KENNISARTIKEL VOOR VvE-BESTUREN EN VvE-BEHEERDERS

Veilige collectieve rookgasafvoer: grip op verantwoordelijkheid, CO-certificering en documentatie

Veel appartementengebouwen hebben een collectieve rookgasafvoer waarop meerdere cv-ketels zijn aangesloten. Voor veilig en toekomstbestendig beheer is inzicht in het complete systeem essentieel. Met duidelijke afspraken, actuele documentatie en een goed opgebouwd gebouwdossier voorkom je veiligheidsrisico's en verrassingen wanneer een cv-ketel wordt onderhouden of vervangen.

Kort samengevat: de appartementseigenaar is doorgaans verantwoordelijk voor de eigen cv-ketel. De VvE is verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke rookgasafvoer en, waar van toepassing, de collectieve luchttoevoer. Omdat alle onderdelen met elkaar samenhangen, kan veiligheid alleen worden beoordeeld door naar het complete systeem te kijken.

Waarom collectieve rookgasafvoeren aandacht vragen

Net als andere installatietechnische voorzieningen verouderen ook rookgasafvoersystemen. Bouwkundige kanalen kunnen scheuren of gaan lekken, metalen leidingen kunnen corroderen en afdichtingen of verbindingen kunnen hun functie verliezen. Daardoor neemt de kans op storingen of onveilige situaties toe. Daarnaast is niet iedere collectieve rookgasafvoer automatisch geschikt voor elk type cv-ketel. Een wijziging of vervanging van een toestel in één appartement kan gevolgen hebben voor andere woningen die op hetzelfde systeem zijn aangesloten.

Koolmonoxide is niet te zien, te ruiken of te proeven. Problemen worden daardoor niet altijd direct herkend. Een veilige beoordeling richt zich daarom niet alleen op de cv-ketel, maar op de complete installatie: het toestel, de verbrandingsluchttoevoer, de aansluiting, de rookgasafvoer en de uitmonding.

Wie is waarvoor verantwoordelijk?

De exacte eigendomsverdeling staat beschreven in de splitsingsakte en het toepasselijke splitsingsreglement. In de meest voorkomende situatie is de individuele appartementseigenaar verantwoordelijk voor de eigen cv-ketel en de VvE voor de gemeenschappelijke rookgasafvoer en collectieve luchttoevoer.

Omdat meerdere woningen gebruikmaken van hetzelfde systeem, zijn goede afstemming en toegang tot woningen vaak noodzakelijk. Alleen dan kunnen inspecties, onderhoudswerkzaamheden en eventuele renovaties veilig en efficiënt worden uitgevoerd.

Het is daarom verstandig om binnen de VvE duidelijke afspraken te maken over onderhoud, ketelvervanging, informatieverstrekking en toegang voor inspecties. Neem besluiten tijdig op in de algemene ledenvergadering en koppel de technische aanpak aan het meer jaren onderhoudsplan (MJOP).

CO-certificering: wat betekent dit voor de VvE?

Sinds 1 april 2023 mogen werkzaamheden aan gasverbrandingsinstallaties die onder het wettelijke CO-stelsel vallen alleen worden uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerd bedrijf. Het gaat onder meer om installeren, repareren, onderhouden en in bedrijf stellen van het gasverbrandingstoestel en de bijbehorende verbrandingsluchttoevoer en rookgasafvoer.

Bij een cv-ketel die is aangesloten op een collectieve rookgasafvoer is daarvoor ook informatie nodig over het gemeenschappelijke systeem. Wanneer de technische staat of geschiktheid onvoldoende duidelijk is, kan aanvullend onderzoek of herstel noodzakelijk zijn voordat werkzaamheden veilig kunnen worden afgerond.

Let op: het CO-stelsel bevat geen algemene wettelijke verplichting om periodiek onderhoud te laten uitvoeren. Periodieke inspectie en onderhoud blijven wel verstandig en kunnen noodzakelijk zijn op basis van de staat van het systeem, fabrikantinstructies, afspraken binnen de VvE of andere verplichtingen. Kies voor werkzaamheden die onder het CO-stelsel vallen altijd een gecertificeerd bedrijf en controleer dit in het openbare register.

Het gebouwdossier: één betrouwbare informatiebron

Een actueel gebouwdossier helpt de VvE, beheerder en installateur om snel over de juiste technische informatie te beschikken en voorkomt vertraging of onduidelijkheid wanneer onderhoud, inspectie of vervanging nodig is.

Het dossier is geen eenmalig document, maar een beheerde verzameling die na inspectie, onderhoud, wijziging of vervanging wordt bijgewerkt.

Neem waar beschikbaar ten minste op:

- Splitsingsakte, splitsingstekeningen en relevante afspraken over eigendom en beheer;
- Type en opbouw van de collectieve rookgasafvoer en luchttoevoer;
- Ontwerpgegevens, fabrikantgegevens, installatiejaar en toegepaste materialen;
- Gegevens over aangesloten toestellen en de voorwaarden waaronder deze mogen worden aangesloten;
- Inspectie-, onderhouds- en herstelrapporten, inclusief datum, bevindingen en vervolgacties;
- Documentatie van renovaties, wijzigingen en ketelvervangingen;
- Beschikbare geschiktheidsverklaringen, ontwerpverklaringen en opleverdocumenten;
- Planning en financiële reserveringen in het MJOP.

Wijs binnen de VvE of beheerorganisatie een dossierbeheerder aan en leg vast welke documenten met bewoners en installateurs worden gedeeld. Zo blijft informatie beschikbaar bij bestuurswisselingen en is deze direct beschikbaar wanneer zich een storing of calamiteit voordoet.

Geschiktheidsverklaring en inspectierapport: niet hetzelfde

In de praktijk wordt de term 'geschiktheidsverklaring' gebruikt voor documentatie waaruit blijkt voor welke typen toestellen en onder welke voorwaarden een collectief rookgasafvoersysteem is ontworpen of geschikt is.

De inhoud en benaming van deze documenten kunnen verschillen per fabrikant, adviseur of inspecterende partij. Een geschiktheidsverklaring zegt daarom niet automatisch iets over de actuele technische staat van het systeem.

Juist daarom is een inspectierapport belangrijk. Dat geeft inzicht in de daadwerkelijke conditie van het systeem, mogelijke gebreken en eventuele maatregelen die nodig zijn.

Voor een compleet en bruikbaar dossier zijn vaak beide soorten informatie nodig:

- **Ontwerp- of geschiktheidsinformatie**: welke toestellen en configuraties passen technisch bij het systeem;
- **Conditie- en inspectie-informatie**: verkeert het bestaande systeem op het moment van onderzoek in een veilige en bruikbare staat.

Laat de betrokken CO-gecertificeerde installateur of deskundige bepalen welke informatie voor de concrete situatie nodig is. Vermijd de aanname dat één verklaring onbeperkt geldig is of iedere toekomstige ketelvervanging afdekt. Wijzigingen aan toestellen, aansluitingen of het collectieve systeem kunnen aanleiding zijn voor een nieuwe beoordeling.

Van inzicht naar een uitvoerbaar VvE-plan

Een praktische aanpak bestaat uit vijf samenhangende stappen:

Nr.	Stap	Actie
1	Inventariseren	Breng systeemtype, leeftijd, documenten, aangesloten toestellen en bekende wijzigingen in beeld.
2	Beoordelen	Laat risico's en ontbrekende informatie beoordelen door een deskundige en schakel voor werkzaamheden een CO-gecertificeerd bedrijf in.
3	Maatregelen	Verhelp acute gebreken en werk meerdere veilige oplossingen voor de langere termijn uit.
4	Besluiten en reserveren	Bespreek de aanpak in de ALV en neem inspectie, onderhoud, renovatie en vervanging op in het MJOP.
5	Beheren	Actualiseer het gebouwdossier na iedere relevante inspectie, wijziging of ketelvervanging.

Veiligheid combineren met toekomstplannen

Een noodzakelijke ingreep aan de rookgasafvoer kan een goed moment zijn om verder te kijken dan alleen de korte termijn. Afhankelijk van het gebouw en de ambities van de VvE kan worden onderzocht welke warmteoplossingen in de toekomst passend zijn.

Denk bijvoorbeeld aan renovatie of vervanging van het bestaande collectieve systeem, individuele rookgasafvoeren of een overstap naar een andere collectieve warmteoplossing. Door veiligheid, onderhoud en verduurzaming samen te bekijken, voorkom je dat een tijdelijke oplossing toekomstige plannen in de weg staat.

Hoe Burgerhout kan bijdragen

Burgerhout ontwikkelt rookgasafvoer- en luchttoevoersystemen voor onder meer gestapelde woningbouw. Met tientallen jaren ervaring in luchttechniek ondersteunt Burgerhout installateurs, adviseurs, VvE's en VvE-beheerders bij het realiseren van veilige en toekomstbestendige oplossingen. Het assortiment bestaat uit rookgasafvoer- en luchttoevoersystemen, renovatieoplossingen en technische ondersteuning voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

Met de juiste systeemopbouw, betrouwbare componenten en actuele technische kennis kunnen risico's worden beperkt, installaties veilig blijven functioneren en toekomstige aanpassingen beter worden voorbereid. Daarnaast ondersteunt Burgerhout met technische productinformatie, praktijkgerichte kennis en trainingen via de Burgerhout Academy. Hier delen we kennis over collectieve systemen, renovatievraagstukken en de aansluiting tussen toestel, luchttoevoer en rookgasafvoer.

De beoordeling van de actuele veiligheid en het uitvoeren van werkzaamheden blijven de verantwoordelijkheid van de daarvoor ingeschakelde deskundige en, waar het CO-stelsel van toepassing is, het gecertificeerde installatiebedrijf.

Advies aan VvE-besturen en beheerders

Wacht niet tot een cv-ketel uitvalt of een inspectie tekortkomingen aan het licht brengt. Zorg tijdig voor inzicht in het collectieve systeem, houd het gebouwdossier actueel en reserveer via het MJOP voor inspectie, onderhoud, renovatie en vervanging.

Zo creëer je duidelijkheid voor bewoners, beheerders en installateurs en draag je bij aan een veilige, goed beheerde en toekomstbestendige woonomgeving.

Bronnen en actuele informatie

- **Rijksoverheid: Handreiking en infoblad gemeenschappelijke rookgasafvoeren:** https://www.rijksoverheid.nl/documenten/2023/02/01/handreiking-en-infoblad-gemeenschappelijke-rookgasafvoeren
- **Rijksoverheid: Veranderingen in het CO-stelsel:** https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/07/04/veranderingen-in-co-stelsel-verbeterde-meldplicht-bijna-ongevallen
- **Register Gasverbrandingsinstallaties:** https://www.co-vrijregister.nl/

Deze bijdrage is algemeen informatief. De concrete verantwoordelijkheden en benodigde documentatie hangen af van de splitsingsakte, het toegepaste systeem en de feitelijke situatie in het gebouw.