



Vallende gevelstenen

Wachten op een ernstig incident

En weer trekt de VROM-Inspectie (VI) aan de bel over gevels in bouwkundig slechte staat. In 2007 verscheen het eerste rapport 'Constructieve veiligheid gevels en glazen overkappingen' met als belangrijkste aanbeveling het uitvoeren van een inventarisatie onder risicogevels. Maar met die aanbeveling is niet veel gedaan, zo blijkt uit het evaluatieonderzoek 'Constructieve veiligheid gevels, twee jaar later' van de VROM-Inspectie. „Het lijkt erop alsof er iets heel ernstigs moet gebeuren voordat actie wordt ondernomen.”

Het eerste rapport over de slechte staat is opgesteld door de Onderzoeksraad voor Veiligheid. Naar aanleiding daarvan analyseerde de VROM-Inspectie achttien recente incidenten: vooral kopgevels van metselwerk van hoogbouw uit de periode 1945-1980, met vier of meer bouwlagen, kunnen bezwijken onder sterke wind. Corroderende (verroeste) spouwankers zijn de oorzaak. Maar ook glazen over-

kappingen en moderne gevelbekleding met natuursteen kunnen een gevaar opleveren voor toevallige passanten. Alle gemeenten zijn in 2007 per brief op de gevaren gewezen en opgeroepen een inventarisatie uit te voeren. Uit de steekproef onder gemeenten blijkt nu dat minder dan de helft actie heeft ondernomen, zo moet Rien Olijve van de VROM-Inspectie constateren. Olijve stuurde een selectie van gemeenten

een vragenlijst over de stand van zaken, nam telefonisch interviews af en ging bij een aantal persoonlijk langs.

Minder dan de helft van de gemeenten heeft iets met de aanbevelingen gedaan. Wat vindt de VI van dit aantal?

„Een tegenvallend resultaat. Het lijkt erop alsof er iets heel ernstigs moet gebeuren voordat actie wordt ondernomen. De ondernomen acties zijn ook wisselend van aard. Bouwinspecteurs kregen de opdracht alert te zijn op de metselwerkgevels, andere gemeenten hebben echt inventarisaties geïnitieerd en eigenaren aangeschreven. De gemeente Heerlen heeft de inventarisatie door een HBO-stagiaire laten doen.”
Waarom richt de VROM-Inspectie zich

Rien Olijve (r) van de VROM-Inspectie constateert dat minder dan de helft van alle gemeenten actie heeft ondernomen.

Henk Thijssen van de gemeente Arnhem: „Wij hebben onderhoud aan gemetselde gevels nadrukkelijk in het vizier.“

Foto: Ben Balster

Arnhem: eerst overtuigingskracht, daarna zo nodig juridisch afdwingen

De gemeente Arnhem heeft sinds 2005 onderhoud aan gemetselde kopgevels nadrukkelijk in het vizier. „Ze stonden er niet lekker bij”, zegt Henk Thijssen coördinator aanpak particulier woningbezit. „Onderzoek en renovatie van de kopgevels is onderdeel van het beleid gericht op verbetering van het particuliere woningbezit. Zwakke gevels worden vervangen door veiliger constructies.” Nu nog de laatste weigerachtige Vereniging van Eigenaren (VvE) over de streep trekken. De aanpak van Arnhem is extra bijzonder omdat het vrijwel uitsluitend particulier woningbezit betreft. „Al in 2005 heeft de gemeente beleid ontwikkeld voor de herstructureringsgebieden Presikhaaf en Malburgen, vroeg naoorlogse woonwijken met veel gestapelde bouw. In Presikhaaf is ook een winkelcentrum gevestigd. Veel huurappartementen in deze wijken zijn aan particulieren verkocht. „Er was in die wijken en aan de gebouwen sprake van achterstallig onderhoud. De gemeente heeft stadsvernieuwingsbeleid ontwikkeld en de achterstand aangepakt. Er was dus budget voor de renovatie. Ook het activeren van VvE's maakt deel uit van dit beleid. Zo zijn de VvE's bewust gemaakt van de eigen - én gezamenlijke verantwoordelijkheid voor goed onderhoud.”

Dat er beleid en budget aan de renovatie ten grondslag lag, ziet Thijssen als een belangrijke succesfactor. „Daardoor was het mogelijk een extern bureau onderzoek te laten doen naar de constructieve veiligheid van de gevels. De resultaten helpen bij het overtuigen van de VvE's van de noodzaak tot verbetering.” Elf VvE's zijn met succes benaderd en tot actie overgegaan. Een VvE blijft echter halsstarrig weigeren, preciezer geformuleerd: een eigenaar met veel appartementen en dus de meeste stemmen ziet de noodzaak ervan niet in. De gemeente heeft zich voorgenomen deze VvE aan te schrijven met een beroep op het algemene zorgplichtartikel uit de Woningwet. De hoop daarbij is dat de eigenaren het eigen belang inzien en zich sterk maken voor gevelherstel. „Het is nog steeds de bedoeling er in goed overleg uit te komen. Maar lukt dat niet dan volgt een bestuursrechtelijke procedure. De veiligheid bij het winkelcentrum is belangrijk genoeg”, aldus Thijssen.

Nadere inlichtingen: Henk Thijssen, coördinator aanpak particulier woningbezit, gemeente Arnhem, henk.thijssen@arnhem.nl

niet rechtstreeks tot de eigenaren van de gebouwen, zoals Verenigingen van Eigenaren, corporaties en particulieren. Het is toch hun verantwoordelijkheid?

„De VI heeft in 2007 ook verenigingen van gebouweigenaren geïnformeerd. We hebben echter geen directe relatie met individuele eigenaren. Dit ligt bij de gemeenten. We spreken daarom de gemeenten aan omdat zij wel een wettelijke verantwoordelijkheid hebben op basis van de Woningwet. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor veilige bouwwerken, de gemeenten zien daarop toe. Bovendien weten gemeenten wie de eigenaren van de gebouwen zijn.”

Gevelonderzoek is kostbaar om maar niet te spreken over eventueel herstel. Eigenaren kunnen dat niet zo maar opbrengen.

„We raden dan ook aan de inventarisatie mee te nemen in het reguliere onderhoud. Als de steigers er toch staan, hak dan een paar stenen weg en kijk hoe de situatie is. Dan weet je als eigenaar waar je aan toe bent. Eventuele reparaties zijn in te plannen in het onderhoud.”

De VI steekt de hand ook in eigen boezem. De aanbevelingen uit het rapport van 2007 zijn niet dringend genoeg geformuleerd.

„Ja, dat kreeg ik te horen tijdens de gemeentebezoeken. Uit de aanbevelingen viel niet op te maken hoe urgent het is. Men zei ook ‘vertel ons dwingend wat te doen, dan krijgen we ons bestuur gemakkelijker mee’. Het punt is echter dat de gemeente niet de eindverantwoordelijke is. Sommige gemeenten hebben zelf visuele controles uitgevoerd. Vervolgens oordeelden zij dat de staat van gevels meeviel of zelfs dat er niets aan de hand is. En daar laat men het dan bij, ook om onder eigenaren geen paniek te zaaien. Maar met het besluit dat verdere actie niet nodig is, nemen gemeenten meer verantwoordelijkheid dan nodig. Gemeenten moeten wel toezien op veilige gebouwen. De Woningwet biedt de basis voor het informeren, aanspreken en zo nodig aanschrijven van gebouweigenaren. Laatstgenoemden zijn de eindverantwoordelijken.”

Wat gaat de VROM-Inspectie zelf verder doen?

„We gaan bij onderzoeksbureaus al uitgevoerde onderzoeken constructieve veiligheid opvragen. Daarmee willen we preciezer de omvang van het probleem van zwakke gevels achterhalen. Verder komt binnen enkele maanden het eerste deel van een Handboek Veilige gevels uit, geschreven door Stichting Bouwresearch. Het hoofdstuk over baksteengevels is al klaar en beschikbaar via SBR. En we houden de vinger aan de pols tijdens de reguliere gemeentebezoeken. Dan zetten we dit onderwerp op de agenda.”

Nadere inlichtingen: Rien Olijve, VROM-Inspectie, rien.olijve@minvrom.nl

Tekst: Nicoline Elsink

>>

15



Tilburg: eigenaren zijn verantwoordelijkheid voor gevels

De gemeente Tilburg geeft nog geen vervolg kunnen geven aan het onderwerp vallende geveldelen, laat woordvoerder Brugt Groenevelt weten. De prioriteiten binnen Toezicht en Handhaving liggen momenteel op andere onderwerpen. „De gemeente is van oordeel dat de verantwoordelijkheid bij de gebouweigenaren ligt, en dat daar dan ook de actie moet liggen. Tilburg heeft nog niet uitgezocht welke gebouwen het exact betreft. Eind 2009 hebben de woningbouwcorporaties van de gemeente Tilburg een brief ontvangen waarin ze worden gewezen op hun verantwoordelijkheid en op mogelijke juridische consequenties bij schade als gevolg van vallende geveldelen. De woningbouwcorporaties is verzocht te onderzoeken of zij gebouwen hebben die tot de risicocategorie behoren en zo nodig een onderzoek naar de huidige bouwkundige kwaliteit van de gevels uit te voeren. De resultaten van de onderzoeken hoeven niet naar de gemeente te worden gestuurd. De gemeente Tilburg wil duidelijk de verantwoordelijkheid bij de eigenaren laten en is dan ook niet van plan goedkeuring te geven op eventuele onderzoeken.”

Overigens heeft Tilburg onderzoek laten uitvoeren aan de gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente. Naar aanleiding van de uitkomsten zijn maatregelen getroffen aan een van de stadskantoren, te weten het verankeren en fixeren van de gevelpanelen. Verder wordt tijdens de plantoetsing regelmatig aandacht besteed aan de duurzaamheid van de gevelconstructie. Dit betreft vooral de nieuwe bouwmethoden en niet de gebruikelijke gevelconstructies



Den Haag: herstelwerkzaamheden aan zwakke gevels in volle gang

De gemeente Den Haag werd januari 2009 geconfronteerd met een gevelincident dat naadloos past in de problematiek van zwakke gevels. Tijdens een stevige wind stortte een deel van een gemetselde gevel in: de kopse gevel van een jaren zestig flat. Sinds dat voorval zijn in Den Haag veel risicogebouwen onderzocht, zowel gebouwen in bezit van woningbouwcorporaties als in bezit van particuliere eigenaren. Herstelwerkzaamheden zijn of worden uitgevoerd.

„De gemeente overlegt regelmatig met de corporaties. Zij bezitten in totaal 97 objecten die tot de risicogroep behoren. Over de staat van 27 gebouwen heeft de gemeente een rapportage ontvangen. Corporaties bekijken of het mogelijk is de benodigde activiteiten onder te brengen in een meerjaren onderhoudsplan”, aldus woordvoerder Ralph Blitz van de gemeente Den Haag. Voor de particuliere eigenaren ligt het iets anders, heeft de gemeente ondervonden. Over vijftig van in totaal driehonderd objecten heeft de gemeente een rapportage ontvangen. Hieruit blijkt dat in zeventig procent van de gevallen iets aan de gevel moet

gebeuren vanwege ontzinkte of verroeste spouwankers. De gemeente heeft deze groep eigenaren tweemaal een brief gestuurd. De eerste in februari 2009 met daarin een vriendelijk verzoek om onderzoek te laten verrichten. De tweede brief in december 2009 met een nadrukkelijker verzoek. Deze brief wees de woningbezitters op twee zaken: hun verantwoordelijkheid voor het onderhoud aan de woningen en op het feit dat zij niet verzekerd zijn als de gevel het begeeft en zij geen gehoor hebben gegeven aan de oproep van de gemeente om onderzoek te verrichten en herstelwerkzaamheden uit te laten voeren.

Woordvoerder Blitz: „De eerste brief is waarschijnlijk niet op alle juiste adressen terecht gekomen, omdat destijds de VVE's nog niet verplicht waren zich te registreren bij de Kamer van Koophandel. Ten tijde van het verzenden van de tweede brief heeft de gemeente gebruik gemaakt van dit adressenbestand. Hoewel het bestand van de KvK niet volledig was, was de respons toch aanzienlijk hoger. In reactie op de ruim tweehonderd verzonden brieven heeft de gemeente Den Haag vijftig rapporten ontvangen. Enkele

tientallen rapport zitten in de pijplijn. In een tweede shift zijn de resterende 85 brieven verzonden.”

Den Haag heeft de nodige inventiviteit moeten toepassen om een overzicht samen te stellen van gebouwen met mogelijk een verborgen gebrek. Tot de risicogroep behoren objecten die gebouwd zijn in de periode 1930 – 1980, met meer dan vier bouwlagen en een bakstenen spouwmuur aan de kopse kant. Vergelijken van verschillende databases -Belastingdienst, het Kadaster en andere plattegronden heeft een groslijst opgeleverd van ongeveer 400 gebouwen die mogelijk een verborgen gebrek hebben. De verhouding corporaties : particulier bezit is daarbij 1 : 3. Aansluitend hebben de bouwinspecteurs van de gemeente Den Haag een visueel onderzoek verricht. Dit heeft een lijst opgeleverd van 27 objecten die duidelijk zichtbaar gebreken vertoonden. Vier van deze objecten zijn in bezit van de corporaties, 23 in particulier bezit. Van al deze gebouwen heeft de gemeente inmiddels onderzoeksrapporten ontvangen. Werkzaamheden zijn al uitgevoerd, worden momenteel uitgevoerd of staan gepland om te worden uitgevoerd.