

Onderwerp Beleidsregel Funderingsherstel (op grond van artikel 13 en 15 van de Woningwet)	
Nummer	2019/312143
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Balluseck, M. von
Telefoonnummer	023-5113528
Email	m.v.balluseck@haarlem.nl
Kernboodschap	In Haarlem is op een aantal plaatsen funderingsherstel noodzakelijk. Volgens de Woningwet is de eigenaar van een woning/pand zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Het herstellen of vervangen van de fundering maakt hier onderdeel van uit. Herstel per bouwblok is noodzakelijk. Incidenteel komt het voor dat een deel van de eigenaren niet wil of kan herstellen waardoor funderingsherstel van het volledige bouwblok vaak stagneert. Met het handhavingsbeleid op grond van artikel 13 en 15 van de Woningwet heeft de gemeente de bevoegdheid om in te grijpen en handhavend op te treden. Hiermee wordt de eigenaar, die niet wil meewerken aan noodzakelijk herstel, verplicht de bouweenheid te herstellen. Zo kan worden voorkomen dat het funderingsherstel van een bouwblok stagneert en onveilige situaties optreden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	- Aansluiten bij landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel en afschaffing leges funderingsherstel (2018/857736) vastgesteld in de raadsvergadering van 28 maart 2019. - Uitvoeringsregeling subsidiëring Funderingsonderzoek 2019 – 2022 (2018/560626) vastgesteld in collegevergadering van 15 januari 2019. - Adviesrapport KCAF over Funderingsaanpak Gemeente Haarlem (2017/450455) vastgesteld in collegevergadering van 5 december 2017.
Besluit College d.d. 17 september 2019	Het college van burgemeester en wethouders besluit: De beleidsregel Funderingsherstel vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In het Rozenprieel zijn in 2016 opnieuw funderingsproblemen geconstateerd. Om de drempel te verlagen voor particuliere eigenaren om funderingsonderzoek uit te voeren en om deze eigenaren de mogelijkheid te geven hun eigen situatie rond de fundering in kaart te brengen is in 2017 budget beschikbaar gesteld voor subsidie voor funderingsonderzoek in het Rozenprieel. Inmiddels geldt de subsidieregeling voor funderingsonderzoek voor heel Haarlem.

Een voorwaarde van de subsidie is dat het onderzoeksrapport openbaar en ter beschikking van de gemeente komt. Dit geeft inzicht in de actuele situatie ten aanzien van de funderingen. Eind 2018 is het bouw bureau (servicepunt) voor funderingsherstel Rozenprieel opgericht. Hier kunnen bewoners op het inlooppreekuur terecht voor informatie en vragen over de staat van hun fundering, funderingsonderzoek en funderingsherstel en alles wat daar bij hoort. Het Rozenprieel is het eerste aandachtsgebied voor het begeleiden van huiseigenaren bij het doen van onderzoek en het laten herstellen van funderingen. Ook op de gemeente website is veel informatie te vinden over funderingsproblemen, inclusief een stappenplan 'oplossen funderingsherstel' en 'financieren funderingsherstel'.

Op 28 maart 2019 heeft de raad ingestemd met de aansluiting bij het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDFH). Hiermee kunnen nu ook inwoners van Haarlem in aanmerking komen voor een lening bij het fonds, waarmee het risico dat eigenaren funderingsherstel niet kunnen financieren en het funderingsherstel daardoor niet kan plaatsvinden wordt geminimaliseerd.

Met het realiseren van al deze maatregelen zijn kansen gecreëerd om funderingsherstel mogelijk te maken. Ondanks deze ondersteuning komt het voor dat eigenaren hun fundering niet willen (of kunnen) herstellen. Dit zorgt voor vertraging en stagnatie van het benodigde funderingsherstel van de volledige bouweenheid. Met het opstellen van een beleidsregel op grond van artikel 13 en 15 van de Woningwet kunnen deze eigenaren toch worden aangezet tot het uitvoeren van het gewenste funderingsherstel.

Het handhavingsinstrument is een uiterst middel, in eerste instantie wordt altijd geprobeerd het noodzakelijke herstel op gang te brengen door middel van begeleiding en bemiddeling. Pas wanneer dit niet tot uitvoering leidt, zal de gemeente handhavend optreden.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De beleidsregel Funderingsherstel vast te stellen om handhavend te kunnen optreden.

3. Beoogd resultaat

Een vastgestelde beleidsregel als toetsingskader om te kunnen handhaven op noodzakelijk funderingsherstel. Hiermee wordt stagnatie van noodzakelijk funderingsherstel van een bouwblok voorkomen. Het is tevens een ondersteuning aan eigenaren die niet verder kunnen met de



gezamenlijke uitvoering van hun funderingsherstelplan wanneer niet alle eigenaren bereid zijn daar aan mee te werken. De maatregel is bedoeld om eigenaren aan te spreken op hun verantwoordelijkheid het noodzakelijke herstel van hun pand uit te voeren.

De eigenaar wordt in eerste instantie aangeschreven en verplicht op binnen gestelde termijnen zelf het benodigde funderingsherstel op gang te brengen. Wanneer dit niet tot het benodigde funderingsherstel leidt, zal de uitvoering van het herstel over worden genomen door de gemeente en worden de kosten daarvan (zowel voor uitvoering van het herstel als de beheerskosten van het aanschrijvingsproces) verhaald op de eigenaar. De kosten die hiermee gepaard gaan zijn hoger dan wanneer de eigenaar het benodigde herstel zelf had uit laten voeren. Hiermee wordt de eigenaar gestimuleerd het benodigde herstel zelf op te pakken.

4. Argumenten

1. *Het besluit past in het vastgestelde beleid*

In de kadernota 2018 is vastgesteld dat de aanpak van funderingsproblematiek moet worden voortgezet. Met het aansluiten bij het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel wordt het risico dat eigenaren het noodzakelijke herstel niet kunnen financieren en funderingsherstel niet kan plaatsvinden geminimaliseerd. In het raadsvoorstel is ook opgenomen dat nieuw handhavingsbeleid met verplicht funderingsherstel wordt ontwikkeld. Door regels op te stellen wordt er voor gezorgd dat er daadwerkelijk handhavend kan worden opgetreden indien dat nodig is.

2. *Funderingsherstel vereist een gezamenlijke aanpak per huizenblok*

Een complicerende factor hierbij is dat in een bouwblok vaak meerdere woningen en dus huiseigenaren zitten. Een bouwblok is een aantal woningen die gelijktijdig zijn gebouwd op een gezamenlijke fundering. Herstel van de ene woning in een blok, terwijl de andere woning niet wordt aangepakt is veelal onmogelijk omdat dit leidt tot een verergering van de situatie doordat woningen aan elkaar gaan hangen waardoor er extra schade aan de constructie kan ontstaan. Bewoners/eigenaren uit een bouwblok zijn gezamenlijk verantwoordelijk bij funderingsproblematiek. Wanneer een of meerdere eigenaren niet willen meedoen frustreert dat het herstel van het gehele blok. Als eigenaren weigeren mee te werken, dan zullen zij overtuigd moeten worden van het belang van deelname. Als minstens de helft van alle eigenaren in het bouwblok wil meewerken aan noodzakelijk funderingsherstel kan de gemeente de andere (niet meewerkende) eigenaren aanschrijven. Zij worden dan verplicht om mee te doen met het noodzakelijke funderingsherstel van het volledige bouwblok (opleggen van een herstelplicht).

3. *Funderingsherstel is voor de meeste particulieren een grote investering*

Een aantal eigenaren kan de financiering voor funderingsherstel niet of moeilijk financieren. Er zijn verschillende redenen waarom een eigenaar geen lening kan krijgen. Over het algemeen is dit een te laag inkomen of een probleem met de waarde van het pand in relatie tot de hoogte

van de reeds verstrekte lening en/of benodigde aanvullende lening. Wanneer één eigenaar niet voldoende financiële middelen heeft, kan vaak het hele blok niet herstellen zonder aanvullende maatregelen. In maart 2019 is de gemeente aangesloten bij het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Via het FDF kunnen die particulieren die geen (extra) hypotheek kunnen krijgen bij een gewone bank, in aanmerking komen voor een maatwerklening. Dit kan er voor zorgen dat zij alsnog mee kunnen doen met het herstel.

4. *Beleidsregel funderingsherstel kan worden ingevoerd op basis van artikel 13 van de Woningwet*
Het handhaven van een slechte fundering is alleen mogelijk als aangetoond wordt dat er sprake is van een overtreding. De zogenaamde restlevensduur van de bouwconstructie van de woning is hierbij bepalend. Als deze restlevensduur minder dan 1 jaar bedraagt, dan is er sprake van een overtreding van het Bouwbesluit en dat is op grond van artikel 1b, tweede lid van de Woningwet verboden. In deze gevallen kan de gemeente nu ook al handhavend optreden.

In de praktijk komt het echter voor dat een fundering (nog) niet aantoonbaar is bezwaken, maar wel binnen afzienbare termijn zal bezwijken (restlevensduur 0- 5 jaar). Artikel 13 van de woningwet biedt in dit soort gevallen uitkomst. Dit artikel geeft de gemeente de mogelijkheid om de eigenaar te verplichten de fundering binnen een door de gemeente te stellen termijn te herstellen, een zogenaamd handhavingstraject. Het aanschrijven tot het treffen van voorzieningen wordt in de praktijk gecombineerd met het opleggen van een last onder bestuursdwang (artikel 15 van de Woningwet), gericht op naleving van de aanschrijving. Op deze wijze worden eigenaren verplicht om het noodzakelijke herstel uit te voeren.

Om artikel 13 van de Woningwet te kunnen toepassen dient in elk individueel geval de noodzakelijkheid van de te nemen maatregel in het besluit te worden gemotiveerd. Dit kan aan de hand van een onderzoeksrapport naar de staat van de fundering.

Het handavingsinstrumentarium is een uiterst middel, in eerste instantie wordt geprobeerd het herstel op gang te brengen door middel van begeleiding en bemiddeling. Vaak raken mensen er in de loop van de tijd van overtuigd dat het noodzakelijk is om aan te haken. Mocht dit uiteindelijk toch niet leiden tot het benodigde herstel, pas dan wordt overgegaan tot een handhavingstraject, de last onder bestuursdwang (een zogenaamde herstelsanctie). De echte prikkel om aan een last onder bestuursdwang te voldoen is het kostenverhaal, de kosten worden immers verhaald op de overtreder (conform artikel 5:25 Awb).

5. *Funderingsherstel draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de buurt*

Met het funderingsherstel wordt een huizenblok in zijn geheel toekomstbestendig gemaakt. Hiermee wordt de kwaliteit van de woningvoorraad op peil gehouden en de leefbaarheid in de buurt verbeterd.



5. Risico's en kanttekeningen

De benodigde handhavingscapaciteit is niet goed in te schatten

1. Er is beperkte capaciteit beschikbaar voor toezicht en juridische handhavingstaken omtrent het funderingsherstel, 0,3fte voor de komende drie jaar. Het is niet goed in te schatten of deze handhavingscapaciteit voldoende is.
2. *Kosten verhalen is niet altijd mogelijk*
Wanneer een last onder bestuursdwang wordt opgelegd, en de overtreder geen herstel heeft uitgevoerd binnen de gestelde termijnen, treedt de gemeente op in de plaats van de nalatige eigenaar en wordt voor dat deel opdrachtgever. Het funderingsherstel wordt dan uitgevoerd namens en voorgesloten door de gemeente. Na oplevering worden de gemaakte kosten zo snel mogelijk verhaald op de eigenaar via een inningsprocedure. In uitzonderlijke situaties kan het voorkomen dat een eigenaar uiteindelijk niet kan voldoen aan de verplichting tot betalen.

6. Uitvoering

Er wordt een handhavingsplan ter uitvoering van de beleidsregel opgesteld. Indien de aanschrijving tot een handhavingstraject leidt waarbij het benodigde herstel wordt overgenomen door de gemeente, zal het bouw bureau (servicepunt) de uitvoering van het funderingsherstel overnemen. Na vaststelling van de beleidsregel wordt deze gepubliceerd op de bekendmakingssite overheid.nl. De regeling treedt in werking na de officiële publicatie. De informatie over de beleidsregel zal ook op de gemeentelijke website geplaatst worden

7. Bijlage

Bijlage: Beleidsregel Funderingsherstel (op grond van artikel 13 en 15 van de Woningwet)