

Verslag informatieavonden proefproject 'goed gefundeerd!' 04 en 11 februari 2015

In de Oranjekerk werden op de woensdagavonden 4 en 11 februari 2015 in totaal vier informatiebijeenkomsten gegeven. Uitgenodigd waren eigenaren van het gebied tussen de Rozenlaan, Bergpolderplein, Juliana van Stolberglaan, Jan Willem Frisostraat, Prins Frederik Hendrikstraat, Elektroweg en Ceintuurbaan. In totaal zijn ruim 300 eigenaren naar de informatiebijeenkomsten gekomen.

De uitnodiging was gedaan in verband met de start van het proefproject (pilot) 'goed gefundeerd!' naar de funderingsproblematiek in het Kleiwegkwartier. Het project is een gezamenlijk initiatief van de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier (BIK), het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), de gemeente Rotterdam en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Opdracht is een plan te maken van een gebiedsgerichte aanpak waarbij in kaart wordt gebracht waar er mogelijke funderingsproblemen zijn en waar niet, welke problemen dat zijn, welke oplossingen er voor zijn en hoe funderingsproblemen kunnen worden uitgesteld of voorkomen.

Tijdens de informatiebijeenkomst werden de aanwezigen welkom geheten door KCAF-directeur Dick de Jong (op 4 februari) en Martine Covert, beiden initiatiefnemers van het project 'goed gefundeerd!'. Projectleider Ruud van Workum lichtte het plan van aanpak toe en de tijdsplanning daarvan, John van Dijk van het Rotterdamse Funderingsloket lichtte de rol van de gemeente toe en eigenaar en ervaringsdeskundige Filippus van Leeuwen ging in op de rol van de BIK. Na het programma was er gelegenheid om vragen te stellen. Ook was er de mogelijkheid een vraag te stellen via een 'geel briefje', waarbij beloofd werd het antwoord later in het verslag op te nemen. Tenslotte konden vragen via het e-mailadres info@goedgefundeerd.nl worden gesteld. Aan het eind van dit verslag zijn de vragen en antwoorden opgenomen.

Martine Covert, eigenares van een woning aan de Lisbloemstraat, heet de aanwezigen welkom. Zij kocht enkele jaren geleden een woning die funderingsproblemen bleek te hebben. De kosten van herstel zijn hoog en je wordt als eigenaar met zaken geconfronteerd waarmee je nog niet eerder te maken hebt gekregen, zo is haar ervaring. In gesprek met Dick de Jong van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek, is besloten dit probleem landelijk aan te pakken. "We zijn gewoon gaan schrijven en hebben de gemeente en het ministerie benaderd. Er is geld vrijgemaakt en daarom zijn we hier vanavond. Het project kan van start, maar alleen een wijkgerichte aanpak werkt."

Projectleider **Ruud van Workum** stelt zich voor. Hij heeft met name in buurgemeente Schiedam jarenlang ervaring opgedaan op het gebied van de funderingsproblematiek. Er moet in het Kleiwegkwartier een aanpak per blok komen omdat een aanpak per pand niet het gewenste resultaat oplevert. Samen met een aantal deskundigen op dit gebied zijn al voorbereidingen getroffen. Bijvoorbeeld van de TU Delft, het Houtinstituut, funderingsbureaus. "Deze deskundigen werken mee, ze waren er allemaal op die eerste bijeenkomst. Nu gaan we echt van start. Daarbij heeft de gemeente haar rol te vervullen maar de eigenaren moeten ook meewerken." Landelijk zit het KCAF, om de tafel met de drie grote banken, de vereniging van banken, het ministerie en enkele gemeenten zoals Rotterdam en Schiedam. Er moet een oplossing komen voor de financieringsproblemen bij funderingsherstel. Het is de bedoeling het nieuwe financieringsvoorstel in dit proefproject te testen. Het gaat bij funderingsherstel om veel geld; de meesten hebben dit niet in een oude sok zitten."

"Met dit proefproject gaan we uitzoeken hoe we de problemen, als die er zijn, kunnen oplossen. We weten ook nog niet precies hoe het project gaat verlopen. Dit is nog niet eerder gedaan; daarom is het Kleiwegkwartier inzet van een landelijke proef. Na een jaar moet er een plan liggen, misschien duurt het iets langer. Er kunnen zich interessante zaken voordoen die meer tijd vergen. Misschien kijkt u op tegen mogelijke gevolgen maar u moet iets doen als er problemen zijn. Niets doen, is geen optie wanneer u veilig in uw huis wil blijven wonen. De acute ontruiming van de woningen in de Margrietstraat willen we niet meer meemaken."

Ruud van Workum geeft aan open en eerlijk te gaan communiceren met de betrokkenen. Vertrouwen moet groeien. Hij schetst in het kort de aanpak waarbij per blokje woningen funderingsonderzoek duidelijkheid moet bieden. Meten is weten. Daarnaast gaat hij in op de opzet van het project en de organisatie daarvan. Het project gaat in 3 stappen: voorbereiden, onderzoeken en plan maken. Momenteel zitten we in de voorbereidingsfase waarbij in beeld wordt gebracht welke funderingsonderzoeken al hebben plaatsgevonden, waar peilbuizen of meetbouts zitten bijvoorbeeld en hoe hoog de grondwaterstand is. Voor het meten van zettingen wordt, behalve waterpassingen, ook gebruikt gemaakt van satellietmetingen. Dit is nog experimenteel en we zoeken uit in hoeverre we hier in de toekomst gebruik van gaan maken. De voorbereiding duurt ongeveer nog een maand. Ook komt er een enquête onder de eigenaren. Aan het einde van het project wordt weer een enquête gehouden. Na het eerste kwartaal gaan de funderingsonderzoeken starten.

Er is een kaart gemaakt door de gemeente Rotterdam waarbij de wijk in blokken is opgedeeld. Op de kaart staat aangegeven welk funderingsonderzoek al bekend is en waar hersteld is. Het is belangrijk dat er per blok een eigenaar is die de kar kan trekken voor dat blok. Per blok kan opdracht worden gegeven voor funderingsonderzoek. Dit moet een goed, gedegen onderzoek zijn volgens de F30-normen. De gemeente Rotterdam is een subsidie aan het voorbereiden hiervoor. Later tijdens de informatiebijeenkomst wordt de regeling toegelicht. Voor elk blok komt er een funderingsonderzoek. Iedere eigenaar van dat blok krijgt uiteindelijk een rapport met de bevindingen. Over een jaar ligt er dan een kaart van de buurt met gegevens over funderingen die goed zijn, funderingen die nog een aantal jaren mee kunnen en funderingen die moeten worden hersteld.

Filippus van Leeuwen geeft vervolgens aan wat de rol van de BIK is in dit proefproject. De Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier is één van de opdrachtgevers. Als bewoners zijn de meesten van ons leken op het gebied van deze techniek. Wij zijn wel vertegenwoordigd bij alle overleggen. Daarbij fungeren wij als schakel tussen de eigenaren en alle techneuten, deskundigen. We hebben een serieuze stem in het geheel. Dat betekent ook dat de BIK eerste aanspreekpunt is voor eigenaren. Heb je vragen, kom gerust langs of mail naar info@goedgefundeerd.nl. Wij zijn op zoek naar inbreng van een ieder.

Het doel van de BIK is, dat er dadelijk weer een leefbare, technisch veilige wijk komt waar je fijn woont. We hebben in onze wijk met blijvende, serieuze problemen te maken. We zijn er allemaal bij gebaat als we op de lange termijn weer een leefbare wijk hebben. Daarom moeten we ook niet met losse pandjes gaan werken, maar bloksgewijs een aanpak ontwikkelen. Als je je geroepen voelt je eigen blok te vertegenwoordigen, meld je dan aan, is de oproep van Filippus van Leeuwen. Hij stelt de andere leden van de BIK voor: Ellen Spittel, Martine Coevert, Annelies Gras, Evert-Jan van den Akker, Erik Lindenburg, Erik Agterberg en Donny den Boer.

Tenslotte komt **John van Dijk** aan het woord. Hij werkt bij het Funderingsloket van de gemeente Rotterdam. Zijn collega **Jan Stoker** is ook aanwezig om de meer technische vragen te beantwoorden. Verder zijn er de gemeentelijke beleidsambtenaren van Stadsbeheer Water aanwezig: Thuy Do (4 februari) en Jason Zondag (11 februari).

Onderdeel van de PowerPointpresentatie van John van Dijk is de risicokaart funderingsproblematiek van de gemeente Rotterdam. Duidelijk is dat de problemen niet alleen in het Kleiwegkwartier zijn maar op verschillende locaties. Het Funderingsloket bestaat sinds 2008 om eigenaren te informeren op dit gebied. Het Funderingsloket gaat ook helpen bij dit proefproject. De gemeente Rotterdam had tot eind 2014 een laagrentende lening voor onderzoek en funderingsherstel maar die is afgeschaft. Al met al is de regeling te kostbaar voor de gemeente. Bovendien vindt Rotterdam dat banken ook een verantwoordelijkheid hebben, als verstrekker van hypotheekleningen.

Volgens John van Dijk komt er nieuwe subsidieregeling per 1 maart 2015. De gemeente subsidieert 75% van de kosten van funderingsonderzoek tot een maximum van 1.500 euro per aanvrager. De subsidie wordt gestort op de rekening van het onderzoeksbureau en die brengt de subsidie in mindering op de rekening aan de eigenaar. Hij wijst er op dat als eigenaren per blok een funderingsonderzoek inzetten, dit een win-win situatie is. Immers het onderzoek kost dan minder geld en het levert meer informatie op. Bijvoorbeeld bij drie eigenaren kost een onderzoek dan gemiddeld 500 euro per woning. Dit is een voorbeeld. De regeling is overigens voor alle eigenaren in Rotterdam.

Vanuit de zaal is de vraag of het mogelijk is de subsidie met terugwerkende kracht aan te vragen. Bij de juridische afdeling van de gemeente wordt naar deze vraag gekeken. De subsidieregeling moet ook nog worden bekrachtigd door het college van B & W. Hij hoopt dat de regeling begin maart kan worden gepubliceerd.

Vragen en antwoorden

Zijn er verschillende soorten funderingen en is er verschil in aanpak van het funderingsonderzoek?

Er zijn palen die een betonnen oplanger hebben, een betonnen opzetstuk aan de bovenkant van de paal. Ook zijn er houten palen die aan de bovenkant een betonnen funderingsbalk hebben in plaats van een houten funderingsbalk (het langshout of kesp). Ook dat maakt niet uit. Qua funderingsonderzoek maakt het niet of het om een houten paal gaat of om een paal met een betonnen oplanger.

Hoe komt het dat het grondwater schommelt binnen de gemeente Rotterdam?

De hoogte van het grondwaterpeil is afhankelijk van verschillende factoren. De meer natuurlijke factoren zijn het peil van het oppervlaktewater, de bodemgesteldheid en natte en droge perioden. Omdat oude rioleringen verzakken kunnen ze gaan lekken en als drainage gaan werken. Dit heeft een verlagend effect op het grondwater. Ook het bemalen van bouwputten of pompen in kelders van woningen kan effect hebben op de grondwaterstand.

Is het eerlijk om de rekening bij een eigenaar neer te leggen of kunnen we de gemeente, het waterschap daarvoor verantwoordelijk stellen?

Mensen kunnen de verantwoordelijkheid bij de gemeente leggen en daar is begrip voor maar het is niet helemaal eerlijk. Het is een situatie die door heel veel factoren wordt beïnvloed en waar de gemeente niet altijd of geen grip op heeft.

In het verleden zijn met name door Ad van Wensen, de inmiddels overleden oprichter van het KCAF, vele processen gevoerd die jarenlang hebben geduurd. In Dordrecht is tot aan de Hoge Raad geprocedeerd. De conclusie luidde dat de gemeente niet aansprakelijk is voor schade aan houten funderingspalen bij particuliere woningen in de stad. Daarvoor moet een eigenaar kunnen aantonen wat exclusief de oorzaak is en dat het door nalatigheid van de gemeente komt. Iedere burger heeft het recht om dat juridische pad te volgen, maar de ervaring leert dat u heel weinig kans heeft dit aan te tonen. Als u dat dan toch van plan bent, volg dan twee sporen en doe ook mee aan dit project.

Zijn de grondwaterstand en bijvoorbeeld de bouw van het Centraal Station van invloed geweest op de problematiek hier?

Op initiatief van Bewonersinitiatief Oud Hilleegersberg (Sieb de Jong en anderen) vindt een verkenning plaats van de lage grondwaterstanden. Het punt van de zogenoemde spanningsbemalingen bij bouwputten zoals het CS wordt daarbij betrokken. Dit proefproject zal conclusies uit de rapportage meenemen. Het is de vraag in hoeverre er verbanden zitten.

Er wordt gesteld dat er over financiering van herstel wordt gesproken met banken. Zitten daar ook eigenaren bij dergelijke overleggen?

Individuele eigenaren zitten niet bij deze overleggen, wel de Vereniging Eigen Huis en Nationale Hypotheek Garantie, vertegenwoordigers van de gemeenten Dordrecht, Schiedam, Zaanstad en Rotterdam.

Er wordt gesproken over een bloksgewijze aanpak. Wat is een blok?

Er is door de gemeente Rotterdam op basis van de zogenoemde territoriale kaart een logische indeling van de buurt in blokken gemaakt, met de kennis die we nu hebben. Er ligt nu een kaart met een voorlopige blokindeling. We weten nu nog niet alles. Die kaart kan wijzigen. Een blok bestaat uit een aantal huizen dat aaneen is gebouwd. De medewerking van alle eigenaren per blok is nodig. Er zijn drie groepen: eigenaren die mee willen doen; eigenaren die wel mee willen doen maar financieel niet kunnen, die gaan we helpen en een groep eigenaren die voor de problemen wegloopt. Die gaat de gemeente aanpakken. Anders worden de eigenaren die wel meewerken gedupeerd.

Wie gaat alles voor een blok coördineren?

De meest ideale situatie is dat er per blok een vertegenwoordiger van één van de eigenaren is die fungeert als aanspreekpunt voor het blok. Deze 'blokhoofden' worden gecoördineerd vanuit de BIK. In principe zijn de eigenaren die de BIK vormen, de schakel tussen de deskundigen en de eigenaren.

Twintig jaar geleden moesten we een convenant tekenen voor renovatie. Toen moesten we de mensen die alles coördineerden, betalen. Zijn hier kosten aan verbonden als je een blokhoofd benadert?

Nee, de BIK en de blokhoofden doen alles op vrijwillige basis.

Er gaan verschillende werkzaamheden in de buurt plaatsvinden. Hoe gaat dat?

April/mei wordt begonnen met vervanging van de riolering (behalve in de Margrietstraat). Deze werkzaamheden duren tot voorjaar 2016. Tegelijk met het vervangen van de riolering legt de gemeente ook drainage aan om een te hoge grondwaterstand te voorkomen.

Gaat de vernieuwing van de riolering in overleg met de projectgroep?

Ja, de vakambtenaren maken deel uit van de groep deskundigen die aan dit project werkt.

Er wordt gezegd dat dit project uniek is in Nederland. Waarom is deze buurt gekozen?

In deze wijk zijn al veel ervaringen opgedaan door eigenaren, zoals door Martine Coevert. Zij heeft aan de bel getrokken bij diverse instanties en aandacht gevraagd voor de problematiek in deze wijk. Er zijn hier onmiskenbaar problemen, kijk maar naar de Margrietstraat, en er zijn al veel eigenaren actief, wat draagvlak geeft voor de aanpak van een project. De vraag vanuit dit gebied is er al. Overigens is er ook een pilot in Friesland en Zaanstad.

In de Lisbloemstraat zijn al funderingen hersteld. Waarom dan toch deze pilot? Is het daar misgegaan?

Nee. Uit elke straat is er wel iemand geweest die Martine Coevert de afgelopen tijd heeft benaderd. Daarom is dit gebied gekozen. We willen voorkomen dat het op andere plekken waar eventueel problemen zijn, misgaat zoals in de Margrietstraat. Daarnaast willen we ook duidelijkheid over de blokken waar geen problemen zijn.

Er zijn enkele huisjesmelkers bij mij in de buurt. Hoe gaan jullie daar met het project mee om?

Alle huiseigenaren, ook de verhuurders, hebben de nieuwsbrief gekregen en de uitnodiging voor deze informatieavond. Het kan niet zo zijn dat een slechte huisbaas de goedwillende eigenaren frustreert. De gemeente gaat daarop handhaven.

Ik ben erg nieuwsgierig hoe hier met nieuwbouw in de buurt wordt omgegaan. Dat vindt hier plaats. Ik ben in de wijk werkzaam op dit gebied en zoek draagvlak om schroefpalen voor te schrijven bij nieuwbouw, die kunnen een hoop problemen voorkomen. Kan dit in het onderzoek worden meegenomen?

Als er nieuwbouw komt moet de aannemer altijd een (CAR-)verzekering afsluiten. Het risico van schade als gevolg van heiwerkzaamheden wordt zo afgedekt. Per geval wordt ook naar de methoden van heien gekeken maar de gemeente kan op voorhand geen paalsysteem voorschrijven.

In de Jan Willem Frisostraat is destijds de riolering al vervangen. Er zijn toen peilbuizen geslagen. Hoe is het daarmee?

De gemeente heeft jaren gemeten. De bodem is aan zakkingen onderhevig, de situatie verandert. We hebben goede, valide gegevens nodig.

Moet een eigenaar de hele fundering onder de woning vervangen?

Funderingsherstel kost sowieso veel geld (gemiddeld 50.000 euro per woning). Als het dan toch moet gebeuren, kun je het beter goed doen anders sta je na een paar jaar voor hetzelfde probleem. Daar ga je geen risico mee nemen. We zijn wel bezig te onderzoeken hoe een paal langer mee kan gaan. Dan gaat het om innovatieve technieken. Die worden wel meegenomen in de proef.

Ik krijg verschillende informatie over de funderingsproblemen in de wijk. Hoe komt dat?

Sinds de acute ontruiming van de Margrietstraat gonst het in de wijk van berichten over funderingen, al dan niet terecht. Het project moet ook duidelijkheid geven over de situatie van elke woning: is de fundering goed, kan die – met behulp van een bepaalde techniek – nog een tijd mee of moet er herstel plaatsvinden. Tijdens het project worden nieuwsbrieven verspreid, er is een website waar voortdurend nieuwe informatie wordt opgezet (www.goedgefundeerd.nl) en u kunt e-mailen met de mensen van de BIK via info@goedgefundeerd.nl.

Wat is de tijdsplanning van het project?

We zijn voor de Kerst 2014 met de voorbereidingen gestart, professionals bij elkaar gehaald, er is een eerste bijeenkomst geweest waar iedereen was en zijn of haar kennis beschikbaar stelde! En er is al een vergadering geweest met een eerste inventarisatie van de onderzoeken die hier hebben plaatsgevonden. Komende maand wordt alle informatie verzameld. Dan is er een half jaar voor de onderzoeksfase. Per blok moet er funderingsonderzoek worden gedaan. Daarvoor is toestemming van de eigenaren nodig. Die toestemming gaan de blokhoofden in overleg met de BIK verzamelen. Het laatste kwartaal wordt de informatie geanalyseerd en wordt een plan van aanpak gemaakt. In principe moet er eind 2015 een plan van aanpak liggen.

Wat is de kostenverdeling bij boven- en benedenwoning?

De kosten voor funderingsherstel zijn voornamelijk afhankelijk van de oppervlakte gezien vanuit de begane grond-woning. Deze kosten worden naar rato verdeeld waarbij de verdeelsleutel, zoals vermeld in de splitsingsakte, leidend is. Afhankelijk van het soort herstel en bijvoorbeeld het toevoegen van een kelderruimte kan de verdeling van de kosten op verschillende manieren worden uitgewerkt. Hierover moeten betrokken eigenaren bij de voorbereiding afspraken maken.

Violenstraat deel al aangepakt. Wat nu?

Als een deel van het blok al is aangepakt, zakt dat niet meer; het andere nog niet aangepakte deel nog wel. Afhankelijk van de snelheid van zakken en de wijze waarop panden aan elkaar vast zitten zullen er nieuwe problemen ontstaan die kunnen leiden tot schade. Hoe lang dat duurt valt nu nog niet te zeggen. Daarvoor is onderzoek nodig. In zijn algemeenheid geldt dat het hele blok funderingsherstel zal moeten uitvoeren.

Grens noord- en zuidzijde (even respectievelijk oneven zijde)

De noordzijde valt niet in het pilotgebied. De subsidie die de gemeente voor funderingsonderzoek wil geven is echter niet alleen voorbestemd voor het pilotgebied maar is beschikbaar voor alle Rotterdammers die daarvoor in aanmerking komen. Desgewenst kunt u dit aanvragen. Dit dient bij voorkeur bloksgewijs te geschieden. Een bloksgewijze aanpak zorgt voor meer informatie en aanzienlijke lagere onderzoekskosten.

Lisbloemstraat

We verwachten dat de subsidie eind maart beschikbaar is. Tegelijkertijd met de rioolwerkzaamheden (april, mei) funderingsonderzoek plegen is erg krap maar wie weet niet onmogelijk. We komen met een draaiboekje van de te nemen stappen (offertes aanvragen, opdracht verlenen, uitvoeren). Dit zal in een nieuwsbrief gepubliceerd worden en uiteraard ook terug te vinden zijn op de website. Het onderzoek waarbij gegraven moet worden is het inspecteren en testen van de houten palen. Dit gebeurt aan de gevel. Dat is afhankelijk van de situatie, denk aan de ligging van bij voorbeeld kabels en leidingen, aan de binnen- of de buitenkant. Is er sprake van gewapend beton of niet. Bovendien hoeft niet bij ieder pand een funderingsinspectieputje gegraven te worden. Ik zou de rioolwerkzaamheden inclusief ophoging en het graven van inspectieputten maar los van elkaar zien.

Voor alle funderingsgerelateerde vragen van bewoners aan gemeente: funderingsloket@rotterdam.nl