

Beleidsregel Funderingsherstel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van de directeur van het cluster Stadsontwikkeling van 8 juli 2015; kenmerk BS15/00420;

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 Rotterdam 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 voor het toepassen van de artikelen 13 en 15 van de Woningwet bij funderingsherstel

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 of beroep;

bouweenheid:

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

bouwkundige eenheid:

groep panden, als één ontwerp gemaakt en uitgevoerd, waardoor ze constructief onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden met een gezamenlijke fundering. De panden zijn per definitie tegelijkertijd gebouwd. Soms ook bouwblok genoemd;

budgetplafond:

maximum van het totaal voor de uitvoering van deze regeling door het college beschikbaar gestelde budget per jaar;

fundering:

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

funderingsloket:

het funderingsloket van de gemeente Rotterdam;

funderingsonderzoek:

onderzoek uitgevoerd door een gekwalificeerd onderzoeksbureau dat de bevindingen van het onderzoek volgens de F30 richtlijn naar de fundering op houten palen;

funderingsschade:

het minder functioneren van de fundering als gevolg van een mankement aan een houten paalfundering;

funderingstechnische handhavingstermijn:

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

F30 richtlijn:

Onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen, september 2012 van de Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen;

herstelplan:

het plan waarbij de wijze van funderingsherstel van een bouwkundige eenheid conform de F30 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;

pand:

een als verticale bouweenheid te onderscheiden onderdeel van een bouwkundige eenheid: een pand kan bestaan uit één of meerdere beneden en bovenwoningen en of bedrijfsruimte;

budgetplafond:

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

VvE:

een Vereniging van Eigenaren in de zin van de artikelen 5:124 tot 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 de bouwkundige eenheid 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 bouwkundige eenheden die voornamelijk uit woningen bestaat. Indien binnen een bouwkundige eenheid bedrijfsruimte voorkomt, dient de bedrijfsruimte ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie van de bouwkundige eenheid;
2. De regeling is beperkt tot funderingen op houten palen;
3. De bouwkundige eenheid ligt binnen de grenzen van de gemeente Rotterdam.

Artikel 4 Aanschrijven

1. Burgemeester en wethouders schrijven de onwillige eigenaar of eigenaren van een pand of panden in een bouwkundige eenheid 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 de betreffende bouwkundige eenheid, 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. het jaarlijks ingestelde budgetplafond is bereikt;
- c. burgemeester en wethouders naar aanleiding van een kosten-batenanalyse van oordeel zijn dat het economisch niet verantwoord is verbetermaatregelen te treffen.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking in het Gemeenteblad waarin hij wordt geplaatst.

Artikel 8 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als 'Beleidsregel Funderingsherstel'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 juli 2015.

*De secretaris,
Ph.F.M. Raets*

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

TOELICHTING

Algemeen

In Rotterdam staan ongeveer 60.000 panden met een houten paalfundering. Uit een onderzoek van voormalig Gemeentewerken in 2008 is naar voren gekomen dat de fundering van 6.000 tot 8.000 van die panden kwetsbaar is. Het gaat om 15.000 tot 20.000 woningen. De helft daarvan is in bezit bij woningcorporaties, het overige deel is particulier bezit.

De gemeente moet kunnen sturen op het tegengaan van verkrotting van panden en verpaupering. Dit komt ook ten goede aan de waarde van de 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). 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 noodzakelijke herstel blokkeren.

Om het funderingsherstel te stimuleren is ervoor gekozen om beleid op te stellen op grond van artikel 13 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 de betreffende bouwkundige eenheid en als eigenaar of eigenaren die 50% van de panden vertegenwoordigen van de betreffende bouwkundige eenheid tot funderingsherstel wil overgaan en hiertoe financieel in staat zijn.

Om het gemeentelijk risico in financiële zin beheersbaar te houden wordt jaarlijks een budgetplafond ingesteld van € 300.000,-.

Bevoegdheid

Artikel 13 van de Woningwet betreft het aanschrijven tot zodanige voorzieningen 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.

Rol funderingsloket

Het funderingsloket 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 funderingsloket. Op voorlichtingsavonden kunnen medewerkers van het funderingsloket meer informatie geven over de regeling, de technische aspecten en vragen beantwoorden. Eigenaren kunnen hiervoor een afspraak maken via rotterdam.nl.

Handhaving

Door tussenkomst van het funderingsloket zal eerst geprobeerd worden er in minnelijk overleg uit te komen met de eigenaren die niet willen meewerken. Getracht zal worden door middel van infoavonden draagvlak te creëren, 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 (nog) geen sprake is (potentiële) gevaarlijke situaties.

Artikelgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

bouwkundige eenheid:

De bepaling of sprake is van een (deel van een) bouwkundige eenheid geschiedt in overleg met het funderingsloket van de gemeente.

funderingsloket:

Informatie over het funderingsloket is te vinden op de website van de gemeente (www.rotterdam.nl).

3FO Richtlijn:

F3O staat voor Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen. Informatie over deze organisatie is te vinden op www.f3o.nl (daar kan ook de richtlijn Onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen september 2012 worden gedownload).

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 met een opslag van 15% aan beheerskosten bij de aangeschrevene in rekening gebracht.

Artikel 3 Reikwijdte van de regeling

Binnen bouwkundige eenheden 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 de betreffende bouwkundige eenheid tot funderingsherstel wil en kan overgaan.

Of deze eigenaren hiertoe financieel in staat zijn, wordt beoordeeld door het funderingsloket van de gemeente. Het funderingsloket zal de eigenaren vragen om 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.

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 funderingsloket van de gemeente.

Dit gemeentebblad 2015, nummer 124, is uitgegeven op 9 juli 2015 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Stadswinkel Centrum, Coolsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover hoofdbureau politie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)