

Aangetekend

Stichting Wonen Limburg
T.a.v. de heer M. Segers
Postbus 1254
6040 KG ROERMOND

Weert, **14 DEC. 2018**

Onderwerp : last onder dwangsom
Ons kenmerk : 496982

Beste meneer Segers,

Aan de Graafschap Hornelaan 115A in Weert zijn overtredingen van het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet geconstateerd. Wij hebben besloten om Stichting Wonen Limburg een last onder dwangsom op te leggen. Hieronder leest u ons besluit. Daarnaast vorderen wij Stichting Wonen Limburg met deze brief om primair de ontbrekende bewijsstukken aan te leveren en subsidiair medewerking te verlenen aan een destructief onderzoek naar de toegepaste vloer- en dakisolatie.

Last onder dwangsom

Overtreder

Stichting Wonen Limburg is eigenaar van het appartementencomplex gelegen aan de Graafschap Hornelaan 115A-1 tot en met 115A-18 in Weert, op de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummers 5851 en 5852. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het handelen in strijd met het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. Daarom merken wij u aan als overtreder van de hierna te noemen regels van het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet.

Constateringen

Isolatie (artikel 5.3, achtste lid van het Bouwbesluit 2012)

DPA Cauberg-Huygen heeft in het rapport d.d. 7 juni 2018 met referentie 04429-26918-02 vastgesteld dat de vloer tussen de appartementen (9 en 10) en de bergingen niet is voorzien van isolatie. Hiermee wordt niet voldaan aan de warmteweerstandeis van minimaal 3,5 m²K/W tussen verblijfsgebied en onverwarmde ruimte. Verder is gebleken dat de onderzijde van het plafond van de bergingen moet worden voorzien van isolatie. De woningscheidende wand tussen woning 2 en de bergingen dient ook te worden voorzien van isolatie. In het rapport van DPA Cauberg-Huygen d.d. 16 augustus 2018 met referentie 04429-26918-03 geeft DPA Cauberg-Huygen met verwijzing naar een bijlage aan welke wand en vloer geïsoleerd dienen te worden.

Bescherming tegen ratten en muizen (artikel 3.69 van het Bouwbesluit 2012)

DPA Cauberg Huygen heeft op 31 oktober 2018 een visuele inspectie uitgevoerd naar de uitwendige scheidingsconstructie op de aanwezigheid van kieren en naden > 0,01 m en deze zijn ter plaatse van de appartementen 115A-1, 115A-6 en 155A-8 nader geïnspecteerd. Uit het rapport d.d. 5 november 2018 met referentie 04429-26918-04 blijkt het volgende:

- Niet alle stootvoegen zijn dichtgezet met een rooster. Dit is vooral te zien bij de gevelconstructie gelegen boven de entree. Ook ontbreekt in de overige gevels hier en daar een rooster.
- Niet alle aansluitingen van het kozijn op het metselwerk zijn voldoende afgedicht.
- Bij appartement 115A-1 is de boven aansluiting van het kozijn voorzien van kitvulling. Bij de appartementen 115A-6 en 115A-8 zijn deze openingen voorzien van een kunststof schuim. Onzeker is of dit schuim een duurzame (blijvende) oplossing is. Het materiaal kan wellicht worden aangetast door dieren en weersomstandigheden.

Brandveiligheid

De Veiligheidsregio Limburg-Noord (brandweer) heeft op 7 november 2018 hercontroles uitgevoerd in de appartementen 115A-1 tot en met 115A-4, 115A-9, 115A-11 en 115A-17. Er zijn geen hercontroles uitgevoerd in appartementen 115A-5 en 115A-6, 115A-7 tot en met 115A-10, 115A-12 tot en met 115A-16 en 115A-18 gecontroleerd, omdat niemand thuis was.

De volgende gebreken/bevindingen zijn in het rapport d.d. 8 november 2018 vastgelegd:

1. Er is geen logboek (of nadere gegevens) aangetroffen waaruit blijkt dat de volgende installaties en voorzieningen adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd worden (artikel 1.16 van het Bouwbesluit 2012 juncto artikel 1a, tweede lid van de Woningwet):
 - cv-installatie, ventilatie unit, rookmelder, elektrische deurdranger per appartement;
 - standalone installatie zelfsluitende deuren trappenhuisen (o.a. rookmelders, kleefmagneet etc.);
 - warmtepomp en ventilatie unit berging.

De productinformatie per individueel product is aangeleverd. Wat vereist is een verklaring van de genoemde installaties en voorzieningen waaruit blijkt dat deze adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd worden. Met andere woorden of er onderhoud gepleegd wordt aan de installaties.

2. De volgende zaken ontbraken (artikel 1.16 van het Bouwbesluit 2012 juncto artikel 1a, tweede lid van de Woningwet):
 - het opleverrapport van de lift (Otis) inclusief een toelichting van het tornen van de lift;
 - een verklaring waaruit blijkt dat de stickers op het brandwerend glas van de voordeuren van de appartementen geen negatieve invloed hebben op de brandwerendheid.
3. De doorvoeren van leidingen, kabels en kabelgoten in de brandwerende scheidingen dienen op adequate wijze te worden gecontroleerd. Indien uit deze controle blijkt dat niet meer aan de vereiste brandwerendheid wordt voldaan, dan moet deze direct worden hersteld volgens de Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBRCURnet, april 2014 (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012):
 - Uit het ingediende rapport van OnderhoudPlus inzake 'Rapportage werkzaamheden brandwerendheid' blijkt dat in de meterkasten van de appartementen 115A-3, 115A-4, 115A-6 tot en met 115A-16 en 115A-18 de volgende goedgekeurde herstelwerkzaamheden zijn verricht:
 - ✓ Het aanbrengen van 30 cm isolatie om de stalen gasleiding aan de bovenzijde van het betonnen dek. Hierbij is in het dek de brandwerende pur 2 cm uitgesneden en vervangen door brandwerende kit.
 - ✓ Overige doorvoeren zijn brandwerend gecoat aan de onderzijde van het dek.

- Volgens het ingediende rapport van OnderhoudPlus inzake 'Rapportage werkzaamheden brandwerendheid' zijn de genoemde herstelwerkzaamheden nog niet uitgevoerd in de meterkasten van de appartementen 115A-1, 115A-2, 115A-5 en 115A-17.

Wanneer de herstelwerkzaamheden in de meterkasten van de appartementen 115A-1, 115A-2, 115A-5 en 115A-17 zijn uitgevoerd en de rapportage is geactualiseerd zijn de meterkasten wat betreft de brandweer akkoord.

Juridische grondslag

Artikel 1a, tweede lid van de Woningwet luidt als volgt:

Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Artikel 1.16 van het Bouwbesluit luidt als volgt:

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van dit besluit:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van dit besluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Artikel 3.69 van het Bouwbesluit 2012 luidt als volgt:

1. Een uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een uitmonding van:
 - a. een afvoervoorziening voor luchtverversing;
 - b. een afvoervoorziening voor rookgas, en
 - c. een ont- en beluchting van een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater.
2. In afwijking van het eerste lid is een grotere opening toegestaan voor een nest of een vaste rust- of verblijfplaats voor bij of krachtens hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming beschermde diersoorten.
3. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een inwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt met een gebruiksfunctie waarop het eerste lid niet van toepassing is.

Artikel 5.3, achtste lid van het Bouwbesluit 2012 luidt als volgt:

Een inwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een ruimte die niet wordt verwarmd of die wordt verwarmd voor uitsluitend een ander doel dan het verblijven van personen, heeft een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

Overtredingen

Met verwijzing naar de genoemde constatering van DPA Cauberg-Huygen en de brandweer is het college van oordeel dat sprake is van overtredingen van artikel 1a, tweede lid van de Woningwet en de artikelen 1.16, 3.69, eerste lid en 5.3, achtste lid van het Bouwbesluit 2012.

Handhavingsplicht

Op grond van jurisprudentie zijn wij gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving verplicht om in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift gebruik te maken van onze bevoegdheid om handhavend op te treden. Uitzonderingen hierop zijn het bestaan van een concreet zicht op legalisatie of de situatie dat handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhavend optreden moet worden afgezien.

Het algemeen belang is gediend bij het beschermen van de kwaliteit van de omgeving en het voorkomen van precedentwerking. Van een concreet zicht op legalisatie is geen sprake. Voorts is niet gebleken dat handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhavend optreden moet worden afgezien.

Besluit

Gelet op de genoemde overtredingen hebben wij besloten om Stichting Wonen Limburg op grond van artikel 125 van de Gemeentewet juncto artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht een last onder dwangsom op te leggen. De last betreft het binnen vier weken na de dagtekening van deze brief:

1. isoleren van de vloer en wandopbouw tussen de woningen en de bergingen zoals benoemd in de rapporten van DPA Cauberg-Huygen d.d. 7 juni 2018 met referentie 04429-26918-02 en d.d. 16 augustus 2018 met referentie 04429-26918-03 op verbeurte van een dwangsom van €1.500,= per week met een maximum van € 6.000,= ;
2. afdichten van de openingen groter dan 0,01 m in de gebouwschil zoals benoemd in het rapport van DPA Cauberg-Huygen d.d. 5 november 2018 met referentie 04429-26918-04 op verbeurte van een dwangsom van € 750,= per week met een maximum van € 3.000,= en
3. herstellen van de in het rapport van de brandweer d.d. 8 november 2018 genoemde gebreken/bevindingen op verbeurte van een dwangsom van € 1.500,= per week met een maximum van € 6.000,=.

Wij achten de hoogte van de dwangsom in overeenstemming met het geschonden belang en de effectiviteit van de sanctie.

Medewerkingsplicht

In het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van een gebouw. Op het moment van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning (19 december 2014) was artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 d.d. 1 november 2014 van kracht. Volgens het eerste lid van dit artikel dient een woongebouw een EPC van ten hoogste 0,6 te hebben.

In de rapporten d.d. 16 augustus 2018 en d.d. 21 september 2018 komt DPA Cauberg-Huygen uit op een EPC van 0,59. DPA Cauberg-Huygen geeft aan dat hiermee wordt voldaan wordt aan de destijds geldende EPC eis van 0,6, maar geeft tegelijk aan dat er niet met zekerheid gesteld kan worden dat de in de EPC gehanteerde warmteweerstand (isolatiewaarde) van de gebouwschil is toegepast. Concreet betekent dit dat Wonen Limburg niet heeft aangetoond dat de toegepaste vloer- en dakisolatie overeenkomt met de uitgangspunten in de EPC berekening. Ten aanzien van de dakisolatie heeft Wonen Limburg een passage van het contract tussen Janssen de Jong en de dakdekker aangeleverd. In deze passage is aangegeven dat het dak wordt voorzien van een EPS100 afschotisolatie met Rc 7,0. DPA Cauberg-Huygen kan echter niet met zekerheid aangeven of deze passage ziet op het appartementencomplex Graafschap Hornelaan en of de producten daadwerkelijk geleverd zijn. Ten aanzien van de vloerisolatie heeft op 2 november 2015 een (deel)levering van slimme EPC passtroken van VBI consoles

plaatsgevonden. DPA Cauberg-Huygen vindt het echter onduidelijk welk type is geleverd. Om meer zekerheid hierover te verkrijgen adviseert DPA Cauberg-Huygen om destructief onderzoek te doen. Hierbij dient op een aantal plaatsen in de gevel (iedere oriëntatie) en het dak (alle dakvlakken) gecontroleerd te worden of de juiste isolatie is toegepast. De isolatie van de begane grond kan alleen gecontroleerd worden indien de kruipruimte bereikbaar is.

Nu DPA Cauberg-Huygen niet beschikt over informatie waaruit blijkt wat de toegepaste vloer- en dakisolatie is, kunnen wij niet toetsen of de uitgangspunten in de EPC berekening juist zijn. Als gevolg hiervan kan niet beoordeeld worden of voldaan is aan artikel 5.2, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Hierdoor kunnen wij onze handhavende bevoegdheden niet uitoefenen.

Gelet op het voorafgaande hebben wij besloten om Wonen Limburg op grond van artikel 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht te sommeren om:

1. primair de in het rapport d.d. 21 september 2018 met referentie 04429-26918-03v2 van DPA Cauberg-Huygen ontbrekende bewijsstukken van de toegepaste vloer- en dakisolatie in het appartementencomplex aan de Graafschap Hornelaan 115A in Weert binnen vier weken na de dagtekening van deze brief aan te leveren of indien dit niet mogelijk is;
2. subsidiair medewerking te verlenen aan een destructief onderzoek naar de toegepaste vloer- en dakisolatie in het appartementencomplex aan de Graafschap Hornelaan 115A in Weert. Daarbij hebben wij in aanmerking genomen dat het destructief onderzoek niet dermate ingrijpend is dat dit redelijkerwijs niet gevorderd kan worden.

Wij wijzen u erop dat tegen het weigeren van het verlenen van medewerking als bedoeld in artikel 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht sanctionerend (met een last onder dwangsom) kan worden opgetreden.

Vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Neemt u dan contact op met Saida Chalh van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar via telefoonnummer (0495) 575 239 of e-mail s.chalh@weert.nl.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u met een brief een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is:

Postbus 950
6000 AZ WEERT

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (stuur een kopie van deze brief mee met uw bezwaarschrift);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Let op: een bezwaarschrift indienen kan alleen met een brief, dus niet digitaal.

Spoed

Is uw bezwaar zo spoedeisend dat u de behandeling van uw bezwaarschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg een voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een voorlopige beslissing om een handeling uit te

stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening kunt u met een brief of digitaal aanvragen:

- met een brief:

Stuur uw verzoekschrift naar:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg

Sector Bestuursrecht

Postbus 950

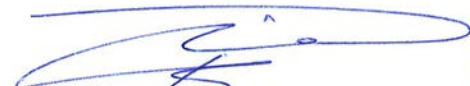
6040 AZ ROERMOND

- digitaal:

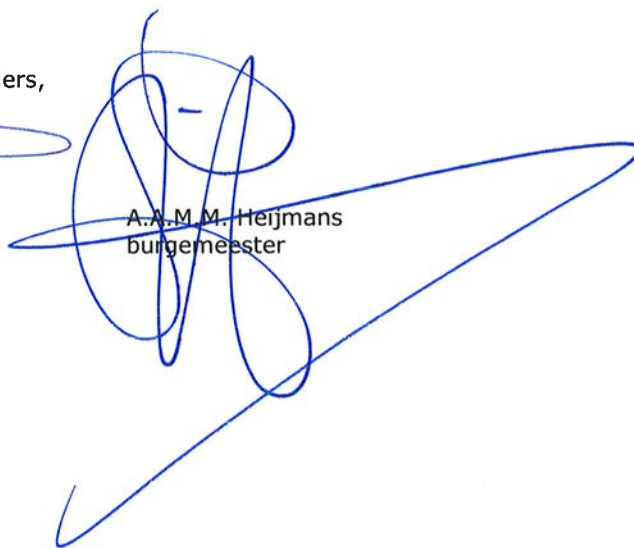
Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester