

DUIDELIJKHEID OVER ONDERZOEKSVERPLICHTING GALERIJFLATS

Minister Blok heeft eind 2015, met een wijziging van de Regeling Bouwbesluit 2012 (artikel 5.11), een verplichting ingesteld, om “*de staat van galerijflats met uitkragende betonnen galerij- of balkonvloeren, die monoliet zijn verbonden aan de betonnen verdiepingsvloeren of gevelbalken, te (laten) onderzoeken*”. Het betreft een onderzoek zoals eerder bedoeld in het (in 2012 gepubliceerde) BZK-infoblad “*Onderzoek galerijvloeren bij flatgebouwen*”. Het onderzoek aan de betonnen vloeren moet worden uitgevoerd overeenkomstig SBRCURnet-publicatie 248 “*Constructieve veiligheid van uitkragende galerijplaten – Tweede herziene uitgave*”. De uitkomsten van dit onderzoek moeten voor 1 juli 2017 in een rapport zijn vastgelegd.

Omdat deze onderzoeksverplichting in het kader van zorgplicht betrekking heeft op “*betonnen galerij- of balkonvloeren*”, is het voor eigenaren, onderzoeksinstellingen en controlerende instanties van de overheid niet altijd duidelijk in welke situaties onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Om hier duidelijkheid over te krijgen hebben de opstellers van Publicatie 248 overleg gevoerd met het ministerie BZK. Tijdens dit overleg is duidelijk geworden dat de onderzoeksverplichting zich beperkt tot galerijflats en de daarbij aanwezige uitkragende galerij- en balkonvloeren.

Naar aanleiding van dit overleg komen de opstellers van Publicatie 248 tot de volgende toelichting en aanbevelingen.

GALERIJFLATS

In de Regeling Bouwbesluit is beschreven dat het onderzoek naar de veiligheid van uitkragende en monoliet verbonden betonnen galerij- of balkonvloeren in galerijflats moet worden onderzocht volgens Publicatie 248 (2014) van SBRCURnet. Deze publicatie beschrijft in artikel 2.4 eenduidig wanneer de balkonvloeren van deze flatgebouwen moeten worden onderzocht:

- *Balkonvloeren van flatgebouwen direct aan de kustlijn.*
- *Afwijkende (en met name grotere) afmetingen van de balkonvloeren, in vergelijking met de galerijvloeren van het betreffende flatgebouw.*
- *Balkonvloeren van flatgebouwen, waarbij is vastgesteld dat de galerijvloeren niet voldoen aan de eisen voor bestaand bouw.*

In aanvulling op deze beschrijving in Publicatie 248 zijn de volgende punten van belang:

- Onder het begrip “*galerijflat*” moet worden verstaan: een (flat)gebouw waarin zich twee of meer galerijen boven elkaar bevinden, die bedoeld zijn als reguliere toegang tot de woningen.
- Met de omschrijving “*direct aan de kustlijn*” wordt een zone bedoeld tot 10 kilometer vanaf de zee (kustlijn).

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de volgende galerijflats niet onder de onderzoeksverplichting in het kader van de zorgplicht vallen:

- Flatgebouwen waar de galerijvloeren door consoles worden gedragen;
- Flatgebouwen waar de uitkragende vloeren door middel van zogeheten iso-korven aan de achterliggende bouwconstructie zijn verbonden.

ANDERE FLATGEBOUWEN MET UITKRAGENDE VLOEREN

Naast de hiervoor beschreven galerijflats, zijn er vele andere typen gebouwen waar uitkragende vloeren monoliet zijn verbonden aan de betonnen verdiepingsvloeren of gevelbalken. Voorbeelden hiervan zijn balkonvloeren van portiekflats en torenflats met rondom uitkragende balkonvloeren en/of vluchtbalkons. Voor deze vloeren geldt de onderzoeksverplichting niet.

Maar ook deze vloeren moeten voldoen aan de eisen, die het Bouwbesluit stelt aan bestaande constructies. Zoals vastgelegd in de Woningwet zijn eigenaren ervoor verantwoordelijk, dat er geen gevaar voor de veiligheid ontstaat. Hoewel vanuit de rijksoverheid er geen wettelijke onderzoeksverplichting is opgelegd om deze uitkragende vloeren te controleren, kunnen eigenaren dit wel laten doen, om daarmee invulling te geven aan de algemene zorgplicht die in de Woningwet is beschreven.

Ook bij uitkragende vloeren van niet-galerijflats kan sprake zijn van een te lage ligging van de wapening in de vloeren, aanwezigheid van chloriden geïnitieerde wapeningscorrosie, of een (te) zware belasting door bijvoorbeeld betonnen borstweringen. SBR-publicatie 248 kan ook als basis dienen om deze vloeren te (laten) controleren of nog wordt voldaan aan de eisen in het Bouwbesluit.

De opstellers zijn van mening dat, om invulling te geven aan de algemene zorgplicht, het aan te bevelen is om in de volgende situaties ook in andere flatgebouwen onderzoek te (laten) verrichten volgens het onderzoeksprotocol beschreven in Publicatie 248:

- Uitkragende vloeren van flatgebouwen direct aan de kustlijn;
- Vloeren met een uitkraging groter dan 1,0 meter én
 - een woningbalkon met een breedte van ten minste 3 meter, of;
 - op elkaar aansluitende doorgaande vloeren, al dan niet uitgevoerd met dilatatievoegen.
- Uitkragende balkon- of galerijvloeren die permanent relatief zwaar worden belast, bijvoorbeeld door een op de vloer geplaatste gemetselde of betonnen borstwering (gesloten vloerafscheiding).

Inpandig gesitueerde (gedeelten van) balkonvloeren hoeven hierbij niet te worden onderzocht.

LAAGBOUW MET UITKRAGENDE VLOEREN

Uitkragende vloeren zijn ook toegepast in eengezinswoningen (balkons) en laagbouw met slechts één galerijvloer voor ontsluiting van de bovenwoningen. De gevolgen van en risico's bij het bezwijken van deze constructies, zijn kleiner dan bij hoogbouw (flatgebouwen). Voor laagbouw geldt de onderzoeksverplichting voor galerij- en balkonvloeren niet.

Wanneer een van de situaties, zoals hiervoor beschreven voor "*andere flatgebouwen*" (kustlijn, grote uitkraging en/of zware belasting), zich voordoet is aan te raden om ook voor laagbouw de staat van de vloeren te laten beoordelen. Met een beoordeling in overeenstemming met Publicatie 248 wordt dan invulling gegeven aan de algemene zorgplicht voor gebouweigenaren.



MEI 2016

M. de Jonker, SGS INTRON

D.G. Mans, Platform Constructieve Veiligheid, Meged Engineering&Consultancy

S.N.M. Wijte, Adviesbureau ir. J.G. Hageman