

Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie van 1 november 2016 (kenmerk BS16/00089);

gelet op artikel 1a, leden 1 en 2 en 92 van de Woningwet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende, dat het in het kader van de problematiek van funderingen op houten palen wenselijk is om beleid vast te stellen voor het opleggen van een onderzoeksplicht naar de toestand van die funderingen;

besluit vast te stellen:

de Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

bouwblok

Een groep panden die de fundering delen.

funderingsloket

Het funderingsloket van de gemeente Rotterdam.

funderingsonderzoek

Onderzoek naar de houtenpaalfunderingen onder een pand of panden door een gekwalificeerd onderzoeksbureau dat werkt volgens de F30 Richtlijn.

F30 richtlijn

Richtlijn Onderzoek en beoordeling van houtenpaalfunderingen onder gebouwen september 2012 van de Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen. De richtlijn is te vinden op www.f3o.nl.

gebrek

Strijdigheid met artikel 1a en/of 1b (Bouwbesluit) van de Woningwet.

last onder bestuursdwang

Een besluit als bedoeld in paragraaf 5.3.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

pand

Een als verticale bouweenheid te onderscheiden onderdeel van een bouwblok: een pand kan bestaan uit één of meerdere beneden- en bovenwoningen en/of bedrijfsruimten.

subsidieregeling funderingsonderzoek

Nadere regels subsidie funderingsonderzoek 2015 (gemeentebblad 2015 nr. 17127).

Artikel 2 Doel van de regeling

Doel van de regeling is:

1. Zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de funderingstoestand van panden waarvan het vermoeden bestaat dat de fundering gebreken heeft en
2. Door actief gemeentelijk optreden te bewerkstelligen dat woningeigenaren hun verantwoordelijkheid nemen voor onderzoek naar de fundering van hun panden en uiteindelijk (indien nodig) herstel van de fundering van hun panden.

Artikel 3 Reikwijdte van de regeling

1. De regeling is beperkt tot funderingen van gebouwen op houten palen.
2. De gebouwen liggen binnen de grenzen van de gemeente Rotterdam.
3. De prioriteit ligt bij de aanpak van bouwblokken/panden die een (gedeeltelijke) woonbestemming hebben.

Artikel 4 Indicaties voor funderingsonderzoek en dringend advies funderingsloket

Als bij panden met een houtenpaalfundering sprake is van scheefstand, scheurvorming en andere relevante zaken, zoals uit satellietinformatie naar voren kan komen, kan worden vermoed dat de staat van de fundering zo slecht is dat gevaar voor de gezondheid en veiligheid kan ontstaan, zal het funderingsloket de betrokken eigenaren dringend adviseren onderzoek naar de toestand van die fundering te laten doen.

Artikel 5 Opleggen onderzoeksplicht

1. Indien de eigenaar van een pand of een deel van een pand geen gehoor geeft aan een dringend advies als bedoeld in het vorige artikel, zal hij worden verplicht dat onderzoek te (laten) doen.
2. Deze onderzoeksplicht zal met een last onder bestuursdwang worden opgelegd.

Artikel 6 Uitsluiting van subsidie voor funderingsonderzoek

Eigenaren aan wie de onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 5 is opgelegd, kunnen geen gebruik (meer) maken van de subsidieregeling funderingsonderzoek.

Artikel 7 Eisen onderzoek en rapportage

1. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gekwalificeerd onderzoeksbureau dat werkt volgens de F3O Richtlijn.
2. In het onderzoek dient een integrale beoordeling van de funderingsconstructie te zijn opgenomen conform artikel 3.2 van de F3O richtlijn. In het rapport moet worden aangegeven wat de verwachte levensduur is van de fundering bij gelijkblijvende omstandigheden. Tevens moet in het rapport een advies zijn opgenomen over de eventueel te treffen maatregelen.

Artikel 8 Integrale toets onderzoek en rapportage

1. Het onderzoek en de rapportage van het onderzoeksbureau zal integraal worden getoetst door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam.
2. Indien onderzoek en/of rapportage van het onderzoeksbureau naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht niet voldoende is/zijn, zal niet zijn voldaan aan het dringende advies als bedoeld in artikel 4 of de last onder bestuursdwang als bedoeld in artikel 5.

Artikel 9 Inwerkingtreding

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

Artikel 10 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 1 november 2016.

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

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

TOELICHTING

Algemeen

1. Inleiding

In Rotterdam staan ongeveer 60.000 panden met een houten paalfundering. Uit een onderzoek van 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 het bezit van woningcorporaties, het overige deel is particulier bezit. Het gaat dus naar schatting om circa 10.000 particuliere woningen waarvan de houten paalfundering kwetsbaar is.

Aanwijzingen voor funderingsgebreken zijn:

- klemmende ramen en deuren
- schuin aflopende vloeren
- scheuren in de voorgevel, achtergevel, bouwmuren en/of tussenmuren
- gevel staat scheef, huis verzakt

- lekkende goot tussen panden

Afhankelijk van de ernst van de verschijnselen zal het funderingsloket van de gemeente Rotterdam (hierna: het funderingsloket) de betrokken woningeigenaren adviseren om een funderingsonderzoek uit te laten voeren.

Subsidie

Als het om een bouwblok gaat, kunnen particuliere woningeigenaren voor het laten verrichten van onderzoek gebruik maken van een subsidie op grond van de Nadere regels subsidie funderingsonderzoek 2015 (Gemeentebblad 2015 nr. 17127). Deze subsidie bedraagt maximaal 75% van de kosten van het onderzoek.

Geen subsidie bij opleggen onderzoeksplicht

Als eigenaren geen gehoor geven aan een *dringend* advies van het funderingsloket om onderzoek uit te laten voeren naar de fundering van hun pand(en) kan de gemeente hen dwingen om dat onderzoek uit (te laten) voeren. In dat stadium kunnen de eigenaren geen gebruik meer maken van de subsidieregeling.

Actief gemeentelijk optreden

Deze regeling is een aanvulling op de Nadere regels subsidie funderingsonderzoek 2015 (Gem.blad 2015, nr. 17127) en de Beleidsregel Funderingsherstel (Gem.blad 2015, nr. 65154). De regelingen vormen samen met de onderhavige regeling het instrumentarium waarmee de gemeente eigenaren kan bewegen hun verantwoordelijkheid inzake de funderingsproblematiek te nemen.

2. Onderzoeksplicht is onderdeel van zorgplicht Woningwet

Op grond van artikel 1a, lid 1 Woningwet rust op de eigenaar van een bouwwerk de plicht ervoor te zorgen dat het bouwwerk geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid oplevert.

Als bij een pand met een houtenpaalfundering sprake is van scheefstand, scheurvorming en andere relevante zaken, zoals uit satelietinformatie naar voren kan komen, kan worden vermoed dat de staat van de fundering zo slecht is dat gevaar voor de gezondheid en veiligheid kan ontstaan. In dat geval kan van de eigenaar¹ verwacht worden dat hij hiernaar onderzoek laat doen. Dat hoort bij zijn zorgplicht. Als de eigenaar dit niet uit eigen beweging doet, is er juridisch gezien sprake van een overtreding van artikel 1a Woningwet en kan de gemeente hem opdragen het onderzoek te laten doen.

3. Pand, panden en bouwblok

In de meeste gevallen staat een pand niet op zichzelf maar maakt het deel uit van een groep panden die de fundering delen. We spreken dan van een bouwblok. Het heeft in dat geval de voorkeur dat onderzoek wordt gedaan naar de fundering van het gehele bouwblok. In geval er naar het oordeel van het funderingsloket aanwijzingen zijn dat één of meerdere panden uit een bouwblok vermoedelijk te maken heeft met funderingsgebreken, zal het funderingsloket adviseren om, met gebruikmaking van de subsidieregeling, onderzoek te laten doen naar de fundering van het gehele bouwblok. Als dit advies niet wordt opgevolgd, zal het funderingsloket de eigenaren van de panden met de vermoedelijke funderingsgebreken *dringend* adviseren onderzoek te laten doen naar de fundering van die panden.

4. Opleggen onderzoeksplicht

Indien de eigenaar van een pand geen gehoor heeft gegeven aan een *dringend* advies van het funderingsloket om onderzoek te (laten) doen naar de fundering van zijn pand, zal hij worden verplicht dat onderzoek te (laten) doen.

Last onder bestuursdwang

Deze onderzoeksplicht zal, met een last onder bestuursdwang, worden opgelegd. Dat betekent dat de gemeente het onderzoek zal laten doen als geen gehoor wordt gegeven aan de last. De kosten van het onderzoek zullen met een opslag van 15% aan beheerkosten, op de aangeschrevene(n) worden verhaald.

Eigenaren aan wie de onderzoeksverplichting is opgelegd, kunnen geen gebruik (meer) maken van de subsidieregeling funderingsonderzoek.

5. Eisen onderzoek en rapportage

Het Kenniscentrum Aanpak Funderingen (KCAF) heeft een erkenningsregeling opgesteld voor bureaus die onderzoek doen naar funderingen. Het funderingsonderzoek dient te worden uitgevoerd door een bureau dat voldoet aan deze erkenningsregeling. Dit bureau dient het onderzoek te doen volgens de

1) Naast de eigenaar kan ook van degene die uit andere hoofde bevoegd is om voorzieningen aan het pand te treffen verwacht worden dat hij onderzoek (laat) doen. In voorkomende gevallen zal ook deze persoon aangeschreven worden.

F3O Richtlijn. Deze eis wordt ook gesteld in de subsidieregeling funderingsonderzoek. 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 houtenpaalfunderingen onder gebouwen september 2012 worden gedownload.

6. Gevolgen uitkomsten onderzoek

Indien uit het onderzoek blijkt dat de fundering gebreken vertoont zal de eigenaar maatregelen moeten treffen. Bij (acuut) gevaar voor de veiligheid zal de betrokken eigenaar opgedragen worden het pand onmiddellijk veilig te stellen (stabiliseren).

Als het economisch verantwoord is, zal het funderingsloket adviseren om de fundering van het hele bouwblok aan te pakken. Daarbij kan de gemeente onwillige eigenaren uit het bouwblok onder bepaalde voorwaarden aanschrijven om mee te werken aan het herstel. De voorwaarden staan in artikel 4 van de Beleidsregel funderingsherstel (Gem.blad 2015, nr. 65154).

De voorwaarden houden kortgezegd in dat:

1. bij minimaal één pand van het bouwblok sprake is van een funderingstechnische handhavingstermijn van 0–5 jaar, en
2. een eigenaar of eigenaren die ten minste 50% van de panden in het bouwblok vertegenwoordigen, een herstelplan heeft dat zij willen en (financieel ook) kunnen uitvoeren.

7. Financiering duurzaam funderingsherstel

Het streven is dat op 1 januari 2017 het Fonds Duurzaam Funderingsherstel van start gaat. Dit fonds kan huiseigenaren uitkomst bieden met een lening op maat voor noodzakelijk funderingsherstel. Meer informatie hierover is te vinden op www.kcaf.nl.

Artikelsgewijs

Artikel 2 Doel van de regeling

Het uiteindelijke doel van de regeling is dat funderingsgebreken worden hersteld. Dit komt in deze bepaling tot uiting.

Artikel 3 Reikwijdte van de regeling

In deze bepaling komt tot uiting dat de prioriteit ligt bij de aanpak van bouwblokken en panden met een (gedeeltelijke) woonbestemming. Dat de aanpak van bouwblokken met een volledige bedrijfsbestemming niet de prioriteit heeft, laat overigens onverlet dat ook deze panden aangepakt kunnen worden indien blijkt dat deze gevaar opleveren voor de veiligheid en/of gezondheid.

Artikel 4 Indicaties voor funderingsonderzoek en dringend advies funderingsloket

Vanzelfsprekend gaat de voorkeur er naar uit dat pandeigenaren in voorkomende gevallen uit eigen beweging al dan niet na minnelijk overleg met het funderingsloket overgaan tot het laten verrichten van funderingsonderzoek. Dat komt tot uiting in de volgende werkwijze:

- het funderingsloket zal eerst ‘gewoon’ adviseren om onderzoek te laten doen naar de fundering van het gehele bouwblok. Als dit advies niet wordt opgevolgd, zal het funderingsloket:
- de eigenaren van de panden met de vermoedelijke funderingsgebreken *dringend* adviseren onderzoek te laten doen naar de fundering van die panden.

In het dringende advies zullen de betrokken pandeigenaren worden geïnformeerd over de mogelijkheid om nog subsidie aan te vragen en over de volgende stap: het toepassen van bestuursdwang.

Artikel 6 Uitsluiting van subsidie voor funderingsonderzoek

Met deze bepaling wordt beoogd eigenaren te bewegen uit eigen beweging, al dan niet na een (dringend) advies van het funderingsloket, het funderingsonderzoek te laten doen. Als zij dat nalaten, verspelen zij hun eventuele recht op subsidie.

Artikel 8 Integrale toets onderzoek en rapportage

Een onvoldoende onderzoek en/of rapportage zal na een ‘dringend advies’ leiden tot het alsnog opleggen van bestuursdwang. Een onvoldoende onderzoek en/of rapportage in het kader van bestuursdwang zal er toe leiden dat de gemeente nader onderzoek en rapport uit laat brengen. Dit heet een uitvoering van gemeentewege. De kosten daarvan zullen met een opslag van 15% aan beheerskosten op de aangeschreven(n) worden verhaald.

Dit gemeentebblad 2016, nummer 181, is uitgegeven op 2 november 2016 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Stadswinkel Centrum, Coolingsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover hoofdbureau politie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)