



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Constructieve veiligheid metselwerk gevels en brandveiligheid woningscheidende constructies

Versie 1.3

Datum	19 december 2011
Status	Definitief

Colofon

Versie	1.3
Contactpersoon	A. Kat T 010 22444 02 F 010 22444 99 VROM-Inspectie Directie Uitvoering Bouwen aan Kwaliteit Weena 723, Rotterdam Postbus 16191 2500 BD Den Haag
Auteur	Angela Kat
Foto's:	BDA-Dakadvies; Woningcorporatie Ymere

Inhoud

Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding voor het onderzoek.....	4
1.2 Leeswijzer.....	4
2 Het onderzoek.....	5
2.1 Doel van het onderzoek.....	5
2.2 Onderzoeksopzet.....	5
2.2.1 Uitgangspunten t.a.v. regelgeving.....	6
3 Onderzoeksresultaten.....	7
3.1 Uitkomsten enquête gemeenten.....	7
3.2 Uitkomsten interviews woningcorporaties.....	11
3.3 Uitkomsten interviews vastgoedbeleggers.....	14
3.4 Uitkomsten interviews Verenigingen van Eigenaren.....	16
4 Samenvatting en conclusies.....	18
4.1 Gemeenten.....	18
4.2 Woningcorporaties.....	19
4.3 Vastgoedbeleggers.....	20
4.4 Verenigingen van Eigenaren.....	20
5 Bijlage 1: Context problematiek.....	22
6 Bijlage 2: Steekproef.....	24
7 Bijlage 3: Regelgeving.....	26

Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

In het Algemeen Overleg van 9 februari 2011 heeft minister Donner van BZK, na vragen uit de kamer over de constructieve veiligheid van metselwerkgevels en de brandveiligheid woningscheidende constructies, de kamer toegezegd dat de VROM-Inspectie in 2011 inventariseert in hoeverre gemeenten en gebouweigenaren, na eerdere rapportages van de VI en andere partijen¹, in actie zijn gekomen.

1.2 Leeswijzer

Dit rapport geeft een beschrijving van het door de VROM-Inspectie (VI) uitgevoerde onderzoek naar de door betrokken partijen ondernomen acties om de constructieve veiligheid van metselwerkgevels en de brandveiligheid van woningscheidende constructies te waarborgen. Hoofdstuk 2 beschrijft het onderzoeksdoel en geeft uitleg over de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd. In hoofdstuk 3 zijn de uitkomsten weergegeven. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar de resultaten van de interviews met de diverse partijen en de webenquête bij gemeenten. Vervolgens geeft hoofdstuk 4 een samenvatting van de uitkomsten van het onderzoek en volgen daarna de conclusies.

Ter illustratie zijn in het rapport een aantal foto's van de problematiek opgenomen. Deze foto's zijn beschikbaar gesteld door geïnterviewden.

¹ Zie bijlage 1

2 Het onderzoek

2.1 Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is nagaan in hoeverre gemeenten en gebouweigenaren, na eerdere rapportages van de VI en andere partijen, actie hebben ondernomen om de problemen met metselwerkgevels en woningscheidende constructies te voorkomen of op te lossen. Daaraan gekoppeld is het de bedoeling om met dit onderzoek de aandacht voor constructieve veiligheid en brandveiligheid van bestaande woningen en woongebouwen te verscherpen.

2.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestond uit een webenquête bij gemeenten en een telefonisch interview met gebouweigenaren. Zowel de constructieve veiligheid van metselwerkgevels als de brandveiligheid van woningscheidende constructies kwamen daarbij aan bod.

De gebouweigenaren zijn in dit onderzoek: woningcorporaties, particuliere woningeigenaren, vastgoedbeleggers en Verenigingen van Eigenaren (VvE).

Voor het onderzoek was het van belang dat de doelgroep gebouwen in het bezit heeft die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- gebouwen met metselwerk gevels over 4 of meer bouwlagen en gebouwd tussen 1945 en 1980 voor wat betreft de constructieve veiligheid van metselwerkgevels, en/of
- gebouwen (eengezins-rijtjeswoningen, of meergezins-woningen) met een plat houten dak gebouwd vóór 1980 voor wat betreft de brandveiligheid van woningscheidende constructies.²

Van bovengenoemde bouwtypen is in eerdere onderzoeken geconstateerd dat zij een risicocategorie vormen.

Steekproef

Om per type gebouweigenaar een betrouwbaar en verantwoord landelijk beeld te krijgen van de bekendheid met de problematiek en in hoeverre die doelgroep beide onderwerpen op de agenda heeft staan, is de minimaal benodigde respons per doelgroep berekend. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van een tweezijdige foutmarge van maximaal 10% bij een vastgestelde populatie en een betrouwbaarheidsniveau van 95%. De benodigde respons is als volgt: gemeenten (205), woningcorporaties (406), particuliere woningeigenaren/vastgoedbeleggers (96) en VvE (96).

Vanwege de beperkte onderzoekstijd, de beperkte capaciteit voor het onderzoek en de moeilijke bereikbaarheid van particuliere woningeigenaren/vastgoedbeleggers en VvE, is de responsverwachting bij deze partijen bijgesteld naar 20. Het gevolg hiervan is dat de uitkomsten van de interviews met deze doelgroepen niet meer een

² Ook bij rijtjeswoningen met een hellend dak van houtachtig materiaal kan de brandwerendheid onvoldoende zijn. Deze woningen worden echter niet in dit onderzoek meegenomen.

representatief landelijk beeld geven van de situatie, maar een indicatief beeld. (zie 6 Bijlage: Steekproef voor details)

Onderwerpen interviews en enquête

Tijdens de interviews en in de enquête zijn vragen gesteld over de bekendheid met de problematiek rond de constructieve veiligheid van bestaande metselwerkgevels en de brandveiligheid van woningscheidende constructies. Daarnaast zijn vragen gesteld over:

- het aantal in bezit zijnde woningen/gebouwen in de risicocategorie;
- de mate waarin actie ondernomen is (inventarisatie/onderzoek/actie richting woningeigenaar);
- geconstateerde tekortkomingen en wanneer de doelgroep geconstateerde gebreken gaat oplossen (meerjarenplanning) of opgelost heeft.

Rapportages inspecties

De uitkomsten van de interviews zijn door de inspecteurs ingevoerd in Holmes, het inspectiesysteem van de VI. De webenquête is door gemeenten gevuld via internet. Per doelgroep zijn de onderzoeksresultaten geanalyseerd. De rapportage is gemaakt op doelgroepniveau. Dit betekent dat in de rapportage deelnemende partijen geanonimiseerd zijn.

2.2.1 Uitgangspunten t.a.v. regelgeving

De verantwoordelijkheid van eigenaren, gebruikers en gemeenten is vastgelegd in de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en in het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het kort: de eigenaar dan wel de gebruiker van een bouwwerk is verantwoordelijk voor de bouwtechnische staat van het bouwwerk. De gemeente ziet toe op naleving van deze wetgeving. De inhoud van de wetsartikelen is uitgewerkt in Bijlage 3: Regelgeving.

3 Onderzoeksresultaten

3.1 Uitkomsten enquête gemeenten

Gedurende de maand september 2011 hebben de 205 aangeschreven gemeenten de gelegenheid gehad om een internetvragenlijst in te vullen. 68 van de 205 gemeenten (33%) hebben een vragenlijst volledig ingevuld. De verwachte respons van minimaal 66 is daarmee gehaald.

doelgroep	populatie	foutmarge	Betrouwbaar- heid	respons
Gemeenten	205	10%	95%	68 (=33%)

Tabel 3.1: respons gemeenten

Constructieve veiligheid metselwerkgevels

Acties

Op de vraag of de gemeente bekend is met de problematiek van bestaande metselwerkgevels is 62 keer geantwoord met 'ja' en zes keer met 'nee'. Hieruit volgt dat 91% van de gemeenten, die de enquête ingevuld hebben, bekend is met de problematiek en 9% niet.

31 gemeenten weten hoeveel gebouwen in de risicocategorie er in de gemeente zijn. Hiervan hebben 29 gemeenten van de problematiek gehoord. 37 gemeenten weten niet hoeveel gebouwen in de risicocategorie er in de gemeente zijn. Hiervan hebben 33 gemeenten wel van de problematiek gehoord. Op de vraag om hoeveel gebouwen het gaat, geven de gemeenten uiteenlopende antwoorden. De een noemt het aantal gebouwen, de ander het aantal wooneenheden of complexen. Hieruit kan geen duidelijk beeld gedestilleerd worden.

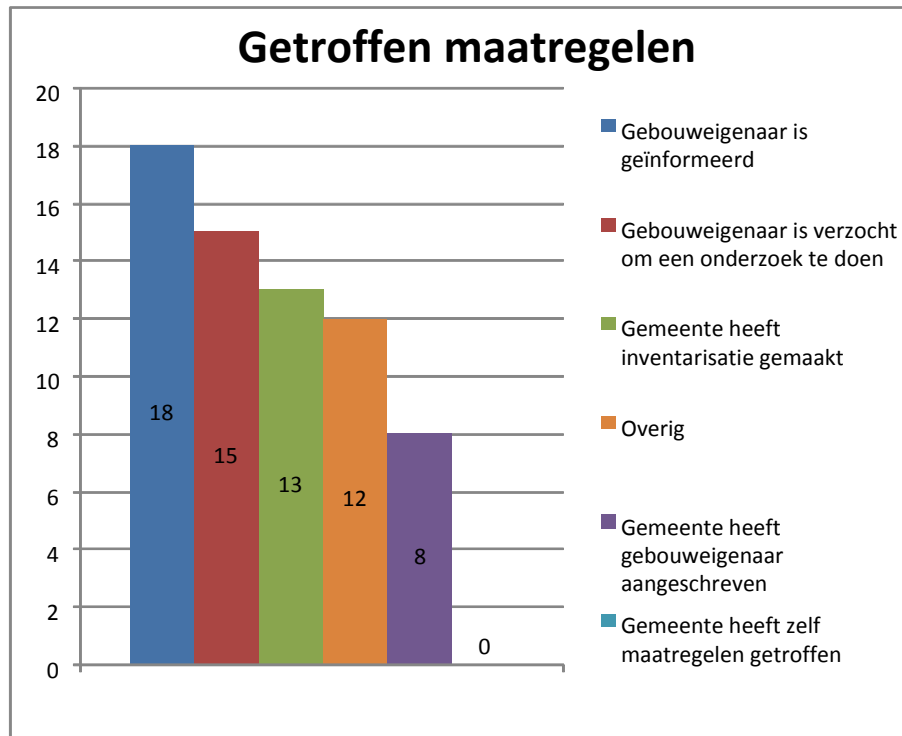
Tabel 3.1.1 laat zien dat 31 van de 68 gemeenten (46%) actie ondernomen hebben en 35 niet. Van 2 gemeenten is het onbekend of er actie ondernomen is. Totaal heeft 51% van de gemeenten geen actie ondernomen.

	Actie ondernomen	Geen actie ondernomen	Onbekend of actie is ondernomen	Totaal
Aantal gebouwen in risicocategorie bekend	20	11	0	31 (46%)
Aantal gebouwen in risicocategorie niet bekend	11	24	2	37 (54%)
Totaal	31 (46%)	35 (51%)	2 (3%)	68 (=100%)

Tabel 3.1.1: actie gemeenten

Grafiek 3.1 op de volgende bladzijde laat zien dat gemeenten in eerste instantie kiezen voor het informeren van gebouweigenaren en het plaatsen van een verzoek om onderzoek te doen. Acht gemeenten hebben gebouweigenaren aangeschreven.

Geen enkele gemeente heeft zelf maatregelen getroffen. Hierbij moet gedacht worden aan het op kosten van de eigenaar laten uitvoeren van herstelwerkzaamheden. Onder 'overige' worden acties genoemd als: bekendmaking problematiek op website; visuele inspecties door gemeenten en in samenspraak met huiseigenaren tot gerichte oplossingen of acties komen.



Grafiek 3.1: getroffen maatregelen gemeenten

Samenhang met handhavingsbeleid

Er is een duidelijk verband tussen het ondernemen van actie en het belang dat de gemeente hecht aan het toezicht op de bestaande bouw als wezenlijk onderdeel van het handhavingsbeleid.

	Actie ondernomen	Geen actie ondernomen	Onbekend of actie is ondernomen	Totaal
Toezicht op bestaande bouw in handhavingsbeleid	19	12	1	32 (47%)
Toezicht op bestaande bouw niet in handhavingsbeleid	12	21	1	34 (50%)
Onbekend	0	2	0	2 (3%)
Totaal	31 (46%)	35 (52%)	2 (3%)	68 (=100%)

Tabel 3.1.2: handhavingsbeleid gemeenten

Tabel 3.1.2 geeft aan dat 47% van de gemeenten toezicht op de bestaande bouw als een wezenlijk onderdeel van het handhavingsbeleid ziet, maar dat daarvan 19 gemeenten (59%) actie hebben ondernomen en 12 gemeenten (38%) niet. Laatst genoemde gemeenten (38%) hebben als reden voor het niet ondernemen van actie het volgende aangegeven:

- Geen capaciteit beschikbaar/geen prioriteit;
- Er zijn tijdens de controle op al de woongebouwen geen zichtbare constructieve problemen geconstateerd;
- Woningbouwverenigingen hebben zelf dit probleem opgepakt;
- Er zijn geen gebouwen met metselwerkgevels die in de betreffende categorie vallen;
- Het bouwtype komt sporadisch voor in de gemeente.

Bij 50% van de gemeenten is toezicht op de bestaande bouw geen wezenlijk onderdeel van het handhavingsbeleid. Bij die gemeenten heeft 35% actie ondernomen en 62% niet. Bij 3% van de gemeenten is het onbekend of er actie ondernomen is en of toezicht op de bestaande bouw een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het handhavingsbeleid.

Totaal heeft 52% van de gemeenten geen actie ondernomen.

Van in totaal 32 gemeenten die het toezicht op de bestaande bouw als wezenlijk onderdeel van het beleid beschouwen, heeft 59% daarvoor financiële middelen en tijd in de programmering opgenomen in de begroting. Wordt toezicht op de bestaande bouw niet beschouwd als wezenlijk onderdeel van het beleid dan zijn er geen financiële middelen en tijd in de programmering van werkzaamheden opgenomen in de begroting.

Brandveiligheid woningscheidende constructies

Acties

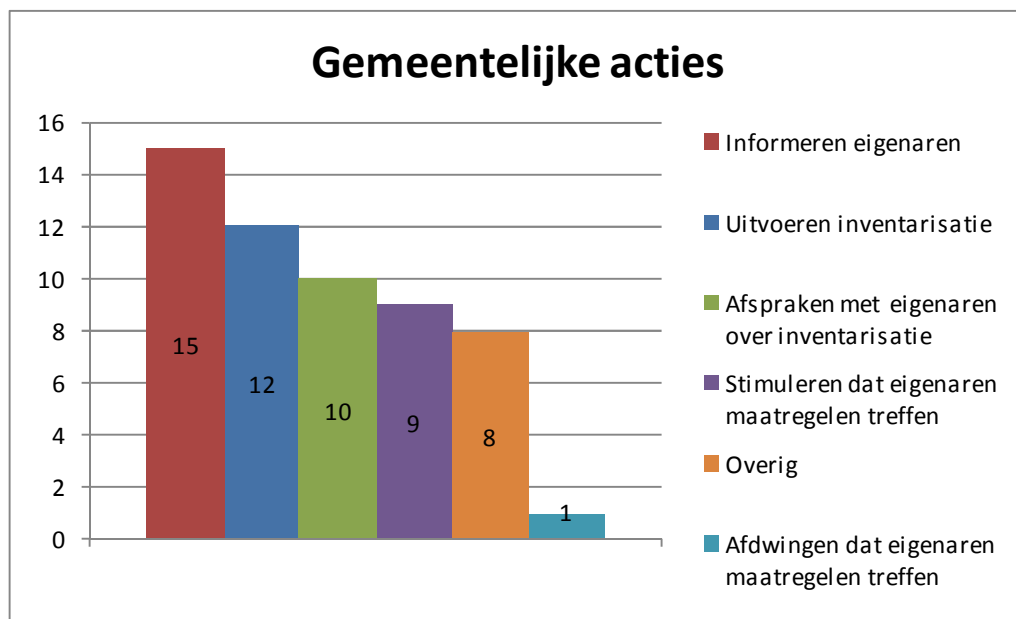
Op de vraag of de gemeente bekend is met de problematiek van de brandwerendheid van woningscheidende constructies is 63 keer geantwoord met 'ja'. drie keer met 'nee' en twee keer is op dit onderwerp de enquête niet ingevuld. Hieruit volgt dat 93% van de gemeenten, die de enquête ingevuld hebben, bekend is met de problematiek en 5% niet. 2% heeft niet geantwoord op deze vraag.

	Actie ondernomen	Geen actie ondernomen	Onbekend of actie is ondernomen	Totaal
Problemen bekend/ woningen in gemeente aanwezig	24	25	0	49 (72%)
Problemen niet bekend/ woningen in gemeente aanwezig	0	2	0	2 (3%)
Problemen bekend/ woningen in gemeente aanwezig is onbekend	0	6	4	10 (15%)

	Actie ondernomen	Geen actie ondernomen	Onbekend of actie is ondernomen	Totaal
Problemen bekend/ woningen in gemeente niet aanwezig	0	1	3	4 (6%)
onbekend	0	0	3	3 (4%)
Totaal	24 (35%)	34 (50%)	10 (15%)	68 (=100%)

Tabel 3.1.3: op de hoogte van problematiek en aantallen woningen versus actie gemeenten

Uit tabel 3.1.3 komt als belangrijkste punt naar voren dat bij gemeenten die op de hoogte zijn van de problematiek en die risicogebouwen in de gemeente hebben staan, 25 van de 49 gemeenten (51%) geen actie hebben ondernomen. 24 gemeenten (49%) hebben wel actie ondernomen.



Grafiek 3.1.1: gemeentelijke acties

In grafiek 3.1.1 valt, net als bij de problematiek met de gevels, op dat gemeenten in eerste instantie kiezen voor het informeren van gebouweigenaren. Één gemeente heeft afgedwongen dat gebouweigenaren maatregelen treffen.

Samenhang met handhavingsbeleid

Op de vraag wat de reden is waarom er geen actie ondernomen is door gemeenten die op de hoogte zijn van de problematiek en die risicogebouwen in de gemeente hebben staan, geven gemeenten 18 keer aan 'Geen prioriteit aan gegeven' en 'Te

weinig personele capaciteit om problematiek op te pakken', twee keer wordt er geen reden genoemd en vier keer is er een andere reden ('overig').

11 van bovengenoemde 18 gemeenten beschouwen het toezicht op de bestaande bouw als wezenlijk onderdeel van het beleid. Bij 4 gemeenten die een andere reden geven voor het niet ondernemen van actie en het toezicht op de bestaande bouw als wezenlijk onderdeel van het beleid beschouwen, wordt als 'andere reden' gegeven:

- bestuurlijke keuze over handhavingszaken in het beleid;
- er zijn bijna geen woningen van dit type in de gemeente.

13 gemeenten die het toezicht op de bestaande bouw als wezenlijk onderdeel van het handhavingsbeleid beschouwen heeft actie ondernomen om de problematiek te bestrijden. 15 gemeenten hebben geen actie ondernomen. 11 gemeenten die het toezicht op de bestaande bouw niet als wezenlijk onderdeel beschouwen van het handhavingsbeleid, hebben toch actie ondernomen.

3.2 Uitkomsten interviews woningcorporaties

Eind augustus 2011 is naar alle 406 woningcorporaties een brief verstuurd met het verzoek om deel te nemen aan een kort telefonisch interview. De bereidheid tot deelname was overweldigend. Nog voor de sluitingsdatum van aanmelden, 12 september, werd de minimale respons van 78 overschreden en werd een deelnamestop ingevoerd. Totaal hebben 102 woningcorporaties (25%) deelgenomen aan de interviews. Omdat er meer woningcorporaties dan verwacht gereageerd hebben, is, bij gelijkblijvende foutmarge, de betrouwbaarheid van de antwoorden groter geworden. (98%) Dit had nog hoger kunnen zijn als er tijd genoeg geweest was om alle aanmeldingen van woningcorporaties voor deelname aan de interviews te honoreren.

doelgroep	populatie	foutmarge	Betrouwbaarheid	minimale respons
Woningcorporaties	406	10%	98%	102 (25%)

Tabel 3.2: respons woningcorporaties

Constructieve veiligheid metselwerkgevels

Op de vraag of de woningcorporatie bekend is met de problematiek van bestaande metselwerkgevels is 98 keer geantwoord met 'ja' en vier keer met 'nee'. Hieruit volgt dat 96% van de woningcorporaties bekend is met de problematiek en 4% niet. De woningcorporaties die niet bekend zijn met het probleem hebben geen gebouwen uit de risicocategorie in het bezit.

Bijna alle woningcorporaties zijn aangesloten bij brancheorganisatie Aedes. Daarnaast zijn er ook regionale brancheverenigingen waar een enkele woningcorporatie bij aangesloten is. Op de vraag 'Kent u de publicatie van Aedes: "Veilig wonen in bestaande voorraad - risicomangement in veiligheidsbeleid bij corporaties"?' antwoorden 69 Woningcorporaties (68%) met 'ja' en 33 (32%) met 'nee'.

68 van de 102 woningcorporaties (67%) hebben gebouwen uit de risicocategorie in bezit en 34 woningcorporaties (33%) hebben dit niet.

Van de 68 woningcorporaties die gebouwen uit de risicocategorie in hun bezit hebben, zijn er 56 (82%) die een inventarisatie gemaakt hebben en 12 (18%) die

dat niet gedaan hebben. Genoemde redenen voor het niet maken van een inventarisatie zijn:

- niet nodig, is al bekend;
- nog niet gepland;
- mee bezig;
- weinig hoogbouw in bezit, dus globale check.

Bij de 56 woningcorporaties die een inventarisatie gemaakt hebben, is door 41 woningcorporaties (73%) nader onderzoek gedaan en door 15 woningcorporaties (27%) is dit niet gebeurd. Genoemde redenen waarom er geen nader onderzoek ingesteld is:

- geen risico's geconstateerd bij inventarisatie;
- incidenteel alleen visuele check;
- wachten op inspectieprotocol van SBR;
- wordt om de 6 jaar gedaan bij conditiemeting buitenshil;
- gebouwen worden waarschijnlijk gesloopt.

4 woningcorporaties die géén inventarisatie hebben gemaakt, hebben wel nader onderzoek ingesteld. Totaal is er door 45 woningcorporaties nader onderzoek verricht.

Van de 45 woningcorporaties waarbij nader onderzoek is uitgevoerd, hebben 20 woningcorporaties (44%) onderzoek naar de kwaliteit van gevels in hun (meerjaren)planning opgenomen. 25 woningcorporaties (56%) nemen dit niet op in hun (meerjaren)planning met de voornaamste reden dat de onderzoeken al afgerond zijn. Daarentegen is de voornaamste reden om het wèl op te nemen in de meerjarenplanning dat conditiemeting van de schil een (jaarlijks) terugkerende activiteit is.

Van de 45 woningcorporaties waarbij nader onderzoek is uitgevoerd zijn er bij 26 woningcorporaties (58%) gevels die niet in orde zijn. Daarnaast zijn er bij twee woningcorporaties die geen onderzoek hebben uitgevoerd ook gevels die niet in orde zijn. Geconstateerde gebreken zijn:

- onvoldoende ankers;
- doorgeroeste ankers;
- scheuren in metselwerk/slecht metselwerk;
- geschilferde stenen en loslatend voegwerk (zoutaanslag).

Bij 19 van de 28 woningcorporaties zijn de verbeterwerkzaamheden al uitgevoerd of bijna klaar. Bij 9 woningcorporaties moet dit nog gebeuren. In 2 gevallen binnen 1 jaar, in 6 gevallen binnen 1-5 jaar en in 1 geval gaat het gebeuren, maar staat het nog niet op de planning.

Brandveiligheid woningscheidende constructies

Op de vraag of de woningcorporatie bekend is met de problematiek van de brandwerendheid van woningscheidende constructies is 100 keer geantwoord met 'ja' en twee keer met 'nee'. Hieruit volgt dat 98% van de woningcorporaties bekend is met de problematiek en 2% niet.



Foto's brand Hoofddorp

82 van de 102 woningcorporaties (80%) hebben gebouwen uit de risicocategorie in bezit en 20 woningcorporaties (20%) hebben dit niet.

Van de 82 woningcorporaties die gebouwen uit de risicocategorie in hun bezit hebben, zijn er 66 (81%) die een inventarisatie gemaakt hebben, 6 (7%) zijn ermee bezig en zijn er 10 (12%) die dat niet hebben gedaan. Genoemde redenen voor het niet maken van een inventarisatie zijn:

- dit wordt meegenomen in de planning van planmatig onderhoud;
- geen prioriteit;
- nog niet aan toegekomen;
- volgend jaar staat brandveiligheidsbeleid op de rol;
- aantallen zijn bekend.

Tabel 3.2.1, op de volgende bladzijde, geeft aan dat er bij 66 woningcorporaties die een inventarisatie gemaakt hebben er bij 50 woningcorporaties nader onderzoek is gedaan en bij 15 woningcorporaties niet. Daarnaast valt op dat er bij 6 woningcorporaties wel nader onderzoek is uitgevoerd, maar dat bij die woningcorporaties de inventarisatie nog loopt, of er geen inventarisatie is uitgevoerd. Genoemde redenen waarom er geen nader onderzoek ingesteld is:

- woningen worden waarschijnlijk binnen vijf jaar gesloopt;
- alleen steekproefsgewijze controles;
- onderzoek is gepland voor 2012;
- risico's afgewogen, directe actie niet nodig, maar er zijn wel rookmelders geplaatst.

Totaal is er bij 56 woningcorporaties nader onderzoek verricht.

Van de 56 woningcorporaties waarbij nader onderzoek is uitgevoerd hebben 19 woningcorporaties (34%) onderzoek naar de brandveiligheid van woningscheidende constructies in hun (meerjaren)planning opgenomen. 36 Woningcorporaties (64%) nemen dit niet op in hun (meerjaren)planning met de voornaamste reden dat de onderzoeken al afgerond zijn. Eén woningcorporatie heeft niet geantwoord op de vraag of nader onderzoek in de meerjarenplanning opgenomen wordt.

Van de 56 woningcorporaties waarbij nader onderzoek is uitgevoerd, zijn er bij 40 woningcorporaties (71%) woningscheidende constructies die onvoldoende brandwerend zijn. Bij 3 woningcorporaties waar geen nader onderzoek is uitgevoerd, zijn ook constructies aangetroffen die onvoldoende brandwerend zijn.

	Nader onderzoek gedaan	Geen nader onderzoek gedaan	Onbekend of er nader onderzoek gedaan is	Totaal
Woningcorporatie heeft inventarisatie gemaakt	50	15	1	66 (81%)
Woningcorporatie heeft geen inventarisatie gemaakt	3	7	0	10 (12%)
Woningcorporatie is bezig met inventarisatie	3	2	1	6 (7%)
Totaal	56 (69%)	24 (29%)	2 (2%)	82 (100%)

Tabel 3.2.1: onderzoek gedaan door woningcorporaties

Bij 34 van de 43 woningcorporaties zijn de verbeterwerkzaamheden inmiddels uitgevoerd. Bij 9 woningcorporaties moet dit nog gebeuren. In één geval worden de verbeterwerkzaamheden binnen een jaar uitgevoerd; in vijf gevallen binnen 1 -5 jaar en in drie gevallen is er nog geen planning van de uitvoering van de verbeterwerkzaamheden bekend.

3.3 Uitkomsten interviews vastgoedbeleggers

Eind augustus 2011 is per mail, gericht aan de contactpersonen op de contactenlijst die door de belangenbehartigingsorganisatie voor institutionele beleggers in Nederlands vastgoed (IVBN) was aangeleverd (een lijst met 12 partijen die beleggen in woningen), een verzoek tot deelname aan een kort telefonisch interview verstuurd. Dat leverde zeven partijen op die hun medewerking aan het onderzoek wilden verlenen. Overige partijen reageerden niet, of hadden zwaarwegende redenen om niet mee te doen aan het onderzoek. Daarnaast is brancheorganisatie Vastgoedbelang benaderd voor medewerking aan het onderzoek. Wegens privacyregels was het niet mogelijk om contactgegevens van bij Vastgoedbelang aangesloten leden te ontvangen. Wel wilde Vastgoedbelang de grote leden oproepen tot deelname aan het onderzoek. Dat heeft evenwel geen reactie opgeleverd.

Omdat er veel minder vastgoedbeleggers dan verwacht gereageerd hebben, is, bij gelijkblijvende foutmarge, de betrouwbaarheid van de antwoorden erg klein geworden. (40%) De uitkomsten van de gehouden interviews zijn daarom niet indicatief voor de totale doelgroep. Er kan slechts gesproken worden van een globale indicatie.

doelgroep	populatie	foutmarge	betrouwbaarheid	respons
Vastgoedbeleggers	>20.000	10%	40%	7 (0,04%)

Tabel 3.3: respons vastgoedbeleggers

Constructieve veiligheid metselwerkgevels

Op de vraag of de vastgoedbelegger bekend is met de problematiek van bestaande metselwerkgevels is 6 keer geantwoord met 'ja' en één keer met 'nee'.

Alle 7 vastgoedbeleggers geven aan aangesloten te zijn bij een brancheorganisatie.

5 Van de 7 vastgoedbeleggers hebben gebouwen uit de risicocategorie in hun bezit. 1 vastgoedbelegger heeft geen gebouwen in de risicocategorie en 1 weet het niet.

Van de 5 vastgoedbeleggers die gebouwen uit de risicocategorie in hun bezit hebben, zijn er 4 die een inventarisatie gemaakt hebben en 1 die dat niet gedaan heeft. Genoemde reden voor het niet maken van een inventarisatie is dat ze er nog niet aan begonnen zijn. Uit de interviews wordt duidelijk dat het technisch beheer in 4 gevallen uitbesteed wordt aan een extern vastgoedmanagementbureau. Deze bureaus zijn inhoudelijk/technisch verantwoordelijk voor de gebouwen. Wat opvalt is dat de verantwoordelijke manager vanuit die vastgoedorganisatie niet geheel op de hoogte is van wat het externe bureau nu wel of niet gedaan heeft aan de constructieve veiligheid van metselwerkgevels en de brandwerendheid van woningscheidende constructies. In de overeenkomst wordt onderzoek van gevels en woningscheidende constructies niet specifiek genoemd.

Bij de 4 vastgoedbeleggers die een inventarisatie gemaakt hebben, is bij 2 vastgoedbeleggers nader onderzoek gedaan en bij 1 vastgoedbelegger is dit niet gebeurd. 1 vastgoedbelegger weet het niet. Genoemde reden waarom er geen nader onderzoek ingesteld is: de vraag is een tijd terug wel uitgezet bij de vastgoedbeheerder, maar de stand van zaken is niet bekend.

De 2 vastgoedbeleggers die nader onderzoek hebben uitgevoerd, hebben allebei gevels die niet in orde bleken te zijn. Onduidelijk is wat de geconstateerde gebreken zijn. Wel weet men dat de verbeterwerkzaamheden inmiddels uitgevoerd zijn. 1 vastgoedbelegger neemt onderzoek naar de kwaliteit van de gevels wel op in de (meerjaren)planning, de andere niet.

Brandveiligheid woningscheidende constructies

Op de vraag of de vastgoedbelegger bekend is met de problematiek van de brandwerendheid van woningscheidende constructies is 6 keer geantwoord met 'ja' en 1 keer met 'nee'.

4 van de 7 vastgoedbeleggers hebben gebouwen uit de risicocategorie in bezit en 2 vastgoedbeleggers hebben dit niet. 1 vastgoedbelegger weet het niet.

Van de 4 vastgoedbeleggers die gebouwen uit de risicocategorie in hun bezit hebben, zijn er 3 die een inventarisatie gemaakt hebben en 1 heeft dat niet gedaan. Genoemde reden voor het niet maken van een inventarisatie: het onderwerp krijgt de komende tijd aandacht.

Bij de 3 vastgoedbeleggers die een inventarisatie gemaakt hebben, is bij alle 3 nader onderzoek gedaan.

Van de 3 vastgoedbeleggers waarbij nader onderzoek is uitgevoerd, heeft 1 vastgoedbelegger onderzoek naar de brandveiligheid van woningscheidende constructies in haar (meerjaren)planning opgenomen. 2 vastgoedbeleggers nemen dit niet op in hun (meerjaren)planning. Er wordt geen reden genoemd waarom niet.

Van de 3 vastgoedbeleggers waarbij nader onderzoek is uitgevoerd, zijn er bij 2 vastgoedbeleggers woningscheidende constructies aangetroffen die onvoldoende brandwerend zijn. 1 vastgoedbelegger weet het niet. Bij 1 vastgoedbelegger zijn de verbeterwerkzaamheden uitgevoerd. Bij een andere vastgoedbelegger kunnen de werkzaamheden niet uitgevoerd worden omdat de burens niet mee willen werken en 1 vastgoedbelegger weet niet wat de stand van zaken is.

3.4 Uitkomsten interviews Verenigingen van Eigenaren

Zoals in Bijlage 2: 'Steekproef' beschreven is, was het zoeken naar een manier om de Verenigingen van eigenaren, die woningen in het bezit hebben die voldoen aan de randvoorwaarden voor het onderzoek, te benaderen een lastige opgave. Na het tot twee maal toe plaatsen van een oproep in het magazine van VvE-Belang en plaatsing van de oproep op het internetforum van VEH, was het resultaat 5 aanmeldingen voor een interview.

Net als bij de vastgoedbelegger zijn er veel minder reacties binnengekomen dan noodzakelijk om een indicatief beeld te vormen van deze doelgroep. Bij gelijkblijvende foutmarge is de betrouwbaarheid van de antwoorden erg klein geworden. (33%) Er kan daarom ook hier evenals bij de vastgoedbeleggers gesproken worden van een globale indicatie.

doelgroep	populatie	foutmarge	betrouwbaarheid	respons
VvE	>20.000	10%	33%	5 (0.03%)

Tabel 3.4: respons VvE

Constructieve veiligheid metselwerkgevels

Op de vraag of de VvE bekend is met de problematiek van bestaande metselwerkgevels is 3 keer geantwoord met 'ja' en 2 keer met 'nee'.

Vier VvE geven aan aangesloten te zijn bij brancheorganisatie VvE-Belang. Alle vijf de VvE hebben gebouwen uit de risicocategorie in bezit.

Van de 5 VvE die gebouwen uit de risicocategorie in hun bezit hebben, zijn er 3 die onderzoek uitgevoerd hebben en 2 die dat niet gedaan hebben. Uit de gesprekken wordt duidelijk dat gevels pas gecontroleerd worden bij problemen als vochtdoorslag of slechte voegen. 1 van de VvE heeft een VvE-beheerkantoor aangesteld voor onderhoud aan de gebouwen.

In 4 van de 5 gevallen is onderzoek naar de kwaliteit van gevels niet in een (meerjaren)planning opgenomen.

Van de 3 VvE waar onderzoek is uitgevoerd, waren er in 2 gevallen problemen met de constructieve veiligheid van de gevels. In 1 van de 2 gevallen werd bij geplande voegcontrole duidelijk dat de spouwankers op veel plaatsen niet in het buitenspouwblad waren ingemetseld. In het andere geval stonden de gevels los van

de binnenmuur en weken enkele centimeters naar buiten. De messing ankers waren afgebroken. Soms was er nog maar 1 anker over per m² gevel. Daarnaast waren er in ditzelfde geval ook problemen met ingemetselde betonnen hoekstukken. Door ontbrekende hechting met het metselwerk kantelden ze naar beneden. Deze VvE was er niet van op de hoogte dat het zo slecht gesteld was met de gevels. Van buiten af leek het in eerste instantie prima in orde totdat de VvE, na 2 waarschuwingen van de VvE-beheerder, toch een onderzoek liet uitvoeren. Bij beide VvE zijn de herstelwerkzaamheden aan de gevels inmiddels uitgevoerd.

Hieronder enkele foto's van bovengenoemde problematiek.



Foto's BDA-Dakadvies

Brandveiligheid woningscheidende constructies

Op de vraag of de VvE bekend is met de problematiek van de brandwerendheid van woningscheidende constructies is 1 keer geantwoord met 'ja' en 4 keer met 'nee'.

Geen enkele VvE had woningen in het bezit met een plat houten dak van een bouwjaar vóór 1980.

4 Samenvatting en conclusies

Samenvattend kan gesteld worden dat gemeenten en woningcorporaties de problematiek redelijk onder controle hebben. Anders is dat bij de vastgoedbeleggers en de VvE. Deze twee partijen hebben extra aandacht nodig, ook omdat het de grootste en bijna niet te bereiken doelgroepen zijn. Op een kleinere schaal dan vanuit de rijksoverheid zou, voor wat betreft de problematiek met metselwerk gevels en woningscheidende constructies, toezicht op deze doelgroepen verder moeten worden opgepakt. Bijvoorbeeld vanuit gemeenten.

4.1 Gemeenten

Gemeenten zijn goed bekend met de problematiek rond de constructieve veiligheid van metselwerkgevels en de brandveiligheid van woningscheidende constructies. Desondanks zijn er erg veel gemeenten die geen inventarisatie van gebouwen uit de twee risicocategorieën hebben gemaakt. Weet de gemeente wel om hoeveel gebouwen het gaat, dan wordt toch niet in alle gevallen actie ondernomen.

Gevels

In totaal heeft 46% van de gemeenten, die de enquête hebben ingevuld, actie ondernomen. De acties variëren in zwaarte. Het zwaartepunt ligt nog op informeren van de eigenaar, de gebouweigenaar verzoeken om onderzoek te doen, of de gemeente heeft zelf een inventarisatie gedaan. In enkele gevallen gaat de gemeente verder door de eigenaar aan te schrijven.

Bijna de helft van de gemeenten, die de enquête ingevuld hebben, heeft toezicht op de bestaande bouw opgenomen in het handhavingsbeleid. Er is een duidelijk verband tussen het ondernemen van actie en het belang dat de gemeente hecht aan het toezicht op de bestaande bouw als onderdeel van het handhavingsbeleid.

Gemeenten met beleid op bestaande bouw nemen in 59% van de gevallen hiervoor tijd en geld op in de begroting. Wordt toezicht op bestaande bouw niet beschouwd als wezenlijk onderdeel van het handhavingsbeleid, dan zijn er geen middelen opgenomen in de begroting en is er geen tijd in de programmering van werkzaamheden opgenomen.

De gemeenten die de bestaande voorraad belangrijk vinden en daar ook tijd en geld voor vrij maken, hebben beduidend meer oog voor de problematiek van de gevels, kiezen voor een meer actieve rol en maken daar capaciteit voor vrij.

Woningscheidende constructies

In totaal heeft 35% van de gemeenten actie ondernomen. Evenals bij de constructieve veiligheid van gevels variëren de acties in zwaarte. Het zwaartepunt ligt hier ook op het informeren van de gebouweigenaren, het uitvoeren van een inventarisatie, of het door de eigenaar laten uitvoeren van een inventarisatie. Verder wordt de eigenaar gestimuleerd om maatregelen te treffen en in 1 geval is de eigenaar aangeschreven om maatregelen te treffen. 50% van de gemeenten heeft geen actie ondernomen. De voornaamste redenen die hiervoor gegeven zijn: geen prioriteit en te weinig personeel.

Er is geen duidelijk verband tussen het ondernemen van actie en het belang dat de gemeente hecht aan het toezicht op de bestaande bouw als onderdeel van het handhavingsbeleid.

Eindconclusie gemeenten

Gemeenten zijn goed bekend met de problematiek en zijn dientengevolge op de hoogte van de risico's die op het gebied van veiligheid kunnen ontstaan bij gebouwen uit de risicocategorieën. Desondanks heeft slechts de helft van de gemeenten actie ondernomen. Het is zorgelijk dat 50% van de gemeenten hun wettelijke taak als toezichthouder op de bestaande bouw niet als wezenlijk zien.

4.2 Woningcorporaties

De woningcorporaties zijn erg goed bekend met de problematiek rond de constructieve veiligheid van metselwerkgevels en de brandveiligheid van woningscheidende constructies. 82% van de woningcorporaties, die woningen uit de risicocategorieën hebben, heeft een inventarisatie gemaakt van de risicovolle objecten. 73% hiervan heeft een nader onderzoek uitgevoerd.

Meer dan tweederde van de woningcorporaties heeft gebouwen uit de risicocategorieën in het bezit. Om hoeveel gebouwen, of woningen het precies gaat is niet te zeggen, omdat de ene woningcorporatie praat over aantallen woningen en de andere over gebouwen of complexen.

De voornaamste reden voor woningcorporaties om gevelonderzoek op te nemen in de meerjarenplanning is dat conditiemeting van de schil een (jaarlijks) terugkerende activiteit is, maar 56% van de woningcorporaties ziet dat niet zo omdat de onderzoeken al afgerond zijn. Zij hebben naar eigen zeggen voor spontaan optredende problemen altijd een financiële reserve om reparaties uit te voeren.

Bij de risicovolle gebouwen is in respectievelijk 58% (metselwerk gevels) en 72% (woningcheidende constructies) van de objecten waarbij nader onderzoek is uitgevoerd een defect geconstateerd. Bij respectievelijk 32% (metselwerk gevels) en 21% (woningcheidende constructies) van de objecten waarbij een defect geconstateerd is, zijn de herstelwerkzaamheden nog niet uitgevoerd. Wat hierbij opvalt is, dat er in veel gevallen nog geen duidelijke planning bekend is. Men gaat het wel herstellen, maar wanneer is nog niet vastgelegd.

Eindconclusie woningcorporaties

De problematiek rond de constructieve veiligheid van metselwerkgevels en de brandveiligheid van woningscheidende constructies is erg goed bekend bij de woningcorporaties. Woningcorporaties tonen een grote betrokkenheid bij de problematiek. Het overgrote deel van de woningcorporaties heeft een inventarisatie gemaakt van risicovolle objecten en daarna is er bij 73% nader onderzoek uitgevoerd. Uit de interviews blijkt dat het nader onderzoek vaak meegenomen wordt in de periodieke conditiemeting van de gevel. Onduidelijk hierbij is wat er precies met de conditiemeting van de gevel bedoeld wordt. Houdt dit alleen een visuele inspectie in, of doet men een meer gedegen onderzoek? Veel woningcorporaties geven ook aan dat zij uitkijken naar het toetsingsprotocol gevels van SBR. Er is behoefte aan een eenduidige beschrijving van analyse en aanpak van risicogevels.

4.3 Vastgoedbeleggers

Deze doelgroep is, zoals in paragraaf 3.3 beschreven, moeilijk te benaderen. Zowel na directe aanschrijving via email, als indirect door Vastgoedbelang via een oproep, is de bereidheid om deel te nemen aan de interviewronde erg laag. De 7 respondenten geven daarom slechts een globaal beeld van de situatie.

Wat uit de interviews vooral duidelijk wordt, is dat vastgoedbeleggers het onderhoud van hun objecten uitbesteden aan externe vastgoedmanagementbureaus die inhoudelijk en technisch verantwoordelijk zijn voor de objecten. Uit de gesprekken wordt daarnaast duidelijk dat de vastgoedbeleggers niet op de hoogte zijn van de technische situatie van de gebouwen en ook niet weten of afspraken over onderzoeken uitgevoerd zijn. De vraag rijst in hoeverre de vastgoedmanagementbureaus gecontroleerd worden door hun opdrachtgever. Aangezien de geïnterviewde vastgoedbeleggers uit beide risicocategorieën gebouwen in het bezit hebben, is het zaak dat erop toegezien wordt dat de technische staat van het bezit in beeld blijft en op peil gehouden wordt.

Eindconclusie vastgoedbeleggers

Ondanks dat er maar weinig interviews met vastgoedbeleggers afgenomen zijn, is het beeld dat deze doelgroep geen goede grip op de situatie heeft. Men geeft aan dat gebouwen goed onderhouden worden, maar men kan dit niet onderbouwen. Onderhoud is veelal professioneel geregeld bij externe onderhoudsbureaus, maar onduidelijk is wat precies de afspraken met deze bureaus zijn en of gedegen onderhoud aan gevels, of controle van woningscheidende constructies onderdeel uitmaken van de afspraken met deze onderhoudsbureaus. Daarnaast ontbreekt bij de vastgoedbeleggers enig zicht op uitgevoerde acties/controles van de onderhoudsbureaus.

4.4 Verenigingen van Eigenaren

Net als bij de vorige doelgroep 'vastgoedbelegger', is ook deze doelgroep moeilijk te benaderen. Acties zoals beschreven in paragraaf 3.4 hebben slechts 5 respondenten opgeleverd. Ook hier kan daarom slechts een globaal beeld gegeven worden van de situatie.

De bekendheid met de gevelproblematiek is naar verwachting niet goed. Bouwkundige kennis is niet bij elke VvE voorhanden. Pas bij problemen met voegwerk, of vochtdoorslag wordt er naar de gevel gekeken en is er op het zicht helemaal niets aan de hand, dan geeft het praktijkvoorbeeld in paragraaf 3.4. aan dat pas na flink aandringen, van in dat geval een VvE-beheerder, een onderzoek gedaan wordt. De vraag is en blijft hoe het gesteld is met de risicogebouwen bij deze doelgroep.

De VvE is niet bekend met de problematiek van de brandveiligheid van woningscheidende constructies en had woningen uit deze risicocategorie niet in het bezit.

Eindconclusie Verenigingen van Eigenaren

VvE zijn onbekend met de problematiek. Zorgwekkend is dat dit een zeer grote en onbereikbare doelgroep is waarbij professionele kennis ontbreekt. Het

praktijkvoorbeeld geeft aan dat er wel degelijk grote problemen bij VvE kunnen voorkomen. Het is zaak om ervoor zorg te dragen dat de technische, bouwkundige kennis van VvE op een voldoende niveau gebracht wordt om veiligheidsrisico's te verminderen.

5 Bijlage 1: Context problematiek

Hieronder in chronologische volgorde de context in een tijdslijn per onderwerp.

Gevels:

Op 9 november 2006 verscheen een onderzoek van de Onderzoeksraad voor Veiligheid (OVV) naar veiligheidsproblemen met gevelbekleding. De aanleiding voor dit onderzoek was dat in de zomer van 2005 op vier plaatsen gevelplaten naar beneden waren gevallen. Het ging om het Hilton-hotel in Rotterdam op 23 mei 2005, de Rabobank in Rotterdam op 8 juli 2005, een winkel in Sneek op 28 juli 2005 en een flatgebouw in Sittard op 31 juli 2005.

De VROM-Inspectie (VI) heeft aansluitend op het onderzoek van de OVV in oktober 2007 het rapport "Constructieve veiligheid gevels en glazen overkappingen" uitgebracht, een analyse van 18 incidenten bij gemetselde, -glazen en natuurstenen gevels. In het rapport worden voor wat betreft bestaande gebouwen aanbevelingen gedaan aan eigenaren en gemeenten. Als het gaat om nieuwbouw richten de aanbevelingen zich op alle partijen in het bouwproces. Dit rapport is op 5 november 2007 aan de TK aangeboden.

Bij brief van 6 november 2007 heeft de Inspecteur Generaal van het ministerie van VROM de gemeenten geattendeerd op de problematiek en hen verzocht hier rekening mee te houden bij de toetsing van bouwaanvragen en bij de controles op bestaande bouwwerken. Als bijlage bij deze brief is ook het rapport meegestuurd. Daarnaast is de rapportage gestuurd aan de verenigingen van gebouweigenaren (o.a. IVBN en VEH).

Begin 2009 heeft een instortende metselwerkgevel in Den Haag, waardoor ook brand werd veroorzaakt, voor nieuwe publiciteit gezorgd. Op 6 februari 2009 heeft de minister kamervragen hierover beantwoord. Dit heeft geresulteerd in een onderzoeksrapportage van medio 2010, door de VROM-Inspectie, over de acties door de gemeenten in Nederland naar aanleiding van de eerder genoemde brief van 2007. Resultaat van dit onderzoek was dat te weinig gemeenten acties hebben ondernomen.

In 2010 zijn in de gemeenteronden van de accounts vragen over acties door gemeenten nogmaals opgenomen.

In 2010 is door SBR in opdracht van de VROM-Inspectie gewerkt aan de handreiking 'Constructieve veiligheid van gevels' en een protocol voor controle van metselwerk gevels. De handreiking is in december 2011 gereed. Het protocol zal in 2012 gereed zijn.

Link naar achtergrondinformatie:

<http://www.vrominspectie.nl/actueel/nieuws/onvoldoende-aandacht-voor-risicos-verouderde-gevels.aspx>

Woningscheidende constructies:

Naar aanleiding van branden in eengezinsrijtjeswoningen in Hoofddorp en Zaandam, waarbij de brand zich zeer snel uitbreidde naar de naastgelegen woningen door een tekortschietende weerstand tegen branddoorslag en -overslag (WBDBO) tussen de huizen, heeft de VI in het najaar van 2008 een inspectiesignaal uitgebracht. Dit

signaal bevatte informatie over de bouwkundige problemen en de wijze van onderzoek. Ook werd daarin aangegeven welke rol de gemeente, eigenaren en huurders kunnen vervullen om een einde aan het risico van brandoverslag te maken.

In februari 2010 is een handreiking 'Brandveiligheid woningscheidende constructies' voor eigenaar en bewoner verstuurd naar gemeenten, VNG, Vereniging BWT Nederland, Stichting Bouwresearch, Landelijk Netwerk Brandpreventie en Vereniging Eigen Huis. In deze handreiking wordt uitgelegd wat het probleem is, hoe het geconstateerd kan worden en welke maatregelen nodig zijn om de tekortkomingen te verhelpen.

De handreiking is een hulpmiddel voor de eigenaar/bewoner om de problemen te signaleren en te herstellen.

In 2010 heeft de VROM-Inspectie tijdens vragen over aanpak van het probleem door gemeenten moeten constateren dat er door gemeenten nog te weinig aandacht besteed wordt aan de problematiek rond branddoorslag en -overslag van woningscheidende constructies.

In 2010 zijn in de gemeenteronden van de accounts vragen over acties door gemeenten nogmaals opgenomen.

Link naar achtergrondinformatie:

<http://www.vrominspectie.nl/actueel/nieuws/handreiking-brandveiligheid-woningscheidende-constructies.aspx>

6 Bijlage 2: Steekproef

Gemeenten

Uit de totale populatie gemeenten is een selectie gemaakt van gemeenten met meer dan 500 meergezinswoningen. Er voldoen 205 gemeenten aan dit criterium. De kans dat in deze gemeenten gebouwen met 4 of meer bouwlagen aanwezig zijn is aannemelijker dan bij gemeenten met minder dan 500 meergezinswoningen. Naar de 205 gemeenten is een brief met een verzoek tot deelname aan de webenquête gestuurd.

Woningcorporaties

Alle 406 woningcorporaties³ zijn per brief met het verzoek tot deelname aan de telefonische interviews benaderd.

Particuliere woningeigenaar of de vastgoedbelegger

Er bestaat geen centrale lijst van vastgoedbeleggers die beleggen in woningbouw en ook alle woningeigenaren, die wonen in een gebouw dat voldoet aan de randvoorwaarden voor deelname aan het onderzoek, zijn niet in een centraal bestand geregistreerd. De belangenbehartigingsorganisatie voor institutionele beleggers in Nederlands vastgoed (IVBN) heeft een lijst met leden die huurwoningen in hun bestand hebben ter beschikking gesteld voor het onderzoek. Deze lijst is niet uitputtend, maar het enige wat in korte tijd ter beschikking was. De particuliere eigenaren – huiseigenaren die niet in VvE-verband huizen in het bezit hebben (veelal eengezinsrijtjeswoningen) - zijn uit het onderzoek geschrapt. Het was onmogelijk om van die groep een bruikbare steekproef te trekken. Omdat onduidelijk is hoeveel vastgoedbeleggers (groot en klein) er zijn, wordt uitgegaan van een populatie van 20.000. Dit levert een maximale steekproefgrootte op.

Vereniging van eigenaren (VvE)

Voor deze groep geldt voor een groot deel hetzelfde als voor de particuliere woningeigenaar. VvE staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, maar een steekproef trekken uit dat bestand (> 20.000 adressen) met enige zekerheid dat er in die steekproef gebouwen zitten die voldoen aan de randvoorwaarde voor deelname aan het onderzoek is onmogelijk. Gezocht is naar een oplossing om deze moeilijk bereikbare, maar belangrijke groep, toch onderdeel te laten zijn van onderzoek. Brancheorganisatie VvE-Belang was bereid om medewerking te verlenen aan het onderzoek door een oproep te plaatsen in het augustusmagazine van VvE-Belang. De oproep is wegens te weinig respons in het novembermagazine nogmaals herhaald. Daarnaast is de oproep ook geplaatst op het internetforum van Vereniging Eigen Huis (VEH).

Benodigde respons per doelgroep

Uitgaande van een tweezijdige foutmarge van 10% bij een vastgestelde populatie en een betrouwbaarheidsniveau van 95%, is voor een betrouwbaar en verantwoord landelijk beeld de volgende respons nodig.

doelgroep	populatie	foutmarge	betrouwbaar- heid	minimale respons
Gemeenten	205	10%	95%	66
Woningcorporaties	406	10%	95%	78

³ Status augustus 2011

doelgroep	populatie	foutmarge	betrouwbaar- heid	minimale respons
Vastgoedbeleggers	>20.000	10%	95%	96
VvE	>20.000	10%	95%	96

Tabel 6.1: benodigde respons

Verwachte respons per doelgroep

De verwachting was dat gemeenten en woningcorporaties voldoende respons zouden geven. De minimale respons van 96 bij Vastgoedbeleggers en VvE werd ingeschat als onhaalbaar. Vanwege de beperkte onderzoekstijd, de beperkte capaciteit voor het onderzoek en de moeilijke bereikbaarheid van beide groepen is de responsverwachting bijgesteld naar 20. Het gevolg hiervan is dat de uitkomsten van de interviews met vastgoedbeleggers en VvE niet meer een betrouwbaar en verantwoord landelijk beeld geven van de situatie. Bij een respons van 20 wordt in een uiterst geval, óf de foutmarge groter (22%: was 10%, bij gelijkblijvende betrouwbaarheid), óf het betrouwbaarheidsniveau lager (62%: was 95%, bij gelijkblijvende foutmarge) met als gevolg dat we van deze twee groepen slechts een indicatief beeld kunnen krijgen.

doelgroep	populatie	foutmarge	Betrouwbaar- heid	minimale respons
Gemeenten	205	10%	95%	66
Woningcorporaties	406	10%	95%	78
Vastgoedbeleggers	>20.000	10%	95%	20
VvE	>20.000	10%	95%	20

Tabel 6.2: verwachte respons

7 Bijlage 3: Regelgeving

Woningwet, Artikel 1a Zorgplicht:

1. De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. 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.

Woningwet, Artikel 1b, Verbod op strijd met Bouwbesluit 2003:

Lid 2.

Het is verboden:

- a. een bestaand gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat gebouw van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, tweede lid (=Bouwbesluit).

Wabo, Artikel 5.2 (voorheen Woningwet Artikel 100):

Lid 1.

Het bevoegd gezag heeft tot taak:

- a. zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften;
- b. gegevens die met het oog op de uitoefening van de taak als bedoeld onder a van belang zijn, te verzamelen en te registreren;
- c. klachten te behandelen die betrekking hebben op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten met betrekking tot het uitvoeren van het betrokken project.

Bor, hoofdstuk 7 Handhaving :

Artikel 7.2 Handhavingsbeleid

1. Het bestuursorgaan stelt het handhavingsbeleid vast in een of meer documenten waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen het zichzelf stelt bij de handhaving en welke activiteiten het daartoe zal uitvoeren. Het bestuursorgaan beziet regelmatig, maar in elk geval naar aanleiding van de evaluatie, bedoeld in artikel 7.7, tweede lid, of dit beleid moet worden aangepast en past het zo nodig aan. Het bestuursorgaan draagt er zorg voor dat dit beleid en het handhavingsbeleid van de andere betrokken bestuursorganen en de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd.
2. Het handhavingsbeleid is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich naar het oordeel van het bestuursorgaan kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde in de gevallen waarin de zorg voor de handhaving daarvan aan hem is opgedragen.
3. Het handhavingsbeleid geeft inzicht in:
 - a. de prioriteitenstelling met betrekking tot de uitvoering van de krachtens het eerste lid voorgenomen activiteiten;
 - b. de methodiek die het bestuursorgaan hanteert om te bepalen of de krachtens het eerste lid gestelde doelen worden bereikt.
4. Het handhavingsbeleid geeft voorts inzicht in de strategie die het bestuursorgaan hanteert met betrekking tot:

- a. de wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de krachtens het eerste lid gestelde doelen te bereiken;
- b. de rapportage van de bevindingen van degenen die toezicht hebben uitgeoefend en het vervolg dat aan die bevindingen wordt gegeven;
- c. de wijze waarop bestuurlijke sancties alsmede de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd, en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, en waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen;
- d. de wijze waarop het bestuursorgaan omgaat met overtredingen die zijn begaan door of in naam van dat bestuursorgaan of van andere organen behorende tot de overheid.

Artikel 7.5 Borging van de middelen

Het bestuursorgaan draagt er zorg voor dat:

- a. de voor het bereiken van de krachtens artikel 7.2, eerste lid, gestelde doelen en de voor het uitvoeren van de in dat artikellid bedoelde activiteiten benodigde en beschikbare financiële en personele middelen inzichtelijk worden gemaakt en in de begroting worden gewaarborgd;
- b. de wijze van berekening van de benodigde financiële en personele middelen als bedoeld onder a, inzichtelijk wordt gemaakt;
- c. voor de uitvoering van het uitvoeringsprogramma, bedoeld in artikel 7.3, eerste lid, voldoende benodigde financiële en personele middelen beschikbaar zijn en dat deze middelen zo nodig worden aangevuld of het uitvoeringsprogramma zo nodig wordt aangepast.