

**Verslag van de hoorzitting van 17 oktober 2018 gericht tegen de beslissing op het handhavingsverzoek d.d. 5 juli 2018 inzake het bouwen conform het Bouwbesluit 2012 van het appartementencomplex aan de Graafschap Hornelaan 115A1 t/m 115A18 in Weert.**

**Aanwezig:**

Namens het college van burgemeester en wethouders:

De heer L. Heesen (juridisch controller sector Ruimte)

Namens afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving:

Mevrouw S. Chalh (jurist)

Namens derde-belanghebbende:

De heer T. van den Bogaard (Sr. ProjectManager Wonen Limburg)

Mevrouw I. Brummans (jurist Wonen Limburg)

Namens reclamanten:

- Mevrouw M. van de Winkel (huurder/bewoner van het appartement aan de Graafschap Hornelaan 115A1, voorzitter Bewonerscommissie Graafschap Hornelaan 115A);
- De heer E. Kirkels (huurder/bewoner van het appartement aan de Graafschap Hornelaan 115A17, secretaris Bewonerscommissie Graafschap Hornelaan 115A) en
- Mevrouw W. de Bakker (voorzitter Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg)

**Opening van de zitting.**

De heer Heesen heet allen welkom. Hij deelt mee dat hij door het college is gemachtigd om belanghebbenden te horen. Hij licht het doel van deze hoorzitting toe en geeft de procedure weer. Het verslag zal aan partijen worden verzonden en wordt samen met bijhorende stukken aan het college voorgelegd. Het college neemt een beslissing op het bezwaarschrift. Betrokkenen worden hiervan op de hoogte gesteld. Hij vraagt reclamanten naar een machtiging waaruit blijkt namens welke huurders/bewoners het bezwaarschrift is ingediend.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat het dezelfde groep huurders/bewoners betreft namens wie het handhavingsverzoek is ingediend. De machtiging zal zo snel mogelijk worden ingediend.

De heer Heesen geeft reclamanten de gelegenheid om de bezwaren toe te lichten en met name in te gaan op de openstaande punten.

**Toelichting.**

Mevrouw Van de Winkel geeft aan te zullen ingaan op de openstaande punten. Zij leest een toelichting voor. [De toelichting wordt als hier woordelijk en ingelast aangemerkt en is als bijlage bij dit verslag gevoegd.]

De heer Heesen vraagt reclamanten wanneer zij gerustgesteld zijn. Is het voldoende als de brandweer een rol neemt ten aanzien van het aspect brandveiligheid?

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat zij er vanuit gaan dat de werkzaamheden worden uitgevoerd door deskundige externe partijen. Deze deskundigen dienen een rapport aan te leveren dat als bewijsstuk richting de brandweer geldt. Dan hebben zij er vertrouwen in.

De heer Heesen vraagt reclamanten in welk wetsartikel staat dat bewezen moet worden dat de gebruikte isolatieplaten moeten voldoen aan brandklasse B.

Mevrouw Van de Winkel verwijst naar artikel 2.68 van het Bouwbesluit en leest de leden 2 en 3 voor. Zij geeft aan dat artikel 2.68 van het Bouwbesluit maar op 1 manier uitgelegd kan worden. Hierover heeft zij navraag gedaan bij deskundigen. De isolatieplaten moeten voldoen aan brandklasse B. Dit kan niet in applicatie noch in combinatie worden aangetoond, want het staat er los van. Het kan ook niet zo zijn dat GBB dit kan aantonen. Als het college dit laatste onderschrijft, dan wordt artikel 2.68 van het Bouwbesluit verkeerd geïnterpreteerd. De isolatieplaten moeten op zichzelf voldoen aan brandklasse B. De enige manier om dit aan te tonen is met een prestatieverklaring van het product. Hieruit blijkt dat de isolatieplaten brandklasse C hebben en dus voldoen ze niet. [De prestatieverklaring Kingspan Kooltherm Isolatieplaat K8 wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.]

De heer Heesen vraagt of artikel 2.68 van het Bouwbesluit op meer dan 1 manier uitgelegd kan worden. Het artikel spreekt over een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht. De buitenzijde van het appartementengebouw wordt gevormd door de gemetselde buitengevel en alleen die grenst aan de buitenlucht.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat er in de buitengevel luchtsponen zitten en daarmee grenzen de isolatieplaten aan de buitenlucht. De constructie van de gevel is opgebouwd uit metselwerk -> luchtspon -> isolatieplaten -> kalkzandsteen (binnenmuren). De gevelsponen staan in directe verbinding met de buitenlucht en dus moeten de isolatieplaten voldoen aan brandklasse B. Zo staat het in de bij het bezwaarschrift gevoegde paper van DGMR. [De paper van DGMR d.d. 18 mei 2018 'Brandveiligheid gevels' wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.]

De heer Heesen geeft aan het pleidooi van reclamanten te volgen maar wil weten of reclamanten wat ze naar voren brengen over de brandklasse ook door een deskundige kunnen laten onderbouwen.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan geen deskundig rapport c.q. schriftelijke verklaring te kunnen overleggen. Wel hebben zij met diverse deskundigen hierover contact gehad. Zij wisten niet dat zij deskundigen konden meenemen naar deze hoorzitting. Anders hadden ze dat mogelijk wel gedaan. Veel informatie is ook te vinden in de al ingediende paper van DGMR. Reclamanten gaan er vanuit dat deze informatie niet onbekend is. Over het aspect brandveiligheid zijn veel publicaties, papers te vinden. Zij begrijpen dat het lastige materie is maar reclamanten weten 100% zeker dat artikel 2.68 van het Bouwbesluit alleen op die manier dient te worden uitgelegd.

De heer Heesen vraagt reclamanten naar het destructief onderzoek dat DPA heeft voorgesteld. Wonen Limburg heeft aangegeven dit niet te willen. Hoe zien reclamanten dit?

Mevrouw Van de Winkel vraagt zich af of Wonen Limburg het voor het zeggen heeft. Is de gemeente niet het bevoegd gezag? Bovendien heeft Wonen Limburg vanaf het begin aangegeven hetgeen waarmee DPA komt te zullen uitvoeren. Waarom geldt dit nu eens niet meer? Dit is tegenstrijdig. De gemeente zal ook hierover een duidelijk standpunt moeten innemen.

[Reclamanten overleggen een aantal pagina's uit het rapport d.d. 21 september 2018 van DPA Cauberg-Huygen.] De heer Heesen leest in de overgelegde stukken dat de EPC uitkomt op 0,59 maar dat niet met 100% zekerheid kan worden gesteld of de juiste vloer en dakisolatie is toegepast. Hij vraagt in hoeverre dit van belang is als aan de EPC eis is voldaan. De bewijsstukken van de vloer en dakisolatie zijn in die zin van ondergeschikt aard. Hoe zien reclamanten dit?

Mevrouw Van de Winkel leest in de conclusies van DPA dat het aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan de EPC eis maar dat het niet is bewezen. Zij hebben er geen vertrouwen in. De herberekening door DPA is op andere stukken gebaseerd en dan rolt er ineens een andere beoordeling uit. Er zijn fouten gemaakt en er is afgeweken van de vergunning. Als DPA aangeeft dat er een destructief onderzoek dient te komen, dan dient dit plaats te

vinden. Dat Wonen Limburg dit niet wil strookt niet met wat ze hebben toegezegd dat DPA gevolgd dient te worden. Reclamanten willen de bewijzen hiervoor dan ook zien.

De heer Heesen merkt op dat reclamanten met twee maten meten. Enerzijds stellen zij zonder deskundige onderbouwing dat de gebruikte isolatieplaten dienen te voldoen aan brandklasse B. Anderzijds geloven zij het niet als DPA aangeeft dat het aannemelijk is dat de EPC 0,59 is maar willen zij hiervoor de bewijzen zien zodat dit 100% zeker is.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat het prijzig is om een deskundig bureau in de arm te nemen maar zij hoeven ook geen eigen onderzoek te laten doen. Zowel Wonen Limburg als zij hebben hierover een eigen standpunt. Daarom is DPA benaderd. De gemeente moet hierover dan een besluit nemen.

De heer Heesen merkt op dat als DPA niet kan vaststellen dat de EPC eis wordt gehaald, dat dan alleen maar worden gesteld dat het aannemelijk is dat de EPC eis wordt gehaald. Hierbij heeft DPA de kanttekening gemaakt dat met de bewijsstukken niet kan worden aangetoond dat de juiste vloer en dakisolatie kan zijn toegepast en om meer zekerheid te krijgen zal destructief onderzoek nodig zijn. Wonen Limburg geeft voor dit laatste geen toestemming. Hoe zien reclamanten dit?

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat reclamanten bij hun standpunt blijven en ook over deze kwestie duidelijkheid willen. De gemeente moet hierin een besluit nemen, vast stellen wat er moet gebeuren. Het destructief onderzoek hoeft geen schade aan het gebouw aan te brengen, want het hoeft maar op een aantal plaatsen te worden verricht. De isolatie zal wel over het gehele gebouw zijn aangebracht.

De heer Heesen vraagt de heer Van Bogaard of Wonen Limburg bereid is om dit destructief onderzoek te verrichten als het alleen op enkele plaatsen wordt gedaan.

De heer Van den Bogaard geeft aan dat dit van hoger hand is bepaald. Wonen Limburg wil geen destructief onderzoek laten verrichten. De informatie die er ligt moet voldoende zijn.

De heer Heesen vraagt reclamanten naar de merkbare gevolgen van wat zij naar voren hebben gebracht.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat de maandelijks energierekening van sommige bewoners € 200,= bedraagt en van anderen € 100,=. Ondanks de vloerverwarming wordt het appartement nooit warmer dan 20°. Hierbij maakt het niet uit of men wel of niet thuis is. Verder meldt ze dat al lange tijd sprake is van lekkages in de badkamer.

De heer Van den Bogaard merkt op dat hij voor het eerst verneemt van de lekkages.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat zij al vanaf april 2018 met deze lekkages te maken hebben. De situatie is verergerd: de geur van de wasmiddel komt je tegemoet. In eerste instantie dacht men de lekkages te verhelpen met het aanbrengen van kitranden. Nu is Wonen Limburg bereid om de verdiepingsvloer tussen de bergingen en de appartementen te voorzien van isolatie. Deze werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd totdat het probleem van de lekkages is verholpen. Daarbij moet Wonen Limburg ook de scheurvorming controleren voordat de isolatie wordt aangebracht.

Mevrouw Chalh merkt ten aanzien van wat reclamanten naar voren brengen over de lekkages in de badkamer op dat zij dat nu aanvoeren als reden waarom zij niet hebben gereageerd op het aanbod van de gemeente om de constructeur te laten controleren.

De heer Kirkels geeft aan het aanbod van de gemeente om de constructeur te laten controleren niet is afgewezen of genegeerd, maar dat het vanwege overvolle (werk)agenda's nog is niet gelukt om in te plannen. Daarbij was het probleem van de lekkages ook nog niet verholpen, dus hebben reclamanten tot de hoorzitting gewacht om hier nog overleg over te kunnen hebben. Verder vraagt hij wie de aangeleverde gegevens zoals schema's van onderhoud, oplever rapport van lift etc. gaat controleren.

Mevrouw Chalh geeft aan dat dit door de Veiligheidsregio Limburg-Noord zal worden gedaan.

De heer Heesen vraagt ten aanzien van wat reclamanten naar voren brengen over het toetsprotocol of zij dit ter informatie willen.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat dit meer dan alleen als informatieverzoek is bedoeld. Het is een kwestie van vertrouwen. Het complex is in 2016 opgeleverd. Hun klachten spelen al twee jaar. In eerste instantie begon het met o.a. lekkages, gedoe met vloerverwarming. Veel klachten werden niet opgelost of er werd zelfs niet eens gereageerd. Begin dit jaar hebben zij zich tot de gemeente aangewend en nog steeds zijn hun klachten niet opgelost. Het toezicht door de gemeente is onvoldoende geweest. Er is veel afgeweken van de vergunning. Dat blijkt o.a. uit de herberekening van de EPC. Deze is gebaseerd op andere stukken dan die bij de vergunning horen. Zij willen het toetsprotocol inzien om na te gaan of hun appartementencomplex goed is getoetst aan het Bouwbesluit.

De heer Heesen vraagt reclamanten waarom zij na zo veel klachten niet hun huurcontract opzeggen c.q. verhuizen. Waarom blijven zij er wonen?

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat de bewoners hebben (spaargeld) geïnvesteerd (ca. € 15.000,=) in de woning. De appartementen zijn casco opgeleverd. Mensen zijn er bewust komen wonen. Jammer dat het complex zo veel bouwkundige gebreken heeft. Het is voor velen een kosten/baten analyse. Daarom blijven de bewoners er wonen.

Mevrouw De Bakker geeft aan de Bewonerscommissie onder de paraplu van de Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg valt. Samen met Wonen Limburg trachten zij diverse zaken op te lossen. Het meest storende vindt zij de brandveiligheid. Verder wordt er alleen maar gepraat, gemeente neem een besluit en los het op. Als het niet naar hun tevredenheid wordt opgelost, stappen ze naar de media.

De heer Kirkels vraagt hoe de gemeente erbij komt dat de werkzaamheden van het dichtmaken van de kieren en naden en het opnieuw inregelen van de ventilatiesystemen van de appartementen grotendeels zijn afgerond. Volgens hem zijn de werkzaamheden nog niet eens gestart.

De heer Van den Bogaard geeft aan dat zij hopen dat alle werkzaamheden van De Lijst uiterlijk 31 oktober a.s. zijn afgerond. Daar zitten de zojuist genoemde werkzaamheden ook bij.

De heer Heesen vraagt de heer Van den Bogaard wat volgens de hem de gemaakte procesafspraken zijn. Reclamanten geven aan dat het niet duidelijk is voor hen welke procesafspraken er zijn.

De heer Van den Bogaard geeft aan dat er een aantal procesafspraken zijn gemaakt. Zo zullen zij isolatie in de verdiepingsvloer tussen de bergingen en de woningen aanbrengen want ze zijn nu overtuigd van de wettelijke verplichting hiertoe. Ten tijde van het inregelen van de WTW unit c.q. ventilatiesysteem zijn de bewoners erop gewezen om op te passen met het aanbrengen van de afzuigkappen. Dan wordt het systeem ontregeld, raakt het uit balans en voldoet het niet aan het Bouwbesluit. Hij wil weten hoe DPA dit controleert want het is een momentopname.

Mevrouw Van de Winkel geeft aan dat er bij haar recentelijk een controle is uitgevoerd door een monteur van K+. Volgens hem werkt het niet zo dat het ventilatiesysteem door handelen van de bewoners ontregeld kan worden.

De heer Van den Bogaard geeft aan dat hij van K+ wil weten hoe het dan wel zou werken. Verder merkt hij ten aanzien van het destructief onderzoek dat DPA voorstelt op dat de onderaannemer geen leveringsbonnen hanteert. In de bouw geldt een bepaald systeem van betaling waarbij de toegepaste bouwmaterialen niet nader worden gespecificeerd.

Mevrouw Brummans geeft aan dat hier de rechtsverhoudingen correct dienen te worden neergezet en dat de kwaliteit van de vraag de kwaliteit van het antwoord bepaalt. Wonen Limburg en de huurders hebben een geschil waar ze niet uitkomen. Voor een gedeelte hiervan schakelen ze de gemeente in met een handhavingsverzoek. De gemeente stelt hier de verkeerde vraag aan de brandweer en DPA. Ten aanzien van de brandveiligheid moet de vraag zijn of er gebouwd is volgens de vergunning. Dat is de toetsing van het handhavingsverzoek. De vraag die de gemeente heeft gesteld is echter of het gebouw 100% brandveilig is. Die garantie kan de brandweer en DPA uiteraard niet afgeven want, als je maar goed genoeg je best doet, dan fikt alles. Als er een geschil is over het functioneren van de WTW zullen de huurders zich tot Wonen Limburg moeten wenden, voor zover de WTW geen onderdeel is van de vergunning. Dit is een andere rechtsverhouding. Wonen Limburg heeft aangegeven dat het belangrijk is om dit helder te hebben, omdat dit van belang is voor zowel de aanpak van Wonen Limburg, haar positie ten opzichte van haar aannemers, maar vooral ook de aansprakelijkheden tussen Wonen Limburg en de gemeente in een later stadium. Verder geeft mevrouw Brummans aan dat de gemeente een besluit moet nemen over de handhaving en dat voor betreft het handhavingsverzoek de bewijslast bij reclamanten ligt. Zij moeten aantonen dat het niet voldoet. Het feit dat aannemelijk is dat het voldoet, brengt met zich mee dat de bewijslast bij reclamanten ligt voor het aantonen dat dit niet het geval is.

Mevrouw Chalh vraagt of reclamanten de ingeslagen weg van het overleg nog wel wensen door te zetten.

Mevrouw Van de Winkel vindt wie wat moet aantonen een juridische discussie. Zij hebben met hun handhavingsverzoek geconstateerd dat het niet klopt en hoeven dan niets aan te tonen. Wat betreft de vraag over het overleg geeft zij aan dat voordat zij overgingen tot het indienen van het handhavingsverzoek, zij al 1,5 jaar in overleg waren met Wonen Limburg. Daar zijn zij niet uitgekomen. Toen zijn ze naar de gemeente gestapt. De gemeente moet nu maar over de gehele kwestie een besluit nemen. .

**Sluiting van de hoorzitting.**

Alle aanwezigen geven aan niets meer voren te willen brengen. De heer Heesen sluit de hoorzitting.

Weert, 17 oktober 2018

Saida Chalh

jurist afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving