

Addertje onder het gras

VEEL NIEUWBOUWWONINGEN VOLDOEN NIET AAN DE EISEN VAN HET BOUWBESLUIT, TERWIJL DE KOPERS DAAR WEL VOOR BETALEN. KOPERS VERTROUWEN EROP DAT HUN WONING CONFORM DE GANGBARE REGELGEVING IS GEBOUWD. MAAR WORDEN DIE REGELS WEL ALTIJD IN ACHT GENOMEN?

Lauw water

Verschillende kopers van nieuwe woningen in een appartementencomplex kregen niet wat hun was beloofd. Tijdens het gebruik van de wastafelkraan in de badkamer blijkt daar geen koud, maar alleen lauw water uit te komen. Zelfs als de kraan even blijft lopen, komt er geen koud water. Navraag bij andere bewoners wijst uit dat dit in meerdere woningen voorkomt.

De bewonersvereniging (VVE) meldt het gebrek aan de verkoper van de woningen. Deze zegt dat de koudwaterleiding naar de kraan door de afwerkvloer van de badkamers loopt en stelt dat

“Verschillende kopers van nieuwe woningen in een appartementencomplex kregen niet wat hun was beloofd.”



dit wel vaker voorkomt. In diezelfde vloer zitten ook de leidingen van de vloerverwarming voor de badkamer. In feite wordt de drinkwaterleiding dus opgewarmd door de vloerleidingen van het verwarmingssysteem.

De verkoper stelt het volgende voor: “U moet de kraan gewoon even laten doorlopen en dan is het water zo weer koud, want wij kunnen er nu ook niets meer aan veranderen”. Op zich een plausibele antwoord en een eenvoudige oplossing, maar hier zit wel degelijk een risico in. Het zogenoemde “addertje onder het gras”.

Legionella risico

Als het koude tapwater namelijk opwarmt en boven de 25°C komt, kan dat het ontstaan en de groei van de legionellabacterie in het water bevorderen. Dat risico is vooral aanwezig als de badkamerkraan een paar dagen niet wordt gebruikt. In de gangbare normen zoals de NEN 1006 wordt geëist dat de watertemperatuur onder 25°C moet blijven om bederf en legionellagroei tegen te gaan.

De VVE neemt dan ook geen genoegen met het antwoord van de verkoper en laat een onderzoek uitvoeren in alle appartementen. Dit onderzoek wijst uit dat de leidingen in de badkamervloeren veel te dicht bij elkaar liggen. De resultaten van het onderzoek worden besproken met de verkoper en met de hoofdaannemer van de nieuwbouw. Deze laatste stelt voor om de vloerverwarming van de badkamer uit bedrijf te laten.

Verleggen van problemen en verantwoordelijkheden

De VVE is niet tevreden met de voorgestelde oplossing en haalt de verkoopbrochure erbij. Hierin wordt duidelijk gesteld dat de slangen in de badkamervloer bedoeld zijn voor vloerverwarming. In de badkamers is verder geen radiator aanwezig. De foutieve aanleg van leidingen wordt betwist en de problemen die kunnen ontstaan door de plaatsing van de leidingen worden fors afgezwakt. De kopers hebben een gloednieuwe woning gekocht in de gerechtvaardigde veronderstelling dat die goed is.

“Onderzoek wijst uit dat de leidingen in de badkamervloeren veel te dicht bij elkaar liggen.”



Zij gaan dan ook niet akkoord met de voorstellen. Ze accepteren geen koude vloer, maar ook geen lauwe koudwaterleiding met mogelijke gezondheidsrisico's.

De aannemer raadpleegt vervolgens zijn installateur. Deze komt met een nieuw voorstel, namelijk het plaatsen van een zogenaamde begrenzer in de retourleiding van de vloerverwarming. De begrenzer moet eenmalig ingesteld worden op een bepaalde begrenzingswaarde, verder werkt hij volledig automatisch. Zodra de temperatuur van het water in de vloerslangen te heet wordt, grijpt de begrenzer in en schakelt de vloerverwarming automatisch uit. De begrenzer stopt de warmtestroming door de vloerslangen in de badkamer om de drinkwaterleiding te beschermen.

Proefopstelling

Er wordt één woning op proef uitgevoerd met de begrenzer. Uit de testen blijkt dat alles goed gaat als de begrenzer niet te hoog wordt ingesteld, de vloer voelt dan nog steeds behaaglijk aan. Zodra de thermostaat van de vloerverwarming op proef echter iets hoger wordt ingesteld, grijpt de begrenzer in en lijkt het alsof de vloerverwarming niet meer functioneert.

Dit betekent dat de bewoners bij dit voorstel dus een flink risico lopen dat ze zelf per ongeluk het totale systeem ontregelen. En dus zal ook deze optie uiteindelijk leiden tot klachten, hetzij over wisselende temperaturen in de badkamer, hetzij over te lauw water. Van een structurele oplossing is in elk geval nog steeds geen sprake.

De aannemer geeft aan dat het ontregelen van het systeem door de bewoners gemakkelijk te voorkomen is. Aan alle bewoners moet gewoon de juiste informatie met instructies verstrekt worden. Maar daar komt het addertje weer aan.....

Instructies en de dagelijkse praktijk

De praktijk wijst vaak uit dat mensen geneigd zijn dergelijke instructies na enige tijd toch te vergeten of anders te interpreteren. De risico's zullen dus vroeg of laat toch weer ontstaan. Bijvoorbeeld als er na enkele jaren andere bewoners in de woning trekken en de instructies dan niet gedetailleerd genoeg overgedragen worden. Dan zullen er niet alleen opnieuw klachten ontstaan, maar ook de risico's komen weer terug.

De verkoper zal achteraf, ondanks de beste instructies, vrijwel geen invloed uit kunnen oefenen op het dagelijkse gedrag van bewoners. Wanneer er na een verhuizing problemen komen, dan kan alsnog de vroegere verkoper aansprakelijk gesteld worden. De vroegere verkoper blijft verantwoordelijk voor de verkeerde aanleg van de badkamerinstallatie en kan in het ergste geval schadeclaims bij ziektegevallen verwachten.

Oplossing

Uiteindelijk is voor een structurele oplossing gekozen. De koudwaterleiding is uit de grond gehakt en in de wanden geplaatst. Op deze manier is er geen legionella risico en ontstaan er geen klimaatproblemen door begrenzers. De oorspronkelijke verkoper en de aannemer lopen een minder groot risico en de woningkopers hebben uiteindelijk een woning die conform de gangbare regelgeving is aanpast, zonder gezondheidsrisico's.

Deze problemen hadden voorkomen kunnen worden. Instanties zoals ISSO, Vewin, Uneto-VNI, SBR, en anderen brengen uitgebreide richtlijnen en checklists uit ter voorkoming van ongewenste opwarming van waterleidingen.