RIDDERKERK

De heer J. Rijsdijk
p/a griffie

Uw brief van:	22 december 2023	Ons kenmerk:	957962
Uw kenmerk:	-	Contact:	E. van Veldhuisen
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31180-451502
		E-mailadres:	VTH@ridderkerk.nl
		Datum:	26 januari 2024

Betreft: beantwoording schriftelijke vragen (RvO, art. 41) over (mogelijk) onveilige staat woningen/winkels Geerlaan

Geachte heer Rijsdijk,

Op 22 december 2023 heeft u schriftelijke vragen (RvO, art. 41) gesteld over de (mogelijk) onveilige staat van woningen/winkels aan de Geerlaan. Onderstaand leest u onze antwoorden.

Vraag 1
Kunt u een update geven van de stappen die zijn gezet sinds de betreffende raadsvergadering? Heeft het gesprek met de eigenaren al plaatsgevonden?

Antwoord:
Er is in het kader van handhaving een vooraankondiging tot het opleggen van dwangsommen aan de eigenaren verzonden. Inmiddels is er een zienswijze van de advocaat van de eigenaren ontvangen.
Met inachtneming van die zienswijze wordt nu een handhavingsbesluit voorbereid. Mede gelet op het gestelde in die zienswijze wordt parallel aan het handhavingstraject binnenkort het beoogde gesprek met de eigenaren ingepland.

Vraag 2
De huurders hebben u eerder een brief gestuurd waarin zij hebben verteld hoe zij door de eigenaren zijn behandeld. Heeft u nog contact met de huurders en is al bekend of alle huurders straks al dan niet tijdelijk elders onderdak hebben?

Antwoord:
Er is nog contact met één huurder geweest, die mede op grond hiervan op het allerlaatste moment voor maximaal 3 maanden via Gapph een woning in eigendom van Wooncompas mocht gaan bewonen.
Het is ons bekend dat momenteel enkele huurders nog wel in hun woning mogen blijven.

Vraag 3
Sinds wanneer bent u bekend met de situatie dat de woningen/winkels mogelijk in onveilige staat verkeren en welke stappen zijn er sindsdien gezet?

Antwoord:
De door u in uw vraag aangestipte onveiligheid valt in deze casus in meerdere aspecten uiteen, maar in ieder geval in de constructieve veiligheid, de brandveiligheid, de veiligheid van de elektrische installatie en de gebruiksveiligheid bij hoogteverschillen in toegangs- en vluchtroutes.

De woningen werden door de eigenaren aan de huurders in gebruik gegeven per januari 2022, terwijl het gebouw nog niet volledig gereed was gemeld en er dan ook geen inspectie door het WABO-toezicht (namens het College van burgemeester en wethouders, het bevoegd gezag) had plaatsgevonden. De doorlopen stappen hebben nauw verband met de aard van de geconstateerde tekortkomingen:

1. Qua elektrische veiligheid bleek er in geen enkele woning installatie-aarding in de meterkast te zijn aangebracht. Daarop zijn de eigenaren gelast deze voorziening alsnog bij alle woningen binnen 2 dagen aan te brengen (of anders het gebruik van de woningen te staken). Die voorzieningen zijn aangebracht en steekproefsgewijs door het bevoegd gezag gecontroleerd.

2. Qua constructieve veiligheid is tijdens de sloop en verbouw (2020) door het bevoegd gezag vastgesteld dat er in het souterrain op meerdere plaatsen corrosieschade aan de gewapend betonnen constructies zichtbaar werd (bij verwijdering van vloerafwerking en wand-, kolom- en plafondafwerkingen). De eigenaren zijn vervolgens gevraagd dit te laten inspecteren en hier een deskundigenrapport van aan te leveren. Dat onderzoek c.q. rapport is ook toegezegd. Het betreffende rapport is tot op heden niet aangeleverd, de eigenaren voldoen daardoor niet aan de verplichting om de (toereikende) veiligheid van de bestaande constructie aan te tonen, terwijl die veiligheid wel de basis voor de vergunning(en) was. Eigenaar is gehouden alsnog constructieve veiligheid aan te tonen en te realiseren.

3. Qua brandveiligheid is de brandcompartimentering van de woningen niet goed afgewerkt, de vereiste certificaten c.q. kwaliteitsverklaringen van die afwerkingen zijn niet geleverd en tevens zijn de vluchtwegen niet overal op orde. Dit brandveiligheidsrisico is onderkend en daarbij zijn de in woningen aanwezige rookmelders als vooralsnog tijdelijk toereikende brandpreventieve (nood-) maatregelen beschouwd, dit afgezet tegen het volledig buiten gebruik stellen van alle 25 woningen tot het moment dat alle vereiste certificerende documentatie is geleverd. Bij die proportionaliteitsafweging is niet alleen de brandveiligheid beschouwd, maar ook de druk op de woningmarkt in Ridderkerk en directe omgeving. Eigenaar is gehouden een definitieve permanente brandveiligheid aan te tonen en te realiseren.

4. Qua gebruiksveiligheid bij hoogteverschillen zijn slechts enkele te hoge afstappen voorzien van provisorische oplossingen. Alle te hoge afstappen zijn tot nu toe een gebruiksrisico, waarvan bij schade- of letselclaims het aantoonbare risico bij de gebouweigenaar ligt. Eigenaar is desondanks gehouden deze tekortkomingen alsnog op te lossen.

Vraag 4
Speelt het probleem ten aanzien van alle woningen/winkels of betreft het specifieke woningen/winkels?

Antwoord:
Qua constructieve veiligheid ligt het primaire risico met name bij de gebruikers van de winkelunits vanwege de mogelijke overbelasting van de begane grondvloeren. Voor de woningen geldt dat primaire risico niet, wel is er mogelijk een secundair risico als door deskundigenonderzoek zou blijken dat de gehele betonnen onderbouw uiteindelijk niet (of onvoldoende) in staat zou zijn om de bovenliggende woonlagen te dragen.

Qua elektrische veiligheid is het risico voor de woningen gemitigeerd door het alsnog aanbrengen van aarding in elke woning, maar vanwege deze cruciale omissie op het gebied van de aanleg van elektrische installaties wordt een steekproefsgewijze inspectie van enkele woningen en winkelunits noodzakelijk geacht.

Voor de bedrijven in de winkelunits is het risico gemitigeerd vanwege de verplichting om de elektrische veiligheid voor personeel en derden te borgen middels keuring.

Qua brandveiligheid is het risico in de woningen gemitigeerd door o.a. de achteraf alsnog aangebrachte aarding van elke woninginstallatie. Daarnaast is het risico van kennelijk onvoldoende brandcompartimentering tijdelijk gemitigeerd door de aanwezigheid van rookmelders.

Qua gebruiksveiligheid bij hoogteverschillen is dit een vooralsnog aanwezig risico, zodat er bij schade en/of letsel een privaatrechtelijke claim tegen de eigenaren kan worden ingediend totdat men deze issues heeft hersteld conform de geldende bouwregels.

Vraag 5
Bestaat er zicht op het risico waaraan huurders en winkeliers zijn/worden blootgesteld?

Antwoord:
Ja, dat risicobeeld is er. Zie de beantwoording van vraag 3 en 4, waarbij is aangegeven hoe met deze risico's is omgegaan.

Vraag 6
Is er een bouwkundig rapport beschikbaar? Zo ja, wat zijn de belangrijkste conclusies uit dit rapport en kan dit met de raad worden gedeeld? Zo nee, wanneer wordt er een bouwkundig rapport opgesteld en kan dit zodra dit beschikbaar is met de raad worden gedeeld?

Antwoord:
Bij de aanvraag zijn constructieve stukken ingediend. In die stukken wordt niet gerept over enigerlei vorm van corrosie-schade. Een integraal bouwkundig rapport is niet ingediend. Het door het WABO-toezicht gevraagde aanvullend onderzoek naar de wapeningscorrosie van de gewapend betonnen constructie(delen) in het souterrain is weliswaar tijdens de bouw mondeling toegezegd, maar tot nu toe niet geleverd.

De nu ingezette handhaving is er op gericht om o.a. die rapportage (met eventuele aanbevelingen) alsnog te ontvangen (en door ons integraal te toetsen). Bouwkundig onderzoek en rapportage gaan verder dan uitsluitend het constructieve aspect. Voor wat betreft de overige aspecten zijn de eigenaren gevraagd om de in de vergunning(en) voorgeschreven documentaties aan te leveren. Daarna zijn een bouwkundige inspectie en rapportage met eventuele aanbevelingen zinvol, teneinde te beoordelen of de aangeleverde informatie strookt met de gerealiseerde situatie.

Vraag 7
Gaat u indien nodig met de eigenaren in gesprek om hen hun verantwoordelijkheid te laten nemen? Graag uw antwoord toelichten.

Antwoord:
De uitvoerder van Drechtland Vastgoed is – naar aanleiding van de transformatie van de Geerlaan – al eerder ontboden. Op basis van de ingezette handhaving vindt regelmatig contact plaats.

Met de eigenaren is binnenkort een afspraak geagendeerd, waarbij een adequaat verloop van het handhavingstraject centraal staat. Daarbij betrekken wij ook de gebrekkige voortgang op de herontwikkeling van het voormalige Rabobank-gebouw op het Sint Jorisplein 2.

Vraag 8
Welke instrumenten heeft u tot uw beschikking om de medewerking van de eigenaren indien nodig (juridisch) af te dwingen?

Antwoord:
Bestuurlijke handhaving door het opleggen van last(en) onder dwangsom c.q. het uitoefenen van bestuursdwang en in ultimo het intrekken van de verleende slooptoestemming c.q. omgevingsvergunning. Daarnaast is het privaatrechtelijk instrument van de werkterreinovereenkomst hier van toepassing vanwege het noodzakelijke gebruik van gemeentegronden rondom het Rabobank-gebouw en de te beschermen gemeentelijke eigendommen en dito belangen.

Vraag 9
Wat wordt in de tussentijd gedaan om de winkeliers (en de huurders die er nog wonen) gerust te stellen en te zorgen dat hun veiligheid niet in het gedrang komt?

Antwoord:
Zodra het handhavingsbesluit is genomen zullen de betrokken gebruikers worden geïnformeerd, alsmede mogelijk toekomstige eigenaren door kadastrale registratie van dat besluit (volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken) te informeren en daarmee mogelijk te beschermen tegen de gevolgen van dat handhavingsbesluit. Zoals eerder benoemd zijn er tijdelijke maatregelen doorgevoerd en ziet de handhaving op de daadwerkelijke definitieve situatie.

Vraag 10
Hoe komt het dat de winkeliers door de huurders van de woningen zijn geïnformeerd over de staat van veiligheid en dat zij nog niets hebben gehoord vanuit de gemeente?

Antwoord:
Een huurder heeft een informatieverzoek ingediend inzake de (mogelijke) handhaving. Op dat verzoek is de geanonimiseerde schriftelijke vooraankondiging tot handhaving aan die huurder verstrekt. Via de aan die huurder verstrekte informatie zijn kennelijk de winkeliers eerder geïnformeerd dan op het gebruikelijke moment (aan de hand van genomen handhavingsbesluiten).

Vraag 11
Is het nog wenselijk dat deze eigenaren panden verbouwen en (woningen) verhuren in Ridderkerk? Graag uw antwoord toelichten.

Antwoord:
Als gemeente gaan wij niet over het bezit van derden. Het is niet wenselijk dat gebouwen in strijd met een breed scala aan toepasselijke sloop-, bouw-, APV- en verdere voorschriften worden verbouwd, of dat gevraagde stukken niet of alleen onder grote juridische druk aan het bevoegd gezag worden verstrekt.

Het is aan deze eigenaren om zich te conformeren aan al deze voorschriften, gelet op de ervaringen bij het Geerlaan-project geldt voor hen inmiddels een verscherpt risico-gestuurd toezicht.

Vraag 12
Welke instrumenten heeft u om ervoor te zorgen dat het voormalige Rabobank-gebouw deugdelijk wordt verbouwd? Bent u voornemens om specifiek voor deze eigenaren extra eisen in een te verlenen vergunning op te nemen?

Antwoord:
Het gemeentelijk instrumentarium is in de beantwoording van vraag 8, 9 en 11 al aangegeven. De verleende verbouwvergunning is onherroepelijk en de slooptoestemming is al gegeven. Een belangrijk instrument daarbij is dat een deugdelijk en effectief Veiligheidsplan (voor zowel sloop als verbouw) moet worden aangeleverd en uitgevoerd. Er zijn enkele concept-veiligheidsplannen ingediend. Echter géén van die plannen geeft tot nu toe voldoende aanleiding om daarmee in te stemmen.

Daarnaast is de vereiste werkterreinovereenkomst een instrument waarin er specifieke eisen zullen worden opgenomen, met bijbehorende privaatrechtelijke waarborg- en boetebepalingen.
Ondanks onze communicatie daarover hebben de eigenaren nog geen initiatief ondernomen om te komen tot die voor dit project vereiste werkterreinovereenkomst. Voornoemde aspecten zijn onderdeel van het beoogde gesprek.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
mw. M. Kitselar	dhr. C.A. Oosterwijk