

Fysieke Leefomgeving

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Vereniging van Eigenaars van het
flatgebouw **Hogenkampsweg 105-135**
Singel 23
7411 HW DEVENTER

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14 038
S.van.der.Weerd@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Ons kenmerk **0193ESUITE194722024**
Behandeld door Sarah van der Weerd
Datum 29 januari 2024
Onderwerp veiligheid balkons

Geachte meneer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u het dringende advies geven om per direct te stoppen met het gebruiken van de uitkragende balkons van uw flatgebouw. U kunt de balkons pas weer gebruiken als (nood)maatregelen zijn genomen, of als is vastgesteld dat de balkons veilig zijn. Waarom wij dit van u vragen en wat dit voor u en de bewoners van uw flatgebouw betekent leest u verder in deze brief.

Aanleiding

Enige tijd geleden hebben wij voor een flatgebouw aan de Ruusbroecstraat een aanvraag voor een Omgevingsvergunning ontvangen voor het herstellen van de uitkragende balkons. Voor deze vergunningaanvraag is door de VvE van deze flat onderzoek gedaan naar de balkons. Hieruit blijkt dat de balkons constructief onveilig zijn. Tijdens de bouw van de balkons is de wapening (stalen staven in het beton) te laag aangebracht. Hierdoor is er een risico op instorting.

De flats in de Hogenkamp zijn allemaal in dezelfde tijdperiode gebouwd. Er is daarom een grote kans dat deze problematiek ook speelt bij de uitkragende balkons van uw flatgebouw. Daarom waarschuwen wij u via deze brief. Wij vragen u als VvE om nader onderzoek te doen. Wij adviseren u dringend om de balkons van uw flat niet te gebruiken tot is aangetoond dat de balkons van uw flat veilig zijn.

Afstemming WijBedrijf Deze 'Aanpak verduurzaming flats'

Komende periode werken de bestuurders van vrijwel alle VvE's van de Hogenkamp gezamenlijk aan een plan om de woningen te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Bewonerscoöperatie WijBedrijf Deze coördineert dit. Daarom hebben wij het WijBedrijf op de hoogte gesteld van de problemen met de balkons. Op 15 januari 2024 is er een bijeenkomst geweest voor de VvE's. De meeste VvE's waren hierbij aanwezig. Op deze bijeenkomst zijn mogelijke vervolgstappen verkend. De toen aanwezige VvE's hebben besloten om gezamenlijk met het probleem aan de slag te gaan.

Datum

29 januari 2024

Ons kenmerk

0193ESUITE194722024

Dit houdt voor de korte termijn in:

- a) De balkons ontruimen en niet meer gebruiken;
- b) Gezamenlijk onderzoek te doen naar de kwaliteit van de balkons;
- c) Gezamenlijk onderzoek te doen naar mogelijkheden om de balkons te ondersteunen.

En voor de langere termijn: gezamenlijk onderzoek naar een passende oplossing, bijdragend aan de verduurzaming van de flats.

Niet alle VvE's waren aanwezig bij de bijeenkomst van 15 januari 2024. Daarom hebben wij besloten om alle VvE's schriftelijk te informeren omtrent de problemen van de balkons.

Wat moet u doen?

Omdat wij het zeer waarschijnlijk achten dat de balkons van uw flatgebouw constructief onveilig zijn, adviseren wij alle bewoners en u dringend de balkons niet meer te gebruiken. Wij zullen de bewoners hiervan per brief op de hoogte stellen.

Dat houdt het volgende in:

1. Alle bewoners dienen de balkons per direct te ontruimen. De bewoners mogen het balkon niet meer betreden/gebruiken. Ook niet voor de opslag van spullen;
2. U dient de bewoners te sommen om alle spullen die zich nog op het balkon bevinden per direct van het balkon te verwijderen en verwijderd te houden;
3. U als bestuurder van de VvE houdt hierop toezicht. Mocht u daarbij weerstand ondervinden of op onbegrip stuiten dan kunt u contact opnemen met de heer P. van Mierlo van de afdeling Fysieke Leefomgeving. Zijn contactgegevens treft u onderaan deze brief aan.
4. U dient (zelfstandig of in samenwerking met het WijBedrijf) onderzoek te laten verrichten naar de constructieve veiligheid van de uitstekende balkons. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), art. 3.8 t/m 3.10 staat meer informatie;
5. Als uit het onderzoek blijkt dat er balkons zijn die constructief niet veilig zijn, dan dient u (nood)voorzieningen aan de balkons te treffen. Dit laatste kunt u samen met de andere VvE's en WijBedrijf doen of in overleg met ons;
6. U dient de gemeente op de hoogte te stellen van de uitgevoerde onderzoeken en welke maatregelen er eventueel getroffen moeten worden.

Wanneer mogen de balkons wel weer gebruikt worden?

De balkons mogen pas weer gebruikt worden nadat de gemeente hiervoor schriftelijke goedkeuring heeft gegeven. De goedkeuring wordt verleend nadat:

- Uit deskundig onderzoek is gebleken dat de balkons voldoen aan de veiligheidsvoorschriften uit het Bbl.
- Er (nood)voorzieningen zijn getroffen aan de balkons, die de veiligheid van de balkons waarborgen.

Datum 29 januari 2024

Ons kenmerk 0193ESUITE194722024

Om een schriftelijke goedkeuring te krijgen, kunt u de uitkomst van het deskundigenonderzoek en de eventueel te nemen (voorzorg)maatregelen naar aanleiding van dit onderzoek sturen naar onze afdeling Fysieke Leefomgeving. Dat kan per mail via omgevingsvergunning@zwolle.nl.

Heeft u vragen?

Voor vragen naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met onze constructeur, de heer P. van Mierlo, van de afdeling Fysieke Leefomgeving. Zijn telefoonnummer is 06-50009288. U mag hem ook mailen, dat kan via p.van.mierlo@zwolle.nl.

De gemeente verzamelt de meest gestelde vragen en antwoorden en geeft die door aan WijBedrijf Dieze. U vindt ze op: www.wijbedrijfdieze.nl/balkons.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Wilco IJzerman
sectiehoofd Fysieke Leefomgeving

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom voorzien van een digitale handtekening.