

Verslag bewonersavond Bouwoverlast, 27 oktober 2011 in MFC De Coenen/Lydia

1. Presentielijst

Bewoners: B. ten Berge, D. Campert, F. Koppers, W. Schuurman, F.M. van der Dussen, M.L Mink, G. Smid, E. Michel-Douma, N.S.L. Meiners, M. Berenschot, L. van Mierlo, W. Bierhaus, N. Wieringa (raadslid GroenLinks), M. Beekman, R. Vreeswijk, E. Reiman, E. Cahn, T. Posthumus, D. Olgers, J. Kerstens, H. Scheepers, M. Fox, E.F. Berghout, M. Houtzager, M. de Vries, R. Bibo, A. Volgenant, M. Blom, dhr. of mw. Beverwijk, M. Visser, W. van Es, J. Schrijver, P. Meyer, P. van Dixhoorn, J. Westra, H. van Oostendorp, E.W. Brems, K. Borghouts, R. Blokhuis, A. Adams.

Stadsdeel Zuid: E. de Vries (portefeuillehouder bouwen en wonen), M. van der Vlucht (hoofd afdeling handhaving), A.S Dikkerboom (Teammanager Handhaving Bouw- en Woningtoezicht).

Werkgroep Bouwoverlast: H. Beerends, F. de Boer, W. Quant, T. Trautwein, P. Polak.

SOOZ: D. van Bezooijen (ondersteuner werkgroep Bouwoverlast, verslag).

2. Opening

De voorzitter van wijkopbouwcentrum Vondelpark-Concertgebouwboulevard en gespreksleider van avond, Joris Marsman, opent de bijeenkomst. Deze bewonersavond is georganiseerd door de werkgroep Bouwoverlast van het wijkcentrum in samenwerking met stadsdeel Zuid om verslag te doen van het werk van de werkgroep en het stadsdeel ter bestrijding van de bouwoverlast die veel bewoners ervaren.

3. Presentatie door Femke de Boer, werkgroep Bouwoverlast,

Naar aanleiding van de bijeenkomst vier jaar terug richtten vijf verontruste burgers in 2008 de werkgroep Bouwoverlast op. Doel van de groep was te onderzoeken welke regels en wetten er zijn, in hoeverre deze gehandhaafd werden en in hoeverre bestaande regels aangescherpt konden worden.

Femke de Boer, lid van de werkgroep en eerste spreker op deze avond, gaf een overzicht van de werkzaamheden van de afgelopen vier jaar.

Met het uitzoeken welke regels en wetten er op lokaal en landelijk nivo bestaan ging al meer dan een jaar heen. Ook het stadsdeel moest nog veel uitzoeken. Nadat alles uitgezocht was, werd duidelijk dat bestaande regels weinig juridische mogelijkheden boden en zover ze dat wel deden er slechts matig gehandhaafd werd. Ook het aanscherpen van regels bleek juridisch niet haalbaar.

Uit een eerste onderzoek in de wijk werd duidelijk hoe omwonenden zich het meest ergerden aan de volledige afwezigheid van informatie over (ver)bouwplannen van hun burens en dat op klachten over bouwoverlast niet of slecht werd gereageerd. Nu verandering of aanscherping van regels niet mogelijk bleek, concentreerde de werkgroep zich op een verbetering van de communicatie en verscherping van de handhaving.

Op verzoek van de werkgroep ging het stadsdeel er toe over om bij het verlenen van een vergunning er bij de betreffende (ver)bouwer op aan te dringen de omwonenden via een standaardbrief te informeren over de bouw/sloopplannen. Helaas hebben vergunninghouders/aannemers op een enkele uitzondering na zich niets aangetrokken van dit dringende verzoek.

Overigens was onduidelijk of alle aannemers de standaardbrief hebben ontvangen. Afdelingen op het stadsdeeltkantoor bleken nogal eens langs elkaar heen te werken. Bij een tweede onderzoek in 2010 heeft de werkgroep de omwonenden van 50 bouwwerken via een enquête benaderd. Uit dit onderzoek bleek dat meer dan de helft van de omwonenden last had van overmatig lawaai, stof, wegversperringen etc.

Woedend waren de slachtoffers van deze bouwoverlast dat op hun klachten, op een uitzondering na, niet werd ingegaan. Femke vertelde over schrijnende gevallen van oude mensen die ziek werden, mensen die tijdelijk bij familie gingen inwonen, thuiswerkers die inkomsten misten, wanhopige mensen die zich door iedereen en alles in de steek gelaten voelden. Vanuit de zaal werd op dat moment door velen instemmend geknikt.

Femke besloot haar verhaal met een opsomming over wat wel en wat niet bereikt was. Bereikt werd een verbeterde communicatie, diverse diensten waaronder de politie zijn beter geïnformeerd. Er is nu één telefoon voor klachten, de website is toegankelijk en aannemers/vergunninghouders worden nog dringender dan voorheen gewezen op hun informatieplicht. Niet bereikt is de aanscherping van regels, tevredenheid van omwonenden over optreden van stadsdeel bij klachten en last but not least vermindering van de bouwoverlast zelf.

4. Presentatie door Marjolein van der Vlugt, hoofd afdeling handhaving stadsdeel Zuid

Mevrouw Van der Vlugt licht de acties die het stadsdeel ondernomen heeft om de bouwoverlast te verminderen en de uitkomsten van deze acties toe: de interne informatie-uitwisseling tussen de afdelingen vergunningen, handhaving en de politie is verbeterd. De handhaving is geïntensiveerd. Het resultaat was onder meer dat in twee gevallen een preventieve dwangsom is opgelegd tegen het werken buiten de toegestane tijden. Verder heeft het stadsdeel zich vooral gericht op het verbeteren van de informatieverstrekking door bouwers aan omwonenden. Zo wijst het stadsdeel bouwers erop dat zij omwonenden moeten informeren over de werkzaamheden. Bouwers kunnen gebruik maken van een voorbeeldbrief. Uit de enquête van de werkgroep bouwoverlast blijkt dat de informatievoorziening aan de omgeving is verbeterd. Buren krijgen vaker bericht van op handen zijnde werkzaamheden. Door de fusie van de stadsdelen ZuiderAmstel en Zuid en de invoering van de omgevingsvergunning zijn enkele acties niet of pas later uitgevoerd. Ook moest het stadsdeel na een klacht van een bouwer stoppen met het publiceren van de contactgegevens van vergunningaanvragers op de website.

Om zowel bouwers als omwonenden een duidelijk overzicht te geven van de regels, rechten en plichten bij bouwwerkzaamheden, heeft het stadsdeel in samenwerking met de werkgroep Bouwoverlast een korte handleiding gemaakt. Deze wordt uitgedeeld aan de aanwezigen. De handleiding staat ook op de website van het stadsdeel:

http://www.zuid.amsterdam.nl/wonen_en/bouwen/overlast-bouwen/.

5. Bewoners aan het woord

Naar aanleiding van de presentaties van de werkgroep en het stadsdeel ontstaat een levendige discussie.

Opmerking: de heer Schrijver stelt voor dat het stadsdeel overleg tussen bouwers en omwonenden bevordert. Dan kunnen de partijen bijvoorbeeld afspraken maken over de werktijden. Waarom zou je, als er op zaterdag gewerkt moet worden, van 7 tot 10 werken als het ook van 9 tot 12 uur kan? Verder vraagt de heer Schrijver of het stadsdeel bij het verlenen van ontheffingen voor werk in het weekend een latere begintijd kan opnemen, bijvoorbeeld 9 uur in plaats van 7 uur.

Tenslotte merkt hij op dat er bij de handhaving nog veel te winnen is. Zo is in zijn ervaring de communicatie tussen de politie en de handhavers nog niet in orde. De politie komt wel als je belt over te vroege begintijden, maar deelt geen informatie met de klagers en zelfs niet met handhaving. Verder wil hij dat het stadsdeel getuigen van overtredingen serieus neemt. Nu is het nog zo dat verklaringen, foto's of video-opnamen van burgers niet meetellen voor handhaving. Ten slotte merkt hij op de dwangsommen die worden opgelegd, fors hoger moeten. Een dwangsom van 1000 euro maakt geen indruk bij een miljoenenproject.

Reactie: Mevrouw Van der Vlugt (hoofd handhaving stadsdeel Zuid) zou ook graag willen dat bewijsmateriaal van burgers geldig is en is bereid uit te zoeken of dit mogelijk is. Het stadsdeelbestuur zou graag de mogelijkheid willen krijgen om 'bestuurlijke boetes' op te leggen aan bouwers die over de schreef gaan. Dat is nu nog niet mogelijk. Het stadsdeel kan wel dwangsommen opleggen, maar dat zijn lange procedures. Het stadsdeel probeert overleg

tussen bouwers en omwonenden wel te stimuleren, maar kan dit niet afdwingen.

Vraag: waarom geeft het stadsdeel ontheffing voor maandenlang werken op zaterdag? Kunnen de criteria hiervoor op de site van het stadsdeel komen? Deze bewoner, buurman van het Conservatoriumhotelproject, heeft het stadsdeel gevraagd op waarom het een ontheffing had verleend om op zaterdag te werken, maar het stadsdeel gaf geen antwoord. De bouwer van het Conservatoriumhotel overtrad vele regels. Op andere klachten en vragen over dit project geeft het stadsdeel geen antwoord.

Opmerking: Graag meer aandacht van het stadsdeel voor grote bouwprojecten. Kan het stadsdeel een oogje in het zeil houden, in plaats van alleen maar te reageren op klachten? Deze bewoner heeft de ervaring dat het stadsdeel niet reageert op klachten of de klacht niet serieus neemt. En wie moet je bellen buiten kantooruren als er overlast is? Een andere bewoner vertelt dat het stadsdeel de klachten wel aanhoort maar dat het resultaat vaak nihil is. Het antwoord is dan: sorry, we kunnen er niet zoveel aan doen.
Reactie van mevrouw Van der Vlugt (hoofd handhaving stadsdeel Zuid): we doen ons best om de klachten allemaal goed te beantwoorden.

Egbert de Vries (portefeuillehouder bouwen en wonen, stadsdeel Zuid) vertelt dat het stadsdeel geen bouwvergunning kan weigeren op grond van de te verwachten bouwoverlast of de verwachting dat de bouwoverlast niet handhaafbaar is. Ook is overtreding van de regels is geen grond voor het intrekken van de bouwvergunning. Het stadsdeel heeft weinig wettelijke mogelijkheden om op te treden tegen bouwoverlast. De trend is dat er juist nog minder regels komen. Het kost de afdeling handhaving veel tijd om misstanden officieel te constateren, wat een voorwaarde is om er tegen op te kunnen treden. Vervolgens is er vaak maar weinig wat het stadsdeel er tegen kan doen. Het is de bedoeling dat bouwers zich fatsoenlijk gedragen, maar fatsoen kan je niet vastleggen in wetten en regels. De portefeuillehouder vindt het gebrek aan mogelijkheden om iets te doen tegen bouwoverlast onbevredigend.

Opmerking: bewoners kunnen zelf een decibelmeter aanschaffen om te kunnen meten hoeveel lawaai er wordt gemaakt. Als de grenzen worden overschreden, kan je vervolgens handhaving inschakelen.

Opmerking: het stadsdeel reageert te traag op klachten.

Opmerking: Femke de Boer (Werkgroep Bouwoverlast) vertelt dat veel mensen schade ondervinden door bouwactiviteiten. Denk aan schade aan panden of gederfde inkomsten als gevolg van het niet beschikbaar zijn van de werkplek door ernstige geluidsoverlast. Het is echter moeilijk de schade te verhalen. Zij stelt voor om een proefproces te voeren over het verhalen van dit soort schade.

Opmerking: het is natuurlijk goed om met de burens te overleggen, maar als iemand een bepaald idee heeft kan hij dat gewoon doorzetten. Bijvoorbeeld als een van de eigenaren van een rijtje de fundering wil herstellen zonder dat dit strikt noodzakelijk is, kan dat gewoon. De rest is dan gedwongen om ook de funderingen aan te pakken.

Reactie: de heer Dikkerboom (handhaving stadsdeel Zuid) bevestigt het verhaal. Het staat iemand vrij zijn eigen fundering te vernieuwen, zelfs al krijgen de burens hierdoor problemen doordat het pand wordt 'stilgezet'. Er is hier veel jurisprudentie over.

Vraag: klopt het dat het stadsdeel funderingsherstel verplicht stelt bij splitsing?

Antwoord: als een pand gesplitst wordt, en de fundering voldoet niet aan bepaalde eisen,

moet de fundering worden hersteld. Funderingsherstel is dus niet automatisch verplicht.

Opmerking: funderingsherstel wordt vaak aangegrepen om de kelder uit te graven, met veel overlast tot gevolg.

Antwoord dhr. Dikkerboom: het stadsdeel heeft niet de middelen om dit tegen te gaan.

Opmerking: als we iets willen bereiken, moeten we op landelijk niveau de regels aangescherpt krijgen, niet op stadsdeelniveau.

De heer Dikkerboom (afdeling handhaving stadsdeel Zuid) reageert dat als bewoners vinden dat handhaving bij klachten te lang op zich laat wachten, het stadsdeel daar misschien iets aan doen. Maar voor veel zaken zouden er wettelijke kaders moeten komen. Dat geldt bijvoorbeeld voor het kunnen gebruiken van bewijs van bewoners van overtredingen. Nu mogen alleen handhavers en bouwinspecteurs constateren dat er overtredingen plaatsvinden. Op basis hiervan heeft het stadsdeel tweemaal een dwangsom opgelegd wegens het te vroeg beginnen met werken. Dus als men te vroeg begint met werken, moet u de politie bellen. Die kan langskomen om dit officieel te constateren.

De suggestie om meer aandacht te geven aan grote bouwprojecten neemt het stadsdeel mee, maar de ambtelijke capaciteit is beperkt.

Pauline Polak (werkgroep Bouwoverlast) vertelt dat bouwprojecten ook weleens zorgen voor overlast in de openbare ruimte. Kan je daar de afdeling handhaving op aanspreken? Probleem is dat er geen buurtschouwen meer worden gehouden. Ziet het stadsdeel wel wat er op straat gebeurt? Zij heeft de ervaring dat het stadsdeel niet antwoordt op brieven over overlast in de openbare ruimte.

De heer Dikkerboom (stadsdeel Zuid) reageert dat de afdeling vergunningen bekijkt of er niet teveel bouwprojecten plaatsvinden op dezelfde plek.

Vraag: waarom wordt de apparatuur waarmee aannemers werken niet stiller?

De heer Dikkerboom (stadsdeel Zuid) antwoordt dat voor vrachtwagens steeds strengere normen gelden, maar voor andere apparatuur niet. Er zijn wel grenzen voor de hoeveelheid lawaai, maar die liggen erg hoog.

Vraag: kunnen bouwers worden verplicht om met hun omgeving te overleggen en de buurt te informeren over de werkzaamheden?

De heer Dikkerboom (stadsdeel Zuid) vindt dit een goed idee. Het stadsdeel mist het wettelijk kader om dit af te dwingen.

Een andere bewoner reageert dat je vroeger een briefje in de bus kreeg als er een bouwvergunning in de buurt was aangevraagd. Nu krijg je helemaal geen informatie meer.

De heer Dikkerboom antwoordt dat het stadsdeel dit niet meer doet om te voorkomen dat het stadsdeel op zijn kop krijgt als het fout gaat met de bezorging met de brieven.

Bouwaanvragen publiceert het stadsdeel tegenwoordig op de website.

Opmerking: het helpt om het gesprek aan te gaan met de aannemer en de opdrachtgever. Het is in elk geval het proberen waard.

Opmerking: plak de bouwaanvraag gewoon op de gevel van het bewust pand, dan kan iedereen die er in de buurt woont er kennis van nemen. De heer Dikkerboom antwoordt dat dit in Nederland niet verplicht is.

Vraag: wanneer is ergens een bouwvergunning voor nodig?

Antwoord dhr. Dikkerboom: voor veranderingen aan de constructie van een gebouw

(draagmuren bijvoorbeeld) is een bouwvergunning verplicht. Hij raadt aan om vooraf door een deskundige of door de aannemer die bij de burens gaat verbouwen te laten vastleggen wat de staat van uw pand is, voor het geval een verbouwing bij de burens schade veroorzaakt aan uw eigen huis. Dan hebt u achteraf bewijs dat de schade is ontstaan door de bouwwerkzaamheden.

Vraag: wat kan je doen als je schade hebt door een kelderuitdieping bij de burens?

Vraag: door het werk aan het Conservatorium is het grondwaterpeil verlaagd. Omwonenden vrezen voor schade aan hun funderingen. Wat kunnen zij doen?

De heer Dikkerboom antwoordt dat Waternet de instantie is die over het grondwater gaat. Waternet antwoordt echter niet op vragen van de omwonenden. De omwonenden willen graag duidelijkheid over het grondwater en de mogelijke gevolgen voor hun funderingen.

Egbert de Vries reageert dat het goed zou zijn om nog eens naar de grondwatersituatie rondom het Museumplein te kijken.

6. Reactie van het stadsdeel door portefeuillehouder Egbert de Vries

In een reactie stelt portefeuillehouder De Vries (bouwen en wonen) dat het stadsdeel graag de mogelijkheid wil krijgen om bouwers die over de schreef gaan een bestuurlijke boete op te leggen. Nu is die mogelijkheid er niet. De enige manier om overtreders aan te pakken is met een dwangsom en dat is een lange procedure. Daardoor heeft het stadsdeel weinig mogelijkheden om op te treden.

Verder wil hij nog eens kijken naar de wensen van bewoners op het gebied van de regelgeving rond bouwen, bijvoorbeeld of het mogelijk is om het informeren van de omwonenden verplicht te stellen. Hij wil dit soort dingen verder graag aankaarten op hogere overheidsniveaus.

De portefeuillehouder wil zich ook inzetten om overleg tussen omwonenden en bouwers over bouwwerkzaamheden te bevorderen. Ook bouwers die van goede wil zijn, kunnen soms wel een steuntje in de rug gebruiken.

Als mensen schade hebben als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen zij via het privaatrecht de schade verhalen op de veroorzaker. Het stadsdeel is hier geen partij in. Desondanks wil de portefeuillehouder laten onderzoeken of het mogelijk is om mensen te adviseren hoe zij langs deze weg hun recht kunnen halen.

7. Conclusie door Hans Beerends van de Werkgroep Bouwoverlast

Hans Beerends van de werkgroep bouwoverlast concludeert dat het gevoel van onvrede en van machteloosheid bij bewoners die bouwoverlast ervaren nog even groot is als vier jaar geleden. De werkgroep en het stadsdeel hebben in de afgelopen jaren gezocht naar mogelijkheden om bouwoverlast te verminderen. Daarbij zijn de wettelijke grenzen nu wel bereikt. Ambtenaren van het stadsdeel antwoorden vaak op klachten dat ze wel zouden willen optreden tegen misstanden, maar dat ze dat niet kunnen of mogen. Je zou dus moeten bewerkstelligen dat de landelijke regels veranderen. Geen eenvoudige klus gezien de huidige trend van deregulering.

Hans Beerends stelt verder voor te proberen bouwers die hun burens extreme overlast en schade berokkenen via het privaatrecht aan te pakken in een proefproces.

De werkgroep bouwoverlast wil graag in contact komen met mensen die hier hun tanden in willen zetten, vooral mensen met juridische en/of politieke kennis. U kunt de werkgroep bereiken via wijkopbouwcentrum Vondelpark-Concertgebouwbuurt:

bouwoverlast@wocvondelpark.nl.