

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Galerijvloeren Alblasserdam
Aanleiding : Eerdere raadsinformatiebrieven
Datum : Juli 2020
Portefeuillehouder : A. Kraijo
Schrijver : P.M. Stortenbeker

Inleiding

Op 26 november 2017 en april 2018 heeft wethouder Kraijo u door middel van een raadsmemo geïnformeerd over de ontwikkelingen op het gebied het onderzoek naar galerijvloeren in Alblasserdam. In deze raadsmemo's is aangegeven dat ter plaatse van 3 woongebouwen maatregelen moeten worden genomen. Het betreft de volgende woongebouwen:

- Hilmar J de Haanstraat
- Van Eesterensingel 15 t/m 49
- Van Eesterensingel 51 t/m 85.

In deze raadsinformatiebrief wordt u op de hoogte gesteld van de tot nu toe uitgevoerde werkzaamheden. Deze zullen per woongebouw besproken worden.

Hilmar J. de Haanstraat

De vereniging van eigenaren van Hilmar J de Haanstraat 1a tm 27c heeft een onderzoek volgens CUR 248 uit laten voeren en dit onderzoek ter toetsing aangeboden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. OZHZ heeft dit onderzoek beoordeeld en geconstateerd dat niet alle constructies van de uitkragende balkonvloeren en afdekplaten voldoen aan de eisen voor constructieve veiligheid van bestaande bouw. In totaal voldoen 4 van de 13 onderzochte balkonplaten aan de eisen van het bouwbesluit. Geen van de onderzochte afdekplaten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Nadat dit is geconstateerd door OZHZ is bestuursdwang toegepast om te voorkomen dat men gebruik zou maken van de balkons. Om deze reden zijn de balkons van de woningen enige tijd afgesloten geweest. Een vervelende situatie, maar er was sprake van een gevaarlijke situatie die spoedig hersteld moest worden.

Een groot aantal bewoners van deze appartementen zijn onlangs eigenaar geworden van deze appartementen. In het verleden was dit complex in eigendom van Woonkracht10. Nadat de onderzoeksresultaten ook aan Woonkracht10 bekend zijn gemaakt, heeft Woonkracht 10 haar verantwoordelijkheid genomen. In opdracht van Woonkracht 10 zijn de balkons hersteld. Voorafgaand aan de werkzaamheden is een herstelplan ingediend bij OZHZ. Na goedkeuring van dit plan zijn de werkzaamheden uitgevoerd.

Inmiddels zijn alle balkons hersteld en kunnen alle bewoners weer gebruik maken van hun balkons.

Van Eesterensingel 15 t/m 49

Het woongebouw aan de Van Eesterensingel 15 t/m 49 is op basis van het eerste verkennende onderzoek verdacht op het voorkomen van een overschrijding met de technische voorschriften. Daarop heeft de eigenaar een nader onderzoek uit laten voeren. Dit nader onderzoek is beoordeeld door OZHZ. Uit de beoordeling blijkt dat de galerij niet voldoet aan de constructieve eisen. Om deze reden heeft OZHZ een last onder bestuursdwang opgelegd. Om een toelichting te geven hebben medewerkers van OZHZ en gemeente Alblasserdam een vergadering van de VvE bezocht.

De VVE heeft na het opleggen van de bestuursdwang een tijdelijke beveiligingsmaatregel in de vorm van stempels laten plaatsen. Bij het plaatsen van de stempels was de VVE zich ervan bewust dat dit geen duurzame oplossing was. Na het plaatsen van de tijdelijke maatregel is de VVE op zoek gegaan naar een aannemer die herstelwerkzaamheden aan de constructie kon uitvoeren.

In juli 2018 wordt door de VVE gemeld dat er een partij is gevonden en er offerte is uitgebracht. Op basis hiervan is de VVE op zoek gegaan naar een externe financier, omdat zij zelf niet over voldoende financiële middelen beschikt. Uiteindelijk blijken de werkzaamheden technisch niet uitgevoerd te kunnen worden en beschikt de VVE over onvoldoende middelen. De VVE heeft gedurende deze periode intensief contact gehad met zowel OZHZ als de gemeente.

Vervolgens heeft de partij contact opgenomen met een gespecialiseerde partij die de constructie op een juiste wijze zou kunnen herstellen. Ook voor deze middelen beschikt de VVE niet over voldoende financiële middelen. Omdat niet verwacht werd dat de werkzaamheden op korte termijn zouden worden uitgevoerd en omdat er sprake was van een gevaarlijke situatie heeft het college in goed overleg met de VVE besloten bestuursdwang toe te passen. Dat houdt in dit geval in dat de gemeente Alblasserdam de werkzaamheden op haar kosten laat uitvoeren en vervolgens de kosten verhaalt.

In november 2018 is besloten deze bestuursdwang toe te passen. In februari 2019 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. De werkzaamheden aan de galerij zijn eind mei 2019 afgerond. Hierna zijn financieel adviseurs van de gemeente in overleg gegaan met de VVE over een terugbetalingsregeling. Bij het opstellen van deze terugbetalingsregeling is rekening gehouden met de financiële positie van de vereniging van eigenaren en de wettelijk verplichte lasten, zoals bijvoorbeeld een meerjarenonderhoudsprogramma. De overeenkomst tussen de vereniging van eigenaren en het college is juli 2020 getekend en beslaat een periode van maximaal 20 jaar,

Hiermee is de galerijvloer van het woongebouw aan de van Eesterensingel 15 t/m 49 in voldoende mate hersteld.

Van Eesterensingel 51 t/m 85

De galerijen en balkons van het woongebouw aan de van Eesterensingel 51 t/m 85 voldoen op dit moment aan de veiligheidseisen van het bouwbesluit. Over 15 jaar dienst de eigenaar opnieuw onderzoek uit te voeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans