

Beleidsregel funderingsherstel

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

Gelet op artikel 4:81 en artikel 5.21 t/m 5.31b van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet;

overwegende, dat het ten behoeve van het uitvoeren van funderingsherstel aan bouwkundige eenheden in de gemeente Haarlem gewenst is beleid op grond van de artikelen 13 en 15 van de Woningwet op te stellen;

Besluit:

Vast te stellen de beleidsregel voor het toepassen van de artikelen 13 en 15 van de Woningwet bij funderingsherstel, inhoudende:

Beleidsregel funderingsherstel (op grond van artikel 13 en 15 van de Woningwet)

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

Aanschrijven of aanschrijving:

Het verplichten tot het treffen van voorzieningen op grond van artikel 13 van de Woningwet;

Bedrijfsruimte:

Een deel van een pand dat bestemd of in gebruik is voor de uitoefening van een bedrijf op beroep;

Bouweenheid:

Een deel van een pand dat bestemd of in gebruik is als woning of als bedrijfsruimte;

Bouwblok:

De woningen in een bouwblok, die constructief onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn en/of een gezamenlijke fundering hebben, ook wel bouwkundige eenheid genoemd;

Bouwbureau:

Wekelijks is er een inloopsprekuur funderingen in het Bouwbureau, waar bewoners terecht kunnen met vragen over de staat van de fundering, funderingsonderzoek en funderingsherstel.

Budgetplafond:

Maximum van het totaal voor deze regeling door het college beschikbaar gestelde budget per jaar;

Fundering:

Het constructieve element dat de belasting van een gebouw overdraagt op de ondergrond;

Funderingsonderzoek:

Onderzoek naar de staat van de fundering van een pand, bouwblok of deel van een bouwblok welke is uitgevoerd door een gekwalificeerd onderzoeksbureau conform de F3O richtlijn;

Funderingsschade:

Het minder functioneren van de fundering als gevolg van een mankement van de fundering;

Funderingstechnische handhavingstermijn:

De periode waarbinnen de fundering op de huidige wijze bij gelijkblijvende omstandigheden zal blijven functioneren zonder dat herstelmaatregelen nodig zijn;

F3O Richtlijn:

De meest recent vastgestelde richtlijnen over het uitvoeren van funderingsonderzoek en het beoordelen van de staat van de fundering;

Herstelplan:

Het plan waarbij de wijze van funderingsherstel van een bouwblok conform de F3O richtlijn zal worden uitgevoerd en waarvoor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden aangevraagd;

Last onder bestuursdwang:

Het besluit van het bevoegd gezag als bedoeld in paragraaf 5.3.1 van de Algemene wet bestuursrecht;

Noodzakelijk funderingsherstel:

Daar waar sprake is van een onomkeerbaar proces van verslechtering van de fundering van een woning dan wel, daar waar herstel van de fundering van een woning binnen 5 jaar noodzakelijk wordt geacht.

Pand:

Een als verticale bouweenheid te onderscheiden onderdeel van een bouwblok: een pand kan bestaan uit één of meerder beneden- en bovenwoningen en of bedrijfsruimte;

VvE:

Een Vereniging van eigenaren in de zin van de artikelen 5:124 toe en met 135 van het Burgerlijk Wetboek;

Woning:

Een deel van een pand dat geheel of gedeeltelijk voor permanente bewoning wordt gebruikt of blijkens indeling en voorzieningen voor permanente bewoning bestemd is. Hieronder wordt ook een woonappartement binnen een appartementencomplex verstaan.

Artikel 2 Doel van de regeling

Doel van deze regeling is eigenaren met een herstelplan voor de fundering van een bouwblok waarvan hun bouweenheid deel uitmaakt te steunen als een bepaald percentage van de eigenaren niet wil of niet kan meewerken aan het herstelplan.

Artikel 3 Reikwijdte van de regeling

1. Deze regeling is van toepassing op bouwblokken die voornamelijk uit woningen bestaat. Indien binnen een bouwblok bedrijfsruimte voorkomt, dient de bedrijfsruimte ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie van de bouwkundige eenheid;
2. Het bouwblok ligt binnen de grenzen van de gemeente Haarlem.

Artikel 4 Aanschrijven

1. Burgemeester en wethouders schrijven de nalatige eigenaar of eigenaren van een pand of panden in een bouwblok aan tot het treffen van de in het herstelplan omschreven voorzieningen indien:
 - a. Uit funderingsonderzoek is gebleken dat bij minimaal één pand van de betreffende bouwkundige eenheid sprake is van een funderingstechnische handhavingstermijn van 0-5 jaar en;
 - b. De eigenaar of eigenaren die ten minste 50% van de panden vertegenwoordigen in het betreffende bouwblok, het betreffende herstelplan willen uitvoeren en hier financieel ook toe in staat zijn;
2. De aanschrijving wordt gecombineerd met het opleggen van een last onder bestuursdwang (één besluit);

Artikel 5 Aanschrijvingsgrond

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 vindt aanschrijving plaats indien:

1. Sprake is van een herstelplan voor een bouwkundige eenheid waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend, en;
2. De belangen bij uitvoering van het funderingsherstel zwaarder wegen dan het belang van de eigenaar om niet tot uitvoering over te gaan;
3. Het aannemelijk is dat de eigenaar van het pand geen funderingsherstel zal uitvoeren.

Artikel 6 Weigeringsgronden

Een verzoek tot aanschrijven wordt afgewezen indien:

- a. Niet aan de voorwaarden uit artikel 4 en/of artikel 5 wordt voldaan, of;
- b. Burgemeester en wethouders naar aanleiding van een kosten-batenanalyse van oordeel zijn dat het economisch niet verantwoord is verbetermaatregelen te treffen.

Artikel 7 Inwerkingtreding

1. Deze regeling wordt na vaststelling door het college bekendgemaakt via de Gemeenschappelijke Voorziening Officiële Publicaties.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking.
3. Deze regel wordt aangehaald als 'Beleidsregel funderingsherstel'.

Toelichting

Algemeen

De gemeente moet kunnen sturen op het tegengaan van verkrotting van panden en verpaupering. Dit komt ook ten goede aan de waarde van panden wat in het belang is van de eigenaren. Uitgangspunt is dat funderingsherstel als onderdeel van woningonderhoud de verantwoordelijkheid is van de eigenaar / eigenaren. In de meeste gevallen gaat het om een groep panden die dezelfde fundering delen (een bouwkundige eenheid / bouwblok). In dat geval is het van belang dat de eigenaren hun verantwoordelijkheid gezamenlijk oppakken. De praktijk leert echter dat er dikwijls enkele eigenaren zijn die niet mee willen of kunnen doen en daarmee het noodzakelijk herstel blokkeren.

Om het funderingsherstel te stimuleren is ervoor gekozen om beleid op te stellen op grond van artikel 13 en 15 van de Woningwet. In dit beleid is ervoor gekozen om handhavend op te treden als er sprake is van een funderingstechnische handhavingstermijn van 0–5 jaar bij minimaal één pand van het betreffende bouwblok en als eigenaar of eigenaren die 50% van de panden vertegenwoordigen van het betreffende bouwblok tot funderingsherstel wil overgaan en hiertoe financieel in staat zijn.

Rol Bouwbureau

Het Bouwbureau zal het eerste aanspreekpunt zijn voor eigenaren die informatie willen over de technische aspecten van funderingen en funderingsherstel. Omdat de panden in de meeste gevallen deel uitmaken van een bouwblok met een gemeenschappelijke fundering (een bouwkundige eenheid) is het van belang dat het onderzoek betrekking heeft op die bouwkundige eenheid. In voorkomende gevallen kan ook een deel van de bouwkundige eenheid onderwerp van onderzoek zijn.

De bepaling of sprake is van een (deel van een) bouwkundige eenheid of dat een deel van een bouwkundige eenheid het onderwerp kan zijn van onderzoek, geschiedt in overleg met het Bouwbureau. Op voorlichtingsavonden wordt meer informatie gegeven over de regeling, de technische aspecten en vragen beantwoord.

Bevoegdheid

Artikel 13 van de woningwet betreft het aanschrijven tot zodanige voorziening dat de staat van het bouwwerk komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het Bouwbesluit 2012 vereist voor bestaande bouw. De gemeente kan aanschrijven als het naar haar oordeel noodzakelijk is. Artikel 13 ziet niet toe op situaties waarin sprake is van strijd met het bouwbesluit. Op grond van artikel 15 van de Woningwet kan de gemeente gelijktijdig met de aanschrijving een last onder bestuursdwang gericht op naleving van de aanschrijving opleggen. In dat geval worden beide besluiten gelijktijdig bekendgemaakt.

Handhaving

Eerst zal geprobeerd worden er in minnelijk overleg uit te komen met de eigenaren die niet willen meewerken. Getracht zal worden door middel van informatieavonden draagvlak te creëren en eventueel bemiddelingstrajecten, om de weigerende eigenaren het belang van funderingsherstel te

laten inzien. Indien deze poging(en) geen resultaat oplevert zullen eigenaren die weigeren mee te doen aan funderingsherstel eerst een vooraankondiging van het besluit tot aanschrijven krijgen waarbinnen ze binnen een bepaalde termijn hun zienswijzen kunnen indienen. Binnen deze termijn kunnen ze aangeven of ze alsnog meedoen met het funderingsherstel. Doen ze dit niet en/of worden de zienswijzen ongegrond verklaard, dan ontvangen de weigerende eigenaren een handhavingsbesluit. Voor hun deel wordt door de gemeente de opdracht gegeven tot uitvoering van de herstelwerkzaamheden. De kosten hiervan worden op de weigerende eigenaar/eigenaren verhaald. Tegen het handhavingsbesluit staat bezwaar, beroep en hoger beroep open.

Voorgaande laat onverlet dat in gevallen waarin sprake is van een acuut gevaarlijke situatie waarbij de veiligheid van de omgeving in het geding komt of dreigt te raken altijd handhavend wordt opgetreden op kosten van de overtreder. De handhaving richt zich dan op het wegnemen van het gevaar. Het voorgestelde beleid ziet toe op situaties waarin overtreding van het bouwbesluit op relatief korte termijn dreigt.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

bouwblok:

De bepaling of sprake is van een (deel van een) bouwblok geschiedt in overleg met het Bouwbureau van de gemeente.

F3O Richtlijn:

F3O staat voor Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen. Informatie over deze organisatie is te vinden op <http://www.f3o.nl/>

Last onder bestuursdwang:

Bij het opleggen van een last onder bestuursdwang geeft de gemeente de aangeschrevene een last of bevel om een overtreding binnen de zogenaamde begunstigingstermijn ongedaan te maken. Indien de aangeschrevene niet aan de last voldoet zal de gemeente overgaan tot het herstel. De kosten hiervan worden bij de aangeschrevene in rekening gebracht.

Artikel 3 Reikwijdte van de regeling

Binnen bouwblokken met een woonfunctie kunnen ook wel bedrijfsruimten voorkomen. Voorwaarde is dat de bedrijfsruimte ondergeschikt is aan de woonfunctie van de bouwkundige eenheid.

Artikel 4 Aanschrijven

In de F3O richtlijn wordt bij een funderingstechnische handhavingstermijn van 0–5 jaar de classificatie ‘onvoldoende’ gegeven. Bij een zo beperkte levensduur dreigt overtreding van de Woningwet/het Bouwbesluit. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen is ervoor gekozen om het ‘aanschrijfinstrument’ in te zetten als eigenaren die 50% van de panden vertegenwoordigen van het betreffende bouwblok / bouwkundige eenheid tot funderingsherstel wil en kan overgaan.

Of deze eigenaren hiertoe financieel in staat zijn, wordt beoordeeld door het Bouwbureau van de gemeente op basis van een bewijs van kredietwaardigheid. Het verzoek om aanschrijving zal alleen worden gehonoreerd als de verzoekers (eigenaren die ten minste 50% van de panden

vertegenwoordigen) ook kredietwaardig zijn. Hieruit moet blijken dat deze eigenaren in staat zijn over te gaan tot het geplande funderingsherstel.

Artikel 6 Weigeringsgronden

Bij de afweging of een verzoek tot aanschrijven wordt gehonoreerd, speelt ook het kosten-baten aspect een rol. De beoordeling of het vanuit economisch opzicht verantwoord is tot funderingsherstel over te gaan, geschiedt in overleg met het bouwbureau(servicepunt) van de gemeente.