

Bouwcontrole ter discussie door balkondrama

door: Gabor Mooij

Op donderdagavond 24 april stortten in de Maastrichtse nieuwbouwwijk Céramique vijf balkons van het appartementencomplex Patio Sevilla in. Twee mensen kwamen hierbij om het leven. Naar de oorzaak van de instorting wordt nog gezocht. Hoogstwaarschijnlijk ging het om een constructiefout.

Uit het bouwdoosje dat op 7 mei werd vrijgegeven, blijkt dat de gemeente Maastricht is tekortgeschoten bij het toezicht op de bouw van het appartementencomplex. Bovendien ontbreken in het bouwdoosje gegevens die voor de verlening van de bouwvergunning noodzakelijk waren. Het doosje laat zien dat aantekeningen van het toezicht tijdens de bouw ontbreken. Dit is volgens de handhavingregels van de gemeente Maastricht wel verplicht. In strijd met de eigen regels is er ook geen verslag gemaakt van de zogenaamde 'eindopname' bij de oplevering. Volgens de bouwvergunning van mei 2000 moesten voor de start van de bouwwerkzaamheden van alle draagconstructies berekeningen in tweevoud en tekeningen in drievoud zijn ingediend. Juist de detailtekeningen van de ophanging van de balkons zijn niet in het doosje terug te vinden. Het enige dat verwijst naar de bevestiging van de balkons is een schets in een rapport van een constructiebureau. Op de schets staat: „detailberekeningen leverancier volgen" en „geen probleem". De berekeningen van de leverancier van de prefab-balkons ontbreken verder. Het rapport van het constructiebureau bevat wel berekeningen van de belasting van de balkons.

De gemeente Maastricht benadrukt dat wettelijke voorschriften ontbreken voor de uitvoering van het bouwtoezicht en voor de verslaglegging. De gemeente weigert te reageren op het niet toepassen van haar eigen handhavingregels. Een woordvoerder: „Het wel of niet volledig zijn van het bouwdoosje is onderdeel van onderzoek door justitie en het ministerie van VROM. De gemeente loopt daar niet op vooruit." Wethouder woningbouw Hazeu verklaarde dat uit een zakagenda blijkt dat bouw- en woningtoezicht de bouwplaats van Patio Sevilla achttien keer bezocht. VROM oefende in 1999 kritiek uit op de dienst bouw- en woningtoezicht na een controle. Het bleek dat bouwinspecteurs hun taak verschillend uitvoerden en dat een aantal zaken informeel waren geregeld. Ook waren de bouwdoosjes niet compleet. Tijdens een volgende controle in 2001 had VROM geen opmerkingen meer. Bij de controle in 2002 van het bouwdoosje van het Van der Valk-hotel in Maastricht bleek echter weer een doosje niet compleet te zijn. De conclusie van VROM was dat de dienst „onvoldoende aandacht" had gehad.

Het balkondrama roept de vraag op of het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht wel goed is geregeld. Deskundige Meijer van het onderzoeksinstituut OTB zegt in het blad Delta van de TU Delft: „Er zijn te weinig bouwinspecteurs om volledig te controleren of gebouwen voldoen aan de technische voorschriften in het Bouwbesluit. De toetsing van de bouwaanvragen en het toezicht tijdens de bouw vindt daarom vaak slechts steekproefsgewijs plaats." Hij pleit voor het uitbesteden van bouwcontroles aan gecertificeerde bedrijven. „Ik zie vooral mogelijkheden bij activiteiten waarbij de voorschriften eenduidig vaststaan en dus goed te controleren zijn. Bijvoorbeeld bij kleine bouwactiviteiten, inspectie van de uitvoering van de bouw en periodieke inspecties van bestaande gebouwen voor de gebruiksvergunning."

Verder roept het balkonincident vragen op over de schuldvraag. Advocade onroerend goedrecht Emma Pans in Cobouw: "Uit de jurisprudentie blijkt dat een gemeente op grond van de onrechtmatige daad aansprakelijk kan worden gesteld. Dit is het geval wanneer zij in ernstige mate tekort is geschoten in haar toezichthoudende taak. Bijvoorbeeld door het over het hoofd zien van dermate ernstige gebreken in een constructie dat gevaar bestaat voor een plotselinge instorting."