

## Beleidsregels over het onderzoek en handhaving van de voorschriften over bestaande funderingen

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikelen 1a en 1b van de Woningwet en hoofdstuk 5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluit de volgende regeling vast te stellen:

### Beleidsregels over het onderzoek en handhaving van de voorschriften over bestaande funderingen

#### Hoofdstuk 1 Inleiding

Binnen de gemeente Amsterdam wordt geregeld geconstateerd dat de fundering van een pand gebreken vertoont. In enkele gevallen is hier sprake van ernstige gebreken, met de bijbehorende risico's voor de gebruikers.

Dit soort gebreken probeert de gemeente in overleg met de eigenaren van het pand op te laten lossen. Het uitvoeren van funderingsherstel is een ingrijpende gebeurtenis voor de bewoners/ bedrijven op de begane grond. Daarnaast is het een zeer kostbare aangelegenheid voor een eigenaar, die uiteraard ook de bewoner kan zijn. De kosten voor het funderingsonderzoek worden gedragen door de gemeente, maar de kosten van het herstel van gebreken aan het pand zijn voor de eigenaar hiervan. Als het niet lukt om de fundering in overleg met de eigenaar te laten herstellen, kan de gemeente op basis van de wet in het uiterste geval een 'aanschrijvingsprocedure' opstarten. Hierbij kan de eigenaar worden gedwongen om de gebreken aan zijn pand binnen een redelijke termijn te verhelpen.

De manier waarop de gemeente met dit soort situaties omgaat wordt vastgelegd in beleid. In het op 19 september 2017 vastgestelde 'Handhavingsbeleid Wabo' zijn algemene strategieën opgenomen over de omgang met kwalitatief gebrekkige panden. Een specifiek op dit onderwerp toegespitst beleidsdocument ontbreekt tot dusver. De beoordeling of een pand potentiële funderingsgebreken vertoont, gebeurt op dit moment op basis van een deskundige inschatting van een medewerker van de gemeente. Het is voor een eigenaar van een pand nu dus niet (vooraf) duidelijk op basis waarvan de gemeente besluit een funderingsonderzoek uit te voeren. Daarmee kan het idee ontstaan dat de gemeente willekeurig handelt.

Dit probleem wordt opgelost door het vaststellen van de 'Beleidsregels kwaliteit bestaande funderingen'. In de 'Beleidsregels kwaliteit bestaande funderingen' zijn criteria voor het gemeentelijk handelen opgenomen. Criteria om te bepalen wanneer besloten wordt een casco- funderingsonderzoek te gaan uitvoeren, hoe zo'n onderzoek plaatsvindt en of de eigenaar maatregelen dient te treffen. Het doel van dit beleidsdocument is om een helder en gedetailleerd kader geschapen voor eigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden bij een pand met een gebrekkige fundering.

#### Hoofdstuk 2 Uitgangspunten van het beleid

##### *Onderzoek naar de fundering en het casco van panden*

1. Een casco- funderingsonderzoek kan worden uitgevoerd als het vermoeden bestaat dat fundering van een pand niet voldoet aan de voorschriften.
2. Een vermoeden kan o.a. onderbouwd worden, als sprake is van constructieve schade (scheurvorming) en één van de onderstaande vier criteria:
  - a. Het pand heeft een scheefstand van meer dan 1:75 (1,33 cm per meter) of het pand helt achterover zonder duidelijke oorzaak;
  - b. Het pand zakt meer dan 2 mm per jaar, waarbij de zakkingsnelheid 1,5 mm per jaar groter is dan bij vergelijkbare panden in de directe omgeving;
  - c. Het pand zakt meer dan 3 mm per jaar; of
  - d. De verschilzakkingsnelheid tussen de linker en rechter bouwmuur of de voor- en achterzijde is groter dan 1,5 mm per jaar.
3. Casco- funderingsonderzoeken kunnen worden uitgevoerd bij alle panden in Amsterdam. Gezien de risico's ligt de focus bij panden gefundeerd op houten palen of gefundeerd op staal.

### *Uitvoering van het casco- funderingsonderzoek*

1. De uitvoering van het casco- funderingsonderzoek vindt in beginsel plaats in overleg met eigenaar, bewoners en gebruikers.
2. Als er geen medewerking wordt verleend aan uitvoering van het onderzoek kan een handhavingsbesluit worden genomen.
3. De volgende elementen kunnen (afhankelijk van beschikbaarheid en noodzakelijkheid) onderdeel uitmaken van een casco-funderingsonderzoek:
  - Archiefonderzoek
  - Visuele inspectie (zowel de buitenzijde als de binnenzijde)
  - Scheefstandmetingen (gevel- en vloerwaterpassing)
  - Zettingsmetingen (meetbouten en satellietgegevens)
  - Onderzoek naar de grondwaterstanden (peilfilters) en een
  - Funderingsinspectie
4. Bij de uitvoering van een funderingsinspectie, wordt met betrekking tot de locatie daarvan rekening gehouden met de belangen van de eigenaar, bewoner en/of gebruiker en de representativiteit van de onderzoeklocatie.
5. Doel van het onderzoek is dat de staat van het casco van het pand wordt beoordeeld, niet de algehele bouwkundige staat.
6. Bij de beoordeling van de stabiliteit wordt rekening gehouden met de feitelijke situatie.

### *Beoordeling en te nemen maatregelen*

1. Bij een geconstateerd gebrek aan de fundering wordt overgegaan tot het nemen van een handhavingsbesluit. Het heeft de voorkeur als het gebrek in overleg en op vrijwillige basis door de eigenaar binnen een redelijke termijn wordt opgeheven.
2. Als de fundering niet voldoet aan de voorschriften kan worden overgegaan tot het nemen van een handhavingsbesluit, als in samenhang met de resultaten van het casco- funderingsonderzoek blijkt dat sprake is van acuut gevaar.
3. Bij een gerechtvaardigd vermoeden van een gebrek aan de fundering vanwege een zeer grote zetting of ernstige constructieve schade, kan worden overgegaan tot een handhavingsbesluit. Het heeft de voorkeur als het gebrek in overleg op vrijwillige basis door de eigenaar binnen een redelijke termijn wordt opgeheven.
4. Een handhavingsbesluit heeft tot doel dat de gebreken aan de fundering van een pand worden opgeheven (funderingsherstel) en dat het casco voldoet aan de voorschriften.

## **Hoofdstuk 3 Uitwerking van de uitgangspunten van het beleid**

### *Het onderzoek naar het casco en de fundering van panden*

Het bepalen of een pand of de gehele bouweenheid een fundering heeft met een vermoeden van een gebrek is niet eenduidig te bepalen. De meeste panden in Amsterdam met een hele slechte fundering, zoals gebroken kespren, palen door het funderingshout heen, zwaar aangetaste palen (meestal als gevolg van droogstand) of een extreem grote zakkingsnelheid (vaak als gevolg van negatieve kleeft), zijn ondertussen wel gesloopt of hebben funderingsherstel ondergaan. Dit is het resultaat van het besluit van de gemeente Amsterdam om al in de jaren tachtig van de vorige eeuw te starten met funderingsonderzoeken. Dit betekent niet dat er geen panden meer zijn met een slechte fundering. Houtaantasting van het funderingshout is een doorgaand proces, waarbij ook de problematiek van de verdroging (lagere grondwaterstanden) en bacteriële aantasting kan meespelen.

Ten tijde van de eerdere funderingsonderzoeken golden criteria van scheefstand en scheurvorming, later ook zakkingsnelheid na het plaatsen van meetbouten, om in te schatten wat de staat van de fundering zou kunnen zijn. Panden met een scheefstand groter dan 1 op 50, een zakkingsnelheid van meer dan 4 mm per jaar en/of vele ernstige scheuren, werden normaliter, zonder het uitvoeren van een funderingsinspectie, in Kwaliteitsklasse IV gewaardeerd, vervolgens gesloopt of er werd een funderingsherstel uitgevoerd.

Door al deze onderzoeken, later ook voor splitsingsvergunning waarvan de eis geldt dat aannemelijk moest worden gemaakt dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (Kwaliteitsklasse II), is kennis opgebouwd naar de relatie tussen criteria en de staat van de fundering zelf. Veel van die kennis is toen gebruikt bij de onderzoeken voor de Noord/Zuidlijn, wat vervolgens weer leidde tot aanscherping van de criteria.

Deze ervaring wordt nu gebruikt om op basis van criteria in te schatten dat het vermoeden bestaat dat sprake zal zijn van gebrek. In de beleidsregel worden de volgende vier criteria genoemd:

- a. Het pand heeft een scheefstand van meer dan 1:75 (1,33 cm per meter) of het pand helt achterover zonder duidelijke oorzaak.
- b. Het pand zakt meer dan 2 mm per jaar, waarbij de zakkingsnelheid groter is dan 1,5 mm per jaar dan bij vergelijkbare panden in de directe omgeving.
- c. Het pand zakt meer dan 3 mm per jaar.
- d. De verschilzakkingsnelheid tussen de linker en rechter bouwmuur of tussen de voorkant en achterkant is groter dan 1,5 mm per jaar.

Daarnaast zal een pand ook constructieve schade - meestal in de vorm scheurvorming - moeten hebben, die te herleiden is naar een mogelijk gebrek in de fundering. Het gaat hierbij om constructieve scheuren (trappetjes) en niet om thermische scheuren, bijvoorbeeld als gevolg van roestvorming van een latei balk. Een gebrek dat uiteraard wel moet worden hersteld. Met name herstelde scheuren die weer open staan kunnen aanleiding zijn, te vermoeden dat sprake is van een gebrek in de fundering.

In de meeste gevallen zal een pand dat aan één van de bovenstaande vier criteria voldoet ook constructieve schade hebben. Echter panden die al sinds jaren (of eeuwen) scheef staan of alleen gelijkmatig zakken, zonder dat ze schade hebben, hebben lang niet altijd een gebrek. Om die reden behoeven deze panden in principe niet onderzocht te worden, waarbij er altijd uitzondering blijven.

Ad a: Een overschrijding van een scheefstand van 1:75 hoeft geen vermoeden van een gebrek te betekenen, als het pand een scharnierpand is. Een scharnierpand is een pand dat is ingebalkt in een pand of bouweenheid dat eerder is gebouwd. Een pand dat naar achteren helt – hoe weinig ook - is al snel verdacht, omdat de meeste panden in Amsterdam iets naar voren hellen. De reden is het hogere straatpeil ten opzichte van het tuinpeil, waardoor de negatieve kleeft aan de voorkant groter dan aan de achterkant. In de binnenstad zijn soms de voorgevel schuin naar voren (op de vlucht) gebouwd. Een uitzondering van het verdacht zijn van een naar achter hellend pand, is als dat pand op een (voormalige) dijk is gebouwd.

Ad b: Een overschrijding van een zakkingsnelheid van meer dan 2 mm per jaar, zeker als dat voor de gehele bouweenheid wordt gemeten, duidt lang niet altijd op een gebrek. Vaak is de zetting van de eerste zandlaag de oorzaak. Daarom is het van belang de zakkingsnelheid te vergelijken met vergelijkbare panden en bouweenheden in de omgeving. In de beleidsregel is hiervoor 1,5 mm per jaar als richting aangehouden dat er sprake zou kunnen zijn van een gebrek. Een toenemende zakkingsnelheid (in de tijd), kan ook aanleiding zijn een pand te gaan onderzoeken.

Ad c: Gezien de ervaring van de uitgevoerde funderingsonderzoeken geeft een overschrijding van meer dan 3 mm per jaar voldoende aanleiding tot een casco- funderingsonderzoek over te gaan.

Ad d: Kans op schade is het grootst als een pand ongelijkmatig zakt, daardoor nog schever gaat staan, of schranken, waardoor het casco kapot wordt gedrukt. Gezien de ervaringen van de uitgevoerde funderingsonderzoeken hiervoor een criteria van 1,5 mm per jaar gesteld.

Zakkingsnelheden kunnen worden bepaald op basis van meetboutgegevens opgenomen in het Meetboutennet. De meetgegevens moeten van recente datum zijn en gemeten over een periode van minimaal 2 jaar. Verder kan ook gebruik worden gemaakt van satellietgegevens (InSAR-data), die geschikt zijn om mogelijke funderingsproblemen op te sporen. Deze satellietgegevens zijn – omdat er nog geen lokale optimalisatie is toegepast – onvoldoende betrouwbaar om verschilzakkingen binnen een pand en met de belendende panden voldoende in beeld te brengen.

De verwachting is dat in nabije toekomst betrouwbare satellietdata kan worden gegenereerd. Er zit echter wel onnauwkeurigheid in de plaatsbepaling van een meetpunt. De daadwerkelijke locatie van de zetting kan enkele meters afwijken t.o.v. de aangegeven plek op de kaart. Dit kan tot gevolg hebben dat een punt in werkelijkheid op het aangrenzende pand ligt. Om die reden kunnen satellietgegevens nog slechts gebruikt worden om te bepalen of een pand meer dan 3 mm per jaar zakt. Dit betekent dat als er geen meetboutgegevens zijn, niet bepaald kan worden of een pand aan één van de criteria onder b of d voldoet.

Als op grond van deze criteria besloten wordt over te gaan tot het uitvoeren van casco- funderingsonderzoek, zal – indien het pand onderdeel uitmaakt van een bouweenheid – dit onderzoek zich in principe uitstrekken tot de gehele bouweenheid, soms inclusief de fundering van de belendende panden waarin is ingebalkt.

*De uitvoering van het casco- funderingsonderzoek*

Zodra besloten is funderingsonderzoek uit te voeren, wordt de eigenaar op de hoogte gesteld. In een gesprek wordt toegelicht welke onderzoeken worden uitgevoerd. De intentie is niet méér onderzoek uit te voeren dan noodzakelijk. De keuzes hangen af van de staat van het pand en de beschikbaarheid van gegevens in het archief, zoals bouwtekeningen, resultaten van eerdere onderzoeken, meetbout-satellietgegevens (InSAR-data).

In NEN 8707 staat in de hoofdstukken 4 (Onderzoek), 5 (Fundering op staal) en 6 (Fundering op palen) beschreven welke onderzoeken plaats vinden. In deze beleidsregels, wordt de lijn gevolgd van NEN 8707, waarbij specifiek voor Amsterdam wordt aangegeven hoe die onderzoeken dienen te worden uitgevoerd en de bevindingen moeten worden beoordeeld. Hierbij is gebruik gemaakt van waarderingen uit de Richtlijnen F30, waarin ook uitgebreid beschreven staat hoe onderzoeken worden uitgevoerd.

Het casco- funderingsonderzoek kan de volgende onderdelen bevatten:

- Uitvoeren van archiefonderzoek, met als doel een beeld te verkrijgen van de geschiedenis van pand of de bouweenheid. Indien het archief compleet is, zal het archiefonderzoek de volgende gegevens opleveren: oprichtingstekeningen, palenplan, type fundering, inheidiepte van de palen, aanlegniveau (hoogstgelegen) funderingshout, eventueel lengte oplangers, heestaat, aanlegniveau begane grond vloer (vloerpeil), constructieve verbouwingen (doorbraken, kelders, aanbouwen, (dak)opbouwen of wijzigingen van de fundering). Verder – indien noodzakelijk – gegevens over belendingen en gemeenschappelijke bouwdelen, eerdere onderzoeken en inspecties. Tenslotte eventueel historische gegevens zoals ophogingen.
- Uitvoeren van een visuele inspectie aan de buitenkant (ook indien noodzakelijk van de panden van dezelfde bouweenheid), waarbij scheurvorming (onderscheid constructief of thermisch) en eventueel bol staan van metselwerk.

Scheuren	Benaming
Haarscheuren	Zeer klein
0,5 tot 1 mm	Klein
1 tot 3 mm	Matig
Meer dan 3 mm	Groot

- Een inspectie binnen, bij voorkeur op alle bouwlagen, waarbij ook het casco zoals lateien, balkonbalken en uitgevoerde verbouwingen. Tevens zal de stabiliteit (ook wel genoemd standzekerheid) worden beschouwd. Hierbij zal rekening worden gehouden met de feitelijke situatie: ontleend een pand stabiliteit aan de belendende panden en is daarmee sprake van een stabiele situatie?
- Uitvoeren van een lintvoegwaterpassing, waarbij ook de twee belendende panden aan beide zijden, tenzij deze panden onderdeel zijn van een andere bouweenheid.
- Uitvoeren van een vloerwaterpassing, bij voorkeur op de eerste verdieping, omdat begane grondvloeren soms niet meer origineel zijn of zijn uitgevlakt.

Rotatie	Schade typering	Benaming
< 1:300	Geen	Nihil
1:300 tot 1:200	Architectonisch	Klein
1:200 tot 1:100	Architectonisch	Matig
1:100 tot 1:75	Constructief	Groot
>1:75	Constructief	Zeer groot

- Uitvoeren van een loodmeting, als sprake van voor- of achteroverhellen van de gevel.
- Uitvoeren van een peilmaatmeting van het vloerpeil van de begane grondvloer, mits nog origineel en niet uitgevlakt.
- Opvragen van zettingsgegevens. Deze zettingsmetingen kunnen worden gehaald uit meetbouts, die in een groot deel van panden van voor 1945 zijn aangebracht. Voor een betrouwbare meting dient een meetbout de afgelopen 2 jaar minimaal om het half jaar te zijn gemeten. Tegenwoordig zijn satellietgegevens (InSAR-data) beschikbaar, voor panden in de gehele stad, die zijn gemeten vanaf 2009. Dit betekent dus ook bij panden waar tot nu toe geen of nauwelijks meetboutgegevens ter beschikking waren, zoals panden van na 1945. Deze satellietgegevens zijn te gebruiken, bij voorkeur als aanvulling op de meetboutgegevens.

Zakking (mm per jaar)	Benaming
Minder dan 0,5	Nihil
0,5 tot 2	Klein
2 tot 3	Matig
3 tot 4	Groot
Meer dan 4	Zeer groot

- Het laten uitvoeren van een sondering met kleefmeting ter plaatse van het pand, indien noodzakelijk voor een berekening van het paal draagvermogen en er nog geen sondering ter beschikking is, die maximaal 25 meter vanaf de rand van het pand is gemaakt.
- Opvragen van actuele grondwaterstandsgegevens (niet ouder dan een half jaar) en historische gegevens, uit de in Amsterdam aanwezige peilbuizen, om op basis daarvan de grondwaterdekking (gecumuleerde droogstand over een aantal jaren) van het funderingshout te beoordelen.

Grondwaterdekking in mm	Benaming
meer dan 200 mm	Voldoende
50 tot 200 mm	Klein
Minder dan 50 mm	Onvoldoende

- Het uitvoeren van een funderingsinspectie als dat noodzakelijk is voor het casco- funderingsonderzoek en nog niet een representatieve funderingsinspectie is uitgevoerd in de directe omgeving, bijvoorbeeld van een pand van dezelfde bouweenheid. De plaats van de funderingsinspectie is afhankelijk van de hiervoor uitgevoerde onderzoeken, de mogelijkheden waar hij kan worden uitgevoerd en de wensen van de eigenaar. Voor beoordeling van de fundering, met name de houtaantasting, kan gebruik gemaakt worden van de F30 Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen.

#### *Beoordeling en te nemen maatregelen*

Juridisch gezien voldoet de fundering van een gebouw niet aan het niveau bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012, afdeling 2.1.1 als de sterkte van één van de funderingsonderdelen niet voldoet aan het afkeurniveau. Dit afkeurniveau staat omschreven in NEN 8700, waarmee in samenhang met de NEN-EN 1990 serie (Eurocode) wordt berekend wat de rekenkundige sterkte is van de funderingsonderdelen. Hierbij dient de belasting op de fundering te worden berekend, waarbij veiligheidsfactoren voor afkeurniveau (bestaande bouw) behorend bij de van toepassing zijnde gevolgklasse (NEN 8700, Bijlage B) dienen te worden toegepast. Deze veiligheidsfactoren zijn lager dan voor niveau nieuwbouw.

Bij de berekening van de sterkte dient de situatie van de fundering – ten tijde van de funderingsinspectie - te worden beschouwd, zoals de paalkopafmeting, afhankelijk van de houtaantasting, alsmede de situering (tussenafstand en plaats t.o.v. de kessen) van de palen. Voor het bepalen van het geotechnisch paal draagvermogen wordt gebruik gemaakt van een sondering. Al hoewel vaak niet meer bekend is hoe diep de palen zijn geheid, mag aangenomen worden dat de palen minimaal 0,50 meter (twee tochten) in een draagkrachtige zandlaag staan. In Amsterdam is dat eerste zandlaag, die op ongeveer NAP – 12 meter ligt. Als de eerste zandlaag van slechte kwaliteit is (relatief lage conuswaardes), zal een paal ook draagvermogen ontleen aan de bovenliggende (klei- en veen-)lagen. Dit heet positieve kleef. Als een pand een bepaalde mate van zakking ondergaat, zal een deel van deze positieve kleef in de berekening worden meegenomen, om te bepalen of er sprake is van een evenwichts draagvermogen, met voldoende veiligheid. Paalklassenfactoren staan in bijlage G van de NEN 8707. De tapsheid van de houten paal dient te worden ingeschat, eventueel gebruik makend van de F30 Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen of anders mag worden uitgegaan van een afname van de paalomtrek van 25 mm per strekkende meter paal.

Een rekenkundige toetsing van het funderingshout wordt uitgevoerd, als sprake is van ernstige houtaantasting. Voor de rekenmethode, zie de 'F30 Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen' waarbij de bepaling van de zachte schil bepaald wordt op basis van de Pilodyn (inslaghamer). Bij de toets van de houtspanningen van het niet aangetaste hout van de palen en funderingshout behoeft geen rekening te worden gehouden met verdere aantasting in de tijd.

Bovengenoemde berekeningen hoeven niet te worden uitgevoerd als uit de funderingsinspectie een ernstig gebrek blijkt, gebroken kessen, palen staan naast de bouwmuur of volledig verdwenen funderingshout waardoor palen direct onder het metselwerk staan. Een ander gebrek zijn spaarbogen die ingezakt zijn. Bij een gebrek kan zondermeer worden overgegaan tot een handhavingsbesluit.

Als sprake is van een ernstige constructie scheurvorming, zeker als herstelde scheuren weer open staan, kan zonder het uitvoeren van een funderingsinspectie ook worden overgegaan tot een handhavingsbesluit. Een scheefstand van meer dan 1:50 of een zakkingsnelheid van meer dan 4 mm per jaar kan ook aanleiding hiervoor zijn. Als er wat betreft zakkingsgegevens alleen satellietgegevens (InSAR-data) beschikbaar zijn, is het trekken van conclusies louter op deze satellietgegevens af te raden. De reden is de onzekerheid van de puntlocaties waar gemeten wordt. Satellietdata kunnen wel een indicatie geven voor panden waar een verhoogd risico is op funderingsgebrek en waartoe dan een casco-funderingsonderzoek voor nodig is, om dit gebrek aan te tonen.

Als geen sprake is van een gebrek en uit de eerdergenoemde rekenkundige toetsen blijkt dat de rekenkundige sterkte kleiner is dan de rekenkundige belasting, is het aan een constructeur om de beslissing te nemen om al dan over te gaan tot een handhavingsbesluit. Deze constructeur, beoordeelt de resultaten van het casco-funderingsonderzoek in samenhang of sprake is van een acuut gevaar.

Bovenstaande samenvattend, leidt het beoordelen van de fundering tot één van de volgende drie conclusies:

1. Er is geen sprake van een gebrek en de fundering voldoet aan alle uitgevoerde rekenkundige toetsen.
2. Er is sprake van één of meerdere ernstige gebreken (of het vermoeden daaraan) aan de fundering.
3. Er is geen sprake van een ernstig gebrek, echter de fundering voldoet niet aan minimaal één van de rekenkundige toetsen.

Ad 1: De fundering voldoet aan het afkeurniveau volgens NEN 8700 en daardoor ook aan afdeling 2.1.1. van het Bouwbesluit 2012. Een handhavingsbesluit op grond van artikel 1b van de Woningwet is niet mogelijk. De fundering wordt niet in Kwaliteitsklasse IV gewaardeerd. Of een waardering mogelijk is in een hogere kwaliteitsklasse (II of III) valt buiten de doelstelling van deze beleidsregels.

Ad 2: Er is sprake van een onvoldoende functionerende fundering die aan vervanging toe is. De fundering voldoet niet meer aan het afkeurniveau volgens NEN 8700, waardoor het bouwwerk niet meer voldoet aan het niveau bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. Er kan worden overgegaan tot een handhavingsbesluit voor het vervangen van de fundering (funderingsherstel). Het wel of niet voldoen aan de rekenkundige toetsen doet niet meer ter zake. Echter de overige resultaten van het casco-funderingsonderzoek worden bij de motivatie wel meegenomen. De fundering krijgt een waardering in Kwaliteitsklasse IV, hetgeen betekent dat wordt overgegaan tot een handhavingsbesluit, dat de fundering binnen een jaar vervangen dient te worden.

Ad 3: De fundering voldoet niet aan één van de rekenkundige toetsen. Als dit alleen de geotechnische toets betreft, hetgeen dus al sinds de oprichting zo is, zou gesteld kunnen worden dat zo'n fundering zijn sterkte ondertussen wel bewezen heeft. Het is aan de constructeur of het pand gewaardeerd wordt in Kwaliteitsklasse IV. Hierbij dienen de resultaten van het casco-funderingsonderzoek in samenhang te worden bekeken. Als besloten om over te gaan tot een handhavingsbesluit, dient de fundering binnen een jaar vervangen te worden, waarbij in een enkel geval aanvullend draagvermogen voldoende kan zijn.

Als een pand niet in Kwaliteitsklasse IV wordt gewaardeerd en dus niet wordt overgegaan tot een handhavingsbesluit voor funderingsherstel, kan worden geadviseerd het pand in observatie te houden, om eventueel later over te gaan tot een handhavingsbesluit. Bij deze observatie kan gebruik worden gemaakt van zettinggegevens (meetbouts of satellietmetingen).

#### **Hoofdstuk 4 Rol en bevoegdheden van de gemeente**

De Woningwet biedt de gemeente een goed gevulde gereedschapskist met bestuurlijk- juridische instrumenten om de eigenaar of verhuurder van een gebouw ertoe te zetten de kwaliteit op voldoende peil te krijgen en te houden. Tegelijkertijd biedt deze wet de eigenaar bescherming tegen al te grote inbreuken op het eigendomsrecht. Deze beleidsregel ziet toe op hoe naar de funderingen van bestaande woningen wordt gekeken.

##### *Wettelijke bevoegdheden*

Kader voor deze beleidsregel zijn de hieronder beschreven wettelijke bevoegdheden.

De Woningwet kent drie bepalingen aangaande de staat van een bestaand bouwwerk:

- artikel 1a, op grond waarvan de eigenaar van een bouwwerk er zorg voor dient te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
- artikel 1b, op grond waarvan het verboden is een bestaand bouwwerk in een zodanige staat te brengen of te houden dat het niet voldoet aan het niveau bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. Als een bouwwerk hieraan niet voldoet is de eigenaar tevens in overtreding, volgens de Wet economische delicten.
- artikel 13 op grond waarvan de gemeente een verplichting kan opleggen om, in aanvulling op de voorschriften over bestaande bouw extra voorzieningen te treffen, in het geval die voorzieningen naar het oordeel van de gemeente “noodzakelijk” zijn. Dat kan tot aan in het Bouwbesluit 2012 voorgeschreven kwaliteitsniveau voor nieuwbouw.

De bestuurlijke handhaving door het bevoegd gezag is geregeld in artikel 92 van de Woningwet, waarbij voor de uitvoering wordt verwezen naar de Wabo hoofdstuk 5. Hier staat in artikel 5.2 dat het bevoegd gezag (uitgevoerd door het bouw- en woningtoezicht) tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van betrokken wetten geldende voorschriften en daarbij gegevens die met het oog op de uitoefening van de taak te verzamelen en te registreren.

#### *Funderingen*

Voor het in stand houden van een bestaand pand is de fundering cruciaal. Meestal is de fundering niet zichtbaar, worden tekortkomingen pas duidelijk als die hun weerslag vinden in andere delen van het pand. Om een tekortkoming in een fundering aan te tonen en dus toe te zien op de wettelijke vereisten, is vaak nader en intensief onderzoek nodig, in de vorm van een casco-funderingsonderzoek. Het uitvoeren van casco-funderingsonderzoek is vaak arbeidsintensief en/of kostbaar en leidt regelmatig tot tijdelijke overlast voor de gebruiker van een pand en de directe omgeving.

Als funderingsherstel op initiatief van een eigenaar wordt uitgevoerd is dat meestal omdat een pand zichtbare verzakkingen en schade heeft, bij een grootschalige renovatie met bijvoorbeeld het aanleggen van een kelder of bij splitsing of vernieuwbouw. Echter als het initiatief van een casco- funderingsonderzoek komt van de gemeente, met als risico dat uiteindelijk funderingsherstel noodzakelijk is, zitten eigenaren hier niet altijd op te wachten.

Het uitvoeren van funderingsherstel is een ingrijpende gebeurtenis voor de bewoners op de begane grond. Het is daarnaast een zeer kostbare aangelegenheid voor een eigenaar, die uiteraard ook de bewoner kan zijn. Indien er een bedrijf of winkel op de begane grond zit, is vaak sprake van inkomstendering.

Om te voorkomen dat er casco- funderingsonderzoeken plaatsvinden zonder dat een pand daartoe een concrete aanleiding geeft, zijn in deze beleidsregel criteria opgenomen, om te bepalen wanneer besloten wordt een casco- funderingsonderzoek te gaan uitvoeren, hoe zo'n onderzoek plaatsvindt en welke criteria gelden om te bepalen of een eigenaar maatregelen dient te treffen. Bij deze criteria wordt ook rekening gehouden met de geschiedenis van het pand (bewezen sterkte).

Daartoe is gebruik gemaakt van de:

1. NEN 8707 (Beoordeling van de constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk bij verbouw en afkeur – Geotechnische constructies). Deze norm is aangewezen in het Bouwbesluit 2012.
2. Landelijke Richtlijnen F30: Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen uit 2016 en F30: Onderzoek en beoordeling van funderingen op staal (ondiepe funderingen) uit 2012; en
3. Maatwerk (voormalig beleid van Stadsdeel Centrum) en (beleids-)rapporten en ervaringen ten tijde van funderingsonderzoeken uitgevoerd vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw.

#### **Artikel 1**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

#### **Artikel 2**

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregels kwaliteit bestaande funderingen.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 16 november 2021.*

*De burgemeester  
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris  
Peter Teesink*