PROTOCOL GEMEENTEN INVENTARISATIE EN ONDERZOEK BREEDPLAATVLOEREN

Aansluitend op de eerdere onderzoeksplicht[1] in 2020 voor CC3-gebouwen met breedplaatvloeren is er een onderzoeksplicht voor overige gebouwen met breedplaatvloeren. Net als in 20202 is in samenspraak met de VBWTN een protocol opgesteld voor gemeenten die gebruikt kan worden om invulling te geven aan hun rol als bevoegd gezag voor de bouwregelgeving. Het protocol is gebaseerd op de onderzoeksplicht zoals vastgelegd in artikel 5.61 (breedplaatvloeren) van de Omgevingsregeling[3] en het daarin genoemde Stappenplan beoordeling bestaande gebouwen met breedplaatvloeren van 1 november 2022[4].

A Inventarisatie door gemeente

De onderzoeksplicht richt op gebouwen die na 1 januari 2000 gereed zijn gemeld en waarvan de vergunning is verleend voor 1 januari 2018 waarin breedplaatvloeren zijn toegepast:
a. met een overspanning van meer dan 8,5 m; of
b. in niet geïsoleerde daken, ongeacht de afmeting.
Verder geldt de onderzoeksplicht niet voor woningen of woongebouwen behalve als er onder het woongebouw een andere gebruiksfunctie is toegepast.

Het inventariseren van de betreffende gebouwen in een gemeente is niet eenvoudig. Een inventarisatie kan bestaan uit een combinatie van een fysieke buitenschouw, een analyse van het gemeentelijke gebouwinformatiesysteem, een analyse van de vergunningsdossiers tussen 2000-2018 en interne navraag bij gemeentelijke toezichthouders die werkzaam waren in de periode 2000-2018.

De volgende overwegingen kunnen hierbij worden gebruikt:

- Vloeroverspanningen van meer dan 8,5 meter zijn bij breedplaatvloeren beperkt toegepast. Het gaat in algemeen om grotere en bijzondere gebouwen met grote open ruimten waarbij gekozen is voor grote overspanningen. Bij bijvoorbeeld reguliere kantorenbouw zal in algemeen geen sprake zijn van breedplaatvloeren met een overspanning van meer dan 8,5 meter.
- Niet geïsoleerde dakvloeren komen aannemelijk alleen voor in parkeergarages in de vorm van het bovenste parkeerdek.
- Gebouwen die al zijn beoordeeld in het kader van onderzoeksplicht CC3-gebouwen hoeven niet opnieuw te worden beschouwd. Dit geldt ook voor niet CC3-gebouwen die al (vrijwillig) eerder zijn beoordeeld op het stappenplan uit 2019[5].

Op basis van bovenstaande informatie kan de gemeente gerichter zoeken. De gemeente kan de inventarisatie beschouwen als een inspanningsverplichting om dit zo goed mogelijk te doen, binnen de mogelijkheden die iedere afzonderlijke gemeente heeft. Een volledige dekkende inventarisatie is in het algemeen niet mogelijk. In situaties waarbij de gemeente gerede vermoedens heeft dat een gebouw onder de onderzoeksplicht valt maar niet helemaal zeker is hiervan, kan alsnog de gebouweigenaar worden aangeschreven (zie B).Het is echter niet de bedoeling om gebouweigenaren heel breed aan te

---

[1] www.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-21238.html
[2] https://www.vereniging-bwt.nl/upload/ckfinder/files/Cobc/Protocol%20Inventarisatie%20en%20onderzoek%20breedplaatvloeren%20dd%207%20mei%202020%20(1).pdf
[3] www.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2024-12699.html
[4] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/01/stappenplan-beoordeling-bestaande-gebouwen-met-breedplaatvloeren-2022.
[5] www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten/publicaties/2019/05/22/stappenplan-beoordeling-bestaande-gebouwen-met-breedplaatvloeren.

schrijven zonder dat er enig vermoeden is dat de onderzoeksplicht aan de orde is. Van belang daarbij is dat de onderzoeksplicht zich direct richt tot de eigenaar. Het niet sturen van een brief door de gemeente, ontslaat de eigenaar dus niet om te voldoen aan de onderzoeksplicht.

Het verdient de voorkeur dat gemeenten stap A voor de zomer 2024 uitvoeren teneinde gebouweigenaren indien nodig voldoende tijd te geven om voor 1 januari 2025 het benodigde onderzoek te laten uitvoeren.

B Brief gemeente aan gebouweigenaar
De gemeente stuurt een brief aan de eigenaren van gebouwen die bij stap A zijn geïnventariseerd. De gemeente meldt dat zijn gebouw onder de onderzoeksplicht valt of dat de gemeente daarvan een vermoeden heeft. De gemeente vraag de eigenaar het onderzoek volgens artikel 5.61 uit te voeren en het rapport hiervan voor 1 juli 2025 aan de gemeente te sturen.

Het verdient de voorkeur dat een gemeente voorafgaand aan of aansluitend op de brief een toelichtend gesprek met de gebouweigenaar te voeren. Een dergelijk gesprek zal de uiteindelijk inspanning van de gemeente bij het vervolg (stap C) kunnen beperken.

C Verdere toezicht/handhaving gemeente
De gemeente ziet erop toe dat de eigenaar de onderzoeksplicht uitvoert en vervolgens waar nodig maatregelen neemt om te veiligheid te waarborgen.