

'Als je niet aan de NEN 8025 voldoet, hoor je niet lekker te kunnen slapen'

17-02-2021 10:02

In het volgende interview gaat Peter Coppes, onafhankelijk technisch onderzoeker en lid van de normcommissie, dieper in op het belang van de nieuwe NEN 8025 norm. NEN 8025 is niet wettelijk verplicht, maar mag je het daarom nalaten?

De eigenaar van het vastgoed is verantwoordelijk voor de veiligheid en kwaliteit ervan. Wordt er in het vastgoed gewoond dan moet de vastgoedbezitter waarborgen dat de techniek veilig kan worden gebruikt. Hoe dat is geregeld en wat veilig is vinden we in de nieuwe norm [NEN 8025](#). Peter Coppes, onafhankelijk technisch onderzoeker en lid van de normcommissie, licht deze nieuwe norm toe.

De veiligheid van bewoonde objecten is een ingewikkeld onderwerp. Het grootste deel van de bewoonde panden in Nederland voldoet niet aan de jongste normen die betrekking hebben op de veiligheid van elektra, gas, ventilatie en water. Betekent dat ook dat de gebouwen niet veilig zijn? De discrepantie tussen de jongste normen en de daadwerkelijke veiligheid van woningen, maakt het vastgoedbeheerders niet makkelijk. De norm NEN 8025 maakt een einde aan deze verwarring. Peter Coppes was nauw betrokken bij de ontwikkeling van deze norm en heeft een nadrukkelijke stempel gezet, vooral gebaseerd op zijn jarenlange ervaring als technisch onderzoeker van falende techniek.

Hoe zit het met de veiligheid van bewoond vastgoed in Nederland?

“We hebben in Nederland 6,5 miljoen bewoonde gebouwen. Sommigen daarvan zijn meer dan honderd jaar geleden gebouwd. Daar werd in de jaren '30 elektra geïnstalleerd en vlak daarna riolering en waterleiding. Tot vandaag wordt aan die woningen gesleuteld en verbouwd. Aan welke veiligheidsnorm voldoet dat pand dan? Ook als de verbouwingen volgens de toenmalige normeringen zijn uitgevoerd, zal er volgens de jongste normen een en ander aan mankeren. Als wij de jongste regels toepassen garandeer ik dat maar weinig van de 6,5 miljoen bewoonde gebouwen aan de eisen voldoen”

Is wonen dan zo onveilig in Nederland?

“Technisch gezien kun je zeggen: Als niet aan de jongste normen wordt voldaan kun je er niet veilig wonen. Zo zijn de meeste bestaande panden niet veilig. Toch is Nederland geen onveilig land om in te wonen. Het aantal mensen dat door falende techniek verongelukt in een woning is niet meer dan 25 per jaar. Gelet op het intensieve gebruik van de woningen is dit aantal statistisch gezien verwaarloosbaar, al is natuurlijk elke dode er echt een te veel.

Er is een enorme discrepantie tussen de huidige regelgeving en de werkelijkheid. Maar hier heb je niets aan als er dan toch iets misgaat. Niet als je huis afbrandt en ook niet als je huurders iets overkomt, zowel praktisch als juridisch.

Het is ook ondoenlijk om al die 6,5 miljoen woningen steeds maar weer te renoveren. Iets moet dus dat verschil tussen de huidige wetgeving en oudere normen overbruggen. Wanneer heeft een gebouw het minimaal maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau? Daar komt NEN 8025 om de hoek kijken.”

Wat houdt NEN 8025 praktisch in?

“De NEN 8025 schrijft voor wanneer een pand voldoet aan het minimaal maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau voor bewoning. In de praktijk komt dat neer op een inspectie van het gebouw. Hierbij worden elektrische installaties, gas- en waterleidingen, ventilatie en dergelijke beoordeeld. Voldoet de woning –

eventueel na het doorvoeren van aanpassingen – aan NEN 8025, dan kun je stellen dat deze woning veilig is voor bewoning.”

Wil dat zeggen dat een woning per definitie niet veilig is als NEN 8025 keuring niet is uitgevoerd?

“Niet per se. Maar echt weten doe je het ook niet. Kijk, NEN 8025 is niet wettelijk verplicht, maar mag je het daarom nalaten? We moeten ook aan de zorgplicht jegens elkaar voldoen, dat staat gewoon in het Burgerlijk Wetboek.

Er staat nergens dat ik geen groot gat in mijn achtertuin mag graven. Maar als het mogelijk is dat de kinderen van de burens in mijn tuin kunnen komen, heb ik de plicht om te zorgen dat er geen ongevallen gebeuren en dat niemand er in valt. Dat is mijn maatschappelijke, morele en wettelijke plicht. Dat niet in de wet gezegd wordt dat ik geen gat in mijn tuin mag graven, zegt dus niks.

Terug naar NEN 8025: De norm is wat de branche met elkaar heeft afgesproken: als we het zo doen, is het maatschappelijk aanvaardbaar. Als je het zo niet doet, heb je niet aan je maatschappelijke zorgplicht voldaan.”

Hoe wordt NEN 8025 nu opgepakt in de markt?

“Het verschilt per sector. Ik schat dat meer dan de helft van de woningbouwverenigingen deze norm gebruiken om te bepalen of een woning, als die aan een nieuwe huurder wordt gegeven, veilig is. Het Rijksvastgoedbedrijf was één van de mede-initiatiefnemers van NEN 8025, dus deze hanteert hem ook. Sommige bedrijven kijken (nog) weg, doen alsof er niets aan de hand is. Maar [NEN 8025 is een formele weergave van de realistische standaard](#). Dat vinden de deskundigen, dat vindt NEN, en dat vindt de overheid.

Als je verantwoord een gebouw wilt gebruiken om in te wonen, controleer dan alsjeblieft of aan NEN 8025 wordt voldaan. Alleen dan voldoe je aan je zorgplicht jegens elkaar. Doe je dat niet, dan hoor je niet lekker te slapen.”