



goed gefundeerd!

Nieuwsbrief december 2014

wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek Kleiwegkwartier

Trots op de eerste nieuwsbrief

Beste bewoner(s),

Voor u ligt de eerste nieuwsbrief van het project 'goed gefundeerd!'. In de afgelopen maanden heeft u misschien als iets vernomen over het project via de plaatselijke media. Wij willen u ook graag rechtstreeks informeren over de vorderingen. Daarom ontvangt u gedurende het project minimaal vier keer een nieuwsbrief. Voor het ontvangen van de digitale versie van de nieuwsbrief kunt u zich alvast aanmelden via www.goedgefundeerd.nl.

Persoonlijk contact vinden wij erg belangrijk. Binnenkort ontvangt u een uitnodiging voor een informatieavond over wat het project 'goed gefundeerd!' precies inhoudt. U kunt dan al uw vragen stellen aan de aanwezige funderingsdeskundigen, de projectleider en de leden van de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier (bestaande uit een aantal buurtbewoners).

Heeft u nu al vragen waarmee u niet kunt of wilt wachten? Dan kunt u ons bereiken via info@goedgefundeerd.nl.

Namens de opdrachtgevers gemeente Rotterdam, Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier (BIK) wens ik u gezellige feestdagen toe en een gezond, gelukkig en goed gefundeerd 2015!

Martine Coevert, Mede-initiatiefnemer BIK



Martine Coevert

(foto: Tom Pilzecker)

Bewonersgroep BIK houdt vinger aan de pols

Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier

Het Kleiwegkwartier is door het Rijk aangewezen als proefproject voor onderzoek naar funderingsproblemen bij woningen. Begin januari start het onderzoek: de uitkomst is een plan van aanpak dat als handboek kan worden gebruikt in andere wijken of gemeenten. Elders in deze nieuwsbrief staat meer informatie over de opzet van het project 'goed gefundeerd!'. Maar wat betekent het proefproject voor de eigenaren in de eigen wijk?

In een aantal straten zijn eigenaren bezig met de problematiek. Bij enkele blokken, zoals in de Lisbloemstraat, is de fundering al hersteld. Op andere locaties vinden gesprekken plaats tussen een aantal eigenaren over een eventuele gezamenlijke aanpak.

"Wat nu gebeurt, speelt zich af per blokje huizen. Met het proefproject wordt de

hele buurt onder de loep genomen. Hierdoor kunnen onderzoekers de problemen op gebiedsniveau in kaart brengen. Vanwege de omvang kunnen eigenaren dit project als breekijzer gebruiken om wat voor elkaar te krijgen bij de gemeente, het Rijk." Aan het woord is Filippus van Leeuwen, eigenaar van een woning aan de Lisbloemstraat.

Onder zijn woning zit inmiddels een nieuwe fundering. "Het is echter niet zo dat ik vind dat de rest het zelf maar moet uitzoeken. Ik heb in deze wijk een huis gekocht vanwege het bijzondere karakter ervan. Het is een soort dorp in de stad. Om dat karakter te behouden wil ik me inzetten. De leefbaarheid van de wijk staat nu onder druk", aldus Filippus van Leeuwen die initiatiefnemer Martine Coevert heeft ondersteund bij het onder de aandacht brengen van de problematiek in Rotterdam en Den Haag.

Eigenaren in BIK

Verenigd in de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier

(BIK) is een aantal betrokken eigenaren al langer bezig hulp te vragen voor de problematiek. BIK wordt gevormd door Martine Coevert, Annelies Gras, Donny den Boer, Ellen Spittel, Erik Agterberg, Erik Lindenburg, Evert-Jan van den Akker en Filippus van Leeuwen. Deze bewoners hebben het project als bewonersinitiatief aangemeld bij de gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek. Ook hebben zij in het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) een partner gevonden om samen op te trekken richting politiek.

Vervolg op pagina 2

Samen werken aan proef 'goed gefundeerd!'

Begin 2015 start een unieke samenwerking in het Kleiwegkwartier. Buurtbewoners, professionals, gemeente en ministerie doen mee aan een pilot, een proefproject 'goed gefundeerd!'. Circa duizend woningen in deze buurt zijn komend jaar onderwerp van nader onderzoek. Aan het eind van 2015 moet er een plan van aanpak liggen voor wijken waar funderingsproblemen spelen.

De BIK heeft samen met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) op gemeentelijk- en op landelijk niveau aan de bel getrokken. Daardoor is geld beschikbaar gesteld voor het opzetten van een proef.

Drie doelen

De proef heeft drie doelen. Er moet een integrale en duurzame aanpak funderingsproblematiek komen. Daarnaast moet deze aanpak ook gebruikt kunnen worden in andere wijken met funderingsproblemen, binnen en buiten Rotterdam. Tenslotte, maar zeker niet

minder belangrijk, is het de bedoeling dat tijdens de duur van de proef draagvlak ontstaat voor een wijkgerichte aanpak. Dat betekent: werken aan acceptatie van de problemen en de bereidheid om met elkaar tot een oplossing te komen.

Alle eigenaren hebben er immers baat bij dat er duidelijkheid komt. Als er problemen zijn met de fundering van het pand, is het voor de eigenaar van belang om te weten op welke termijn er welke maatregelen nodig zijn. Ook moeten mogelijke oplossingen en de kosten daarvan inzichtelijk worden



Welke straten?

Het gebied van de proef 'goed gefundeerd!' omvat de woningen gelegen tussen de Rozenlaan, het Bergpolderplein, Jan Willem Frisostraat (beide zijden), Elektroweg en Ceintuurbaan. In dit gebied zijn 1.017 woningen gelegen.

gemaakt. Voor eigenaren van wie de fundering van het pand in orde blijkt, zijn eveneens gebaat bij duidelijkheid. Op dit moment wordt het hele Kleiwegkwartier

nog in een adem genoemd met funderingsproblemen.

Met dit project zijn eind 2015 de problemen op gebiedsniveau in kaart.

Bewonersgroep BIK houdt vinger aan de pols

Vervolg van pagina 1

Volgens Van Leeuwen is het bittere noodzaak dat er landelijk aandacht komt voor de funderingsproblematiek. Hij onderschrijft zijn woorden met enkele cijfers. "Voor een bovenwoning kost herstel van de fundering circa 30.000 euro. Daar komen vaak nog kosten bij. Bij de bank kunnen de meeste eigenaren niet meer terecht met die aangescherpte regels. Voor een persoonlijk krediet betaalt men de hoofdprijs. Daarom pleit ik ervoor de laagrentende leningen in Rotterdam weer mogelijk te maken zodat funderingsherstel voor eigenaren in ieder geval betaalbaar wordt."

Financiering

Ook voor Evert-Jan van den

Akker is de financiering van herstel een vraag die bij dit onderzoek aan de orde moet komen. "Ik wil graag de koppeling leggen tussen het proefproject en onze behoeften als eigenaren. Banken hebben een rol in de oplossing van de problematiek."

Het feit dat er een onderzoek komt en er landelijk aandacht is voor het Kleiwegkwartier betekent helaas niet dat er al een oplossing is voor de financiering van funderingsproblemen. Namens de BIK stelt Martine Coevert vast dat alle aandacht niet betekent dat er dadelijk een zak met geld is voor de gedupeerde eigenaren. "We zetten met dit onderzoek wel de schijn-



Vlnr: Erik Lindenburg, Martine Coevert, Erik Agterberg, Donny den Boer, Evert-Jan van den Akker. Op de foto ontbreken: Ellen Spittel, Annelies Gras, Filippus van Leeuwen.

werpers op onze problemen. Door het onderzoek wordt in kaart gebracht waar de problemen zijn en waar niet. Er komt duidelijkheid! Als BIK gaan wij de komende maanden de vinger aan de pols

houden." Om eigenaren te informeren over de stand van zaken is een website gemaakt www.goedgefundeerd.nl. Met vragen kunnen eigenaren ook terecht bij de BIK via e-mail info@goedgefundeerd.nl.

Door samen te werken, komen we tot een oplossing

Projectleider Ruud van Workum stelt zich voor

"Samenwerken met veel partijen is altijd ingewikkeld, maar dat gaan we met elkaar wel doen in het Kleiwegkwartier. Daar ga ik me voor inspannen." Deze belofte schetst Ruud van Workum ten voeten uit. Hij is de projectleider van het project 'goed gefundeerd!'. De opdrachtgevers hebben met hem een stevige bemiddelaar binnen gehaald die gepokt en gemazeld is in de wereld van de funderingsproblematiek.

Het grootste deel van zijn werkzame leven heeft Ruud van Workum gewerkt met en voor eigenaren en/of bewoners. Hij verheugt zich op de opdracht die begin



Projectleider Ruud van Workum.

januari 2015 officieel begint. Inmiddels heeft hij al wel gesprekken gevoerd bij onder andere de gemeente Rotterdam, met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek en met de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier. "Alleen samen lukt het om tot een oplossing te komen. Met eigenaren, maar ook met de gemeente, die verantwoordelijk is voor riolering en openbaar gebied, banken en funderingsspecialisten. In het verleden werden partijen uiteen gedreven uit angst voor de financiële gevolgen van de problematiek. Maar ik denk dat iedereen nu beseft dat de gevolgen van niets doen op termijn vele malen groter zullen zijn."

Duidelijkheid

Van Workum heeft jarenlange ervaring in Schiedam opgedaan met funderingsproblematiek. Daardoor weet hij hoe moeilijk het is voor een eigenaar om met slecht nieuws geconfronteerd te worden. "Met funderingsherstel ben je een hoop geld kwijt en als het klaar is, zie je er niks van. Sommige eigenaren zitten nog in de ontkenningfase en zwijgen over geconstateerde problemen. Een ander deel van de eigenaren wil duidelijkheid. Wanneer moet er wat gebeuren of hoeft er (voorlopig) niets te gebeuren? Voor hen zijn de financiële mogelijkheden voor de

aanpak van herstel van belang. Kortom, we moeten helder en transparant zijn in wat we doen en zeggen."

Concreet plan

Voor hem is het project 'goed gefundeerd!' geslaagd wanneer alle partijen met elkaar om de tafel zitten en er een concreet plan van aanpak ligt dat antwoorden geeft op tal van vragen. Het plan moet duidelijk maken waar, wanneer en wat er moet gebeuren om de funderingsproblematiek optimaal aan te pakken. Ook moet er zicht zijn op goede financieringsmogelijkheden voor de aanpak van funderingsproblemen. Dat is nu niet het geval. Gelukkig wordt op landelijk niveau aan een oplossing gewerkt.

Ruud van Workum: "Als er straks alleen maar een stuk papier ligt dat uiteindelijk in een la verdwijnt, vind ik het project niet gelukt. Behalve een soort blauwdruk dat kan worden gebruikt in andere wijken of steden moet er een duurzame aanpak komen voor de problemen in het Kleiwegkwartier. Van groot belang is dus ook dat de mensen de problemen erkennen en accepteren en dat er draagvlak komt om de problemen aan te pakken."

Ruud van Workum is bereikbaar via het e-mailadres info@goedgefundeerd.nl.

Funderingsproblemen werpen een smet op de hele wijk

De funderingsproblematiek in het Kleiwegkwartier is onmiskenbaar van invloed op de woningmarkt in dit deel van Rotterdam. "Er rust een smet op de buurt", stelt André van Luijk vast. Hij is financieel planner bij Woonvisie Hypotheken, een makelaarskantoor aan de Kleiweg. Ook hier is de funderingsproblematiek aan de orde van de dag. "Kopers of verkopers, iedereen vraagt in deze buurt gelijk naar de fundering."

De gevolgen voor de eigenaar zijn schokkend, zo weet Van Luijk uit de praktijk. "Met funderingsherstel is heel veel geld gemoeid. Geld dat veel mensen niet kunnen opbrengen. Landelijke onderzoeken tonen aan dat 40% van de hypotheek in Nederland onder water staan. Dat houdt in dat de hypotheek hoger is dan de

waarde van de woning. Ik kan het niet staven met wetenschappelijke informatie maar ik vermoed dat dat percentage in dit gebied nog veel hoger ligt."

Gegijzeld in dure woning

Rotterdam is een markt voor starters op de woningmarkt en er zijn relatief veel jon-

ge mensen die graag in deze buurt wonen. Maar de leefbaarheid staat behoorlijk onder druk sinds vijf woningen in de Margrietstraat dit voorjaar acuut moesten worden ontruimd vanwege funderingsproblemen. Van Luijk: "De waardeontwikkeling van de woningen in de buurt is negatief. Gezinnen worden eigenlijk gegijzeld in hun nu te dure woning doordat de waarde dermate is gedaald. Ze kunnen niet verhuizen."

Een buurtgerichte aanpak van de problemen is volgens hem de oplossing. "Nu is ieder huis

verdacht; het imago van de hele buurt wordt daardoor aangetast. Na onderzoek blijkt dat er misschien maar problemen zijn op een klein aantal locaties. Dan kleeft er aan de overige straten geen smet meer en weet iedereen dat die woningen in orde zijn." Overigens geeft hij aan dat de huizen de laatste tijd in dit gebied vrijwel altijd worden gekocht mét een funderingsonderzoek. "Het resultaat van dat onderzoek is vaak positief. Duidelijkheid is van groot belang. Juist de onzekerheid is dodelijk op de woningmarkt."

Vervolg op pagina 4

Funderingsproblemen werpen een smet op de hele wijk - Vervolg van pagina 3

Rol banken

Om die reden juicht Van Luijk de buurtgerichte aanpak van het Kleiwegkwartier ook toe. Het project dat begin 2015 van start gaat, is een stap vooruit. Na praten moet er echter ook wel wat gebeuren, zo stelt hij. "Het is goed dat banken bij het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek

(KCAF) aan tafel zitten maar dat wil nog niet zeggen dat ze wat gaan doen. Banken willen uiteraard dat de fundering wordt hersteld en dat er geld beschikbaar komt. De vraag is of zij daaraan meewerken."

Volgens André van Luijk ligt de oplossing voor het financieringsvraagstuk in het instellen

van een landelijk fonds. "Als vanuit de politiek wordt gezegd dat alle banken moeten meedoen daarin, zit iedereen in hetzelfde schuitje. Vanuit dit fonds kunnen gedupeerde eigenaren vervolgens een lening tegen een aantrekkelijk tarief nemen. De banken hebben dus zeker een rol in deze problematiek."



Financieel planner André van Luijk van Woonvisie Hypotheken.

Wijkbewoners aan het woord

Hoe denken buurtbewoners over de proef 'goed gefundeerd!' naar de funderingsproblematiek in de wijk? was de vraag van de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier. De redactie van deze nieuwsbrief ging een zaterdagmiddag op pad en sprak met enkele buurtbewoners. Dat er een wijkgerichte aanpak komt, is nog niet zo bekend; wel weten alle ondervraagden dat er funderingsproblemen spelen in de wijk.

'Eigenaren helpen'

Vader en zoon Van Woenzel zijn op weg naar de croissanterie op de hoek voor een broodje. Senior woont in Hillegersberg maar hij weet van de acute ontruiming van een paar panden in de Margrietstraat. Voor zijn pensionering heeft hij als financieel adviseur ook in deze buurt gewerkt. "Als mensen hier een huis kochten, hielden ze er toen al rekening mee dat er wat met de fundering kon zijn. Op de gemeentelijke website kun je een kaart raadplegen waarop dit soort gegevens staan." Uit de krant weet Van Woenzel dat de gemeente stopt met de laagrentende leningen. "Ik denk dat

het goed is als de eigenaren worden geholpen. Dat er een proefproject komt dat alle problemen in kaart brengt, is goed nieuws."

'Geen jaren duren'

"We hadden het er net over!" antwoordt mevrouw Smits op de vraag of zij heeft gehoord over de start van het project naar funderingsproblemen. Zij woont al 28 jaar in de Malvastraat, net als haar buurvrouw met wie zij boodschappen doet. Het wordt volgens de dames tijd dat er wat gebeurt. In al die jaren is er niets gedaan in de wijk, terwijl de straat zeker 25 centimeter is verzakt.

Ze voelen zich in de steek gelaten en vinden de buurt rommelig worden. Mevrouw Smits is samen met haar bovenbuurvrouw informatie aan het inwinnen over funderingsonderzoeken. "We zijn nog niet zover hoor. De derde buurvrouw moet ook meedoen aan het onderzoek. Dat is het probleem: alle eigenaren moet wel meedoen en meebetalen." Dat er nu een proef komt in de wijk is wel goed, maar 'eigenaren moeten de kosten wel zelf ophoesten'. "Als het onderzoek maar geen jaren duurt. Ik hoop dat jullie wat voor elkaar krijgen!"

'Hoe lang gaat het pand mee?'

Chris van Heuveln woont prettig in zijn huurhuis aan de Orchideestraat. Hij kan het huis nu kopen maar hij heeft geen idee hoe lang het pand nog mee kan. "Je weet niet hoe het onder de grond eruit ziet of wat er aan de hand is. Is er een investering nodig van tien- of van twintigduizend euro? Dat speelt allemaal mee bij de aankoop van een pand. Want als eigenaar ben je natuurlijk verantwoordelijk voor je pand en dus ook voor de staat van de fundering." Daarom juicht hij de proef en de daaruit voortvloeiende onderzoeken toe. "Duidelijkheid is van groot belang."



D. van Woenzel senior: 'Goed nieuws.'



Chris van Heuveln: 'Wat hangt er boven je hoofd?'

Colofon

Deze Nieuwsbrief is een uitgave in het kader van het project 'goed gefundeerd!': een wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek Kleiwegkwartier van de BIK, KCAF en gemeente Rotterdam.

Het gaat om circa 1.000 woningen in het gebied tussen de Rozenlaan, het Bergpolderplein, Jan Willem Frisostraat (beide zijden), Elektroweg en Ceintuurbaan.

www.goedgefundeerd.nl

Redactie: Marianne Ames
Eindredactie: Ruud van Workum, Martine Coevert
Opmaak: Suzanne Rietveld, Cas Bouhof

Aan deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

Wilt u de nieuwsbrief (niet) ontvangen? Stuur een e-mail naar:

info@goedgefundeerd.nl