

Beleidsregels voor de toepassing van de artikelen 13, 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

overwegende dat het in het kader van de stadsbrede funderingsaanpak, ten behoeve van het ondersteunend aanschrijven bij funderingsherstel en cascoherstel, gewenst is regels te stellen voor de toepassing van de artikelen 13, juncto 15 en 100e van de Woningwet;

gelet op artikel 4:81 en artikel 5:21 t/m 5:31b van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet;

B E S L U I T :

vast te stellen de navolgende

Beleidsregels voor de toepassing van artikelen 13, juncto 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel

1. Begrippen

1. Verordening: de Subsidieverordening funderingsherstel 2001.
2. Bouwkundige eenheid: een groep woningen - al dan niet in combinatie met bedrijfsruimten - met een of meer gezamenlijke bouwmuren, gebouwd voor 1945.
3. Cascoherstel: herstel van cascoschade aan een woning volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen en programma van aanbevelingen.
4. Cascoschade: schade aan het casco van een woning volgens door burgemeester en wethouders vastgestelde criteria.
5. Eigenaar: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die eigenaar is van een woning, al dan niet met gebonden bedrijfsruimte. Onder eigenaar wordt mede verstaan de houder van een recht van opstal, de erfpachter en de houder van een appartementsrecht.
6. Fundering: het constructieve element dat de neerwaartse druk van een gebouw overbrengt op de ondergrond.
7. Funderingsherstel: het herstellen van funderingsschade volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen en programma van aanbevelingen.
8. Funderingsonderzoek: een volgens het door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld protocol (VNG protocol) uitgevoerd onderzoek.
9. Funderingsschade: aanzienlijk verminderde draagkracht van houten paalfunderingen volgens door burgemeester en wethouders vastgestelde normen.
10. Verbeterplan: een schriftelijk stuk opgesteld volgens een door burgemeester en wethouders vast te stellen model waarin de eigenaar omschrijft op welke

Beleidsregels voor de toepassing van de artikelen 13, 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel

wijze funderingsherstel conform de richtlijn als genoemd in artikel 4.2 van de verordening zal worden uitgevoerd én waarvoor een bouwvergunning kan worden verleend.

11. Woning: een gebouw of een zelfstandig gedeelte van dat gebouw, welk gebouw of gedeelte voor permanente bewoning bestemd is, met uitzondering van ambtswoningen, bejaardenoorden, woningen in eigendom van de Dienst der Domeinen, woningen in eigendom van de gemeente, woonwagens, woonschepen, caravans en stacaravans.
12. Pand: een als verticale eenheid te onderscheiden onderdeel van een bouwkundige eenheid: een pand kan bestaan uit één of meerdere beneden- en bovenwoningen.
13. Aanschrijving of aanschrijven: het verplichten tot het treffen van voorzieningen volgens artikel 13 van de Woningwet.
14. Last onder bestuursdwang: Het besluit van Burgemeester en Wethouders om na afloop van de begunstigingstermijn, indien de aangeschrevene zelf niet heeft voldaan aan de omschreven last, over te gaan tot uitvoering van gemeentewege van het funderings- en cascoherstel.
15. Programma van eisen cascoherstel en funderingsherstel: Het door de gemeente in 2002 vastgestelde minimale kwaliteitsniveau waaraan de werkzaamheden dienen te voldoen.

2. Aanschrijven

1. Indien de eigenaar of eigenaren van tenminste 50% van de panden in een bouwkundige eenheid een verbeterplan tot herstel van funderings-/ casco schade wil(len) uitvoeren, schrijven burgemeester en wethouders de eigenaar of eigenaren van een pand of panden in die bouwkundige eenheid die niet aan het verbeterplan willen meewerken aan tot het treffen van de in het verbeterplan omschreven voorzieningen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in incidentele gevallen afwijken van het percentage genoemd in lid 1, bijvoorbeeld indien de noodzaak om de gebreken aan de fundering te herstellen een spoedeisend karakter heeft en er een gevaarlijke situatie kan ontstaan.

3. Aanschrijvingsgrond

Een aanschrijving genoemd onder 2 vindt plaats, indien:

- a. er sprake is of zal zijn van een verbeterplan voor een bouwkundige eenheid waarvoor een bouwvergunning kan worden verleend, en;
- b. het op grond van onderzoek van de fundering van de bouwkundige eenheid waarvan de woning van de onwillige eigenaar onlosmakelijk deel uitmaakt, aannemelijk is dat een beoordeling van geconstateerde gebreken aan de fundering alle woningen binnen die bouwkundige eenheid raakt, en;
- c. het uitsluiten van de woning van de onwillige eigenaar onaanvaardbare bouwkundige en/of financiële consequenties heeft voor het uit te voeren funderingsherstel/cascoherstel in de desbetreffende bouwkundige eenheid;
- d. de belangen bij uitvoering van het funderingsherstel zwaarder wegen dan het belang van de eigenaar om niet tot uitvoering over te gaan;



Beleidsregels voor de toepassing van de artikelen 13, 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel

- e. het aannemelijk is dat de eigenaar van het pand geen funderingsherstel/cascoherstel zal uitvoeren, waardoor er geen concreet zicht is op beëindiging van de overtreding.

4. Draaiboek voor het aanschrijvingsbeleid

Voor aanschrijvingen genoemd onder 2 is het draaiboek van toepassing dat als richtlijn dient en dat als bijlage bij deze beleidsregels is gevoegd en daar onlosmakelijk deel van uitmaakt.

5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie in De Stem van Dordt.

De beleidsregels funderingsherstel en cascoherstel, vastgesteld op 1 juli 2003, komen hiermee te vervallen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 januari 2010.

Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris

de burgemeester


M.R. Schurink


R.J.G. Bandell

- Toelichting -
- Draaiboek aanschrijven bij funderingsherstel -

Toelichting

Beleidsregels voor de toepassing van de artikelen 13, juncto 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel

Het algemene kader voor het aanschrijvingsbeleid van de gemeente Dordrecht is vastgelegd in de 'Nota aanschrijvingsbeleid' van juni 1997. Eén van de doelen van deze nota is om een kwalitatieve achterstand in de woningvoorraad weg te werken en kwaliteitsverval in de toekomst te voorkomen.

In deze nota is onderscheid gemaakt tussen passief aanschrijvingsbeleid (reagerend op klachten) en actief ondersteunend aanschrijven. Met deze beleidsregel wordt nader uitwerking gegeven aan het actieve aanschrijvingsbeleid.

Vanuit de stadsbrede aanpak van de funderingsproblematiek bestaat er behoefte aan een aanvullend aanschrijvingsbeleid om de voortgang van de complexgewijze aanpak veilig te stellen. Om in de aanschrijving te kunnen verwijzen naar een beleidslijn - in dit geval het afdwingen van de deelname aan een verbeterplan tot herstel van funderingsschade en casco'schade - is het nodig die beleidslijn in een beleidsregel neer te leggen.

De basis voor het aanschrijven ligt in de artikelen 13 en 15 van de Woningwet. De uitvoering daarvan is aan burgemeester en wethouders opgedragen. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht zijn burgemeester en wethouders bevoegd hiervoor beleidsregels vast te stellen.

Voor de beleidsregels is de afwijkingsbevoegdheid (hardheidsclausule) in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

1. Begrippen

- 1 t/m 11. Aangezien de beleidsregels aanvullend zijn op de Subsidieverordening funderingsherstel 2001 is aansluiting gezocht bij de begripsomschrijvingen in die verordening.
12. Omdat het begrip 'pand' niet in de subsidieverordening voorkomt, is dit apart gedefinieerd.
13. Artikel 13 en artikel 15 van de Woningwet vormen de wettelijke basis voor het aanschrijven.
14. Last: Op grond van de Awb kan een last onder bestuursdwang worden toegepast. Omdat gelijktijdige uitvoering van gezamenlijke bouwmuren noodzakelijk is wordt de last gecombineerd met de aanschrijving volgens artikel 13.

2. Aanschrijven

Het criterium om te komen tot een aanschrijving is minstens > 50% deelname aan het verbeterplan. In incidentele gevallen (spoedherstel wegens onveilige situatie) kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken.

3. Aanschrijvingsgrond

Er moet sprake zijn van een verbeterplan én uit onderzoek binnen het bouwblok moet aannemelijk zijn geworden dat het funderingsprobleem ook de woning van de onwillige eigenaar raakt, zonder dat die fundering feitelijk hoeft te zijn onderzocht, én er moet zich een onaanvaardbare situatie voor de overige woningen voordoen als de fundering en/of het casco van de desbetreffende woning niet zouden worden aangepakt. Dit is noodzakelijk om voldoende gewicht

TOELICHTING

Beleidsregels voor de toepassing van de artikelen 13, juncto 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel
vastgesteld op 12 januari 2010.

Toelichting

Beleidsregels voor de toepassing van de artikelen 13, juncto 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel

te geven aan het inzetten van een ingrijpende en financieel ver strekkende maatregel die aanschrijven kan zijn.

4. Draaiboek

In het draaiboek is de procedure rond het aanschrijven beschreven. Het draaiboek maakt onderdeel uit van de beleidsregels.

5. Inwerkingtreding

De inhoud van deze paragraaf spreekt voor zich.

TOELICHTING

Beleidsregels voor de toepassing van de artikelen 13, juncto 15 en 100e van de Woningwet bij funderingsherstel en cascoherstel
vastgesteld op 12 januari 2010

Draaiboek aanschrijven bij funderingsherstel

	VOORTRAJECT	WIE
1.	Definitief onderzoeksrapport volgens VNG-protocol is gereed; hieruit blijkt dat voor het gehele woonblok funderingsherstel noodzakelijk is (funderingsherstel fase II).	PM
2	Planbegeleiding door externe procesbegeleidingsbureau's (PBB), voortgangsoverleg met gemeente, vastgelegd in verslagen.	PBB/PM
3	> 50% van de panden in een bouwkundige eenheid maken deel uit van het verbeterplan tot funderingsherstel, dit blijkt uit: a. ondertekende intentieverklaringen van de meewerkende eigenaren, op basis van de voor de gekozen bouwkundige eenheid gekozen herstelmethode b. het herstelplan voldoet aan de voorwaarden van de subsidiebeschikking en aan de bouwvergunning,	PBB/PM
4	Bouwvergunning wordt aangevraagd.	PBB
5	Indien aan de voorwaarden onder 3 wordt voldaan, er voldoende bemiddelingspogingen door PBB ondernomen zijn (vastgelegd in correspondentie en/of rapportage) en er eigenaren zijn die niet willen meewerken, stuurt PBB het dossier naar MZH met verzoek tot aanschrijven over te gaan.	PBB
AANSCHRIJVINGSPROCEDURE		
6	De afdeling Vergunningen en Handhaving van MZH hierna te noemen MZH controleert of alle benodigde gegevens aanwezig zijn en de bouwvergunning - aanvraag compleet is. De lonendheid van het funderingsherstel wordt berekend.	MZH
7	De meewerkende eigenaren ondertekenen de aannemingsovereenkomst en overleggen de financiële afdekking daarvan.	PBB
8	De vooraankondiging van het besluit tot aanschrijven (art. 13 Woningwet) in combinatie met bestuursdwang (art. 125 Gemeentewet jo art. 5:21 e.v. Awb) wordt verzonden. Hierin wordt een termijn van twee weken gegeven voor het geven van zienswijzen (mondeling of schriftelijk, art. 4:8 Awb). Er wordt een laatste mogelijkheid geboden om de aannemingsovereenkomst te ondertekenen.	Hoofd MZH
9	Horen van belanghebbenden, behandeling zienswijzen, belangenafweging, hardheidsclausule van toepassing? Voorbereiden aanschrijving en last tot bestuursdwang.	MZH
10	Bouwvergunning wordt verleend.	MZH
11	Toets door JKC (in overleg met MZH), eventueel bijstelling van de procedure.	MZH/JKC
12	De wethouder wordt voorgesteld om de zienswijzen te weerleggen en de aanschrijving in combinatie met aanzegging bestuursdwang te verzenden.	MZH WVZ
13	Besluit tot aanschrijving met last onder bestuursdwang tot het uitvoeren van het herstelplan conform de verleende bouwvergunning. Hierin wordt een redelijke begunstigingstermijn genoemd (bijvoorbeeld 6 weken).	MZH/B&W
14	De aanschrijving binnen vier werkdagen (op basis van de wet Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB) laten inschrijven in het gemeentelijke beperkingenregister. Eigenaar en/of bewoners alsmede eventuele beslagleggers of hypotheekhouders afschrift van de aanschrijving zenden	MZH
15	Belanghebbende kan binnen 6 weken na verzenddatum van het onder 13 genoemde besluit bezwaar maken bij burgemeester en wethouders. Een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Hiervoor moet een verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de voorzieningenrechter te Dordrecht. Deze doet een uitspraak over het al dan niet schorsen van het besluit van B en W.	Belanghebbende

Draaiboek aanschrijven bij funderingsherstel

	VOORTRAJECT	WIE
16	MZHZ adviseert in overleg met JKC over de behandeling van het bezwaarschrift. B&W moeten binnen maximaal 12 weken (incl. verdagen) na ontvangst (termijn van orde) een beslissing nemen op het bezwaarschrift, bij horen door bezwaarschriftencommissie maximaal 18 weken. Binnen deze termijn wordt de belanghebbende gehoord door de wethouder, of indien er sprake is van een zakelijk belang door de Algemene Bezwaarcommissie	MZHZ/JKC/ WVZ/B&W
17	Tegen het besluit van B en W is binnen 6 weken na verzenddatum beroep mogelijk bij de rechtbank.	Belanghebbende
	LAST ONDER BESTUURSDWANG	
18	Last onder bestuursdwang indien de begunstigingstermijn in de aanschrijving is verstreken en een eventueel verzoek tot voorlopige voorziening is afgewezen. De gemeente treedt in de plaats van de onwillige eigenaar en wordt voor dat deel opdrachtgever, de wethouder tekent voor opdrachtverstrekking aan aannemer. Met de aannemer wordt een exacte planning van de werkzaamheden opgesteld.	MZHZ
19	Informeren van de onwillige eigenaar (evenals de overige eigenaren) over de data van uitvoering. Afstemming met de politie. Indien de eigenaar geen toestemming geeft voor het betreden van zijn grond die niet direct bij het werk betrokken is maar wel voor uitvoering van de werkzaamheden nodig is, gebruik maken van de plaagstrokenregeling. B & W dienen de eigenaar ten minste 48 uren tevoren een schriftelijke aanzegging te B&W sturen (art. 5:27 Awb). Indien binnentreden van de woning nodig is en de eigenaar geen toestemming geeft, per dag machtiging tot binnentreding opstellen en laten ondertekenen.	MZHZ B&W MZHZ
20	Controle, mede als opdrachtgever, op uitvoering en oplevering door aannemer.	MZHZ
	KOSTENVERHAAL	
21	Snel na oplevering: rekening met de kosten gemaakt na het verstrijken van de begunstigingstermijn (zoals genoemd in de aanschrijving, cfart. 5:25 Awb) inclusief BTW en 10 % gemeentelijke opslag (vervaltermijn van 30 dagen) wordt verzonden.	MZHZ/SCD
22	Na 30 dagen volgt de aanmaning.	SCD
23	Indien aan de vordering is voldaan, wordt de aantekening van de aanschrijving in het gemeentelijke beperkingenregister doorgehaald.	MZHZ
24	Dwangbevel en executie. Verzet mogelijk van de eigenaar binnen 30 dagen, vervolgens hoger beroep mogelijk. E.e.a.cf. art 5:31c awb	SCD JKC
	TENSLOTTE	
25	Als laatste rechtsmiddel kan de onwillige eigenaar hoger beroep aantekenen tegen het bij punt 13 genoemde besluit bij de Raad van State.	JKC