

Aan: Besturen van VvE's in beheer bij VvE Metea waarbij de VvE verantwoordelijk is voor het (collectieve) rookgasafvoersysteem
Betreft: Reminder gasketelwet; laat het rookgasafvoersysteem inspecteren en beoordelen!
Datum: Maart 2024

Beste bestuursleden,

Via deze tussentijdse informatiebrief brengen wij u graag opnieuw op de hoogte rondom de **gasketelwet** en noodzaak het **rookgasafvoersysteem** binnen uw complex te laten inspecteren en beoordelen, indien deze onderdeel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen en verantwoordelijkheid van de VvE. Hoewel we hier reeds aandacht aan besteden via de onderhoudsvoorstellen, onze [nieuwsbrieven](#) en onze website ([klik hier](#)) vinden we het ook belangrijk u hierover rechtsreeks te informeren. We zetten de meest gestelde vragen voor u op een rijtje:

Waarom is onderzoek naar en inspectie van het rookgasafvoersysteem belangrijk?

Een door de Onderzoeksraad voor Veiligheid uitgevoerd onderzoek "Ongevallen met koolmonoxide" heeft aangetoond, dat er - niet alleen bij oude, maar tevens bij recent aangelegde gasinstallaties - ernstige **gezondheidsrisico's** kunnen voorkomen. Dit komt voornamelijk door onvoldoende kwaliteit bij de installatie en het onderhoud van gastoestellen, onvoldoende inspectie en onderhoud van rookgasafvoeren en onvoldoende aandacht en/of deskundigheid bij het kiezen en op elkaar aansluiten van afzonderlijke componenten bij het vervangen van CV-ketels.

Bij werkzaamheden aan en vervanging van een CV-ketel dient aangetoond te worden dat het rookgasafvoersysteem in orde is en de betreffende CV-ketel geschikt is voor het systeem. Zowel de eigenaar als installateur zijn wettelijk verplicht zich hieraan te houden, en daar komt de VvE in beeld. Dikwijls is er immers sprake van een collectief rookgasafvoersysteem en dus verantwoordelijkheid van de VvE. Tevens dient de VvE het rookgasafvoersysteem mee te nemen in het meerjarenonderhoudsplan wanneer het gemeenschappelijk blijkt.

Vanzelfsprekend draait het hier allemaal om de veiligheid binnen het complex. Een bijkomend probleem kan echter zijn dat bij gebrek aan actie en informatie omtrent het rookgasafvoersysteem eigenaren geen werkzaamheden aan hun eigen CV-ketel plaats kunnen laten uitvoeren en wellicht zelfs helemaal uit moeten schakelen (en mogelijk bewoners letterlijk in de kou komen te staan!).

Rookgasafvoerkanalen, privé of VvE?

Om te beginnen is het van belang om vast te stellen waar de verantwoordelijkheden liggen.

De VvE komt in beeld en dient **actie te ondernemen bij de volgende situaties:**

- Zowel de individuele ketels als het rookgasafvoersysteem maken onderdeel uit van de gemeenschappelijke delen.
- Individuele ketels zijn privé-eigendom (en verantwoordelijkheid van eigenaar) maar het rookgasafvoersysteem is gemeenschappelijk (meestal betreft dit een CLV systeem, zijnde Combinatie Luchttoevoer Verbrandingsgasafvoer).
- Mix van gemeenschappelijk en individueel systeem danwel twijfel over de situatie. Soms zijn individuele rookgasafvoeren duidelijk te zien op het dak, echter is dit zeker niet altijd zo!

Bij de volgende situaties is het (via de VvE) inspecteren en beoordelen van rookgasafvoeren **niet nodig**:

- Stadsverwarming.
- Blokverwarming, immers één systeem en reeds onderdeel en verantwoordelijkheid onderhoudspartij.
- Individueel rookgasafvoersysteem: elke woning heeft een eigen cv ketel en een eigen rookgasafvoer waarvan reeds bekend is dat dit een privé-verantwoordelijkheid betreft.
Let wel; bij twijfel of onmogelijkheden voor een eigenaar om deze zelf te vervangen adviseren we u dit alsnog te laten onderzoeken en aanvullende besluitvorming voor plaats te laten vinden! Wij kunnen u hierbij ondersteunen.

Wat zegt het modelreglement en akte van splitsing hierover?

In Modelreglement (MR) 1973 en MR 1983 is niet opgenomen dat, indien een installatie met de daarbij behorende leidingen uitsluitend dienstbaar is aan één privégedeelte, deze privé zou zijn. Wanneer MR 1973 of MR 1983 van toepassing is verklaard op de VvE, zijn technische installaties met de daarbij behorende leidingen in beginsel dan ook gemeenschappelijk. Zelfs indien zo'n installatie alleen ten dienste staat aan een privégedeelte. Zo kan het voorkomen dat een CV-ketel een gemeenschappelijke zaak is. In MR 1992 is voor het eerst de bepaling opgenomen dat een installatie niet gemeenschappelijk is indien deze uitsluitend dienstbaar is aan één privégedeelte. Een dergelijke bepaling is eveneens in MR 2006 terug te vinden. Als deze bepaling op een VvE van toepassing is, dan kunnen dergelijke installaties met de daarbij behorende leidingen – in beginsel – worden aangemerkt als privé. MR 2017 spreekt expliciet over rookgasafvoeren als gemeenschappelijk deel. Voorzichtigheid is overigens wel geboden, ten eerste is **de akte altijd leidend** (bestudeer deze dus aandachtig!) en er kan sprake zijn van omstandigheden die tot een andere uitkomst kunnen leiden. Uit jurisprudentie blijkt dat bij VvE's met MR 2006 bepaald kan worden dat een individuele rookgasafvoer toch onderdeel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen en verantwoordelijkheid van de VvE. Bij twijfel raden we alle VvE's absoluut aan de situatie ook voor te leggen aan een jurist gespecialiseerd op het gebied van VvE's.

Overzicht van modelreglementen:

Versie MR	Ketel privé of VvE*	RGA privé of VvE*	Artikel
1973	VvE	VvE	Artikel 2.b
1983	VvE	VvE	Artikel 9.1.b
1992	Privé	VvE (alleen indien CLV)	Dienstbaarheidsbeginsel artikel 9.b.1
2006	Privé	VvE (alleen indien CLV)	Dienstbaarheidsbeginsel artikel 17.1.f en specifiek artikel 17.2.b omtrent verwarming
2017	Privé	VvE (CLV en individueel)	Artikel 11.1 spreekt expliciet over rookgasafvoerkanalen

**Indien de VvE bijvoorbeeld een OJD heeft bij Rijssenbeek Advocaten, dan is het bij twijfel verstandig bij hen na te vragen of de rookgasafvoeren en cv-ketels op grond van de akte van splitsing privé of gemeenschappelijk zijn. Indien u deze niet heeft kunt u tegen uurtarief juridisch advies inwinnen.*

We willen aan de slag, maar hoe nu verder?

Een eerste en direct toepasbare voorzorgmaatregel is het **plaatsen van een CO-melder** door de bewoners zelf. Een CO-melder is het enige middel dat bewoners kan waarschuwen bij een te hoge concentratie koolmonoxide in het appartement. Koolmonoxide proef, ruik en zie je namelijk niet. Er bestaan veel misverstanden over waar je nu een koolmonoxidemelder moet monteren. Volg altijd de instructies die meegeleverd worden met de CO-melder!

Indien dit nog niet het geval is dient u als VvE het rookgassysteem op te nemen in uw **meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wanneer het gemeenschappelijk is**. Indien wij uw MJOP gaan opstellen of actualiseren nemen we dit reeds mee. Hiervoor is het echter wel van belang om meer te weten te komen over de systemen, de conditie, en daarnaast vooral verwachtingen naar de toekomst toe. Daarvoor is ons derde en onderstaande advies noodzakelijk.

VvE Metea heeft samenwerking gezocht met een aantal gespecialiseerde en onafhankelijke partijen die het **rookgasafvoersysteem en aangesloten cv ketels kunnen inspecteren**. Deze partijen hebben geen commercieel belang bij het treffen van eventueel noodzakelijke maatregelen. Op uw verzoek kunnen wij één van deze partijen inschakelen om op uw complex het systeem te gaan inspecteren en beoordelen en de verdere begeleiding verzorgen. Zo moet er bijvoorbeeld vooraf veel informatie aangeleverd te worden en dienen er afspraken met bewoners gemaakt te worden.

Hoe gaat deze onafhankelijke partij te werk?

De inspecteur bepaalt de conditie van het rookgasafvoersysteem in het complex. Hiervoor worden zowel toegepaste systemen en aangesloten CV-ketels geïnventariseerd en in kaart gebracht (al dan niet op basis van een steekproef). Duidelijk zal worden welke soort ketels hier wel/niet op aangesloten zijn of kunnen worden, wat het risico is op het vrijkomen van koolmonoxide en op welke termijn een renovatie of vervanging van de rookgasafvoer te verwachten is. Ook wordt aangegeven welke beheersmaatregelen er eventueel getroffen kunnen worden om het risico van koolmonoxidevergiftiging te minimaliseren gedurende de periode tot aan de renovatie of de volledige vervanging van het rookgasafvoersysteem. Maatregelen (reparaties en onderhoud) op korte termijn worden eveneens inzichtelijk, zowel voor collectieve (VvE) delen als voor individuele installaties. De gasketelwet voorziet namelijk ook in strengere eisen en verplichtingen ten aanzien van individuele ketels. Het is tevens mogelijk om een renovatieplan m.b.t. rookgasafvoersysteem op te laten stellen.

Indien één en ander in orde wordt bevonden kunnen de bevindingen verstrekt worden aan de eigenaren die dit weer kunnen overleggen aan hun (gecertificeerde) installateur c.q. onderhoudsbedrijf van de CV-ketel. Helder zal worden aan welke voorwaarden en eisen individuele ketels moeten voldoen. Dankzij onafhankelijke inspectie en onderzoek kan bepaald worden of **tijdelijk hergebruik van het huidige rookgasafvoersysteem** tot de opties behoort. Dit geeft de VvE de tijd om toe te werken naar, en indien nodig te sparen voor, een omvangrijk renovatie- of vervangingstraject.

Hoe zit het met de kosten?

De meeste partijen hanteren een staffel afhankelijk van aantal appartementen en te inspecteren rookgasafvoeren. Een voorbeeld:

Aantal appartementen	Prijs excl. BTW
1 t/m 25	€ 2.800,-
26 t/m 50	€ 3.300,-
51 t/m 75	€ 4.400,-
76 t/m 100	€ 5.500,-
101 t/m 150	€ 6.900,-

Voor het door ons namens de VvE te laten begeleiden van de inspectie gelden onze [aanvullende tarieven](#). Natuurlijk kunt u dit ook zelf oppakken en voorzien we u van de contactgegevens van de inspecteurs.

Ter info:

VvE Metea heeft van onafhankelijke experts begrepen dat er momenteel door allerlei experts, overkoepelende organisaties, de overheid en branche zelf gesproken wordt over een verbetering c.q. uitbreiding van de regelgeving, specifiek gericht op hergebruik van huidige systemen. Reden hiervoor is dat de huidige regels onvoldoende toepasbaar zijn op situaties binnen appartementencomplexen (waarin bijvoorbeeld ketels op allerlei verschillende momenten onderhouden en vervangen worden) en zowel VvE's als installateurs de regelgeving verschillend interpreteren. Echter is en blijft het zo dat de situatie en conditie van uw rookgasafvoeren in kaart moeten zijn gebracht en er aantoonbaar sprake moet zijn van een veilige situatie. In onze ogen betekent dit ook het volledig inventariseren en beoordelen van de aangesloten CV-ketels.

Waar kan ik meer (onafhankelijke) informatie en adviezen vinden?

In [het eerder gepubliceerde artikel](#) van VvE Metea op www.vvemetea.nl staan diverse verwijzingen en links naar belangrijke en interessante informatie vanuit de overheid en overkoepelde brancheorganisaties VvE Belang en VGM NL. Hieronder vindt u ze nogmaals:

- Rijsoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2023/02/01/handreiking-en-infoblad-gemeenschappelijke-rookgasafvoeren>
VvE Belang: <https://www.vvebelang.nl/nieuws/onderhoud-cv-ketel-vve/> &
<https://www.vvebelang.nl/kennisbank/bouwkundig/rookgasafvoerkanalen/#FAQ>
Rijssenbeek: <https://www.rijssenbeek.nl/kennisbank/de-vve-en-de-gasketelwet/>

Ter afsluiting willen we nogmaals benadrukken dat alleen door middel van een uitvoeren van deze inspectie en inventariseren van alle aangesloten CV-ketels een totaalbeeld kan ontstaan waarin eveneens alle mogelijke risico's en mogelijke oorzaken van problemen ontdekt kunnen worden.

Daarnaast is het zowel voor het bestuur als VvE Metea niet altijd duidelijk wat voor rookgasafvoersysteem of verschillende systemen in een complex aanwezig zijn. Indien u als bestuur contact met ons opneemt kunnen wij gezamenlijk controleren wat hierover bekend is, samen bepalen of vervolgactie nodig is en de situatie daarnaast op juiste wijze vastleggen voor de toekomst.

Neem gerust contact met ons op (bouwkunde@vvemetea.nl) voor vragen en/of meer verduidelijking rondom deze brief, natuurlijk kunt u ook schakelen met uw VvE-manager.

Met vriendelijke groet,
VvE Metea – afdeling bouwkunde