

Verslag infoavond contactpersonen

Datum: 26 augustus, 2015, 19:30
Locatie: Oranjekerk
Aanwezig: Ruud van Workum (projectleider pilot goed gefundeerd!)
Jan Stoker (gemeente Rotterdam)
Frank Peters (VVE-010)
Martijn Lek (VVE-010)
Filippus van Leeuwen (BIK)
Martine Coevert (BIK)
Fred Tessler (BIK)
ca 60 eigenaren (voornamelijk contactpersonen)

BIK-vertegenwoordiger Filippus van Leeuwen verwelkomt op 26 augustus 2015 ongeveer 70 personen in de Oranjekerk. De volle zaal is volgens hem een goed teken dat wijst op de grote betrokkenheid die er is in de wijk bij het project. De laatst gehouden bijeenkomst voor contactpersonen was in mei jl. en de meest recente nieuwsbrief is begin juli verspreid. Vanavond wordt daarom een stand van zaken gegeven, is er de mogelijkheid om vragen te stellen en ervaringen te delen. Vanuit de BIK zijn verschillende afgevaardigden aanwezig, verder zijn aanwezig: van de gemeente Rotterdam Jan Stoker, projectleider 'goed gefundeerd' Ruud van Workum, Frank Peeters en Martijn Lek van VVE-010.

Er wordt een kaart getoond met daarop de blokken ingekleurd en de stand van zaken. Op 6 blokken na zijn in de hele buurt contactpersonen actief. Een recente versie van de kaart is ook op de [website](#) te vinden.

Projectleider Ruud van Workum krijgt het woord. Hij vraagt de aanwezigen wie er nog in de of-fertefase zit en wie er al een onderzoeksbureau in de arm heeft genomen.

Een eigenaar vertelt dat zij 18 woningen vertegenwoordigt, waarvan vier eigenaren niet meedoen aan het onderzoek. Twee woningen zijn van 1 verhuurder. "Wij zitten met de betalingen." Een andere contactpersoon geeft aan dat er diverse offertes zijn opgevraagd. Ook bij dit blok zijn er nog mensen die twijfelen aan deelname. Er zijn 21 huishoudens in dat blok waarvan 1 niet meedoet. "We zijn zover dat we zelf opdracht gaan geven. We zien wel hoe dat uitpakt met de betaling. We willen gewoon nu in aanmerking komen voor de subsidie."

Ruud geeft aan dat het projectteam de afgelopen maanden de voorbereidingen heeft getroffen waardoor de onderzoeken nu kunnen starten. De eigenaren zijn volgens hem aan zet. De mogelijkheid bestaat om via een civiele procedure de burens ertoe te dwingen uiteindelijk om mee te doen aan het onderzoek, maar daar zit een kostenplaatje aan vast (advocaat) waardoor de kosten voor een dergelijke procedure duurder kunnen uitvallen dan de kosten van de weigeraar(s) onderling te verdelen. De procedure kost daarnaast tijd. Bovendien komt het vaak de onderlinge verstandhouding niet ten goede.

Wanneer zal blijken dat funderingsherstel onontkoombaar is, dan moeten alle eigenaren van de hersteleenheid wel meedoen en zal de gemeente handhavend optreden als tenminste 50% van de eigenaren meedoet. Dan wordt het menens. In dit stadium kan de gemeente nog weinig doen aan eigenaren die niet mee willen werken aan een funderingsonderzoek.

Er komt een vraag uit het publiek of in het onderzoeksrapport kan worden gezet dat het rapport geldt voor bepaalde adressen - en dus niet voor het adres waarvan de eigenaar niet heeft mee-betaald. De conclusie van een onderzoek wordt per blok getrokken. De funderingspalen zijn van de VvE. Voor het onderzoek wordt een visuele inspectie van de woning(en) gedaan en ook worden putten gegraven en diverse metingen/onderzoeken verrichten. De onderzoeker kan bepalen op welke plek de onderzoeken worden gedaan. Soms is het handiger een andere plek te kiezen, waar de eigenaar geen problemen heeft met het onderzoek. De VvE kan wel een rechtsgeldig besluit met een meerderheid nemen om tot het onderzoek over te gaan. Dan moeten alle leden van de VvE zich daarbij neerleggen. De kosten voor onderzoek kunnen ook uit de VvE-pot worden betaald. Alleen kan de VvE geen subsidie aanvragen, dat moeten de eigenaren individueel doen d.m.v. een machtiging. Voor verhuurders geldt een maximale subsidie van 1500 euro per jaar. Volgend jaar kan de verhuurder weer deze subsidie aanvragen. De subsidie is beschikbaar totdat het budget er doorheen is.

Omdat de gemeente subsidie verstrekt, is de gemeente mede-eigenaar van het rapport. Alle gegevens worden bij de gemeente geregistreerd. Ruud benadrukt dat veel waarde wordt gehecht aan transparantie. Zowel eigenaren, kopers als verkopers hebben er baat bij als er duidelijkheid is over de staat van de fundering van een woning.

In de Cliviastraat is een blok waar zeven woningen van een verhuurder zijn. De verhuurder is door de contactpersoon van alles op de hoogte gesteld, ook is uitgerekend wat de kosten voor de verhuurder zouden zijn. Maar de verhuurder zegt maar 1 rapport te willen, die zegt er geen zeven nodig te hebben. Verhuurders blijken soms moeilijk benaderbaar te zijn of zich niet altijd te interesseren voor een onderzoek. De vraag wordt gesteld of de verhuurders niet op een ander niveau kunnen worden benaderd. De gemeente kan extra druk zetten door zo'n eigenaar een brief te sturen.

In de zaal is een verhuurder aanwezig. Zij vertelt juist op tegenwerking te stuiten van de huurders. In een nieuwsbrief zullen we binnenkort aangeven dat het belangrijk is dat iedereen meedoet en waarom.

Werkwijze

Een contactpersoon vertelt hoe zijn VvE het funderingsonderzoek heeft aangepakt. Er zijn offertes aangevraagd bij verschillende bedrijven die werden genoemd. Met een aantal mensen van de VvE is deze offertes bekeken. Daarop is een onderzoeksbureau uitgenodigd voor een gesprek. Er is veel contact geweest met John van Dijk van het Funderingsloket. Die gesprekken hebben geholpen om een keus te maken. Vervolgens is goed vastgelegd wie wat doet met het onderzoeksbureau. Er is een aparte bankrekening geopend waarop de eigenaren het geld voor het onderzoek kunnen storten. Deze contactpersoon heeft ervaren dat alles heel soepel is verlopen. Wel moet je als 'blokhoofd' om de week wat van je laten horen. Inmiddels is er een formulier aangevraagd waarin de eigenaren het onderzoeksbureau machtigen om de subsidie aan te vragen.

Een VvE aan de Rozenlaan heeft een conceptrapport ontvangen maar is niet tevreden over het rapport. Daarover is men nog in gesprek met het bureau. De gemeente Rotterdam (Jan Stoker) voert een controle uit op de kwaliteit van een rapport, daarna wordt de subsidie uitbetaald. Deze werkwijze is afgesproken om er voor te zorgen dat eigenaren een kwalitatief goed rapport krijgen. Een eigenaar geeft aan dat het misschien achterdochtig is maar kan de gemeente een

rapport dan ook aanpassen zodat de gemeente geen schuld treft?

Er is begrip voor de vraag, maar het gaat de gemeente niet om de conclusie maar hoe het onderzoeksbureau tot die conclusie is gekomen. De onderbouwing moet goed en eenduidig zijn. De gemeente past dus geen rapporten aan.

Op verzoek van de contactpersonen zal Ruud de onderzoeksbureaus vragen ook een concept toe te sturen naar de VvE. Als het inhoudelijk tot aanpassingen zal leiden op voorstel van de gemeente, dan worden de eigenaren op de hoogte gesteld. Ook is een gesprek mogelijk. Belangrijk is dat de rapporten een beargumenteerd en duidelijk antwoord bieden.

Er is ook enige kritiek op de inhoud van de rapporten, die voor een leek moeilijk te lezen zijn. Zo worden zaken geconstateerd waarvan een eigenaar de consequenties niet kan overzien. De eigenaren vragen om een verduidelijking van de termen en van de onderbouwing zodat het een heel duidelijk rapport wordt.

Rioleringen

Een eigenaar wijst erop dat het onderzoek bij zijn VvE is uitgevoerd tegelijk met het vervangen van de riolering in de straat. "We weten nu niet of de uitslag is beïnvloed door bemaling of niet."

Wanneer de grondwaterstand tijdelijk lager is, zal dit niet van invloed zijn op de palen. Dat is wel het geval als de grondwaterstand langdurig te laag is. Jan en Ruud hebben de afdeling Water van de gemeente gevraagd zoveel mogelijk peilbuizen te plaatsen om een goed beeld te krijgen van de grondwaterstand in de buurt.

De verwachting is dat als er een nieuwe riolering wordt aangelegd, het grondwaterniveau stijgt met dertig centimeter. In de Gravenbuurt is het grondwater echter niet gestegen terwijl er een nieuwe riolering is. Dit hebben peilbuizen uitgewezen. De oorzaak hiervan moet worden gevonden, meent Ruud. Een aanwezige vraagt of een eigenaar peilbuizen mag plaatsen in de eigen tuin. Ruud bevestigt dit.

Hij stelt dat er de komende tijd meer aandacht wordt besteed aan het water-aspect binnen de pilot. Er komen tips voor hoe een eigenaar het best zijn tuin kan ophogen om de grond niet teveel te belasten. Ook zijn er mogelijkheden om hemelwater in de openbare ruimte te laten stromen. Ruud is voorstander van een kosten-baten analyse van het infiltreren met leidingen waardoor water in de bodem kan worden gebracht. Wat zouden goede maatregelen zijn voor het behoud van funderingen? Dergelijke vragen komen in de pilot aan de orde.

Volgens Jan wordt momenteel onderzoek gedaan in de Bloemenbuurt door de gemeentelijke afdeling grondwater samen met de werkgroep grondwater van de BIK, omdat men wil weten waarom het grondwaterpeil niet is gestegen. In tijden van schaarste heb je dat water heel hard nodig om het funderingshout nat te houden.

Een eigenaar van de Cliviastraat stelt dat er tegenstrijdige informatie wordt gegeven door de gemeente. De Cliviastraat krijgt bijvoorbeeld geen nieuwe riolering omdat dat in 2002 ook al is gedaan. Een gemeentelijke medewerker geeft andere informatie over de effecten van een nieuwe riolering.

Ruud stelt dat het dus van groot belang is dat de kennis wordt gebundeld en dat we elkaar goed op de hoogte houden.

Martine Coevert benadrukt dat de grondwaterproblematiek ook op de politieke agenda moet komen. Volgens haar is er al enige beweging bij verschillende politieke partijen. Zij is bezig de partijen te informeren.

Overleg banken

Vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam en Ruud (namens de gemeente Schiedam) zitten in een landelijk overleg met drie grote banken, KCAF, het Rijk en een aantal gemeenten op het gebied van funderingsherstel om te spreken over de mogelijkheden van een lening voor gedupeerden. " Er ligt nu een voorstel waar alle partijen het op hoofdlijnen mee eens zijn. Dit is een goed begin. Voordat de uitwerking van het voorstel gereed is en eigenaren weer een laagrentende lening kunnen afsluiten, moet er nog veel werk worden verzet." Hoeveel tijd dit kost is niet precies te zeggen, maar Ruud schat op een klein jaar. "Het is heel bijzonder dat er in grote lijnen overeenstemming is", stelt de projectleider, "maar het is nog niet in een definitief stadium."

Onderzoek spaarfonds

Er wordt ook onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een spaarfonds voor de eigenaren per blok. De opzet is dat eigenaren van een blok woningen samen een spaarfonds instellen zodat er uiteindelijk een pot met geld is wanneer het funderingsherstel aan de orde komt. Bij verkoop van een woning maakt het spaardeel van die woning onderdeel uit van de verkoop. Het is vergelijkbaar bij een VvE die spaart voor groot onderhoud. Collectief sparen bevordert de verkoopbaarheid van woningen in een blok met code oranje (zie hieronder).

De woningen kunnen als volgt worden ingedeeld:

- groen, fundering is in orde
- rood, de fundering is niet stabiel en moet worden hersteld
- oranje, vanuit het onderzoek is geen duidelijke conclusie te geven. Nader onderzoek en/of monitoring is in elk geval nodig. (met name dit punt wordt momenteel nader uitgewerkt)

Vooraf voor eigenaren van wie het huis in code oranje komt, is het erg onzeker of en wat en wanneer er aan de fundering zou moeten gebeuren. De kans is groot dat er uiteindelijk toch herstel zal moeten plaatsvinden. Vandaar het idee van een spaarfonds. Funderingsherstel kan ook alleen als het hele blok panden waarvan de funderingen aan elkaar vastzitten, meedoet. De eigenaren moeten samen aan de slag.

Een aanwezige vraagt naar de gesprekken die zijn gevoerd met het kadaster over vermelding van funderingsproblemen. Ruud geeft aan dat dit vooralsnog verkennende gesprekken zijn geweest. Er is dus nog niets concreets te melden. Als dit het geval is zal dat worden gecommuniceerd.

Frank Peters van VVE-010 geeft een toelichting over de werkwijze van het bureau. VVE-010 ondersteunt Rotterdamse eigenaren. Ook kan het bureau helpen bij het activeren van een VvE. Er wordt gevraagd of er een grote Vereniging van Eigenaren kan worden opgericht die alleen over funderingen gaat, omdat we in het Kleiwegkwartier veelal te maken hebben met kleine (en slappende) VvE's. De grootte van een VvE is geregeld in het appartementsrecht en is vastgelegd in het koopcontract (splitsingsakte). VvE's kunnen wel worden samengevoegd, maar waar een VvE over gaat is juridisch vastgelegd. Een nieuwe VvE oprichting alleen voor funderingsherstel kan dus niet. Wel kan een rechtspersoon worden opgericht met de gedachte dat de leden sparen voor funderingsherstel. Maar die heeft dan dus niet dezelfde status als een VvE.

Filippus van Leeuwen geeft aan dat er via het mailadres info@goedgefundeerd.nl altijd vragen kunnen worden gesteld. Hij zal proberen de vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden of deze door te spelen.