

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Kantelende ramen

**Gemeente Almere
Dienst Stadsbeheer**

23 september 2010
RA1056174

Samenvatting

In Almere staat een appartementencomplex dat in 2001 door Wilma BV is gebouwd. De afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH) was belast met het toezicht op de naleving van de bouwregelgeving. Vanaf de oplevering zijn er problemen met de grote zware ramen met draaival-schuif-draaidelen die niet goed sluiten, niet wind- en waterdicht zijn en los kunnen raken. In strijd met de bouwvergunning blijkt VTH niet te beschikken over de vereiste kwaliteitsverklaringen voor de ramen.

VTH gaat over tot handhaving en stuurt de bewoners een brief met de opdracht binnen zes weken voorzieningen te treffen om het gevaar op te heffen maar verleent ook uitstel voor het treffen van voorzieningen. De bewoners zijn van mening dat VTH tijdens de bouw onvoldoende toezicht heeft gehouden. Hierdoor zijn er ondeugdelijke ramen geplaatst zonder de vereiste kwaliteitsverklaringen. De bewoners wenden zich tot de ombudsman die de appartementen bezoekt en een hoorzitting houdt.

Uit de verklaring van de aanwezige toezichthouder van VTH blijkt dat de verplichting om de kwaliteitsverklaringen te overleggen in de praktijk een dode letter is. Ook tijdens de bouw was er voor de bouwinspecteur geen aanleiding om de ramen in dit opzicht te controleren. Verder stelt de ombudsman vast dat het bouwdoossier niet op orde was. Zowel de bewoners als een onderzoeker van een bouwtechnisch bureau hebben onafhankelijk van elkaar geconstateerd dat het dossier niet compleet was. De ombudsman stelt vast dat VTH bij de afweging om tot handhaving over te gaan rekening had moeten houden met het feit dat de bewoners VTH zelf hadden gevraagd de ramen te controleren. Voorts was de handhavingprocedure al begonnen alvorens was aangetoond dat de ramen gevaar voor gezondheid en veiligheid opleverden.

Oordeel

De onderzochte gedragingen zijn voor wat betreft

- het toezicht door VTH tijdens de bouw(aanvraag) van een appartementencomplex: niet in strijd met het vertrouwensbeginsel;
- de dossiervorming door VTH: in strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid;
- het starten van een handhavingprocedure: in strijd met het redelijkheidsvereiste.

Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 27 augustus 2009 op het spreekuur ingediend en betreft de gemeente Almere, Dienst Stadsbeheer.

Bevindingen

Aanleiding

Verzoekers treden op namens de Vereniging van Eigenaren Clematis (hierna: V.V.E. Clematis). Zij wonen in een vijftien verdiepingen tellend appartementencomplex 'Clematis' uit 2001 aan de Boomgaardweg. Het gebouw heeft 68 appartementen. Het appartementencomplex is gebouwd door Wilma BV (inmiddels BAM Woningbouw BV) in opdracht van Groene Stad Almere (inmiddels De Alliantie). De appartementen zijn verkocht door De Alliantie Flevoland. De afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (hierna VTH) was belast met het toezicht op de naleving van de bouwregelgeving.

het toezicht door VTH tijdens de bouw(aanvraag)van een appartementencomplex

In de bouwvergunning staat onder punt 10: 'Van alle fabrieksmatig vervaardigde bouwdeelen dienen kwaliteitsverklaringen te worden overgelegd (KOMO-attesten c.q. certificaten, TNO-rapporten) en door het Bouw- en Woningtoezicht te zijn goedgekeurd, alvorens betrokken onderdelen in uitvoering mogen worden genomen.'

Vanaf de oplevering zijn er problemen met de kozijnen die geplaatst zijn als afscheiding tussen buiten en een buitenruimte. Het zijn grote zware ramen met draaival-schuif-draaidelen die niet goed sluiten en niet wind- en waterdicht zijn. De ramen zijn van een Zuid-Duitse firma en worden voornamelijk in Alpenlanden geplaatst. Later blijkt dat de ramen in Nederland weinig verkocht zijn. De ramen beschikken niet over een KOMO- of TNO-certificaat.

de dossiervorming door VTH

VTH die belast is met het toezicht op de naleving van de wet- en regelgeving van bouwprojecten, blijkt niet te beschikken over de vereiste kwaliteitsverklaringen voor de ramen.

het starten van een handhavingprocedure

V.V.E. Clematis wendt zich in eerste instantie tot de bouwer van het appartementencomplex. Te vergeefs vraagt zij de bouwer de problemen te verhelpen. In 2007 besluit V.V.E. Clematis een advocaat in de arm te nemen. Begin 2008 dient het een verzoek om arbitrage in bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SKG). Begin 2009 vraagt V.V.E. Clematis VTH de ramen te controleren en legt daarbij inspectierapporten van TNO en SKG over waaruit blijkt dat de ramen met kans op letsel los kunnen raken en vallen. Volgens één bewoner is één raam er volledig uitgevallen en op de grond terecht gekomen. VTH bezoekt het appartementencomplex op 29 mei 2009 en controleert de ramen. Op 7 augustus 2009 treedt VTH handhavend op en stuurt een constateringbrief naar V.V.E. Clematis. In de brief staat dat VTH verplicht is op te treden als er gevaar voor de gezondheid of veiligheid bestaat. VTH stelt vast dat er kans op letsel aanwezig is. V.V.E. Clematis dient binnen zes weken voorzieningen te treffen om het gevaar op te heffen. V.V.E. Clematis start ook een privaatrechtelijke procedure tegen de bouwer. VTH besluit V.V.E. Clematis – deels om de VVE de gelegenheid te geven om het resultaat van de procedure af te wachten, lopende deze procedure uitstel voor het treffen van voorzieningen te verlenen.

Verzoekers zijn van mening dat VTH tijdens de bouw onvoldoende toezicht heeft gehouden. Hierdoor zijn er ondeugdelijke ramen geplaatst zonder KOMO- of TNO-certificaat.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- het toezicht door VTH tijdens de bouw(aanvraag) van een appartementencomplex;
- de dossiervorming door VTH;
- het starten van een handhavingprocedure.

reactie van Dienst Stadsbeheer

Volgens verzoekers sluiten de ramen niet goed en zijn deze niet wind- en waterdicht. Handhavers van VTH hebben dat ter plaatse niet kunnen vaststellen.

de behandeling van de aanvraag bouwvergunning

Bij een bouwvergunningaanvraag toetst de gemeente een bouwplan aan de hand van ingediende tekeningen en omschrijvingen. De gemeente toetst een bouwplan o.a. aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit wordt verwezen naar NEN-normen, maar voor ramen gelden alleen eisen op het gebied van inbraakwerendheid, daglichttoetreding en thermische isolatie. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeente heeft op basis van de toetsingscriteria terecht de bouwvergunning verleend.

het toezicht tijdens de bouw

In de bouwaanvraag wordt alleen een type raam/kozijn vermeld, ongeacht het merk of leverancier hiervan. In de bij de bouwvergunning behorende voorwaarden staat onder punt 10 vermeld: 'van alle fabrieksmatige vervaardigde bouwdeelen dienen de kwaliteitsverklaringen te worden overgelegd (KOMO-attesten c.q. certificaten, TNO-rapporten) en door VTH te zijn goedgekeurd alvorens met het aanbrengen wordt begonnen (artikel 56 Woningwet).' De vergunninghouder was verplicht om hieraan te voldoen. Of dat is gedaan kan niet meer achterhaald worden, deels omdat de medewerker die indertijd toezicht heeft gehouden niet meer bij de gemeente werkzaam is. Wel is duidelijk dat in het bouwdoosier geen attest of certificaat van de ramen aanwezig is. Op de vergunde tekening is alleen aangegeven dat er schuiframen (zonder merknaam) worden geplaatst en die zijn ook geplaatst. Een bouwwerk wordt door VTH niet op alle artikelen uit de bouwregelgeving gecontroleerd, maar slechts steekproefsgewijs. De gemeente heeft niet meer dan een toezichthoudende taak, de vergunninghouder is verantwoordelijk voor het bouwwerk en de kwaliteit daarvan. VTH merkt voegt hier aan toe dat tijdens de bouw van appartementencomplex 'Clematis', de vergunninghouder/opdrachtgever zelf een opzichter op de bouw had aangesteld. Die is primair verantwoordelijk voor het namens de opdrachtgever toezien op de kwaliteit van het bouwen.

het toezicht VTH na melding gevaarlijke ramen

VTH heeft op 7 augustus 2009 een brief geschreven naar V.V.E. Clematis waarin onder meer is vermeld dat op verzoek van V.V.E. Clematis een controle is uitgevoerd, waarbij inspectierapporten van TNO en SKG zijn overhandigd. Uit die rapporten en de inspectie is gebleken dat de schuiframen uit positie kunnen raken en kunnen zakken, met kans op letsel. VTH heeft daarom V.V.E. Clematis op grond van artikel 1a Woningwet aangeschreven om binnen zes weken na 7 augustus 2009 maatregelen te treffen. Op verzoek van V.V.E. Clematis is op 14 september 2009 de gestelde termijn verruimd. Daar ligt een drietal overwegingen aan ten grondslag. Tijdens de handhaving bleek dat de melder/verzoeker zelf ook degene is die de overtreding moet wegnemen. Ten tweede zijn de bewoners van het complex op de hoogte van

het probleem en handelen daarnaar bij het gebruik van de ramen. Het theoretisch risico op ongevallen is dus feitelijk beperkt. En tot slot had de melder meer tijd nodig om resultaat te bereiken via de ingezette privaatrechtelijke procedure.

Na de oplevering van het gebouw is de vergunninghouder voor de gemeente geen partij meer. In de beheerfase van het gebouw kan volgens de Woningwet alleen de eigenaar - V.V.E. Clematis – worden aangeschreven.

onderzoek Adviesburo Nieman B.V.

De ombudsman besluit een onafhankelijk bouwtechnisch bureau opdracht te geven onderzoek te doen naar de handelwijze van de gemeente bij de toekenning van de bouwvergunning en het toezicht tijdens de bouw. De resultaten van dit onderzoek heeft Adviesburo Nieman B.V. vastgelegd in de 'Notitie beoordeling toetsing en toezicht' van 30 maart 2010. Deze notitie is als bijlage opgenomen.

reactie verzoekers op de 'Notitie beoordeling toetsing en toezicht'

de behandeling van de aanvraag bouwvergunning

De ramen die in de praktijk tot problemen leiden, hebben geen KOMO- of TNO-certificaat. Tijdens de bouwvergunningaanvraag noch daarna heeft de vergunninghouder conform de bouwvergunning dergelijke certificaten overgelegd. Verzoekers delen de conclusie van Adviesburo Nieman B.V. dat de bouwvergunning destijds niet afgegeven had mogen worden.

het toezicht tijdens de bouw

De oorspronkelijke bouwvergunning was gebaseerd op het creëren van een buitenruimte. In die situatie werden geen eisen gesteld aan de ramen die nu voor problemen zorgen. Deze ramen maakten namelijk deel uit van de buitenste schil die niet hoefde te voldoen aan de eisen voor temperatuur en koudewering. Tijdens de bouw is van de bouwvergunning afgeweken en is van het terras een binnenruimte gecreëerd zonder de vereisten van dubbel glas, een hardstenen drempel en een afgewerkte vloer.

bezoek aan appartementencomplex 'Clematis' en hoorzitting

Op 10 juni 2010 hebben de ombudsman en twee onderzoekers van het bureau ombudsman twee appartementen bezocht en is aansluitend op het stadhuis een hoorzitting gehouden. Bij het bezoek en bij de hoorzitting waren verder aanwezig: verzoekers waaronder de voorzitter van V.V.E. Clematis, drie vertegenwoordigers van VTH waaronder de Teamleider teams Toezicht & Constructies en Handhaving en een handhaver van het team Handhaving, de coördinator VTH Toezicht I en de onderzoeker van Nieman B.V. tevens opsteller van de notitie van Nieman B.V.

het bezoek

Tijdens het bezoek hebben twee bewoners in hun appartementen de werking van de ramen gedemonstreerd. De bewoners lieten zien dat de ramen niet anders dan voorzichtig en met veel beleid geopend en verschoven kunnen worden. De bediening is complex en er is geen goede handleiding. Zonder op te letten kunnen de ramen bij het opzij schuiven gemakkelijk uit de rails lopen. Op de ramen zelf staat in het Duits summiere bedieningsinformatie maar deze is niet op elke kozijn hetzelfde. Op de ramen ontbreekt een veiligheidsvoorziening. De ombudsman constateert dat de ramen niet winddicht zijn. Tussen twee ramen is een duidelijke spleet aanwezig. Verder constateert de ombudsman dat tussen de woonkamer en het terras geen hardstenen drempel aanwezig is en dat de regenwaterafvoer van het terras niet meer functioneert omdat deze onder de vaste vloerbedekking is weggewerkt. Verzoekers laten weten dat geen van de bewoners nog het terras als buitenruimte gebruikt. Iedereen heeft het terras in een

binnenruimte getransformeerd.

de hoorzitting

De ombudsman legt uit dat van de hoorzitting geen apart verslag zal worden gemaakt maar dat de essentie van hetgeen besproken wordt in het verslag van bevindingen zal worden opgenomen.

het toezicht door VTH tijdens de bouw(aanvraag)van een appartementencomplex

De Teamleider teams Toezicht & Constructies en Handhaving licht toe dat VTH tijdens het bouwproces in beginsel voor de belangen van de burger (lees: toekomstige bewoner) opkomt. De wetgever heeft de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van VTH echter beperkt. Zo heeft VTH tijdens de bouw niet de rol van dagelijks opzichter. Tijdens het bouwproces is de bouwplaats door een inspecteur van VTH geïnspecteerd. Hiervan zijn geen notities in het dossier te vinden. Daardoor is niet vast te stellen of de inspecteur aantekeningen heeft gemaakt. De inspecteur die destijds toezicht heeft gehouden, is niet meer werkzaam bij de gemeente.

Volgens de Woningwet is de vergunninghouder aansprakelijk voor het gebouwde. Vanaf het moment dat een appartement is verkocht, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor een gebrek in de woning. In het bouwdoosier van VTH met betrekking het appartementencomplex 'Clematis' zijn geen KOMO- of TNO-certificaten van de ramen gevonden. Het is *common practice* dat naar dergelijke certificaten niet wordt gevraagd, tenzij daar aanleiding voor is.

De teamleider licht verder toe dat een architect in de regel de vrijheid wil hebben om op het laatste moment beoogde ramen te vervangen door gelijkwaardige ramen. Om die reden legt hij zich meestal niet op voorhand vast welke ramen hij bijvoorbeeld zal gebruiken. Daar komt bij dat de uiteindelijke ramen op het oog van doorsnee kaliber zijn en bij een inspecteur geen vragen oproepen. VTH staat bekend als veeleisend en lastig maar is niet bevoegd om zonder aanleiding ramen te controleren. Bij de bouw van 'Clematis' was een CE-merk nog niet verplicht. Tegenwoordig dienen ramen wel voorzien te zijn van een CE-merk.

de dossiervorming

Tijdens de hoorzitting toont VTH een grijs bouwdoosier met daarin een brief van 27 september 1999 waarin de gemeente aangeeft dat de aanvraag bouwvergunning onder meer wat betreft de buitenruimte niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. De gemeente geeft de vergunninghouder in die brief twee weken de tijd om het bouwplan aan te passen. In de bijlage van de brief zijn de op het plan betrekking hebbende voorschriften opgenomen. Onder 49.1 staat dat bij de woning een niet-besloten buitenruimte behoort of een gelijkwaardige oplossing. De voorwaarden voor een gelijkwaardige oplossing staan vermeld. Deze hebben onder meer betrekking op de scheidingsconstructie, de waterdichtheid, de waterafvoer en de thermische isolatie. Zowel verzoekers als de onderzoeker van Nieman B.V. merken op dat zij op het stadhuis bij de afdeling VTH en het gehele bouwdoosier hebben ingezien maar dat het door VTH getoonde grijze bouwdoosier en genoemde brief daarbij ontbraken. Zij maken hun onvrede kenbaar, omdat zij voor het eerst kennisnemen van de voorwaarden waaraan de buitenruimte diende te voldoen. De teamleider kan geen verklaring geven waarom verzoekers noch de onderzoeker van Nieman B.V. het betreffende dossier en brief niet bij het complete bouwdoosier heeft aangetroffen. Nog tijdens de hoorzitting worden kopieën van de stukken gemaakt en aan de aanwezigen uitgereikt.

het starten van een handhavingprocedure

De Teamleider teams Toezicht & Constructies en Handhaving spreekt zijn twijfel uit over de voortvarendheid waarmee de handhavingprocedure in gang is gezet. De teamleider staat achter

de eerder aangehaalde redenen, op grond waarvan de V.V.E. Clematis uit coulance uitstel is verleend. Tijdens de controle van de ramen is geconstateerd dat de ramen uit positie kunnen raken en kunnen zakken. Het gevaar is relatief in die zin dat de ramen weliswaar los kunnen raken – ca. 0,3 m naar binnen kunnen kiepen - maar niet op de grond vallen. Er hebben zich geen ongevallen voorgedaan. Deze omstandigheid lag aan het besluit ten grondslag om V.V.E. Clematis uitstel te verlenen voor het treffen van voorzieningen. Indien V.V.E. Clematis dat wenst, is VTH bereid te overwegen om de handhavingprocedure te beëindigen. De teamleider wijst op het feit dat de aanschrijving V.V.E. Clematis aan de andere kant ook een dienst kan bewijzen in de civiele procedure tegen de bouwer.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoekers, de Dienst Stadsbeheer en naar Adviesburo Nieman B.V. teneinde een nadere reactie mogelijk te maken. De Dienst Stadsbeheer heeft een nadere reactie gestuurd die in bovenstaande bevindingen is verwerkt. Ook verzoekers hebben een nadere reactie gestuurd die hieronder voor zover relevant is weergegeven.

nadere reactie verzoekers

VTH heeft geconstateerd dat de voorgestelde oplossingen voor de buiten-/binnenruimte niet voldoen aan de bouwvoorschriften. De vergunninghouder heeft de gelijkwaardigheids-
onderbouwing noch de kwaliteitsverklaringen overgelegd. Als VTH daar destijds wel op had toegezien, waren er waarschijnlijk betere oplossingen gekomen. VTH heeft te weinig gecontroleerd, heeft geen gebruik gemaakt van haar eigen bevoegdheden en heeft cruciale gegevens achtergehouden. Kortom: VTH is tekortgeschoten haar toezichhoudende taak. Verzoekers hebben geen enkel vertrouwen dat - bij inzage – zij een volledig bouw dossier zullen aantreffen.

Beoordeling

De ombudsman beoordeelt of het bestuursorgaan zich in de door hem onderzochte aangelegenheid behoorlijk heeft gedragen.¹

Behoorlijkheidsvereisten

Indien naar het oordeel van de ombudsman de gedraging niet behoorlijk is, vermeldt hij in het rapport welk vereiste van behoorlijkheid is geschonden.² In dit onderzoek toetst hij de gedragingen aan het vertrouwensbeginsel, het vereiste van administratieve nauwkeurigheid en het redelijkheidvereiste.

¹ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

² artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen

het toezicht door VTH tijdens de bouw(aanvraag) van een appartementencomplex

Een onderdeel van het rechtszekerheidsvereiste is het vertrouwensbeginsel. Dit houdt in dat het bestuursorgaan gerechtvaardigde verwachtingen van burgers en organisaties jegens die overheid nakomt (tenzij wet- of regelgeving zich daartegen verzetten).

In dit geval staat de vraag centraal of verzoeker er op mocht vertrouwen dat de gemeente zich er als toezichthouder van had vergewist dat alle voorschriften correct waren nageleefd.

Uit het onderzoek is niet gebleken dat de vergunninghouder, voorafgaand aan de plaatsing van de ramen, kwaliteitsverklaringen van de fabrieksmatig vervaardigde ramen/kozijnen heeft overgelegd. Het dossier bevatte geen attesten of certificaten. Bouw- en Woningtoezicht (lees: de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving) heeft de kwaliteitsverklaringen derhalve niet kunnen (goed-)keuren.¹ Evenmin is gebleken dat VTH actief naar de benodigde certificaten heeft gevraagd, noch heeft het de plaatsing van de ramen – die niet over de vereiste certificaten beschikte - tegengehouden.

Het volgende dient evenwel in het oog gehouden worden. De controle op de kwaliteitsverklaringen blijkt op grote organisatorische en praktische bezwaren te stuiten omdat in een groot appartementencomplex sprake is van honderden fabrieksmatig vervaardigde bouwdelen. De naleving van voornoemde voorwaarde blijkt in de praktijk niet haalbaar. Het door de ombudsman ingeschakelde onafhankelijk bouwtechnisch bureau heeft hierover verklaard dat het ontbreken van deze gegevens in het bouwdoossier niet correct is, maar in de dagelijkse praktijk van bouwtoezicht in Nederland niet uitzonderlijk.

Voor wat betreft het toezicht door de bouwinspecteur van VTH, merkt de ombudsman op dat er geen bijzondere aanleiding was om controle op de kantelramen uit te voeren. Met het oog op de (landelijke) praktijk is het de gemeente Almere niet aan te rekenen dat zij niet heeft toegezien op de aanwezigheid van de kwaliteitsverklaring van de ramen.

De ombudsman constateert dat de burger er in het algemeen dus niet op mag vertrouwen dat dit voorschrift uit de bouwvergunning wordt nageleefd. Dit wringt wel, en draagt niet bij aan het vertrouwen van de burger in het gemeentelijk toezicht op bouwwerken. Een verwijt kan de gemeente evenwel niet worden gemaakt.

Wel acht de ombudsman het van belang er op te wijzen dat het voor de burger ongetwijfeld teleurstellend moet zijn om geconfronteerd te worden met voorschriften die in de praktijk een dode letter blijken te zijn.

de dossiervorming door VTH

Het vereiste van administratieve nauwkeurigheid houdt in dat bestuursorganen secuur werken. Dit brengt onder meer met zich mee dat er een deugdelijke dossiervorming moet plaatsvinden.

In het bouwdoossier ontbreken de wettelijk verplichte kwaliteitsverklaringen. Zoals hierboven uiteengezet is de ombudsman van oordeel dat deze omissie van VTH verschoonbaar is.

¹ Bouwvergunning; onder punt 10: 'Van alle fabrieksmatig vervaardigde bouwdelen dienen kwaliteitsverklaringen te worden overgelegd (KOMO-attesten c.q. certificaten, TNO-rapporten) en door het Bouw- en Woningtoezicht te zijn goedgekeurd, alvorens betrokken onderdelen in uitvoering mogen worden genomen.'

Anders is het gesteld met de inspecties op de bouwplaats door de inspecteur van VTH. Aannemelijk is dat de inspecteur van VTH de bouwplaats heeft bezocht maar doordat er geen aantekeningen in het bouwdoossier hieromtrent aanwezig zijn, is niet te achterhalen met welke frequentie de bouwplaats is bezocht en wat de bevindingen van de inspecteur waren.

Zowel V.V.E. Clematis en de onderzoeker van een bouwtechnisch bureau hebben onafhankelijk van elkaar een belangrijke brief niet in het bouwdoossier aangetroffen. VTH heeft geen verklaring voor het feit dat de brief in het bouwdoossier ontbrak. De ombudsman stelt vast dat het bouwdoossier niet op orde was.

Door te handelen als hierboven omschreven is de dienst onvoldoende nauwkeurig met het vereiste van een zorgvuldige dossiervorming omgegaan.

het starten van een handhavingprocedure

Het redelijkheidsvereiste houdt in dat het bestuursorgaan bij elk handelen (rechtshandelingen en feitelijke handelingen) alle relevante feiten en omstandigheden tegen elkaar afweegt. Dit brengt met zich mee dat het bestuursorgaan het algemeen belang boven het subjectieve belang van een burger mag laten gaan. Het nadeel voor de burger mag dan niet onredelijk zijn in verhouding tot het belang van het bestuursorgaan.

Voor de beoordeling van de gang van zaken bij de handhaving, gaat de ombudsman uit van de feiten zoals weergegeven door de Teamleider teams Toezicht & Constructies en Handhaving: "Tijdens de controle van de ramen is geconstateerd dat de ramen uit positie kunnen raken en kunnen zakken. Het gevaar is relatief in die zin dat de ramen weliswaar los kunnen raken – ca. 0,3 m naar binnen kunnen kiepen - maar niet op de grond vallen. Er hebben zich geen ongevallen voorgedaan." (p. 5-6 van dit rapport).

Bij gevaar voor gezondheid of veiligheid is VTH wettelijk verplicht handhavend op te treden. In deze zaak heeft VTH – na eigen onderzoek en op grond van inspectierapporten van TNO en SKG - vastgesteld dat de ramen uit positie kunnen raken en tot letsel kunnen leiden. VTH heeft V.E.E. Clematis opdracht gegeven binnen zes weken voorzieningen te treffen om het gevaar op te heffen. Op verzoek van V.V.E. Clematis heeft VTH enige verruiming van de gestelde termijn gegeven. Later relateert VTH het gevaar omdat de ramen weliswaar los kunnen raken maar niet op de grond kunnen vallen.

De ombudsman komt tot de conclusie dat VTH zich onvoldoende op de hoogte heeft gesteld van alle relevante feiten en omstandigheden bij de beslissing om tot handhaving over te gaan. De dienst heeft in strijd met het redelijkheidsvereiste gehandeld.

Oordeel

De onderzochte gedragingen zijn voor wat betreft

- het toezicht door VTH tijdens de bouw(aanvraag) van een appartementencomplex: niet in strijd met het vertrouwensbeginsel;
- de dossiervorming door VTH: in strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid;
- het starten van een handhavingprocedure: in strijd met het redelijkheidsvereiste.