



Juridische handreiking
bij problemen rond
funderingsherstel

Aardema
Van Boetzelaer
Advocaten
& KCAF

juni 2016



Voorwoord

Een huis dat scheuren vertoont of (scheef) zakt kan behept zijn met een gebrek in de fundering. Een nachtmerrie voor iedere huiseigenaar. Een funderingsonderzoek kan uitsluitsel geven op de vraag of er sprake is van een gebrek in de fundering.

Uit dat onderzoek volgt of, en zo ja binnen welke termijn herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Uiteindelijk kan in veel gevallen een funderingsprobleem worden opgelost, maar dat kost vaak veel tijd, moeite en geld.

Herstel of vervanging van de fundering in een bouwblok is veelal alleen mogelijk wanneer alle eigenaren in dat bouwblok instemmen. In deze handreiking leest u over de problemen die kunnen ontstaan rond funderingsherstel van een woningscheidende muur en welke juridische mogelijkheden er dan zijn. Als u in een twee-onder-een-kap huis of een rijtjeshuis woont heeft u namelijk te maken met een buurman die ook moet instemmen met het funderingsherstel. Voor een appartementseigenaar geldt dat binnen de Vereniging van Eigenaars besluitvorming over funderingsherstel plaatsvindt.

Wanneer een of meerdere eigenaren hun toestemming aan funderingsherstel onthouden, terwijl (andere eigenaren wel willen en) herstel noodzakelijk is, zijn er in bepaalde situaties handhavingsmogelijkheden voor de gemeente. Deze bevoegdheden van de gemeente komen tevens aan bod in deze handreiking.

Inhoudsopgave

I	Juridische aspecten in het kort	04
	Huiseigenaren	
	Appartementseigenaren	
	Gemeente	
II	Het funderingsonderzoek	06
III	Appartementseigenaren	08
IV	Huiseigenaren en burens	10
	Reëel en acuut gevaar	
	Vervangende toestemming van de rechter	
V	Handhaving door de gemeente	12
	Handhaving op het Bouwbesluit	
	Handhaving op de Woningwet	
	Handhavingsverzoek	
	Handhavingsbeleid	
	Ondersteuning door de gemeente	
VI	Bijzondere bevoegdheden gemeente bij een VvE	17
VII	Voorbeelden uit de praktijk	18
	Zaanstad	
	Dordrecht	
	Burengeschil	
VIII	Stappenplan voor de huis- en appartementseigenaren	22

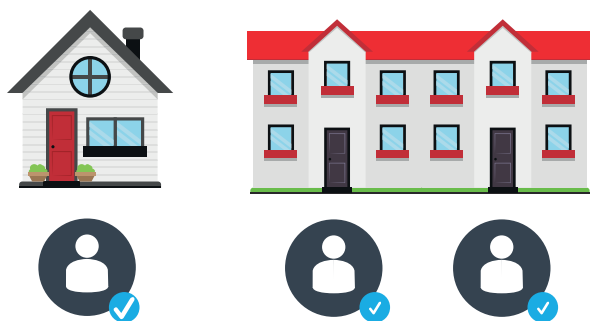
Juridische aspecten in het kort

Huiseigenaren

Uitgangspunt is dat de eigenaar verantwoordelijk is voor een deugdelijke fundering. Als het huis zelfstandig gefundeerd is, kan de eigenaar zelf omtrent funderingsherstel beslissen. Ingewikkelder wordt het als de woning deel uitmaakt van een bouwkundige eenheid (twee-onder-een-kap woningen of rijtjeshuizen). In dat geval kan er sprake zijn van een gemeenschappelijke scheidingsmuur: deze woningscheidende muur is dan gemeenschappelijk eigendom. In juridische termen wordt dit aangeduid als een mandelige muur.

In dat geval is niet alleen deze muur, maar ook de daaronder liggende fundering mandelig¹. De eigenaar kan dan niet zelf over herstel beslissen; hij heeft daarvoor toestemming van de buurman nodig².

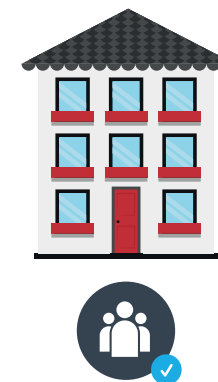
Als de buurman niet toestemt in het beoogde funderingsherstel, kan bij de kantonrechter een gerechtelijke procedure worden gestart met als strekking dat de rechter de buurman veroordeelt medewerking te verlenen aan het gewenste funderingsherstel³. Onder welke voorwaarden de huiseigenaar deze goedkeuring via de rechter kan verkrijgen, wordt in hoofdstuk IV uitgelegd.



Appartementseigenaren

Een extra aandachtspunt geldt als de woning een appartement is. In de meeste gevallen is dan niet de individuele appartementseigenaar bevoegd tot funderingsherstel te besluiten, maar uitsluitend de Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen: VvE).

In aanvulling op het voorgaande betekent dit dat eerst binnen de VvE besloten moet worden tot funderingsherstel. Het is dan vervolgens de VvE die naar buiten toe optreedt. In hoofdstuk III worden de problemen in de besluitvorming binnen de VvE besproken. Waarna in hoofdstuk IV nader wordt ingegaan op de mogelijke geschillen met de buurman van de VvE.



Gemeente

Wanneer een woning gebreken vertoont, bijvoorbeeld aan de fundering, kan dat in strijd zijn met de normen zoals opgenomen in de Woningwet en/of in het Bouwbesluit. In dat geval kan de gemeente besluiten de huiseigenaar of VvE aan te schrijven. Die aanschrijving houdt dan in een sommatie om binnen een in die aanschrijving te noemen termijn zorg te dragen dat de fundering wordt hersteld. In hoofdstuk V wordt dit verder toegelicht.

¹Gerechtshof 's-Gravenhage, 22 mei 2008, ECLI:NL:GHSGR:2008:BD5907.

²De uitzondering daargelaten dat er sprake is van een reëel en acuut gevaar voor instorting of constructieve instabiliteit.

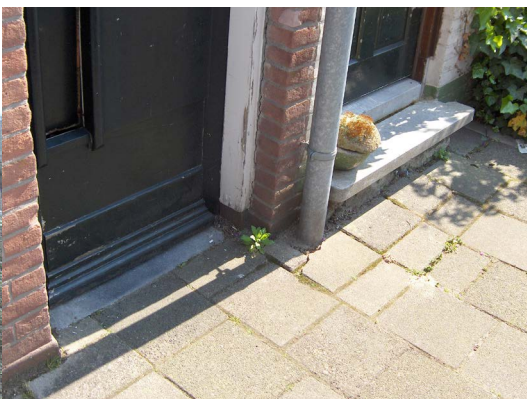
³Officieel: rechtbank, sector kanton.

Het funderingsonderzoek

Voorafgaand aan een besluit tot funderingsherstel moet worden onderzocht of sprake is van gebreken aan de fundering. KCAF adviseert om een funderingsonderzoek te doen laten uitvoeren volgens de F30 richtlijn⁴. F30 is een brancheorganisatie voor onderzoekers aan bestaande funderingen. In sommige gevallen zijn de uiterlijke kenmerken van een slechte fundering zo duidelijk, dat uitgebreid onderzoek overbodig is. In dergelijke gevallen kan, een meetrapport ook een betrouwbare indicatie geven.

Het funderingsonderzoek geeft inzicht in de omvang van het gebrek en de ernst van het gebrek. Aan de hand daarvan kan men besluiten tot funderingsherstel. Indien het onderzoek plaatsvindt onder een gemeenschappelijke woningscheidende muur adviseert KCAF om vooraf het overleg te zoeken met de burens en gezamenlijk opdracht te geven voor het te verrichten onderzoek. Maak daarbij de afspraak dat de kosten van dat onderzoek gezamenlijk worden gedragen.

KCAF raadt aan om alle afspraken hierover schriftelijk met elkaar vast te leggen.



Hetzelfde geldt voor een appartementseigenaar. In zijn geval zal eerst binnen de VvE besloten moeten worden om onderzoek te laten doen naar de fundering. Niet de appartementseigenaar, maar de VvE neemt dan het besluit om onderzoek uit te laten voeren. Het is dan tevens de VvE die de afspraak met betrekking tot het funderingsonderzoek met de buurman afstemt.

⁴Zie www.F30.nl



Appartementseigenaren

Indien de woning een appartement is, zal de fundering (hoogstwaarschijnlijk) een gemeenschappelijk bestanddeel zijn. De akte van splitsing dient daaromtrent uitsluitel te geven.

Indien de fundering gemeenschappelijk is, betekent dit dat de fundering ten behoeve van alle appartementen gemeenschappelijk eigendom is van alle appartementseigena(a)r(en). Alle appartementseigena(a)r(en) zijn met elkaar verbonden in de (bij wet ingestelde) VvE. In de akte van splitsing is bepaald voor welk deel elke eigenaar verantwoordelijk is. Als de fundering gemeenschappelijk is, is niet de individuele appartementseigenaar, maar (het bestuur van) de VvE bevoegd. Dat betekent dat de appartementseigena(a)r(en) eerst bijeen moeten komen in een vergadering van de VvE. In die vergadering staan de volgende drie punten ter bespreking:

1. Het besluit een funderingsonderzoek te laten doen.
2. Het overleg met de burens over het onderzoek, indien sprake is van gemeenschappelijke woningscheidende muur (de burens kunnen mogelijk ook een VvE vormen).
3. De mogelijkheden voor kostenverdeling met de burens van het onderzoek en eventueel funderingsherstel.

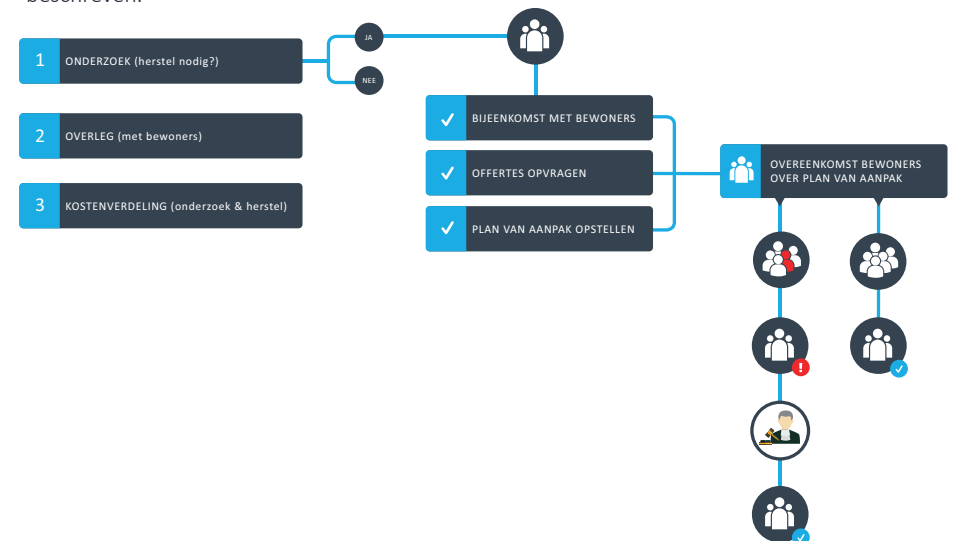
Indien uit het onderzoek blijkt dat funderingsherstel noodzakelijk is, zullen de appartementseigena(a)r(en) later opnieuw bijeen moeten komen in een vergadering van de VvE om te besluiten tot funderingsherstel. In die vergadering kan de VvE besluiten tot een plan van aanpak. Tevens vraagt de VvE offertes op bij een gespecialiseerd (begeleidings)bureau en later aannemers, op basis waarvan uiteindelijk funderingsherstel zou kunnen plaatsvinden. Ook wordt er vastgelegd hoe de kosten van dat herstel over de eigenaren kunnen worden verdeeld. Zie hiertoe: www.kcaf.nl. De eigenaren moeten gezamenlijk in de vergadering van de VvE de benodigde besluiten nemen.

Indien in de vergadering van de VvE geen meerderheid van stemmen kan worden bereikt, is er een mogelijkheid voor de meest gereede partij om de rechtbank te verzoeken vervangende goedkeuring te verlenen. Het gaat in deze procedure uitsluitend over de vraag of de weigerachtige appartementseigena(a)r(en) op onjuiste of onredelijke gronden hun toestemming aan funderingsonderzoek en/of funderingsherstel onthouden (en daarmee de overige appartementseigenaren duperen).

De rechtbank kan in een dergelijke situatie vervangende toestemming verlenen, hetgeen betekent dat de toestemming die de rechtbank verleent in de plaats komt van de toestemming van de weigerachtige appartementseigenaren.

De kosten verband houdende met funderingsonderzoek en/of funderingsherstel worden onder de verschillende appartementseigenaren verdeeld, naar rato van het aandeel zoals dat blijkt uit de akte van splitsing.

Indien en zodra de besluitvorming binnen de VvE rond is, kan het bestuur van de VvE in feite dezelfde beslissingen nemen als een eigenaar van een woning zoals in hoofdstuk IV beschreven.



IV

Huiseigenaren en buren

Als uit een funderingsonderzoek blijkt dat funderingsherstel van een gemeenschappelijke woningscheidende muur nodig is, is daar voorafgaande toestemming voor nodig van de buren. Dat betekent dat overleg met de buren noodzakelijk is. Dat overleg met de buren kan leiden tot een gezamenlijk besluit tot funderingsonderzoek, een plan van aanpak en later tot funderingsherstel. Gezamenlijk kan dan bij één of meer aannemers een offerte worden opgevraagd. KCAF adviseert om de gezamenlijke afspraken over verdeling van de kosten van herstel vooraf schriftelijk vast te leggen. Meer informatie hierover kunt u vinden in het Stappenplan, op de website van KCAF. Gezamenlijk kan vervolgens een opdracht worden verstrekt aan een (proces) begeleidingsbureau en later aannemer. Het overleg met de buren kan mogelijk vastlopen en erin resulteren dat de buren toestemming aan het gewenste funderingsherstel onthouden. In zo'n geval, naargelang de ernst van de funderingsgebreken, zijn er verschillende mogelijkheden om uit deze impasse te komen.

Reëel en acuut gevaar



Indien uit het funderingsonderzoek blijkt dat er reëel en acuut gevaar is voor bezwijking of onherstelbare constructieve instabiliteit of herstelmaatregelen niet kunnen worden uitgesteld, dan is er de uitzondering op de regel dat u zonder voorafgaande toestemming van uw buren opdracht mag geven voor herstel. De bedoeling is wel dat u er alles aan doet vooraf eerst met uw buurman te overleggen.

Een dergelijke situatie is zeer zeldzaam en mag niet spoedig worden aangenomen. Indien u desondanks meent dat een dergelijke situatie zich voordoet, adviseren wij om vooraf advies in te winnen bij een ter zake kundige advocaat. Dat u in een dergelijk geval geen toestemming van uw buren nodig hebt, betekent nog niet dat u de buren ook kunt dwingen om mee te betalen aan het funderingsherstel. Als zij weigeren de helft van de kosten op zich te nemen, kunt u hiervoor een procedure bij de rechtbank starten.

Vervangende toestemming van de rechter

Is er geen acuut en reëel gevaar, maar is herstel wel noodzakelijk, dan heeft u toestemming van uw buren nodig. Geven zij deze toestemming niet, dan kunt u de rechter om vervangende toestemming vragen. De rechter kan dan ook oordelen over een verplichting van de buren om bij te dragen in de helft van de kosten van het herstel.

Voordat u deze procedure kunt starten, dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan:

-  Het is aantoonbaar door middel van onderzoeksrapporten dat funderingsherstel binnen 1 tot 5 jaar noodzakelijk is.
-  De buren zijn steeds schriftelijk op de hoogte gehouden (hieronder valt ook e-mail verkeer).
-  Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden over het funderingsherstel met de buren.
-  De buren zijn op de hoogte van offertes dan wel de te verwachten kosten van het funderingsherstel.

De mate waarin overleg is gevoerd kan van invloed zijn op de hoogte van de bijdrageplicht. Het is dus belangrijk serieus om te gaan met de overleg- en mededelingsplicht. Zodra uit een funderingsonderzoek de noodzaak tot funderingsherstel volgt én uw buurman weigerachtig blijft zijn toestemming te verlenen, adviseert KCAF om eerst juridisch advies in te winnen bij een ter zake kundige advocaat alvorens verdere stappen in het (herstel)proces te zetten.

V Handhaving door de gemeente

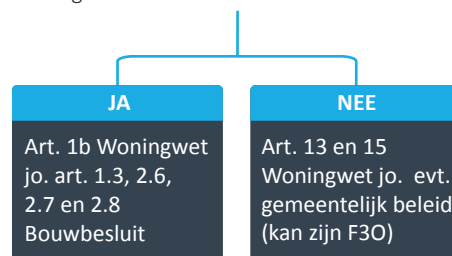
Zoals eerder aangegeven, is een gebrekkige fundering op de eerste plaats een probleem waarvoor de eigenaar van de woning zelf verantwoordelijk is. Sommige eigenaren gaan echter niet over tot aanpak of kunnen dat niet, waardoor een onveilige situatie voor de eigenaar, maar ook voor de burens kan ontstaan. De gemeente kan in zo'n geval ingrijpen. Zij heeft een publieke taak om te handhaven op veiligheid van gebouwen. Handhaving is het optreden tegen overtredingen van publieke regelgeving. Burgemeester en wethouders van de gemeente hebben een aantal bevoegdheden om in te grijpen, bestaande uit het opleggen van een verplichting tot herstel, een last onder dwangsom, een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete.

Voordat de gemeente daadwerkelijk tot handhaving overgaat, zal zij de overtreder (in de meeste gevallen de eigenaar van de gebrekkige fundering) een waarschuwing sturen en/of aankondigen dat zij handhavend

gaat optreden, wanneer de overtreding niet snel beëindigd wordt.

Helpt zo'n schriftelijke waarschuwing of vooraankondiging niet, dan kan zij een handhavingsbesluit nemen. De overtreder of een andere belanghebbende kan hiertegen bezwaar maken en daarna eventueel in beroep bij de rechtbank.

In de wet staan twee grondslagen voor de gemeente om in te grijpen bij gebrekkige funderingen. Om deze te kunnen toepassen moet eerst onderzoek zijn gedaan naar de staat van de fundering. Uit dit onderzoek vloeit voort of en welke overtreding kan worden vastgesteld. Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Handhaving op het Bouwbesluit

Op grond van art. 1b Woningwet jo. art. 2.6, 2.7 en 2.8 Bouwbesluit kan de gemeente handhavend optreden tegen eigenaren van bouwwerken die een gebrekkige fundering hebben. Er moet dan sprake zijn van een bouwwerk in strijd met de regels van het Bouwbesluit. Uit rechtspraak blijkt dat het funderingsonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van NEN 8700, dan wel een andere norm als deze norm praktisch niet uitvoerbaar is⁵. Uit de onderzoeksmethode moet onmiskenbaar volgen dat niet aan art. 2.6 lid 1 van het Bouwbesluit is voldaan. Dit artikel luidt:

“Een bestaand bouwwerk is gedurende de restlevensduur voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.”

Deze norm lijkt niet heel strikt, maar geldt in de praktijk toch als een hoge drempel. Het komt slechts in heel uitzonderlijke situaties voor dat niet is voldaan aan deze norm uit het Bouwbesluit.

⁵Raad van State 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:817

Handhaving op de Woningwet

Als een overtreding van het Bouwbesluit niet kan worden vastgesteld, kan de gemeente met een beroep op art. 13 Woningwet aan de eigenaar van een gebouw de verplichting opleggen om voorzieningen te treffen waardoor de staat van dat gebouw komt te liggen op een niveau boven “de bestaande bouw”, maar niet hoger dan het niveau “nieuwbouw”.

Dit betekent feitelijk dat de gemeente in een specifiek geval strengere eisen aan een woning mag stellen dan de wet voor deze woning voorschrijft. De gemeente mag zo’n verplichting alleen opleggen wanneer dit naar haar oordeel noodzakelijk is. Dat betekent dat er een zogenoemde verzwaarde motiveringsplicht geldt. Er moet een aanleiding zijn en deze aanleiding moet dusdanig ernstig zijn dat de gemeente genoodzaakt is deze verplichting op te leggen.

Een beroep op art. 13 Woningwet is mogelijk als de gemeente weet dat er sprake is van een slechte of onvoldoende fundering onder een woning, maar dat dit gebrek nog niet zo urgent is dat sprake is van een overtreding van de eerder besproken normen uit het Bouwbesluit. De gemeente kan haar bevoegdheid uit artikel 13 Woningwet dan aanwenden om de eigenaar de verplichting op te leggen de fundering binnen een door de gemeente te stellen termijn te herstellen. In geval van spoed heeft de gemeente op grond van artikel 15 Woningwet de bevoegdheid om aan de verplichting meteen een handhavingsbesluit te verbinden, zoals de eerder genoemde last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Een aanschrijving op grond van artikel 13 Woningwet kan uitkomst bieden wanneer een deel van de eigenaren in een blok met rijtjeshuizen geen actie kan of wil ondernemen op het funderingsprobleem. Dit kan de eigenaren die het probleem wel zien en daarop willen handelen, ondersteuning bieden om de andere eigenaren ervan te overtuigen dat er daadwerkelijk iets moet gebeuren.

Handhavingsverzoek

Wanneer een gemeente uit zichzelf niet bereid is op te treden, kan een burger een handhavingsverzoek indienen. U kunt de gemeente dan vragen handhavend op te treden tegen een buurman, die een overtreding heeft begaan. Wanneer als gevolg van onderzoek vast is komen te staan dat een funderingsprobleem binnen afzienbare tijd verholpen moet worden, kan de gemeente naar aanleiding van het handhavingsverzoek besluiten om deze buurman de verplichting op te leggen de fundering te herstellen. Weigert de gemeente uw verzoek, dan staat hiertegen bezwaar en beroep open.

Handhavingsbeleid

Gemeenten die veel te maken hebben met funderingsproblematiek en willen aanschrijven op grond van artikel 13 Woningwet, doen er goed aan beleid te ontwikkelen over de aanschrijving op grond van artikel 13 Woningwet. In dit beleid kan een gemeente vastleggen in welke gevallen ze wel en in welke gevallen ze niet tot aanschrijving overgaat. Daarbij is de zogenoemde funderingstechnische handhavingstermijn van belang, alsmede het belang en de veiligheid voor de directe omgeving. De funderingshandhavingstermijn is de periode waarbinnen de fundering op de huidige wijze bij gelijkblijvende omstandigheden zal blijven functioneren zonder dat herstelmaatregelen nodig zijn. Is deze periode korter dan vijf jaar en wil de directe omgeving in meerderheid wel tot herstel overgaan, dan is de kans daar dat een aanschrijving van de gemeente om de fundering te herstellen stand houdt bij de rechter. Het is dan immers aannemelijk dat er maatregelen getroffen moeten worden om schade op korte termijn te voorkomen, waarbij gewenst herstel gehinderd wordt door het (nog) niet handelen van één of enkelen⁶. Bij het opstellen van het handhavingsbeleid kan de gemeente aanhaken bij de normen van F30.

⁶De Raad van State heeft in een uitspraak bepaald dat een aanschrijving tot funderingsherstel niet alleen dan gerechtvaardigd is wanneer zich feitelijk een defect voordoet, maar ook wanneer naar verwachting een defect zal ontstaan. Deze toekomstgerichtheid mag echter niet zover strekken dat defecten die in de verder verwijderde toekomst mogelijk zullen ontstaan, alvast worden ondervangen (zie ECLI:NL:RVS:2000:AA7331).

Ondersteuning door de gemeente

Gemeenten kunnen behoudens handhaving ook middels andere wegen huiseigenaren bewegen tot funderingsherstel.

Men kan dan denken aan transparante en actieve voorlichting, subsidie voor onderzoek, ondersteuning met procesbegeleiding of zelfs herstellingen om de drempels naar funderingsherstel te verlagen.

Door het verstrekken van onderzoekssubsidie, waarbij de resultaten ook voor de gemeente beschikbaar komen, krijgt de gemeente tevens zicht in de omvang van het probleem.



VI Bijzondere bevoegdheden gemeente bij een VvE

Indien de gemeente heeft vastgesteld dat de fundering van een appartementencomplex niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit of een ernstige dreiging constateert dat een dergelijke situatie gaat ontstaan, kan zij besluiten om de VvE aan te schrijven.

Indien er een of meerdere appartementseigenaren goedwillend zijn maar er sprake is van een “slapende” VvE (een Vereniging van Eigenaars die niet actief is) dan heeft de gemeente in de wet de bevoegdheid om de rechtbank te verzoeken haar te machtigen om een vergadering van de VvE bijeen te roepen.

Indien de rechtbank de gemeente daartoe machtigt, dan heeft de gemeente het recht om in die vergadering het woord te voeren en voorstellen te doen.

De bedoeling hierachter is dat de appartementseigenaren “op gang geholpen worden” om tot besluitvorming te komen waarlangs feitelijke vervolmaatregelen kunnen worden genomen om verdere gevaarstelling af te wenden.

Wanneer het bijeenroepen van een vergadering geen effect heeft, kan de gemeente de VvE verplichten een onderhoudsplan op te stellen op grond van de Woningwet.

Indien de VvE nalaat om een onderhoudsplan op te stellen dan wel nalaat over te gaan tot funderingsherstel kan de gemeente overgaan tot handhaving op grond van de Woningwet.

De gemeente heeft hiermee dus een middel in handen om de verschillende appartementseigenaren te dwingen hun appartementencomplex goed te onderhouden.



VII Voorbeelden uit de praktijk

Inmiddels zijn er verschillende gemeenten die ervaring hebben opgedaan met het handhaven in geval van funderingsproblematiek. We pakken twee voorbeelden uit de praktijk om de mogelijkheden tot handhaving nader toe te lichten.

De gemeente Zaanstad is bij de rechter in het gelijk gesteld bij het optreden op grond van een overtreding van het Bouwbesluit.

De gemeente Dordrecht heeft beleid gevormd op de toepassing van artikel 13 Woningwet.

Het opleggen van verplichtingen tot funderingsherstel op basis daarvan heeft bij de rechter stand gehouden. Tevens zal hierna een casus worden besproken waarin de rechter heeft voorzien in een burengeschil omtrent funderingsherstel.



Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft op grote schaal te maken met funderingsproblemen bij woningen en andere gebouwen binnen haar grondgebied. Ze heeft ervoor gekozen actief beleid te voeren in het ondersteunen van gebouweigenaren bij funderingsherstel.

In een specifieke casus was een eigenaar niet bereid tot herstel over te gaan.

Onderzoek is verricht naar de staat van de fundering en de gemeente heeft vastgesteld dat deze niet voldeed aan de norm uit artikel 2.6 Bouwbesluit. Bijzonder in deze casus was dat de gemeente dit niet heeft vastgesteld volgens de voorgeschreven NEN norm 8700, maar een andere methode heeft gekozen om de overtreding vast te stellen.

Deze methode had zij opgenomen in haar gemeentelijke beleid. De eigenaar stelde dit ter discussie in bezwaar, beroep en uiteindelijk hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hij was van mening dat de gemeente niet handhavend tegen hem mocht optreden, omdat de fundering niet was getoetst aan de voorgeschreven NEN 8700.

De Raad van State oordeelde in deze casus dat het Bouwbesluit een andere methode om vast te stellen of er sprake is van een overtreding van artikel 2.6 Bouwbesluit niet uitsluit, wanneer toepassing van de voorgeschreven

methode (op grond van NEN 8700) praktisch niet uitvoerbaar is.

Uit de andere methode moet dan wel onmiskenbaar volgen dat er sprake is van een overtreding van artikel 2.6 Bouwbesluit. De Raad van State woog bij haar oordeel mee dat de gemeente Zaanstad in haar beleid heeft vastgelegd dat in specifieke gevallen een andere methode kan worden toegepast⁷. In deze Zaanse kwestie waren er bezwaren tegen de NEN 8700 methode vanwege instortingsgevaar bij destructief onderzoek en de kosten om dat gevaar tegen te gaan waren onevenredig hoog. Met andere woorden: een andere maatstaf dan NEN 8700 lijkt toelaatbaar als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Hantering van de onderzoeksmethode NEN 8700 leidt tot praktische bezwaren.
2. Er wordt bij de andere methode vastgehouden aan de prestatie-indicatoren uit NEN 8700.
3. De andere onderzoeksmethode vindt haar grondslag in gemeentelijk beleid.

⁷Raad van State 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:817

Dordrecht

In 2010 heeft de gemeente Dordrecht een aanschrijfbeleid voor art. 13 Woningwet opgesteld. Het beleid houdt kort gezegd in dat de gemeente overgaat tot het aanschrijven van huiseigenaren bij dreigende overtreding van het Bouwbesluit als 50% van de pandeigenaren funderingsherstel wil uitvoeren. De aanschrijving houdt een verplichting in tot funderingsherstel. Wanneer daar geen gehoor aan wordt gegeven, kan de aanschrijving vervolgens (of gelijktijdig) worden gehandhaafd middels last onder bestuursdwang of last onder dwangsom.

De rechtbank Rotterdam heeft geoordeeld dat het opleggen van een verplichting tot funderingsherstel op grond van dit beleid niet onredelijk is⁸. Art. 13 Woningwet kan en mag volgens de rechtbank worden toegepast bij dreigende overtreding waarbij naar inzicht van het college een noodzaak voor ingrijpen bestaat.

Dit betekent kort gezegd dat een aanschrijving op grond van artikel 13 Woningwet mag worden toegepast, wanneer er van een overtreding van de norm uit het Bouwbesluit nog geen sprake is, maar wel binnen enkele jaren verwacht wordt.

Burengeschild

Zoals in hoofdstuk IV besproken kunnen burenschillen stuiten indien een besluit over funderingsherstel wordt genomen. Uit een recente uitspraak van het gerechtshof Amsterdam kan worden afgeleid dat een weigerachtige buurman door de rechter tot medewerking aan het noodzakelijk funderingsherstel én tot bijdrage in de kosten kan worden verplicht. Dit kan ook achteraf⁹.

Voor de kostenverdeling stelt het gerechtshof voorts dat van belang is de mate waarin overleg is gevoerd en in hoeverre de burens rekening met elkaars belangen hebben gehouden. De afweging kan dus betekenen dat ook als de burens in gelijke mate eigenaar zijn van de woningscheidende muur, de ene buurman toch meer dan de andere buurman moet bijdragen in de kosten voor het funderingsherstel van de woningscheidende muur.

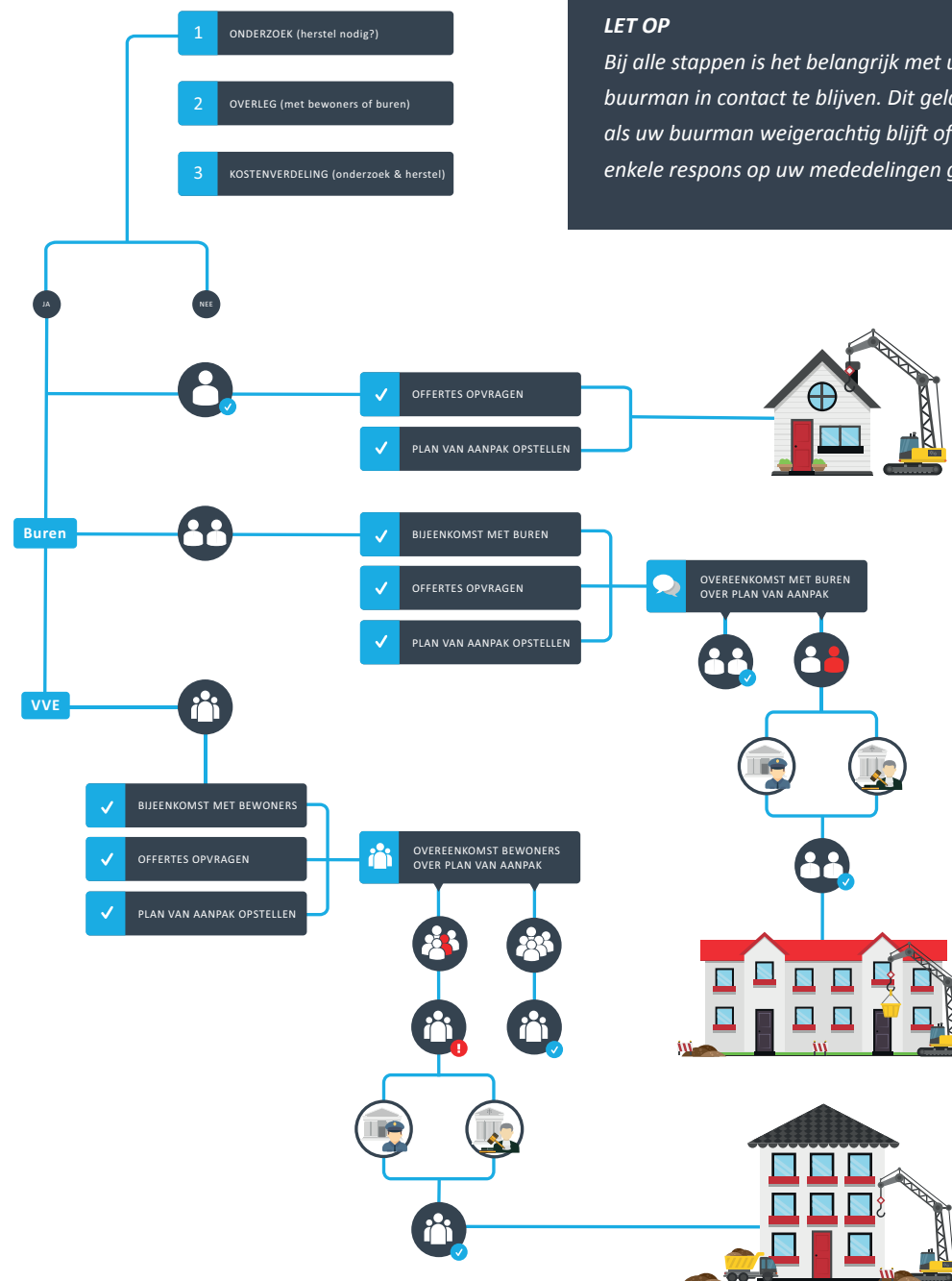


⁸Rechtbank Rotterdam 5 september 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:6786.

⁹Gerechtshof Amsterdam 27 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:94.

VIII Stappenplan voor huis- en appartementseigenaren

- 1 **Overleg in een zo vroeg mogelijk stadium over aanwijzingen van funderingsgebreken (bijvoorbeeld scheuren in de muur) met:**
 - a. Buren.
 - b. Indien de woning een appartement betreft: de VvE en laat (het bestuur van) de VvE overleggen met de (eventuele) buren.
- 2 **Stuur aan op een gezamenlijke opdracht voor een onderzoek naar gebreken in de fundering.**
- 3 **Stuur het onderzoeksrapport door naar en voer hieromtrent uitvoerig overleg met:**
 - a. Buren.
 - b. De VvE en laat (het bestuur van) de VvE overleggen met de (eventuele) buren.
- 4 **Als uit het onderzoeksrapport blijkt dat funderingsherstel noodzakelijk is, vraag dan offertes aan met:**
 - a. Buren.
 - b. De VvE en laat (het bestuur van) de VvE overleggen met de (eventuele) buren.
- 5 **Voer overleg over de offertes en geef opdracht tot herstel samen met:**
 - a. Buren.
 - b. De VvE.
- 6 **Wordt er geen gezamenlijk besluit tot funderingsherstel genomen? Vraag dan:**
 - a. De gemeente om een handhavingsverzoek.
 - b. De kantonrechter om vervangende toestemming + gezamenlijke toerekening van de kosten.
- 7 **Is al overgegaan tot funderingsherstel? Vraag dan aan de kantonrechter achteraf vervangende toestemming + gezamenlijke toerekening van de kosten.¹⁰**



LET OP

Bij alle stappen is het belangrijk met uw buurman in contact te blijven. Dit geldt ook als uw buurman weigerachtig blijft of geen enkele respons op uw mededelingen geeft.

¹⁰zie hoofdstuk IV "Reëel en acuut gevaar".

Colofon

Deze handleiding Juridische handreiking bij problemen rond funderingsherstel is een uitgave van KCAF.

Redactie:

Aardema Van Boetzelaar Advocaten
& Dick de Jong (KCAF)

Beeld:

KCAF
Saskia Prosch
Dick de Jong

Vormgeving:

Saskia Prosch

Datum:

Juni 2016

Deze handleiding is met veel zorg samengesteld. Sommige informatie is echter aan verandering onderhevig. U kunt geen rechten ontleen aan de informatie in deze handleiding.

