

Verslag informatieavond contactpersonen

Datum: 2 december, 2015, 19:00 en 20:30
Locatie: Oranjekerk
Aanwezig: Ruud van Workum (projectleider pilot goed gefundeerd!)
Dick de Jong (directeur KCAF)
Jan Stoker (gemeente Rotterdam, funderingsloket)
André Opstal (Opstal funderingsadvies)
Marianne Ames (goed gefundeerd!, verslag)
Filippus van Leeuwen, Fred Tessler (BIK)
ca 23 eigenaren in de 1^e en 36 in de 2^e sessie (voornamelijk contactpersonen)

Ruud van Workum bedankt alle contactpersonen voor hun aanwezigheid. Hij geeft aan waarom deze bijeenkomst is georganiseerd.

De eerste sessie is bedoeld voor de contactpersonen van de blokken die een onderzoek laten doen door de Funderingswinkel. Dit bureau doet namelijk onderzoek bij de helft van de blokken, zodat er qua aanwezigheid een goede verdeling ontstaat. Voor de tweede sessie zijn contactpersonen van de andere blokken uitgenodigd. Eén bureau, Mos Geotechniek, heeft nog geen rapporten ingeleverd, dus die is buiten de beoordeling gebleven. Er is niet gekozen om de onderzoeksbureaus in dit stadium uit te nodigen omdat er anders een welles en nietes-spel ontstaat en Ruud het bovendien vervelend vindt een onderzoeksbureau publiekelijk de maat te nemen. Het is in het belang van de eigenaren om u eerst te vertellen wat er tot nu toe is gedaan met de onderzoeksbureaus en dan kunt u een conclusie trekken. Iedereen wordt uitgenodigd zich aan te melden voor een bespreking per blok. Dan kunnen de rapporten worden doorgenomen. Dat gebeurt per blok en op afspraak. Het is veel werk en moet nog worden georganiseerd, dus wordt even geduld gevraagd.

De kwaliteit van de tot nu toe geleverde rapporten door de verschillende onderzoeksbureaus is onder de maat en voldoet niet aan de richtlijnen van F3O. Omdat we niet willen dat het beeld ontstaat dat de gemeente de rapporten naar de hand wil zetten, iets wat tijdens een vorige bijeenkomst naar voren kwam, zijn twee externe deskundigen benaderd. Van F3O is dat voorzitter Peter de Nijs en namens Opstal Funderingsadvies, André Opstal. Beiden hebben een lange staat van dienst op dit gebied. Zij hebben van de vier onderzoeksbureaus, die al rapporten hebben geleverd, een rapport gekregen ter beoordeling. Het oordeel is dat de rapporten onder de maat zijn. Het gaat om de rapporten:

- Azaleastraat 11-17 + Lisbloemstraat 48 + Orchideestraat 42 (Funderingswinkel);
- Orchideestraat 4-8 (T & M);
- Juliana van Stolberglaan 67-75 en Jan Willem Frisostraat 2 (BVL);
- Azaleastraat 27-37 en Cliviastraat 9 (Nebest).

Daarop heeft Ruud van Workum met de vier opdrachtgevers van de pilot 'goed gefundeerd!', te weten ministerie BZK, gemeente Rotterdam, KCAF en BIK, overleg gehad. Het standpunt is dat de kwaliteit niet voldoet. Alle opdrachtgevers achten het in het ieders belang en op de eerste plaats dan van eigenaren, dat er alsnog goede onderzoeksrapporten komen. Dit oordeel is unaniem. Ook is met de brancheorganisatie F3O gesproken. Het bestuur van F3O zal zich tot het uiterste inspannen om haar leden, de onderzoeksbureau die in Kleiwegkwartier actief zijn, op korte termijn een kwaliteitsslag te laten maken.

De onderzoeksbureaus zijn inmiddels door de gemeente op de hoogte gesteld. Zij hebben alle een ingevulde checklist gekregen waarin staat op welke punten de rapportages tekort schieten. Het F3O-bestuur zal een gesprek arrangeren met de betrokken leden om de situatie te bespreken en samen te zoeken naar een oplossing. Dat vindt plaats op 9 december. Na deze gesprekken volgt een terugkoppeling aan 'goed gefundeerd!'

Advies aan eigenaren

Ruud van Workum adviseert de eigenaren om een pas op de plaats te maken en niets te betalen totdat een rapport goed is. Dat recht heb je als opdrachtgever. Het rapport moet aan de subsidie-eisen van de gemeente voldoen. Wat wij aanbieden, is dat we met jullie op een latere bijeenkomst het rapport doornemen en aangeven wat anders/beter moet. Geef de bureaus een faire kans. Ze hebben eerder in andere klussen wel goede rapporten geleverd, dus ze kunnen het wel. Anders hadden ze niet op de F3O-lijst gestaan. Maak heldere afspraken. Als een blok eigenaren na waarschuwingen toch wil stoppen met een bureau, geef dat dan duidelijk en schriftelijk gemotiveerd aan. Betaal niets voor rapporten die niet voldoen. Als een blok naar een ander bureau gaat en de prijs van de rapportage ligt bij dat bureau hoger, dan maakt dit niet uit omdat de gemeente 75% subsidie geeft op de prijs die wordt betaald.

Alle contactpersonen krijgen een e-mail met een uitnodiging zodat op afspraak van ieder blok het rapport kan worden besproken. Er kunnen eventueel behalve de contactpersonen ook andere eigenaren bij. Dat proces gaat wel de nodige tijd in beslag nemen.

Ondertussen gaan F3O en de opdrachtgevers van de pilot met de onderzoeksbureaus in gesprek met als doel goede rapporten te krijgen.

KCAF: Dick de Jong

Vervolgens komt Dick de Jong aan het woord. Hij is directeur bij KCAF, Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblemen. Volgens hem zit de pilot in een lastige periode: pas de laatste jaren is funderingsonderzoek goed op stoom gekomen. Het is een nog 'jonge tak van sport'. Landelijk is KCAF ook bezig met het verfijnen van onderzoek. Hij stelt dat een funderingsonderzoek uitsluitsel kan geven of een pand goed is of niet goed. Dat geeft duidelijkheid. Vervelend is het voor eigenaren wanneer een pand er tussen in zit, code oranje: er zijn problemen, maar hoe erg het is moet nader onderzoek (bijv. monitoring= meten van boutjes in de gevel en het meten van grondwaterstanden) uitwijzen.

Ook landelijk gaat het funderingsonderzoek niet altijd goed, niet alleen in Kleiwegkwartier. Het gaat om slordigheden in rapporten, taal- en tikfouten en de verkeerde foto's of slechte foto's. Op het moment dat er heleboel gegevens beschikbaar zijn, moet iemand met senioriteit die gegevens duiden. Iemand met ervaring kan conclusies eruit trekken. Ook moet er voldoende tijd zijn om de gegevens goed te bestuderen en onderlinge samenhangen te kunnen ontdekken. Houtmonsters beoordelen is een vak op zich. Er is certificatie voor de laboratoria die dit doen maar een certificaat is niet verplicht bij het beoordelen van houtmonsters.

Dick de Jong geeft aan dat de F3O-richtlijn nog niet zo oud is. We weten dat die beter kan, daarom adviseren wij ook om die richtlijn te actualiseren. Hij geeft aan dat de bij de pilot betrokken bureaus ook elders in Nederland onderzoeken doen. Daar zitten ook goede rapporten

bij, anders hadden ze nooit op de lijst gestaan van het KCAF. Ook wij zijn verrast over de gang van zaken en de ondermaatse kwaliteit van de rapporten. Volgend jaar wil KCAF op een andere manier aan borging van die kwaliteit gaan doen. Daar hebben jullie hier nu niets aan; nu zitten we met rapporten die niet af zijn en beter moeten. We leren hier van, maar het is wel een trieste situatie. Daar moet nu wat aan gebeuren.

Het KCAF wil:

- Actualisatie van de richtlijn
- certificering
- Een goed klachteninstituut
- Een oplossing voor de huidige problematiek bij de pilot goed gefundeerd!

André Opstal van Opstal Funderingsadvies

Daarna krijgt André Opstal, van Opstal Funderingsadvies, het woord. Hij is één van de oprichters van F3O en met zijn bureau niet actief betrokken in het Kleiwegkwartier. Opstal wordt regelmatig benaderd in het land voor second opinions. Vanuit de pilot is hij benaderd. André Opstal heeft vier rapporten van vier bureaus beoordeeld. Zonder dat hij de beoordeling van de gemeente Rotterdam had gezien. Hij komt tot dezelfde conclusies als Rotterdam (Jan Stoker) heeft getrokken.

Op hoofdlijnen kan André Opstal wel uit de rapporten opmaken dat ze de richtlijnen hebben gevolgd. Tot in de kleinste details soms en daarin schieten sommige rapporten ook door. Er zijn wel foto's genomen maar die zijn soms onduidelijk. Ook zijn erkers meegenomen in de beoordeling terwijl scheuren o.i.d. in een erker niets met funderingsproblemen te maken hebben. Een erker, staat los van de fundering en beweegt meestal. De visuele inspecties slaan soms nergens op. De metingen van elke afzonderlijke baksteen ook niet, dat heeft geen zin, stelt André Opstal. Het gaat bij een lintvoegmeting langs de gevel dat je tussen punt A en punt B meet en kijkt of er zettingen zijn. De vloerwaterpassingen, waarmee de scheefstand van een vloer wordt gemeten, is onzinnig gedetailleerd gedaan. Soms zijn alle hoeken in een kamer mee gemeten waardoor er een lawine aan gegevens en getallen ontstaat, die je niet nodig hebt. Je wilt wel het hoogteverschil tussen de bouwmuren in de vloer weten. Als je dat naast de lintvoegwaterpassing legt, dan krijg je een beeld over scheefstand.

Verder geeft archiefonderzoek gegevens over het uitgiftepeil tijdens de bouw destijds. Dan kun je dat cijfer vergelijken met de huidige paal van de woning. Dat geeft dan een beeld hoeveel om het gebouw heen gezakt is sinds de bouw. In geen enkel rapport komt een letter terug over dit uitgiftepeil.

Kortom, de aanpak van de bureaus geven geen goed beeld van deskundigheid. Het is onzorgvuldig en waarschijnlijk te gehaast gemaakt. Er worden geen kruisverbanden gelegd tussen hetgeen ze gezien hebben tijdens de visuele inspectie en tussen de cijfers. Het gaat om de interpretatie van alle gegevens; daarvoor is deskundigheid nodig. Er zijn houtmonsters op een verkeerde manier naar het lab opgestuurd; monsters die nat staan, moeten in nat worden verpakt en verstuurd. Volgens André Opstal zijn er heel veel gegevens, allerlei (ook overbodige) tabellen ingevuld, maar er is niet een deskundig iemand aan te pas gekomen om alle kruisverbanden te kunnen leggen.

Vragen

Hoe heeft het zover kunnen komen? Zijn de bureaus goed geïnstrueerd?

Op 16 januari 2015 is er een startbijeenkomst geweest met de opdrachtgevers, de pilot-medewerkers, professionals en de onderzoeksbureaus. Daar is o.a. aan de orde gekomen dat de rapporten aan de F3O-richtlijn moeten voldoen. Ook heeft een afgevaardigde van het Houtinstituut informatie gegeven over het belang van goede houtmonsters. Op 2 februari 2015 is er vervolgens een bijeenkomst geweest met BIK, pilot-medewerkers en de onderzoeksbureaus waarin afspraken zijn gemaakt over een stappenplan dat de eigenaren zouden moeten volgen bij het aanvragen en beoordelen van offertes. Verder is vanuit de gemeente Rotterdam een dummy van een rapport gemaakt, conform de F3O-richtlijn, om de bureaus een handvat te geven. Een eerste rapport is met commentaar teruggestuurd. In najaar 2015 kwamen meer rapporten binnen die alle onder de maat bleken. Daarop is door de gemeente Rotterdam aan de bel getrokken en een pas op de plaats gemaakt. Funderingsonderzoek en funderingsherstel zijn 'jonge takken van sport' en helaas moeten we gaandeweg leren. Er is niet voor niets een pilot gestart met o.a. als doel een handleiding te formuleren die andere gemeenten kunnen gebruiken.

Moet er nu een heel nieuw onderzoek gedaan worden?

Waarschijnlijk zullen geen nieuwe onderzoeken gedaan hoeven te worden. De spelregels zijn immers wel nageleefd alleen de conclusies en vertaling van de gegevens zijn niet goed uitgevoerd. Er zijn veelal veel gegevens beschikbaar maar het schort aan de duiding van de gegevens. De eigenaren zijn opdrachtgevers en zij hoeven geen rapport te accepteren dat niet aan de subsidie-eisen voldoet. Geef de bureaus een kans om binnen een bepaalde termijn (twee weken, een maand) het huiswerk over te doen. Als daarna weer blijkt dat het niet goed, heeft dat bureau een probleem. Niet de eigenaren, zolang die maar niets betalen. Ten aanzien van de houtmonsters moet er een aparte bijlage daarover zijn, waarvan de conclusie in het rapport moet worden overgenomen.

Zou een ander bureau het rapport van het ene bureau kunnen uitwerken?

Dat zou een oplossing kunnen zijn. Dick de Jong van KCAF is er voorstander van om 'vreemde ogen' naar een rapport te laten kijken: dat kan de kwaliteit bevorderen. Maar voor die oplossing moeten eigenaren niet gaan betalen. Je hebt het recht een goed rapport te krijgen dat voldoet aan de richtlijnen. Bij de gemeente Rotterdam is het de gewoonte om een rapport door een ander te laten beoordelen. Bij deze onderzoeksbureaus missen we een senioradviseur die over de schouder van de onderzoeker meekijkt.

Het Kleiwegkwartier is een pilot. Is er subsidie voor ons gereserveerd?

Het potje met subsidies is voor drie jaar. Van de €300.000 is er nog €224.000 nu over. Jan Stoker zegt heel hard zijn best te gaan doen om het potje van dit jaar over te hevelen naar het volgend jaar. Op het moment dat een rapport definitief is, en de handtekeningen staan eronder, dan wordt de subsidie uitgekeerd. Voor alle onderzoeken die nu lopen, is een subsidiereservering gemaakt.

Heeft alleen de gemeente gekeken naar de checklist?

Nee, ook KCAF, F3O en Opstal Funderingsadviesbureau. Begin oktober zijn de onderzoeksbureaus al rond de tafel geweest met de gemeente en de projectleider en is het signaal afgegeven dat de rapporten moeten voldoen.

Zijn niet gaandeweg de spelregels veranderd of ligt de lat te hoog?

Nee, vanaf het begin is duidelijk gemaakt waaraan de rapporten moeten voldoen. Het zijn geen malafide bedrijven; ze zijn alle lid van F3O en onderschrijven de richtlijn ook, alleen hebben ze daar niet helemaal aan voldaan. De richtlijnen staan op de website www.F3O.nl.

Over code oranje: moet een eigenaar zelf gaan monitoren?

Ruud van Workum stelt dat het monitoren, dus het meten van zakkingen, door de gemeente zou moeten worden gecoördineerd omdat hier deskundigheid voor vereist is. Kleiwegkwartier is een pilot, wij trekken uiteindelijk conclusies met elkaar. Dan moeten we zij aan zij gaan staan richting politiek om dit voor elkaar te krijgen.

Zijn de houtmonsters naar een goed laboratorium gegaan?

Er zijn houtmonsters naar twee laboratoria gegaan, dat van het Hout Instituut (SHR, gecertificeerd) en dat van Nebest (niet gecertificeerd). Met dat laatste bureau is nog een gesprek geweest omdat er kritiek was op het onderzoek van de houtmonsters.

Over de rioleringswerkzaamheden in de buurt: waarom ligt dit nu stil bij de Rozenlaan/Azaleastraat?

Dit is een bijzondere situatie. Jan Stoker heeft een afspraak met iemand uit die straat.

Waarom heeft de gemeente de hele buurt rood ingekleurd op de risicokaart?

Op de gemeentelijke kaart is in beeld gebracht welke huizen meer risico op funderingsproblemen heeft. Rood wil aangeven dat er tussen de 2 en 5 % kans is dat het pand daar mogelijk funderingsproblemen heeft. Na de pilot ligt er van het Kleiwegkwartier in ieder geval op blokniveau een kaart met de actuele stand van zaken. Dus ook welke panden geen funderingsproblemen hebben.

Ten aanzien van code oranje: kun je na pakweg drie jaar van oranje naar groen (niets aan de hand) gaan?

Dick de Jong geeft aan dat dit mogelijk is. In Schiedam en Dordrecht is ervaring opgedaan met monitoring. Het KCAF is bezig een protocol op te zetten dat antwoord geeft op de vraag hoe je omgaat met monitoring.

Volgens Ruud van Workum is het Kleiwegkwartier, na afloop van de pilot, het eerste gebied waar dit protocol wordt ingevoerd. De gemeente heeft ook een net met peilbuizen. Na de pilot zal Ruud van Workum het advies geven op bepaalde locaties in de buurt nog een peilbuis te plaatsen. Het beste is trouwens een peilbuis vlak bij de gevel, omdat daar de fundering zit en het grondwaterpeil kan verschillen binnen enkele meters.