

# Stappenplan bloksgewijs funderingsonderzoek

Dit stappenplan is bedoeld om bewoners te ondersteunen die in het gebied van de pilot Goed Gefundeerd! funderingsonderzoek willen uitvoeren. Het is gebaseerd op ervaringen van bewoners uit de wijk die al onderzoek hebben laten doen en op het stappenplan van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Sommige stappen zijn dan ook specifiek van toepassing op de situatie in het pilotgebied. Voor de duidelijkheid: de subsidieregeling voor de gemeentelijke bijdrage aan het funderingsonderzoek geldt voor alle inwoners van Rotterdam.

## Nut van het funderingsonderzoek in de pilot:

- Als eigenaar krijg je alleen een compleet beeld van de funderingsproblematiek als je het met de gehele bouwkundige eenheid aanpakt: het blok is zo slecht als de zwakste schakel. Er wordt daarom gestreefd naar 100% deelname van de eigenaren van een bouwkundige eenheid.
- De gemeente subsidieert in 2015 (een groot deel van) de kosten. Het budget van de gemeente is beperkt. Om voor de subsidie in aanmerking te komen is het belangrijk om zo snel mogelijk funderingsonderzoek uit te laten voeren. De subsidieregeling zelf is te vinden op [www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl), onder 'Downloads'.
- Individueel onderzoek is duur (ca. 3.000 euro per pand<sup>1</sup>). Samen kun je de kosten drukken naar ongeveer 650 euro per pand. Voorbeeld: in 2012 hebben 19 eigenaren uit de Lisbloemstraat funderingsonderzoek laten uitvoeren, zonder subsidieregeling. Per eigenaar kostte dit nog geen 400 euro.
- Als er meerdere woningen per pand zijn, moeten de eigenaren een verdeelsleutel voor de kosten afspreken. Meestal wordt hiervoor het oppervlak van de woningen gehanteerd (zie ook de splitsingsakte bij een VVE)<sup>2</sup>.
- Wil je je huis verkopen, dan is het erg verstandig een funderingsonderzoek te hebben. Binnen het pilotgebied wordt daar door potentiële kopers steeds vaker om gevraagd.
- Mocht uit het onderzoek blijken dat funderingsherstel nodig is, dan heb je de resultaten van het funderingsonderzoek nodig voor het verkrijgen van een financiering.
- Het onderzoek kan, als er funderingsproblemen zijn geconstateerd, wellicht de oorzaak hiervan aantonen. Maar ook kan uit het onderzoek blijken dat er geen of geen urgente problemen zijn. Als de problemen niet urgent zijn, dan zijn er misschien preventieve mogelijkheden of tijd om te sparen voor funderingsherstel.
- De informatie uit de onderzoeken wordt in de pilot gebruikt om na te gaan wat de oorzaken zijn en wat daaraan gedaan kan worden. Als de onderzoeken er dus niet zijn, kan de pilot geen oplossingsrichtingen aan de bewoners geven op basis waarvan zij actie kunnen nemen.

1 Prijs is indicatief. Een offerte geeft duidelijkheid wat de kosten werkelijk zijn.

2 Rekenvoorbeeld: Pand is 150m<sup>2</sup>. Woning 1=50m<sup>2</sup>, woning 2=100m<sup>2</sup>. Kosten per woning zijn dan 1/3 voor woning 1 en 2/3 voor woning 2. Let op: 75% van de kosten wordt vergoed via de subsidie.

# Stappen funderingsonderzoek

## 1. Informatie verzamelen

Om funderingsonderzoek te kunnen doen, is informatie over de woningen nodig. Onderdeel van de opdracht van het onderzoeksbureau is archiefonderzoek naar informatie te doen. Om hen op weg te helpen is het verstandig als eigenaren al zoveel mogelijk relevante informatie te verzamelen die al in bezit is bijvoorbeeld bouwtekeningen en al eerder uitgevoerde onderzoeksrapporten. Ook is het handig om adresgegevens van de eigenaren uit het blok en de contactpersoon op een rijtje te hebben. Via [info@goedgefundeerd.nl](mailto:info@goedgefundeerd.nl) kunnen gegevens van verhuurders opgevraagd worden.

## 2. Blokken bepalen

De insteek van de pilot is om voor het onderzoek bloksgewijs te werken; met andere woorden onderzoek per bouwkundige eenheid. Een bouwkundige eenheid zijn woningen die allemaal op dezelfde fundering zijn gebouwd. Binnen de pilot heeft de gemeente al een eerste indeling van de blokken gemaakt. Die informatie is in te zien op de website [www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl), onder 'Downloads'.

## 3. Contactpersonen per blok

Maak met alle eigenaren afspraken over wie contactpersonen zijn voor het blok. De contactpersonen kunnen zorgen voor een goede coördinatie en communicatie over de voortgang. Bij andere straten waar onderzoek en herstel heeft plaatsgevonden heeft dit goed gewerkt. De contactpersonen kunnen ondersteund worden door deskundigen uit de pilot en de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier (BIK).

## 4. Per blok deelname inventariseren

Vanuit de pilot is de gedachte dat iedere eigenaar van een woning in het Kleiwegkwartier er belang bij heeft te weten of en zo ja wat er met de fundering van zijn/haar woning aan de hand is. Iedere eigenaar die aan het onderzoek meedoet krijgt dan ook een rapport dat van toepassing is op die woning. Op de website [www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl) kunnen contactpersonen een formulier downloaden waarmee zij kunnen inventariseren welke eigenaren uit hun blok de intentie hebben mee te doen.



Het streven is om per bouwkundige eenheid 100% deelname te krijgen van de eigenaren in het blok. Het kan overigens zo zijn dat het onderzoek zelf niet bij elke woning plaats hoeft te vinden om een uitspraak te doen over elke individuele woning.

## 5. Offerte-aanvraag opstellen

De eigenaren zorgen zelf voor het aanvragen van offertes. Op [www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl) is onder 'Downloads' een standaard offerte-aanvraag brief te vinden. Door deze standaard te gebruiken, zullen de onderzoeksbureaus waar offertes worden aangevraagd allemaal vergelijkbare offertes indienen. Offertes die ook passen bij wat er in de pilot aan onderzoeksgegevens nodig zijn.

Er is een landelijke richtlijn voor funderingsonderzoek: F3O, die ook voor de pilot gehanteerd wordt. Op [www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl) is een overzicht te vinden van bureaus die volgens deze richtlijn funderingsonderzoek uitvoeren. Selecteer daar bureaus uit die je een offerte wilt laten maken. Het is aan te raden om bij meer dan één bureau een offerte op te vragen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam stelt subsidie ter beschikking om een deel van de kosten van funderingsonderzoek te bekostigen. De subsidie in Rotterdam bedraagt 75% van de kosten van het funderings-onderzoek per woning met een maximum van € 1.500. De overige 25% moet de woningeigenaar zelf betalen.

Het is erg verstandig dat de eigenaren voordat de offerte-aanvraag de deur uitgaat de afspraken over de eigen bijdrage van 25% schriftelijk vastleggen. Dus wie een bijdrage levert, wanneer die bijdrage betaald wordt, hoe die betaald wordt en hoe die terecht komt bij het onderzoeksbureau. Het advies is om een rekening te openen waarop het geld wordt gestort en waar vanaf betaald kan worden. De contactpersonen van het blok kunnen dit regelen en begeleiden. Hierbij kunnen zij worden geholpen door de deskundigen uit de pilot. De subsidie staat overigens open voor alle woningeigenaren in Rotterdam die funderingsonderzoek willen doen en op is op.

## 6. Beoordelen offertes

Als de offertes binnen zijn, beoordelen de eigenaren deze. De prijs zal belangrijk zijn maar controleer ook of de offerte volledig is en begrijpelijk. Stel vragen aan de onderzoeksbureaus als zaken niet duidelijk zijn. Eigenaren kunnen ook de deskundigen uit de pilot benaderen om vragen over de offertes te stellen.

Om zeker te zijn dat de offerte opzet voldoet aan de subsidievoorwaarden en aan F3O richtlijnen, specifiek voor de pilot: vraag aan de projectgroep van de pilot, of de offerte(s) voldoen! via e-mail: [r.vanworkum@goedgefundeerd.nl](mailto:r.vanworkum@goedgefundeerd.nl)

## 7. Opdracht verstrekken

Als eigenaar verstrek je de opdracht aan het onderzoeksbureau. Het onderzoeksbureau vraagt de subsidie aan bij de gemeente (75% van de kosten, met een maximum van € 1.500 per eigenaar en zolang de subsidie van € 300.000 nog niet op is). De factuur die je van het onderzoeksbureau krijgt is dus ook 25% van de totale kosten (te verdelen over de verschillende eigenaren).

## 8. Uitvoeren onderzoek

Het onderzoeksbureau voert het onderzoek uit volgens de offerte. Spreek met het onderzoeksbureau de startdatum af en laat een planning opstellen. De contactpersonen kunnen beschikbaar zijn om vragen tijdens de uitvoering te beantwoorden. Eigenaren moeten er rekening mee houden dat als er werkzaamheden bij hun pand uitgevoerd moeten worden, dat zij enkele uren thuis moeten zijn. Overigens hoeft niet elk pand onderzocht te worden.

## 9. Afronden onderzoek

Na afloop van het onderzoek ontvangen de eigenaren die hebben deelgenomen een onderzoeksrapport. Het onderzoeksbureau zorgt ervoor dat een exemplaar van het rapport bij de gemeente wordt ingediend, ter verrekening/uitbetaling van de subsidie.

## 10. Vervolg

Met het ontvangen van het rapport is het onderzoek afgerond. Binnen de pilot vindt verdere analyse en verwerking plaats van alle onderzoeksrapporten. Over de verdere voortgang van de pilot worden de eigenaren geïnformeerd via nieuwsbrieven, de website, sociale media etc.