

Bijlage 1 Korte samenvatting vonnissen glazenwasarbitrages

Arbitrages Raad van Arbitrage periode 1995 t/m 2007

RvA 1

Eiser vordert voorzieningen voor het wassen van vaste beglazing in de diverse gevels. Dit is niet van binnenuit te wassen. De verweerder wordt hier grotendeels in het gelijk gesteld. Vaste beglazing aan de straatzijden kan met een hoogwerker worden gewassen en aan de watergevelzijde dient dit tot 10 m plaats te vinden met een staande ladder. Opstelling van de staande ladder op het terras van het appartement op de begane grond is hierbij acceptabel. De ramen boven de 10 m werkhoogte aan de watergevel moeten worden uitgevoerd met naar binnen draaiende delen.

Kosten rechtspraak: € 18081
Vergoeding: € 14000

RvA 2

Eiser vordert een gevelinstallatie, omdat het glas niet van binnenuit is te reinigen. Deze eis wordt toegekend voor de volledige hoogbouw. Reden hiervoor is dat de verweerder de reeds bestaande gevelonderhoudsinstallatie heeft laten verwijderen bij de ombouw van het gebouw van kantoor naar woongebouw. Het alternatief is een buitenproportionele hoogwerker die op een drukke doorgaande weg moet worden opgesteld. Dit is niet acceptabel voor de arbiter.

Kosten rechtspraak: € 9437
Vergoeding: € 124790

RvA 3

De eiser vordert een gondelinstallatie. Deze wordt uitsluitend toegekend voor bovenste twee bouwlagen. De ondergelegen bouwlagen kunnen met een eenvoudige hoogwerker worden gewassen. Eiser en verweerder worden in gelijke mate in het gelijk gesteld.

Kosten rechtspraak: € 15455
Vergoeding: Dwangsom €454 / dag met maximum van € 22727 na te laat herstel

RvA 4 (hoger beroep RvA 9)

In hoger beroep wordt de ontwikkelaar nogmaals veroordeeld tot het aanbrengen van voorzieningen. Een 65 tons kraan met werkbak voldoet niet aan de eisen van goed- en deugdelijk werk. In dit vonnis wordt de status van het Document Gevelonderhoud en het daarop volgende Convenant Arbeidsomstandigheden Glazenwassersbranche bekrachtigd.

Kosten rechtspraak: € 10341
Vergoeding: Dwangsom € 909 / dag na hersteltermijn van 150 werkbare dagen

RvA 5

Eisers vorderen een gevelonderhoudsinstallatie voor het glazenwassen. De arbiter kent dit toe, omdat er niet afdoende van binnenuit kan worden gewassen. Op het dak zijn reeds verzwaarde stroken aangebracht voor een niet permanente hangladder. Deze wordt echter als niet afdoende beoordeeld, omdat de niet permanente hangladder hier verboden is.

Kosten rechtspraak: € 9090
Vergoeding: € 0

RvA 6

Er wordt een gevelonderhoudsinstallatie gevorderd. Het blijkt echter ook uitvoerbaar te zijn met een hoogwerker. De ontwikkelaar wordt veroordeeld tot het aanbrengen van rijwegen en opstelplaatsen voor de hoogwerker.

Kosten rechtspraak: € 4409
Vergoeding: Dwangsom van € 227 / dag na hersteltermijn van 4 weken

RvA 7

Kantelladder beschadigt de gevel. Eiser vordert deugdelijk herstel. Dit wordt toegekend, aangezien de arbiter stelt dat een voorziening deugdelijk moet zijn en dat betekent dat hij in beginsel geen schade mag veroorzaken aan het gebouw.

Kosten rechtspraak: € 18181
Vergoeding: € 6818

RvA 8

Niet relevant, geen glazenwasgeschil.

RvA 9

Er worden voorzieningen geëist voor ramen die niet van binnenuit op deugdelijke wijze zijn te bewassen. De arbiter constateert dat dit juist is. Hij geeft aan dat de ramen tot 10 m vanaf een staande ladder kunnen worden gewassen. Hogere ramen moeten bereikbaar worden gemaakt voor een hoogwerker en waar dat niet kan moeten de ramen worden aangepast.

Kosten rechtspraak: € 4642
Vergoeding: Dwangsom € 909 / dag na hersteltermijn van 80 dagen

RvA 10

Eisers vorderen een aanpassing van kozijnen in hun woning. Reden hiervoor is een in de koopovereenkomst apart opgenomen bepaling. De eis wordt niet toegekend, omdat de letterlijke tekst in de bepaling niet overeen komt met het eigenlijk gewenste. Waswerkzaamheden zijn naar mening van de arbiter eenvoudig uit te voeren met verlengd gereedschap.

Kosten rechtspraak: € 2625
Vergoeding: € 0

RvA 11

Raampartijen kunnen niet van binnenuit worden gewassen. Eiser vordert een aanpassing van de raampartijen met extra draaiende delen. Dit wordt toegekend. Reden is dat het opstellen van een hoogwerker voor de inrit van de garage of op de openbare weg hier niet acceptabel is.

Kosten rechtspraak: € 3964
Vergoeding: Dwangsom € 450 / dag met een maximum van € 10000 na een hersteltermijn van drie maanden

RvA 12

Diverse raampartijen kunnen niet worden gewassen. De eiser vordert een gevelonderhoudsinstallatie. Er wordt gekeken naar diverse oplossingen. De arbiter veroordeelt de ontwikkelaar tot een vergoeding voor echt niet bewasbare ramen, een aantal aanpassingen van ramen aan een waterpartij en de toepassing van een hoogwerker voor de penthouseramen.

Kosten rechtspraak: € 12611
Vergoeding: € 40000

RvA 13

Eiser vordert een gevelonderhoudsinstallatie, verweerder biedt een aanpassing aan de tuin aan voor de toepassing van een hoogwerker. Dit laatste wordt toegekend door de arbiter. Het gaat hier om 67 appartementen met seniorenbewoning. De verweerder is uitgegaan van een wasfrequentie van 3x per jaar. Dit is geen bezwaar voor de arbiter. Wel wordt de verweerder veroordeeld om een tegemoetkoming in de verhoogde servicekosten te betalen.

Kosten rechtspraak: € 5345
Vergoeding: € 76008 + dwangsom van € 450 / dag met een maximum van € 90000 na hersteltermijn van zes maanden

RvA 14

Eiser vordert aanpassing van niet van binnenuit te wassen ramen. Dit wordt toegekend op die posities die niet bereikbaar zijn met een hoogwerker. De hoogwerker is daar niet geschikt wegens een diepe geul en een kaderand. Alle ramen die met de hoogwerker bereikbaar zijn worden niet aangepast.

Kosten rechtspraak: € 21633
Vergoeding: Dwangsom € 500 / dag met een maximum van € 25000 na hersteltermijn van zes maanden

RvA 15

Door de eiser is er een verharding aangebracht aan de voorgevelzijde van het gebouw. Reden hiervoor is dat de staande ladder niet meer is toegestaan boven de 10 m. Uit de zaak bleek dat de glazenwasser onterecht vanaf de oplevering een staande ladder gebruikte. De verweerder moet dan ook de kosten van de verharding dragen, omdat hier al rekening mee moest worden gehouden bij de ontwikkeling.

Kosten rechtspraak: € 1094
Vergoeding: € 1945

RvA 16

Eiser vordert aanvullende voorzieningen voor het reinigen van de beglazing. De verweerder geeft aan dat het met een hoogwerker kan. De arbiter gaat hier in mee, omdat de zwaarst vervuilde delen niet bereikbaar zijn met een gondelinstallatie. Verder wordt er naar de redelijkheid van de kosten van de hoogwerker gekeken. Dit is acceptabel en wordt omgeslagen over het totaal aantal appartements-eigenaren en niet naar het aantal appartementseigenaren met moeilijk bewasbare ramen. Uit deze zaak blijkt ook dat glazen bouwstenen niet met dezelfde frequente hoeven te worden gewassen. Zij zijn namelijk niet bedoeld voor doorzicht, maar uitsluitend voor lichtinval.

Kosten rechtspraak: € 6403
Vergoeding: € 0

RvA 17

Eiser vordert de wijziging van schuiframen in draaikiepramen, omdat deze niet van binnenuit kunnen worden gewassen. De reikmaat is te groot. De vordering wordt niet toegekend, aangezien de VvE per fax akkoord is gegaan met een proefopstelling van een aangepast schuifraam die in een woning is geplaatst. De arbiter overweegt dat de VvE niet terug kan komen op een eerdere formele toezegging.

Kosten rechtspraak: € 6248
Vergoeding: € 0

RvA 18 (vervolg op zaak RvA 5)

In navolging van een eerder vonnis is door verweerder een gevelonderhoudsinstallatie aangebracht. Deze blijkt alleen geschikt te zijn voor verticale verplaatsing. Bij horizontale verplaatsing beschadigd de werkbak hiervan de gevel. De eiser wordt in het gelijk gesteld. Er dient een deugdelijke installatie te worden aangebracht.

Kosten rechtspraak: niet bekend
Vergoeding: € 1607

RvA 19

Ramen aan de tuingevel kunnen niet op eenvoudige wijze worden bewassen. Dit komt omdat de tuingevel ligt aan een verhoogd parkeerdek dat is verkaveld als privétuinen. Hierdoor is opstelling van de hoogwerker niet mogelijk. Eiser wordt in het gelijk gesteld en verweerder wordt veroordeeld tot het aanbrengen van deugdelijke voorzieningen.

Kosten rechtspraak: € 34443
Vergoeding: € 0

RvA 20

Eis voor gevelonderhoudsinstallatie wordt afgewezen omdat een hoogwerker een redelijke werkmethode is. Kosten van gevelonderhoudsinstallaties wegen niet op tegen de kosten van de hoogwerker. Bewassingsfrequentie van 4x per jaar (1x grote beurt en 3x kleine beurt) is voldoende, aangezien het gebouw niet in de nabijheid van de zee staat. Verweerder geheel in het gelijk gesteld

Kosten rechtspraak: € 14618
Vergoeding: € 0

RvA 21

Eis voor genoegdoening en herstel omdat glas niet van binnenuit kan worden gewassen. Deels toegewezen. Vast glas niet bereikbaar in trappenhuisgevels moet worden vervangen door naar binnen draaiende delen. Schuiframen hoeven niet te worden aangepast, aangezien deze van twee zijden benaderbaar zijn van binnenuit.

Kosten rechtspraak: € 7694
Vergoeding: € 35000 herstelkosten

RvA 22

Particulier eist van binnenuit bewasbaar glas, omdat er niet van buitenaf met de ladder kan worden gewassen. Bij een proefbewassing blijkt dat een telescopische stok onder een flauwe hoek, ondersteund met een ladder wel acceptabel is voor de arbiter. Hierbij wordt expliciet de Aboma handleiding veilig glazenwassen als de stand van de techniek voor de werkmethode genoemd. Verweerder volledig in het gelijk gesteld.

Kosten rechtspraak: € 1850
Vergoeding: € 2000 genoegdoening aan de verweerder

RvA 23

VvE eist technisch herstel en dakbeveiligingsmiddelen voor een gevelonderhoudsinstallatie. De technische onvolkomenheden worden toegewezen, alles wat hier niet onder valt wordt afgewezen.

Kosten rechtspraak: € 4279
Vergoeding: Dwangsom € 500 / dag met een maximum van € 30000 na een hersteltermijn van twee maanden

RvA 24

Particulier eist een vergoeding en een tweemaandelijks wasbeurt van de verweerder zolang er geen oplossing is. De particulier wordt niet ontvankelijk verklaard. De gevel behoort tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw. In dit geval zou de VvE de procedure moeten aanspannen.

Kosten rechtspraak: € 2915

Vergoeding: € 1600 genoegdoening aan de verweerder

RvA 25

Hoger beroep van RvA 12. Vergoeding voor waardevermindering wordt teruggevorderd door de ontwikkelaar. Dit wordt niet toegekend, aangezien de gemeente geen toestemming geeft om duurzaam een hoogwerker op een schelpenpad op te stellen. De draagkracht van het schelpenpad is onvoldoende gewaarborgd. Het eerdere vonnis blijft dan ook van kracht.

Kosten rechtspraak: € 7638

Vergoeding: € 40000

Arbitrages Garantie Instituut Woningbouw tot 2007

GIW 1

De eiser vordert deugdelijke voorzieningen voor het wassen van de ramen. Deze vordering wordt niet toegekend, omdat de datum aanvraag bouwvergunning is gedaan voordat er enige regelgeving van het Document of een Convenant was aangenomen. In dit vonnis geeft GIW aan dat zij de aanvraag bouwvergunning maatgevend acht en niet de datum van oplevering van een gebouw voor wat betreft de stand van de techniek waaraan moet worden voldaan.

GIW 2

Een bindend adviesprocedure voor de vraag of er nu wel of geen gevelonderhoudsinstallatie moet worden aangebracht. De bindend adviseur geeft aan dat er moet worden aangetoond wanneer de aanvraag bouwvergunning is gedaan. Is dit voor 1 januari 1997, dan wordt er geen gevelonderhoudsinstallatie vereist, is dit na 1 januari 1997 dan is deze wel vereist.

GIW 3

Gevels en de beglazing zijn niet bereikbaar voor reiniging en onderhoud. De eiser vordert een deugdelijke voorziening. Er wordt een tussenvonnis gewezen, waarin de arbiter de verweerder in de gelegenheid stelt om de door de deskundige aanbevolen wijzigingen uit te voeren. Indien dit niet gebeurt zal er eindvonnis worden uitgesproken. De eiser is het hier in eerste instantie niet mee eens, aangezien zij het niet eens is met het rapport van de deskundige.

GIW 4

Eiser vordert een gevelonderhoudsinstallatie of aangepaste ramen. Deze vordering wordt niet toegewezen, omdat de aanvraag bouwvergunning heeft plaatsgevonden voor 1 januari 1997.

GIW 5

Bindend adviseur heeft gevraagd om datum aanvraag bouwvergunning. Dit blijkt in 1992 te zijn geweest. Hierdoor wordt de vordering afgewezen.

GIW 6

Ramen aan de waterzijde zijn niet te openen en reinigen. Er wordt een tussenvonnis geveld met het verzoek tot overleggen datum aanvraag bouwvergunning. De deskundige adviseert hier om vast glas aan te passen in draaiende delen. Dat de glazenwasser door het water waadt om zijn werkzaamheden uit te voeren is niet acceptabel.

GIW 7

Vervolg op GIW 6. Datum aanvraag bouwvergunning is niet overlegd. Hierdoor besluit de arbiter dat er aanpassing van de vaste raamdelen in naar binnen draaiende delen noodzakelijk is.

GIW 8

Eiser vordert een deugdelijke toegang voor een hoogwerker en op diverse plaatsen niet bereikbare glaspartijen. De arbiter wijst de toegang voor de hoogwerker af op grond van het feit dat dit buiten de garantieregeling valt omdat de toegang buiten het bouwperceel ligt. Wel dienen de overige niet bereikbare ramen te worden aangepast of bereikbaar worden gemaakt met staptegels en tegelplateau's voor de opstelling van een ladder.

GIW 9 t/m 13

Eisers vorderen opstelvoorzieningen voor hoogwerkers om niet bereikbare geveldelen te kunnen wassen. De ondernemer wordt hiertoe veroordeeld. Daarbij heeft hij medewerking nodig van de deelgemeente omdat de opstelling op gemeentegrond plaats moet vinden. Deze medewerking wordt toegezegd. Het gaat in dit geval om 5 gelijkvormige gebouwen, waarvan er één is met 11 bouwlagen en de overige hebben 6 bouwlagen.

GIW 14

Eiser vordert een gevelonderhoudsinstallatie. Deze wordt afgewezen vanwege de datum aanvraag bouwvergunning voor 1 januari 1997. Wel wordt er geconstateerd dat de trappenhuisgevel niet goed te wassen is, maar de kosten van aanpassing zijn voor de eiser.

GIW 15

Eiser vordert opstelplaatsen voor hoogwerker, omdat diverse vaste ramen niet bereikbaar zijn. De eis wordt toegewezen, omdat van de verweerder mocht worden verwacht dat hij op de hoogte was van de geldende regelgeving na 1 januari 1997.

GIW 16

Eiser vordert een permanente hangladder in plaats van de nu aanwezige niet permanente hangladder. De eis wordt afgewezen, want ten tijde van de aanvraag bouwvergunning waren de regels volgens het Document Gevelonderhoud en verdere documenten nog niet bekend.

GIW 17

Eisers vorderen een gevelonderhoudsinstallatie in plaats voor de door eisers zelf aangebrachte niet permanente hangbruginstallatie. Vordering wordt afgewezen, omdat de appartementen zijn opgeleverd voor 1 januari 1997.

GIW 18

Eiser vordert een goed functionerende gevelonderhoudsinstallatie. De vordering wordt toegekend omdat de bestaande installatie slecht functioneert en veel in storing staat.

GIW 19

Eiser vordert een vergoeding voor te maken kosten van glasbewassing. De vordering wordt afgewezen. Het glazenwassen blijkt mogelijk te zijn met hoogwerker en/of wassteelmethode. Dit wordt gezien als redelijke werkmethode. De omslag van de kosten vindt plaats over het totaal aantal appartementseigenaren.

GIW 20

Eiser vordert verharding voor opstelling van een hoogwerker. Deze wordt niet toegekend. Arbitraris is van mening dat een staande ladder geschikt is tot de derde bouwlaag en de vierde bouwlaag kan worden gewassen met een telescopische stok.

GIW 21

Eisers vorderen een normale wijze van glasbewassing. Deze wordt toegekend in de vorm van een gevelonderhoudsinstallatie voor de bovenste drie verdiepingen en zelfreinigend glas voor de overige plaatsen. In deze zaak wordt zelfreinigend glas toegekend op het moment dat er echt niets anders meer mogelijk is.

GIW 22

Eisers vorderen een aanpassing van diverse ramen en een safe-sit voorziening voor het wassen van balkonafschermingen. Arbitraris wijst de aanpassing van ramen toe en de safe sitvoorziening af. Er is eerst een tussenvonnissen geweest waarin verweerder in de gelegenheid werd gesteld om aan te tonen dat er ten tijde van de ontwikkeling geen arbowedelijke bezwaren waren tegen van binnenuit wassen. Dit is niet aangetoond. De safe sit wordt afgewezen, omdat de balkonafschermingen niet behoren tot de verblijfsruimte. Daarom mag de kwaliteit van het waswerk lager zijn en is naspoelen met water acceptabel.

GIW 23

Een aantal gebouwdelen zijn niet bereikbaar voor glazenwassen. De deskundige stelt dat er in principe een gondelinstallatie (solosit) noodzakelijk is. Aangezien de eiser hier sterk aan twijfelt geeft zij de voorkeur aan een geldbedrag als vergoeding om af en toe een kraan met werkbak in te huren. Dit wordt toegewezen. Hiermee wordt de deur opengezet voor de toepassing van een hijskraan als werkmethode voor glazenwassen. Dit betekent dat de werkzaamheden alleen in incidentele gevallen mogen worden uitgevoerd.

GIW 24

Eiser vordert op korte termijn aanbrengen voor de mogelijkheid tot bewassing van de gevels. Deze eis wordt toegekend, omdat de koop-/aannemingsovereenkomst is gesloten na 1 januari 1997. Dit is bijzonder, want de aanvraag bouwvergunning is gedaan in 1995, echter men had de regelgeving moeten bijhouden en het plan daarop moeten aanpassen.

GIW 25

Eiser vordert voorzieningen voor het wassen van ramen aan de spoorbaanzijde. Dit wordt toegekend voor de ramen van de derde tot en met de zesde verdieping in de vorm van extra naar binnen draaiende delen. Op de eerste en de tweede is een telescopische wassteel acceptabel en is er geen aanpassing noodzakelijk.

GIW 26

Eiser vordert voorzieningen voor veilig glazenwassen. De arbiter kent de vordering toe. De oplossing moet worden vastgesteld in samenwerking met architect en constructeur.

GIW 27 t/m 29

Eiser vordert een deugdelijke voorziening voor het wassen van het vaste glas aan de watergevel. Deze vordering wordt toegewezen, omdat de reikmaat vanuit de draaibare delen te groot is. Aangezien een gevelonderhoudsinstallatie niet mogelijk is wegens constructieve beperkingen wordt het voorstel door de deskundige gedaan om ramen naar binnen te laten draaien.

GIW 30

Eiser vordert voorzieningen voor het wassen van de ramen van de buitengevel. Vordering wordt toegewezen. Wijze van herstel is niet bekend, want het deskundigenbericht zit niet in het vonnis.

GIW 31

Eiser vordert een gevelonderhoudsinstallatie en dakveiligheidsvoorzieningen. De vordering wordt afgewezen, omdat de eiser niet akkoord wenst te gaan met het wijzigen van kozijnen. Het alternatief is een hoogwerker van 45 m die als zodanig door de arbiter redelijk wordt geacht.

GIW 32

De buitenbeglazing van de appartementen is niet te bewassen. De eiser vordert een aanpassing aan de kozijnen. Het probleem wordt veroorzaakt doordat de afstand tussen het glas van het woningraam en de geplaatste doorvalbeveiliging te klein (6 cm) is. De vordering wordt toegekend, de ramen en de doorvalbeveiliging moeten worden aangepast.

GIW 33

Glazen dak van een wintertuin (atrium) is niet bewasbaar. Eiser vordert een permanente voorziening. Deze voorziening wordt toegekend door de arbiter. De verweerder dient de wintertuin bewasbaar te maken met permanente voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld brugconstructies over en onder het atriumdak.

GIW 34

Vast glas is niet bereikbaar, doordat de hoogwerker niet in de tuin mag staan. In dit geval wordt de verweerder in het gelijk gesteld, want de betreffende beglazing is met een telescopische wassteel te bereiken. Voor de inzet van de telescopische wassteel wordt de Handleiding Veilig Glazenwassen van Aboma als stand van de techniek aanvaard.

GIW 35

Zaak niet relevant. Geen glazenwasprobleem.

GIW 36

Eiser vordert voorzieningen voor bewassen glazen dak en atriumgevels. Gedeeltelijk arbitraal vonnis, omdat de verweerder en eiser met elkaar in overleg gaan over de wijze van oplossing. Wel geeft de arbiter aan dat er een probleem is dat goed dient te worden opgelost.

GIW 37

Eiser vordert aanpassing van ramen, omdat deze niet bereikbaar zijn met de hoogwerker. Vordering wordt toegewezen in de vorm van het aanpassen van de ramen boven 13 m hoogte en een aanpassing aan de pergola zodat de hoogwerker een groter bereik heeft.