

Verslag informatieavond (V2)

Datum: 4 november, 2015, 19:00 en 20:30
Locatie: Oranjekerk
Aanwezig: Filippus van Leeuwen (BIK, voorzitter)
Ruud van Workum (projectleider pilot goed gefundeerd!)
John van Dijk (gemeente Rotterdam, funderingsloket)
Jan Stoker (gemeente Rotterdam, funderingsloket)
Jason Zondag (gemeente Rotterdam, afdeling water)
Martine Coevert (BIK)
Fred Tessler (BIK)
Marianne Ames (goed gefundeerd!, verslag)
ca 100 eigenaren (voornamelijk contactpersonen)

Op uitnodiging van de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier (BIK) en het projectteam van 'goed gefundeerd!' kwamen op woensdagavond 4 november 2015 in totaal circa honderd belangstellenden naar de informatiebijeenkomst. In de Oranjekerk werden twee sessies gehouden om mensen te informeren: om 19.00 en om 20.30 uur. Het programma vermeldde een aantal onderdelen. Filippus van Leeuwen opende de bijeenkomst namens de BIK, projectleider Ruud van Workum gaf een stand van zaken, John van Dijk van het Funderingsloket ging in op de subsidies en Jason Zondag van de gemeentelijke afdeling water ging nader in op de rioleringswerkzaamheden. Tenslotte was er nog (beperkt) gelegenheid tot het stellen van vragen. Belangstellenden waren gevraagd vragen vooraf via het e-mailadres van 'goed gefundeerd!' te stellen, zodat deze konden worden meegenomen in de toelichting.

Terugblik BIK

Filippus van Leeuwen blikte eerst kort terug op het afgelopen jaar. Onder de eigenaren in het Kleiwegkwartier is dit voorjaar een enquête gehouden over het proefproject 'goed gefundeerd!'. Op de informatiebijeenkomst werden twee vragen eruit gehaald. Van de respondenten gaf destijds 94% aan dat zij de doelstelling van het project ondersteunt. Van de categorie eigenaar/verhuurder, die de enquête had ingevuld, was 89% het er mee eens. Verder stipte Filippus het antwoord nog eens aan of men bekend was met de kwaliteit van de fundering, een vraag waarop 76% van de respondenten het antwoord schuldig moest blijven (68% van de eigenaar/verhuurders). Na een algemene informatieavond in februari zijn nog twee bijeenkomsten georganiseerd voor de contactpersonen per blok. Om de stand van zaken aan te geven qua onderzoeken die momenteel spelen, werd een kaart getoond. Deze is ook via www.goedgefundeerd.nl te raadplegen. De kaart geeft aan hoe het nu per blok staat met onderzoek. Volgens Filippus was het goed om te zien hoe het project in de wijk wordt opgepakt. De BIK ondersteunt eigenaren waar dit nodig is.

Stand van zaken project

Projectleider Ruud van Workum ging kort in op de bijeenkomsten voor contactpersonen. Aan de hand van kritiek van de contactpersonen zijn nieuwe afspraken gemaakt met de onderzoeksbureaus. Daarbij gaat het om de leesbaarheid van de rapporten en een eenduidige motivatie volgens de richtlijnen van kennisorganisatie F3O. Jan Stoker, specialist bij de gemeente Rotterdam, heeft daarop een dummy gemaakt die de onderzoeksbureaus als leidraad moeten gebruiken voor de funderingsrapporten. Dit voorbeeldrapport is in te zien op de website www.goedgefundeerd.nl.

Uit een rapport moet de handhavingstermijn van een blok komen: de termijn dat de panden nog mee kunnen, in orde zijn. Het onderzoeksbureau bepaalt deze termijn aan de hand van verschillende onderzoeken: o.a. putje graven, meten, draagkracht van paalhout, de grondwaterstand en de draagkracht van de bodem. Op basis van alle gegevens komt er een handhavingstermijn voor een blok uit. Dat is de inschatting van deskundigen aan hand van de gegevens; het is geen absolute waarheid, stelde Ruud van Workum. Om meer informatie

te krijgen over eventuele zakkingen van een pand, kan monitoring een uitkomst zijn. Dan worden boutjes in de muur aangebracht en regelmatig gemeten. Bij monitoring gaat het om panden waar nog geen direct funderingsherstel hoeft plaats te vinden. Dat is afhankelijk van ontwikkelingen in de tijd. Ruud van Workum gaf aan dat funderingsproblematiek en -herstel nog in ontwikkeling is. Er is niet voor niets een pilot gestart in het Kleiwegkwartier zodat andere gemeenten kunnen leren ervan.

Ook is het KCAF, KennisCentrum Aanpak Funderingsproblematiek, een onderzoek gestart: 'Code oranje'. Wanneer er gemonitord wordt, zijn er drie situaties:

- rood = foute boel
- groen = goed
- oranje wanneer niet bekend is op deze termijn hoe de fundering van een pand of blok zich houdt.

Van huizen die in categorie code oranje zitten, willen we een aantal aspecten weten, zoals de aanwezigheid van bacteriën, schimmels, hoe het zit met de zetting van het gebouw (boutjes) en het meten van eventuele scheurvorming. Samen met TU Delft is het projectteam aan het bekijken of het onderzoek beter, goedkoper kan. De bedoeling is ook om code oranje in het Kleiwegkwartier te testen. Daar wordt aan gewerkt.

Verder ging Ruud van Workum nader in op het funderingssparen. Daarbij stellen de eigenaren per blok een gezamenlijke spaarpot in en sparen om eventuele herstelwerkzaamheden in de toekomst te kunnen betalen. Bij verkoop van een pand draagt de eigenaar het spaarpotje over op de nieuwe koper. Voordelen zijn dat een eigenaar spaart om de kosten te kunnen betalen, dat eigenaren laten zien dat ze met het hele blok iets doen waardoor de huizen ook beter verkoopbaar zijn. Binnen de pilot is enig enthousiasme voor het funderingssparen, zodat dat verder onderzocht wordt.

De projectleider maakt deel uit van een werkgroep, waarin ook NHG, drie grote hypotheekverstrekkers (banken: Rabo, ABN-AMRO, ING) en het Rijk zitten. De eerste stap is inmiddels gezet. Het Rijk heeft aangegeven 20 miljoen euro in een fonds hiervoor te willen stoppen. Dit geld wordt gebruikt om vreemd vermogen aan te trekken, waardoor er een pot ontstaat van circa 60 tot 100 miljoen euro. Daaruit kan het funderingsherstel worden gefinancierd door middel van laagrentende leningen voor eigenaren. Het herstel zal wel bloksgewijs moeten plaatsvinden.

Een andere ontwikkeling is het gesprek over kadasterregistratie voor risicogebieden. De bedoeling is dat bij het kadaster op blokniveau informatie beschikbaar is die een bank kan raadplegen bij hypotheekverstrekking. En als er geen informatie is, of het pand in een funderingsrisicogebied zit. Er wordt verwezen naar de betreffende gemeente voor precieze informatie. Duidelijk-

heid is heel belangrijk.

Tenslotte blikt de projectleider vooruit naar 2016. Veel onderzoeken lopen immers nog en worden medio 2016 afgerond. Ook de financiering met het fonds moet nog worden uitgewerkt, dat duurt zeker ook nog een jaar. De gemeente heeft in de wijk de riolering vervangen. De resultaten daarvan moeten zich ook nog aftekenen. Volgens Ruud van Workum is er de intentie nog een jaar door te gaan met het proefproject maar dat is nog niet zeker.

Subsidie

Nadat enkele vragen zijn behandeld, kwam John van Dijk aan het woord namens het Funderingsloket. Bij het Funderingsloket controleren ze de rapporten en verstrekken de subsidie ervoor. Hij maakte van de gelegenheid gebruik om een oproep te doen: de overzichtskaart toonde tien blokjes waar nog niets bekend is van een onderzoek. Nu is er nog subsidie via de gemeente Rotterdam. Ga vooral aan de slag! Er is maximaal 75% subsidie over het totaalbedrag van de onderzoekskosten, met een maximum van 1.500 euro per eigenaar. Het aantal woningen van een blok bepaalt de verdeelsleutel. Daardoor kan een subsidie soms lager uitvallen dan 75% per eigenaar. Hoe de eigenaren de subsidie verdelen, mogen ze zelf bepalen. De toekenning van de subsidie wordt aan de hand van twee voorbeelden toegelicht.

Grondwater en riolering

Tenslotte werd nader ingegaan op de rol van de gemeente ten opzichte van het grondwater. Jason Zondag, van de gemeentelijke afdeling Water, ging in op de Bloemenbuurt en Gravenbuurt. In de Bloemenbuurt is de gemeente volop aan de slag met rioleringvervanging. Tegelijkertijd krijgt de straat een waterpasserende verharding waardoor het regenwater niet alleen wegvloeit langs de goot in het riool maar tussen de stenen in de ondergrond. De nieuwe riolen zijn waterdicht waardoor die niet drainerend werken op het grondwater. De bedoeling van alle maatregelen is dat het leidt tot verhoging van het waterpeil. Hoeveel de stijging is moeten de komende tijd uitwijzen. Aan de hand van peilbuizen wordt het peil gemeten.

Vervolgens worden de aanwezigen gewezen op de maatregelen die ze zelf kunnen treffen. In de nieuwsbrief van 'goed gefundeerd!' staan ook allerlei tips. De boodschap is: probeer ook op je eigen terrein het grondwater aan te vullen.

Er ontstaat enige discussie over de rol van de gemeente ten aanzien van de grondwaterstand. De gemeente neemt geen maatregelen in tuinen, alleen in openbaar gebied. Ruud van Workum wijst er op dat de gemeente nu nog volgens een bepaald beleid werkt. Hij wijst op de onafhankelijke rol die het projectteam inneemt. "Hoe kunnen we samen een plan maken, dat ook effect heeft. Wij zijn daar serieus mee bezig. Als blijkt dat draineren zinvol is of dat dit sneller zou moeten gaan, dan moeten we dat als pilot opschrijven en moet dat een discussie worden voor de politiek."

Beantwoording van de gestelde vragen

kadasterregistratie

- *Komt er alleen te staan dat Kleiwegkwartier een risicogebied is? Want dat kan mensen afschrikken.*
John van Dijk van het Funderingsloket stelt dat in Rotterdam 60-70% risicogebied is. Er zijn twee gesprekken geweest met het kadaster hierover en nadere uitwerking volgt nog.

financiering

- *Moet de financiering voor herstel met het hele blok? Wat als je spaargeld hebt?*
Een eigenaar vrij is om het herstel te financieren zoals deze het zelf wil. Het fonds is juist bedoeld voor mensen die zelf via de reguliere wegen geen lening kunnen krijgen.

Verkeersdrempel

- *Naar aanleiding van het onderzoeksrapport: In het rapport staat dat mijn huis extra risico loopt door de aanwezigheid van een verkeersdrempel in de buurt. Kan die niet weggehaald worden? Anders loopt mijn huis meer risico.'*
Er is binnen de gemeente een aparte werkgroep bezig met deze problematiek (in het algemeen). Het Funderingsloket zal deze eigenaar verder helpen.

grondwater en drainage

- *De drainage ligt er al. Hoe weten jullie nu of de hoogte daarvan goed is, dus dat de paal in water staat? Zit de drainage niet te laag?*
Jan Stoker van de gemeente Rotterdam legt uit dat de wijk een zogenaamd zaagpeil heeft op -2.85 NAP. Dat is een globaal peil waarop het funderingshout van de meeste panden destijds is aangelegd. Het drempelniveau van de drainage is in de Bloemenbuurt afgesteld op -2.65 NAP. In de Gravenbuurt varieert dit tussen -2.65 en -2.75 NAP.
- *In de Gravenbuurt wordt onderzoek gedaan naar oorzaken van de lage grondwaterstand hier. Hoe kan het dat het grondwaterpeil lager is, terwijl de riolering is vernieuwd?*
Jason Zondag geeft aan dat de afdeling water van de gemeente hier nu onderzoek naar verricht. Tot op heden hebben ze diverse mogelijke oorzaken onderzocht, maar die bleken niet de oorzaak te zijn. Riolering en drainage zijn niet de oorzaken van de te lage grondwaterstand. Er is meer onderzoek voor nodig. Zodra we meer weten, stelt de gemeente de BIK op de hoogte.
- *Kan er niet actief oppervlaktewater geïnfiltreerd worden, zodat de grondwaterstand omhoog gaat?*
Er is hier geen oppervlaktewater in de buurt op dit moment. De gemeente wil gaan onderzoeken of een aftakking mogelijk is van het water en dat via drainage onder de Kleiweg hier naar toe laten stromen. Vanuit het publiek wordt gevraagd of de gemeente deze optie in een versneld traject wil uitvoeren.
- *In de zaal wordt gevraagd wat eigenaren zelf kunnen doen aan schommeling van de grondwaterstand. Iemand geeft aan dat zijn buurman het water in de kelder wegpompt.*
Volgens Ruud van Workum is het wegpompen van water uit je kelder het meest onverstandige wat je kunt doen. Een eigenaar dupeert zichzelf en anderen hiermee. Als er water zit in de kelder, moet je die waterdicht maken! Spreek de betreffende burens daar op aan.
- *Er wordt gesproken over peilbuizen op eigen terrein zetten. Hoe kun je peilbuizen op je terrein zetten?*
Er zijn diverse adviesbureaus die dat kunnen doen. De BIK zal hiervoor een lijst maken en dit beschikbaar stellen. De gegevens van de eigen peilbuizen kunnen worden vergeleken met die van de gemeente via www.rotterdam.nl/grondwatermeetnet_online. Deze gegevens zijn openbaar.

- *Wat is de drempelhoogte van de drainage in de Bloemenbuurt?(recentelijk aangelegd / in aanleg) En wat die in de Gravenbuurt?*
De drainage zelf ligt op -3.00 NAP. Het drempelniveau voor de drainage is in de Bloemenbuurt afgesteld op -2.65 NAP. In de Gravenbuurt varieert dit tussen -2.65 en -2.75 NAP.
- *Helpen schelpen in de kruipruimte om vocht langer vast te houden?*
Deze vraag wordt uitgezet bij de gemeente cq deskundigen.
- *Vraag Hoe wordt vanaf nu omgegaan met bouwprojecten e.d. in de omgeving die invloed kunnen hebben op de grondwaterstand?*
Vanuit zowel goed gefundeerd! als de BIK wordt dit zorgvuldig in de gaten gehouden.
- *Hoe gaat het vervolg verder qua monitoring?*
Iedereen kan in elk geval op eigen terrein een peilbuis (laten) zetten. Verder wordt er vanuit de pilot ook nagedacht hoe e.e.a. integraal en wijkgericht aangepakt kan worden.

waterschap

- *Wat is de rol van het waterschap?*
Het waterschap bepaalt het peil van het oppervlaktewater (singels, sloten). In het Kleiwegkwartier is nauwelijks oppervlaktewater, dus heeft het waterschap hier weinig invloed. De afstand tussen de watergangen is vrij groot, waardoor de rol van het waterschap in deze wijk beperkt. De gemeente heeft volgens de Waterwet een inspanningsverplichting voor het grondwater.

Subsidie onderzoeksrapporten

- *Een eigenaar geeft aan volgens het kadaster te wonen in 1 woning (boven en beneden). Toch moet deze eigenaar voor twee woningen betalen.*
Volgens John van Dijk wordt de subsidie berekend volgens gegevens uit de basisregistratie van de gemeente en die is weer gebaseerd op gegevens van het kadaster. Als de eigenaar daarin geregistreerd staat als 1 woning, rekent de gemeente 1 woning. De eigenaren kunnen per blok wel andere afspraken maken. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor de verdeling van de kosten en van de subsidie.

Onderzoeksrapporten

- *Er wordt gesproken over transparantie van de werkwijze bij dit proefproject, maar waarom worden wijzigingen in het onderzoeksrapport aangebracht door de gemeente zonder dat daar met eigenaren over wordt gesproken?*
Er is nog maar 1 rapport ingediend bij de gemeente Rotterdam. Jan Stoker bekijkt of de rapporten voldoen aan de criteria en of de conclusie goed wordt gemotiveerd. Hij neemt aan dat het onderzoeksbureau het commentaar op het concept-rapport doorstuurt naar de eigenaren.
De afgesproken procedure met de onderzoeksbureaus is dat de bureaus een conceptversie naar zowel de contactpersoon, de gemeente en een CC naar goedgefundeerd stuurt. Zowel de eigenaren als de gemeente kunnen hier dan op reageren. En indien nodig in een gesprek e.e.a. doornemen. De gemeente gaat er nogmaals achteraan om deze procedure bij de onderzoeksbureaus onder de aandacht te brengen.
Een andere eigenares geeft aan dat haar blok de eventuele opmerkingen wel hebben doorgenomen met de gemeente Rotterdam.
- De gemeente verstrekt subsidie en is daardoor ook mede-eigenaar van het rapport. Daardoor kan de gemeente eisen stellen aan het rapport. De eigenaren geven de opdracht en hun stem is even zwaar. Eigenaren moeten de onderzoeksbureaus erop aanspreken dat ze betrokken willen worden bij de rapportage en bij wijzigingen. Ruud van Workum doet een voorstel aan de eigenaren die niet tevreden zijn dat zij niet zijn betrokken bij de wijzigingen. Gemeente, projectleider Ruud van Workum en contactpersonen van het blok gaan om de tafel zitten om dit te bespreken.

- *Welke juridische status heeft een onderzoeksrapport?*

De rapporten moeten worden opgesteld volgens de F3O-richtlijnen. Dit is een richtlijn, daar kunnen geen rechten aan ontleend worden. In een bepaalde periode kunnen zaken plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op de stabiliteit van een pand, bijv. sloop van een belendend pand. Daarom moet een rapport na een bepaalde tijd herijkt worden. Een verkopende partij heeft informatieplicht en moet dus een eventueel rapport wel overhandigen aan de geïnteresseerde koper. Als de verkoper dat nalaat, kunnen procedures volgen.

- *Er is een conceptrapport waarin een handhavingstermijn wordt gesteld die niet binnen de richtlijnen valt van F3O. Wat nu? Het onderzoeksbureau geeft aan dat de gemeente tostaat soms af te wijken van de richtlijn.*

Volgens Jan Stoker mag een handhavingstermijn afwijken van de normering maar dan moet goed worden gemotiveerd waarom de termijn afwijkt. Het kan zijn dat 15 jaar een te lange termijn is om te stellen bij een blok.