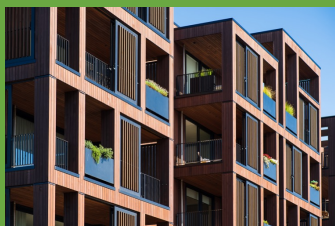


# Brandveiligheid in het VvE-Gebouw: Scope 10 & 12 Inspectie

Bescherming van bewoners, bezit en bestuur



energie  
besparen



energie  
opwekken



warmte  
transitie

Rob Roos  
Energiecoach

4 juni 2026

wattnū

# De Aanleiding (Waarom zitten we hier?)

- **De realiteit:**  
Brand door elektra en zonnepanelen is een van de grootste schadeposten in Nederland.  
✓ > 30% van alle branden vinden oorzaak in elektrische systemen / apparaten en is stijgende
- **Strikte verzekeraars:**  
Verzekeraars eisen steeds vaker Scope 10 en 12 keuringen voor de gebouwenverzekering.
- **Bestuurlijke verantwoordelijkheid:**  
Bestuur draagt de zorgplicht voor de gemeenschappelijke ruimten en installaties.
- **Doel vandaag:**  
Begrijpen wat deze keuringen inhouden en de noodzakelijke stappen zetten.

# Wat is SCIOS Scope 10? (De Algemene Elektra)

## ➤ **Wat is het?:**

Brandrisico-inspectie van elektrische installaties (norm NTA 8220)

✓ Op basis van actuele documentatie en tekeningen !

## ➤ **Wat valt eronder bij de VvE?:**

- Gemeenschappelijke meterkasten en (hoofd)verdeelkasten.
- Verlichting, noodverlichting en elektra in gangen, trappenhuisen, parkeergarages en liften.

⚠ **Let op:** Alleen het collectieve deel — niet de meterkast in de woningen zelf.

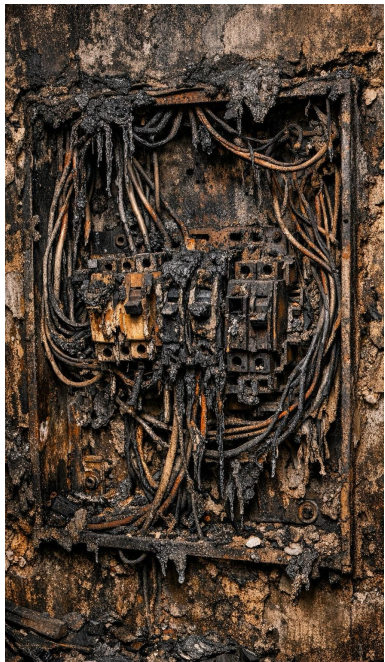
## ➤ **Doel:**

Het vroegtijdig opsporen van oververhitting, overbelasting en defecten.

# Wat is SCIOS Scope 12? (Zonnepanelen)

- **Focus:**  
Inspectie van de zonnestroominstallatie (PV-systeem).
- **Wat wordt gekeurd?**  
De panelen zelf, de connectoren, de omvormers en de constructie op het dak.
  - ✓ Vaak ontbreekt de documentatie en constructieberekening/verklaring
- **Doel:**  
Controleren op installatiefouten, micro-cracks en brandgevaarlijke hotspots.
- **Belangrijk:**  
Zonnepanelen produceren gelijkstroom; een foutieve connector kan direct een hardnekkige vlamboog (brand) veroorzaken.

# De Gevolgen van Niets Doen



## ➤ **Financieel:**

Brandschade in appartementencomplex ligt gemiddeld meestal tussen €150.000 en €1,5 miljoen, maar bij nalatigheid keert de verzekering mogelijk € 0 uit.

## ➤ **Aansprakelijkheid:**

Het bestuur kan **persoonlijk** aansprakelijk worden gesteld door de bewoners bij grove nalatigheid.

## ➤ **Veiligheid:**

Bewoners lopen onnodig risico op letsel of dak branden

## ➤ **Beschikbaarheid:**

Woningen langere tijd niet beschikbaar  
Storingen leiden tot uitval installaties

# Kosten, Planning en MJOP

## ➤ Kosten:

Eenmalige investering voor de keuring, herhaald per 3 tot 5 jaar.

- Scope 10 € 500 – € 2000 afhankelijk aantal verdelers en oppervlak
- Scope 12 € 600 – € 1200 afhankelijk van aantal panelen
- Combineer Scope 10 & 12 voor lagere kosten

## ➤ MJOP:

- Regelmatige controle op actuele en complete documentatie
  - Bv. keuringsrapport lift, uitgevoerde werkzaamheden door elektriciens
- Eventuele herstelpunten uit keuringsrapport direct opgenomen in het onderhoudsplan  
*Moeten vaak binnen 3 maanden opgelost worden*

# Volgende Stappen

- Polisvoorwaarden controleren op exacte eisen van de verzekeraar.
- Offertes opvragen bij SCIOS-gecertificeerde inspecteurs.
  - Check op <https://www.scios.nl/relatie/>
- Keuring inplannen en resultaten bespreken met het bestuur.



## **Wacht niet op de ALV**

Het bestuur kan dit als onderhoudsbesluit nemen. Wachten op de eerstvolgende ALV kost maanden en vergroot het risico op onverzekerde schade.

Vragen?