

Onveilige balkons: wie draagt de verantwoordelijkheid?

21-03-2017 12:10

“Uitkragende vloeren veroorzaken momenteel veel consternatie,” vertelt Edwin van Strien van ingenieursbureau IOB. “Zowel bij woningeigenaren en VvE’s als bij de overheid en ingenieursbureaus.” Welke balkons behoren tot de risicogroep? Wie is precies verantwoordelijk voor de veiligheid van de balkons: de bewoner, de eigenaar of de gemeente? En hoe wordt de onderzoeksplicht gehandhaafd? VJ zocht het uit.

Aanpassing bouwbesluit

Als gevolg van een instorting van een galerijplaat op de negende verdieping van een flat in Leeuwarden in 2011 is onderzocht of dit een eenmalig incident betrof of dat het probleem structureel is. [Het laatste bleek het geval](#). Door minister Blok is er vervolgens een aanpassing van [het bouwbesluit](#) doorgevoerd. De volgende passage is daarin opgenomen: “De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen onderzoekt, of laat onderzoek uitvoeren naar de staat van *galerijflats* met uitkragende betonnen galerij- of balkonvloeren die monoliet zijn verbonden aan de betonnen verdiepingsvloeren of gevelbanken.”

Het onderzoek moet voldoen aan de [SBR-publicatie 248](#) ‘Constructieve veiligheid van uitkragende galerijplaten – tweede herziene uitgave’ uit 2014. Aan de onderzoeksplicht moet voor 1 juli 2017 worden voldaan. Volgens Wico Ankersmit, directeur van Bouw en Woningtoezicht Nederland, behoren in totaal 4.000 tot 5.000 balkons tot deze risicogroep.

Alleen galerijflats?

“Specifiek wordt in het bouwbesluit dus alleen de *galerijflat* benoemd,” merkt Van Strien op. “IOB heeft naar aanleiding daarvan vragen aan de onderzoekscommissie gesteld hoe om te gaan met vergelijkbare constructies bij andere gebouwen, zoals portiekflats. De opstellers van de publicatie zijn van mening dat, om invulling te geven aan de algemene zorgplicht, het aan te bevelen is om ook in *andere* flatgebouwen onderzoek te verrichten volgens het protocol beschreven in de publicatie 248.”

Het gaat hierbij onder andere om flatgebouwen direct aan de kustlijn, vloeren met een uitkraging groter dan 1 meter én een woningbalkon met een breedte van ten minste drie meter en/of uitkragende balkon- of galerijvloeren die permanent zwaar worden belast. “We denken daarom dat de risicogroep groter is dan in eerste instantie werd gedacht.”

‘Onterecht afgekeurd’

IOB heeft inmiddels ruim 150 objecten in het hele land onderzocht. Van Strien: “Absolute getallen van onveilige balkons noemen is moeilijk. Als we kijken naar onderzochte complexen zien we wel een percentage terug van complexen die *niet* voldoen. Tijdens de evaluatie van de eerste publicatie 248 uit 2012 en de herziening ervan is een eerste inventarisatie uitgevoerd die erop wees dat zo’n 40% van de galerijflats *niet* voldeed aan de vereisten. Mijn mening is dat dit percentage daarna iets lager is geworden. Dit heeft er vooral mee te maken dat er complexen onterecht afgekeurd worden. Deze conclusie baseren wij op een aantal second opinions die wij hebben uitgevoerd. Hierbij werden complexen door ons alsnog geheel of gedeeltelijk goedgekeurd.”

Handhaving

Gemeenten gaan wisselend om met de aanpassing van het bouwbesluit en de handhaving van de onderzoeksplicht. De gemeente Amsterdam (stadsdeel Nieuw-West) heeft de flateigenaren middels [deze brief](#) laten weten dat er een onderzoek zal worden gestart als de eigenaar op 1 juli geen rapport kan overleggen. Dit onderzoek is op kosten van de eigenaar. Andere gemeenten zijn terughoudender in hun aanpak. Kosten die door de gemeenten gemaakt moeten worden om te inventariseren, aan te schrijven en te handhaven worden niet gedekt.

Van Strien: "Niet alleen eigenaren worden geconfronteerd met kosten. Ook gemeenten krijgen te maken met extra werkzaamheden. Zouden sommige gemeenten bewust de druk daarom niet al te hoog opvoeren?"

Wesley Boer, constructeur bij de gemeente Tilburg, denkt dat het geen kwestie van willen is, maar van bereidwilligheid. "Niet alle gemeenten hebben de mankracht om het arbeidsintensieve project op poten te zetten en deze gebruiken dit vervolgens als excuus. Maar soms moet er slagkracht gecreëerd worden om de veiligheid binnen de gemeente te kunnen borgen. Wij hebben die mankracht gelukkig wel."

Dossier Tilburg 'gesloten'

Samen met collega's Rinus Polderman en Edon van der Gun heeft Boer alles onder controle. "Na de brief die vanuit het ministerie naar alle gemeenten is gestuurd hebben wij een inventarisatie gemaakt van de risicoflats en deze aangeschreven," vertelt Boer. "Het gaat om 24 flats in totaal, meestal in handen van VvE's en soms van particulieren. Allen hebben inmiddels de onderzoeksresultaten ingediend en vijf flats bleken (gedeeltelijk) niet aan de vereisten te voldoen. Twee daarvan hadden grotere ingrepen nodig (constructieve herstelwerkzaamheden), de andere drie slechts kleinere." In Tilburg is daarmee het dossier (voorlopig) 'gesloten': handhavende maatregelen zijn hier niet aan de orde.

Last onder dwangsom

De gemeente Amsterdam geeft aan bij het niet naleven van de verplichting wel degelijk handhavend op te treden. Dit kan gaan om een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang, zo staat in de brief. "Maar het moet nog blijken of dat nodig zal zijn," vertelt Chazia el Yandouzi, handhavingsjurist bij stadsdeel Nieuw-West. "Veel eigenaren waren al bekend met de onderzoeksplicht en hebben de onderzoeken al eerder laten uitvoeren en de rapportages opgestuurd. De anderen hebben nog ruim de tijd. We hebben ze niet voor niets vroeg aangeschreven. Pas na 1 juli maken we de balans op en zullen we beslissen tot welke maatregelen we over gaan, maar we hopen dat het niet nodig zal zijn. De veiligheid van de bewoners is het belangrijkste."

'Het is onze plicht'

Volgens Boer werd er in gemeente Tilburg daarentegen niet met dergelijke ingrepen gedreigd. "We helpen liever de eigenaren te overtuigen van het nut van het onderzoek en (indien noodzakelijk) constructief mee te denken over een permanente oplossing, dan dat er een boete wordt opgelegd. In de Woningwet is de zorgplicht opgenomen, die er kort gezegd op neerkomt dat iedereen die een gebouw in eigendom heeft of gebruikt, zorg moet dragen voor een veilig gebouw. Bij het niet voldoen aan de zorgplichtbepaling riskeert men direct handhavend optreden van de overheid en is er bovendien sprake van een strafbaar feit op grond van de Wet op de economische delicten. In geval van handhavend optreden bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een aanpassing laat doorvoeren en de kosten hiervan verhaalt op de overtreder van de zorgplicht. Dit traject kost tijd. Als de veiligheid echt in het geding is hebben we die tijd niet. Daarom heeft Tilburg voor een andere aanpak gekozen."

Wie is verantwoordelijk?

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om de wet en daarbij de veiligheid van haar burgers na te leven. Anderzijds is de eigenaar van het gebouw wettelijk verantwoordelijk voor gebreken. Uit Woningwet artikel 1A blijkt dat "de eigenaar van een bouwwerk ... er zorg voor draagt dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel voortduurt."

De eigenaar moet zodoende de gebouwen laten beoordelen door een onafhankelijk deskundige en maatregelen treffen indien de veiligheid onvoldoende is. De gemeenten moeten toezien op naleving van de Woningwet, waarbij zij inventariseren welke galerijflats risico lopen, deze gebouweigenaren verzoeken om over te gaan tot onderzoek en handhavend optreden als dat nodig blijkt.

Meer achtergrondinformatie? [VJ berichtte vorige week al over het nieuwe bouwbesluit en de omvang van de](#)

VASTGOED JOURNAAL

[problematiek.](#)

Foto: Created by Jannoon028 - Freepik.com.

Ramon Holle