

Uitkragende galerij- en balkonvloeren kunnen zomaar afbreken

VERPLICHT ONDERZOEK NAAR VEILIGHEID VAN GALERIJFLATS

Woont u in een galerijflat die gebouwd is vóór 1975? Zijn de galerij- of balkonvloeren vastgestort aan de binnenvloeren van de woningen? Dan bent u vanaf 2016 verplicht onderzoek te doen naar de constructieve veiligheid van de galerij- en balkonvloeren. Het onderzoek moet klaar zijn vóór 1 juli 2017.

> Deze galerijvloeren zijn gestut: ze voldoen niet aan de gestelde constructieve eisen.

Minister Blok van Wonen heeft de onderzoeksplicht ingesteld omdat enkele honderden galerijflats nog niet zijn onderzocht. Ook blijkt dat een kwart van de toe nu toe onderzochte galerijflats niet voldoet aan de eisen! Dat levert de nodige risico's op, zoals blijkt uit het feit dat in 2011 een galerijplaat in Leeuwarden instortte en enkele verdiepingen meenam in zijn val. Recent is ook bij een appartementencomplex in Brussel een balkonvloer op de tiende verdieping ingestort. Alle reden om de problematiek serieus te nemen.

LET OP: DE GEBREKEN ZIJN BIJNA NOOIT ZICHTBAAR

Woningcorporaties hebben op grote schaal hun gebouwen laten onderzoeken, maar veel appartementseigenaren denken kennelijk dat er niets aan de hand is. Het gaat al zo lang goed en er is niets te zien aan de galerij- of balkonvloer. Dat is gevaarlijk! Als de vloeren ook nog eens zijn voorzien van een afwerklaag of als onlangs het schilderwerk is vernieuwd, worden mogelijke signalen effectief gemaskeerd. Ook voor deskundigen is dat visueel lastig te bepalen.

Mursel Sahin, adviseur bouwtechniek bij SGS INTRON BV, was betrokken bij het onderzoek naar de oorzaken van het ongeval in Leeuwarden. Hij vertelt: "De problemen worden vaak veroorzaakt door een combinatie van factoren. Soms ontstaat er corrosie aan de stalen wapening in het beton doordat bewoners zout strooien als de galerij glad is. Soms is er bij de bouw iets verkeerd gegaan, zodat de vloeren al vanaf het begin niet voldoen aan de constructieve eisen. Wat de oorzaak ook is; als VvE - en gebouweigenaar - bent u aansprakelijk als er iets mis gaat."

ALLES SLOPEN?

"Voor het onderzoek maken wij gebruik van een inspectieprotocol, de CUR-Publicatie 248, 2e herziene uitgave 2014. Wij hebben als één van de drie rapporteurs een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisatie van dit inspectieprotocol." Sahin constateert dat bij het woord 'onderzoek van galerijplaten' al snel wordt gedacht aan ingrijpende maatregelen en hoge kosten. "Die zijn lang niet altijd nodig als het onderzoek goed wordt uitgevoerd."

Het inspectieprotocol biedt hierbij de mogelijkheid om het onderzoek gefaseerd in vijf stappen uit te voeren. Het begint met het controleren van de bouwtekeningen en de onderhoudshistorie van het complex. Wij beschikken over veel technieken om de galerij- en/of balkonvloeren zonder hak- en sloopwerk te onderzoeken. Pas als we vermoeden dat er echt iets mis is, wordt het onderzoek uitgebreid. Wij adviseren: laat het onderzoek uitvoeren vóór de gemeente u daartoe dwingt en u als eigenaren de regie uit handen geeft."

SGS INTRON is een onafhankelijk adviesbureau met specialisme in bouwproducten en -processen, dat u snel en efficiënt kan informeren over mogelijke risico's. Het bureau beschikt over een eigen materiaal-kundig laboratorium en voert in het hele land (schade)onderzoeken uit.

Voor meer informatie: **SGS INTRON BV**, tel. 0345 585 170. U kunt ook direct contact opnemen met **Mursel Sahin**: mursel.sahin@sgs.com

