



Onderwerp	Tuitjes Brandevoort en Instabiele sierschoorstenen Brandevoort
Datum	5 november 2020
Partij:	D66 en Helder Helmond
Bijlage:	60 en 61
Ingekomen brief griffie:	5 november 2020
Antwoord college	24 november 2020

Geacht college,

Naar aanleiding van het krantenartikel in het ED van 5 november 2020, hebben wij de volgende vragen;

1. Waarom heeft de gemeente de bewoners van de Schutsboom aangeschreven?
2. Is het aannemelijk dat nog bij meer woningen tuitjes kunnen loszitten?
3. Staan alle tuitjes misschien per definitie los?
4. Voor welke datum moeten de tuitjes zijn gecontroleerd?
5. Hebben zich al ongelukken voorgedaan en wie is aansprakelijk bij eventuele schade?
6. Kunnen de bewoners de gemeente benaderen bij aanvullende vragen en hoe kan de gemeente de bewoners eventueel ondersteunen?

Stef Stevens
fractievoorzitter D66

Geacht college,

Helder Helmond is behoorlijk geschrokken door de brief van de gemeente, inzake de instabiele sierschoorstenen Brandevoort. Niet alleen voor het gevaar van eventuele schade en letsel, maar ook omdat de bewoners aansprakelijk worden gesteld voor die schade, herstellkosten en letsel aan derden. Gezien het feit dat de gemeente in Brandevoort inmiddels een flink aantal woningeigenaren heeft aangeschreven, kan zonder twijfel gesproken worden van een structureel probleem.

1. Kan het college juridisch onderbouwen waarom de bewoners aansprakelijk zijn voor de constructiefout van deze "tuitjes"?
2. In hoeverre is de bouw en woningtoezicht van de gemeente Helmond hierin aansprakelijk door goedkeuring te verlenen aan dit ontwerp?
3. Is er een exacte feitenconstatering van een structureel en bouwkundig probleem?

Er is een brief gestuurd naar 250 bewoners, maar dit probleem blijkt bij veel meer huizen plaats te vinden.

4. Om hoeveel woningen gaat het precies? Graag een opheldering hieromtrent.
5. O.a. Moerdonksvoort en Biesveldje staan ook huizen met "tuitjes" gebouwd door Stam en Koning en hebben geen brief gehad van de gemeente. Kunnen die ook een brief verwachten? Waarom hebben die niet eerder een brief gekregen?
6. Sommige bewoners van de wijk Schutsboom hebben geen brief gehad. Kan er door deze bewoners iets worden verwacht in de vorm van controle/reparatie?



Het is wrang te moeten lezen dat de bewoners moeten opdraaien voor de reparaties. Het verwijderen van de sierschoorstenen is niet toegestaan omdat dit element behoort bij de architectuur van de woning. Door deze herstelverplichting kunnen de problemen niet definitief worden opgelost en zullen zich na een aantal jaren opnieuw voordoen. Er zijn in de wijk ook andere oplossingen te zien die voor de bewoners financieel interessanter zijn.

7. Kan er los van de herstelverplichting naar andere oplossingen gekeken kunnen worden? Met andere woorden, kan er voor het terugplaatsen een alternatief worden gezocht?

Daarnaast is het op z'n mist opmerkelijk dat de gemeente nu voorstelt dat de "tuitjes" herbouwd moeten worden tot minimaal 2/3 van de oorspronkelijke hoogte.

8. Kan dat gezien worden als een bevestiging van een constructiefout?
9. Waarom wordt van de oorspronkelijke aanpak afgeweken? Graag een opheldering hieromtrent.

Het zou de gemeente sieren als de gemeente met de bewoners meedenkt, haar toegevoegde waarde laat zien en ze adviseert in plaats van ze bang te maken door te schermen met aansprakelijkheid in een brief en ze op kosten te jagen. We gaan ervan uit dat de gemeente haar verantwoordelijkheid zal nemen en zorg zal dragen voor het herstel en veilig maken van de sierschoorstenen op onze woningen.

Deze brief is opgesteld in samenspraak met de bewoners.

Met vriendelijk groet,
Namens fractie Helder Helmond, Martijn Rieter

Antwoord van het college van burgemeester en wethouders op de vragen van D66:

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede:

1. Waarom heeft de gemeente de bewoners van de Schutsboom aangeschreven?
2. Is het aannemelijk dat nog bij meer woningen tuitjes kunnen loszitten?
3. Staan alle tuitjes misschien per definitie los?

In de brief die de bewoners hebben ontvangen staat vermeld dat een aantal bewoners van de woningen aan Luitvoort geconstateerd heeft dat de tuitjes uit het lood zijn komen te staan en dat er sprake is van loszittend voegwerk. Hierdoor was er mogelijk sprake van omvalgevaar. We hebben 249 adressen in het gebied Schutsboom aangeschreven, omdat deze woningen in dezelfde periode een bouwvergunning hebben gekregen en mogelijk door dezelfde aannemer zijn gebouwd als de woningen waarbij nu geconstateerd is dat het tuitje loszit. We hebben andere huizenbezitters hiervan enkel op de hoogte willen stellen en daarbij geen onrust willen veroorzaken. Uit voorzorg is de brief aan de bewoners toegezonden. We kunnen dan ook niet concluderen dat alle tuitjes per definitie los zitten, hiervoor kunnen bewoners aanvullend onderzoek doen. De woningeigenaar is zelf aan zet om de tuitjes te controleren.

4. Voor welke datum moeten de tuitjes zijn gecontroleerd?

Er is vanuit de gemeente geen termijn gesteld voor het controleren en/of herstellen van de tuitjes.

Het is aan de bewoners om ze te (laten) controleren. Ook als niet-bouwkundige kan een bewoner prima een eerste onderzoek doen. Dat kan in beginsel al door middel van een visuele controle. Wanneer er geen sprake is van loszittend voegwerk, scheuren in het voegwerk of een tuitje dat uit het lood is komen te staan, dan mag men er vanuit gaan dat het tuitje veilig is. Wanneer de bewoner twijfelt, dan adviseren wij om een deskundige in de arm te nemen.

5. Hebben zich al ongelukken voorgedaan en wie is aansprakelijk bij eventuele schade?

Er zijn geen Incidenten bij ons bekend. Op grond van artikel 1a van de Woningwet heeft de eigenaar van een bouwwerk een zorgplicht om gevaar voor gezondheid of veiligheid te voorkomen. De eigenaar kan



hiermee aansprakelijk zijn voor schade of letsel wanneer deze zorgplicht niet voldoende is ingevuld. Als gemeente hebben wij bewoners hier op gewezen en uit voorzorg een brief toegezonden.

6. Kunnen de bewoners de gemeente benaderen bij aanvullende vragen en hoe kan de gemeente de bewoners eventueel ondersteunen ?

Bewoners kunnen via 14 0492 een bouwkundige benaderen die de vragen kan beantwoorden. Om bewoners in de gelegenheid te stellen om bestaande stenen te hergebruiken (hierdoor ontstaat een minimaal kleurverschil) maar mogelijk niet alle stenen herbruikbaar zijn, geven wij de ruimte om het tuitje wat minder hoog terug te bouwen. Wij beschouwen het in dit geval als onderhoud waardoor bewoners niet ook nog een vergunning hoeven aan te vragen. Verder heeft een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van de bewoners, de ontwikkelaar en het bouwbedrijf welke destijds de woningen hebben gerealiseerd. Dit gesprek was zeer constructief waarbij de bewoners de zorgen over de staat van de tuitjes hebben gedeeld en waarbij de ontwikkelaar en het bouwbedrijf, vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, hebben aangeboden om de bewoners te ondersteunen om inzicht te krijgen in de aard en omvang van de problematiek. Hiertoe zal een steekproef worden uitgevoerd in een nog nader af te bakenen gebied. Dit gebied wordt bepaald op basis van wanneer de woningen gebouwd zijn.

Met deze steekproef wordt via een hoogwerker gekeken of het tuitje visueel in orde is, d.w.z. dat er gekeken wordt of het tuitje recht staat, het voegwerk in orde is en er geen scheuren zichtbaar zijn. Wanneer vanuit de steekproef aanleiding is dat er herstelwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, dan zijn de bewoners zelf aan zet om die herstelwerkzaamheden in gang te zetten en te bekostigen. De afvaardiging van de bewoners hebben de uitkomsten van dit gesprek gedeeld met de andere bewoners.

Antwoord van het college van burgemeester en wethouders op de vragen van Helder Helmond:

Beantwoording van de vragen:

1. Kan het college juridisch onderbouwen waarom de bewoners aansprakelijk zijn voor de constructiefout van deze "tuitjes"?

Het betreft hier geen constructiefout. Het probleem is vermoedelijk ontstaan in de uitvoering op detailniveau. Weersinvloeden hebben er mede voor gezorgd dat enkele tuitjes na zoveel jaren beschadigd zijn of los zijn komen te staan. Op grond van artikel 1a van de Woningwet hebben woningbezitters een zorgplicht tot het voorkomen van gevaar voor de gezondheid of veiligheid als gevolg van hun bouwwerk. De woningeigenaar is en blijft verantwoordelijk voor zijn woning en zaken die daaruit volgen.

2. In hoeverre is de bouw en woningtoezicht van de gemeente Helmond hierin aansprakelijk door goedkeuring te verlenen aan dit ontwerp?

Bij de bouwkundige toetsing en het toezicht op bouwplannen werd en wordt gecontroleerd op de (hoofd)constructie en op brandveiligheidsaspecten. Het ontwerp en de bouw van een tuitje is geen onderdeel van de (hoofd)constructie.



3. Is er een exacte feitenconstatering van een structureel en bouwkundig probleem?

Er is geen sprake van een structureel bouwkundig probleem. Bij een eerste adres waar het tuitje is opengemaakt is gebleken dat het is verankerd waardoor de uitspraak dat het tuitje zomaar kan omvallen niet meer zo voor de hand ligt. Wel is het noodzakelijk om onderzoek te doen in gevallen waar er sprake is van scheurvorming of waar het tuitje uit het lood staat.

Per tuitje moet worden onderzocht wat de oorzaak is van eventuele scheuren in het voegwerk of scheuren in het tuitje. Vervolgens zal per geval een passende oplossing gezocht moeten worden.

Er zijn geen signalen dat er buiten de aangeschreven straten op grote schaal tuitjes zijn waar voegwerk scheurt, afbrokkelt of tuitjes uit het lood staan. Landelijk zijn er ook geen signalen dat dit soort problemen zich vaker voordoen.

4. Om hoeveel woningen gaat het precies? Graag een opheldering hieromtrent.
5. O.a. Moerdonksvoort en Biesveldje staan ook huizen met "tuitjes" gebouwd door Stam en Koning en hebben geen brief gehad van de gemeente. Kunnen die ook een brief verwachten? Waarom hebben die niet eerder een brief gekregen?
6. Sommige bewoners van de wijk Schutsboom hebben geen brief gehad. Kan er door deze bewoners iets worden verwacht in de vorm van controle/reparatie?

In totaal zijn 249 adressen aangeschreven in het gebied Schutsboom aangeschreven (Baudevoort, Frankenvoort, Iekendonksevoort, Landvoort, Leenselvoort, Lisvoort, Loovoor, Luitvoort, Tuinsvoort, Tyssenvoort en Wedelsvoort). Die woningen hebben in dezelfde periode een bouwvergunning gekregen en zijn mogelijk door dezelfde aannemer gebouwd als de woningen waarbij nu geconstateerd is dat het tuitje gebreken vertoont.

Op dit moment is niet bekend of het gebied moet worden uitgebreid. Wel zien we dat bewoners ongerust zijn over de staat van hun tuitje. Om die reden hebben we vorige week gesprekken gevoerd met een afvaardiging van de inwoners, een ontwikkelaar en een bouwbedrijf van toen. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn afspraken gemaakt over hoe meer duidelijkheid te krijgen over de staat van de tuitjes.

7. Kan er los van de herstelverplichting naar andere oplossingen gekeken kunnen worden? Met andere woorden, kan er voor het terugplaatsen een alternatief worden gezocht? Daarnaast is het op z'n mist opmerkelijk dat de gemeente nu voorstelt dat de "tuitjes" herbouwd moeten worden tot minimaal 2/3 van de oorspronkelijke hoogte.
8. Kan dat gezien worden als een bevestiging van een constructiefout?

Het betreft hier geen constructiefout. Het probleem is vermoedelijk ontstaan in de uitvoering op detailniveau, waarbij weersinvloeden er mede voor hebben gezorgd dat enkele tuitjes na zoveel jaren beschadigd zijn of los zijn komen te staan (zie ook de beantwoording bij vraag 1).

De tuitjes horen bij de architectuur van de woningen en zijn kenmerkende elementen. Tuitjes zijn in beginsel niet onveilig (zie ook de beantwoording bij vraag 3). Door de opmerkzaamheid van enkele bewoners is aan het licht gekomen dat een deel van de tuitjes mogelijk niet goed is gebouwd. Normaal gesproken is het wijzigen van een gevel vergunningplichtig. Om bewoners in de gelegenheid te stellen om bestaande stenen te hergebruiken (hierdoor ontstaat een minimaal kleurverschil), maar mogelijk niet alle stenen herbruikbaar zijn, geven wij de ruimte om het tuitje wat minder hoog terug te bouwen. Wij beschouwen het in dit geval als onderhoud waardoor bewoners niet ook nog een vergunning hoeven aan te vragen. Op deze manier kunnen we de bewoners in deze situatie tegemoet komen.



Verder is de gemeente in gesprek gegaan met een afvaardiging van de bewoners, de ontwikkelaar en het bouwbedrijf welke destijds de woningen hebben gerealiseerd. Dit gesprek was zeer constructief waarbij de bewoners de zorgen over de staat van de tuitjes hebben gedeeld en waarbij de ontwikkelaar en het bouwbedrijf, vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, hebben aangeboden om de bewoners te ondersteunen om inzicht te krijgen in de aard en omvang van de problematiek. Hiertoe zal een steekproef worden uitgevoerd in een nog nader af te bakenen gebied. Dit gebied wordt bepaald op basis van wanneer de woningen gebouwd zijn.

Met deze steekproef wordt via een hoogwerker gekeken of het tuitje visueel in orde is, d.w.z. dat er gekeken wordt of het tuitje recht staat, het voegwerk in orde is en er geen scheuren zichtbaar zijn. Wanneer vanuit de steekproef aanleiding is dat er herstelwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, dan zijn de bewoners zelf aan zet om die herstelwerkzaamheden in gang te zetten en te bekostigen. De afvaardiging van de bewoners hebben de uitkomsten van dit gesprek gedeeld met de andere bewoners.

9. Waarom wordt van de oorspronkelijke aanpak afgeweken? Graag een opheldering hieromtrent.

Wij bieden dit alternatief om het mogelijk te maken om bestaande stenen te hergebruiken en daarmee eventueel kleurverschil te voorkomen.

Burgemeester en wethouders van Helmond

*Mevr. P.J.M.G. Blanksma-Van den Heuvel
burgemeester*

*H.J. de Ruiter
secretaris*