



goed gefundeerd!

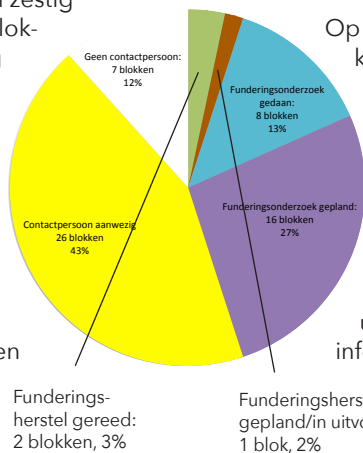
Nieuwsbrief juli 2015

wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek Kleiwegkwartier

Stand van zaken

Het proefproject 'goed gefundeerd!' is halverwege. Waar staan we? In deze nieuwsbrief aandacht voor de stand van zaken. Het gebied dat onderzocht wordt, is onderverdeeld in zestig blokken. Bij twee blokken is de fundering van de woningen al hersteld. Bij één blok zit herstel in de pijplijn of de uitvoering gaat binnenkort van start. Bij acht blokken is al funderingsonderzoek gedaan. Voor zestien blokken is funderingsonderzoek gepland. Bij 26

blokken zijn contactpersonen, uw burens, druk in de weer om iedereen te informeren. Voor zeven blokken hebben zich nog geen contactpersonen aangemeld.



Op pagina drie staat de kaart afgedrukt waarop precies staat aangegeven wat de stand van zaken is. Met elkaar kunnen we in kaart brengen waar er problemen zijn en waar niet. Doe daarom mee en meld u aan via: info@goedgefundeerd.nl

Informatiebijeenkomst

26 augustus 2015 Oranjerkerk

Het aantal contactpersonen voor alle blokken die tot het proefproject behoren, groeit gestaag. Op de informatiebijeenkomst van 12 mei kwamen zestig belangstellenden af. Zij werden uitvoerig geïnformeerd over de stand van zaken. Daarnaast werd besproken wat er van contactpersonen wordt verwacht. Inmiddels zijn er van 53 van de 59 blokken contactpersonen aangemeld! Voor sommige blokken zijn er zelfs verscheidene contactpersonen.

Voor alle contactpersonen of mensen die interesse hebben, wordt op woensdag 26 augustus weer een informatiebijeenkomst gehouden in de Oranjerkerk. Vertegenwoordigers van de BIK en projectleden van 'goed gefundeerd!' zijn aanwezig om uw vragen te beantwoorden. Aanvang 19.30 uur.

BIK is voorstander van laagrentende lening

De Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier (BIK) stond aan de wieg van het proefproject 'goed gefundeerd!'. Mede dankzij de inzet van deze bewoners hebben het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), het Rijk en de gemeente Rotterdam geld vrijgemaakt om de problematiek in kaart te brengen. Uit de enquête die onlangs is gehouden, blijkt dat er veel vertrouwen is in de BIK.

Uit de enquête blijkt ook dat er in de wijk zorgen zijn hoe het met de financiering zit voor een eventueel noodzakelijk funderingsherstel. Filippus van Leeuwen, één van de leden van de BIK, vindt dat een legitieme vraag.

Oplossing?

"Zonder een mogelijkheid om funderingsherstel te kunnen financieren zou dit proefproject voor bewoners geen zin hebben. Het is zonneklaar dat het merendeel van de eigenaren dit herstel zelf niet kunnen financieren. Er zijn hoge kosten met herstel gemoeid. Uitbreiden van de bestaande

hypotheek gaat meestal niet, omdat de panden weinig of geen overwaarde hebben of omdat het inkomen dat niet toelaat. Stel dat dadelijk uit het onderzoek blijkt dat jouw pand funderingsproblemen heeft en je het herstel daarvan niet kunt betalen? Daar moet dus een oplossing voor komen."

De rol van de BIK is gesprekspartner te zijn namens de eigenaren. Volgens Filippus van Leeuwen heeft de lobby die de BIK voert tot nu toe effect gehad. Er is een project gestart en er is subsidie voor onderzoek. "Dus ook voor wat



Woordvoerder Filippus van Leeuwen van de BIK: 'Hard aan het werk.'

betreft de financiering zullen we ons laten horen. We zoeken de samenwerking. In het najaar is voor een groot deel van het pilotgebied duidelijk wat de staat van de funderingen is.

Dan moet er dus ook een oplossing zijn of komen voor de gevallen waar op korte termijn funderingsherstel noodzakelijk is. Achter de schermen zijn we hard aan het werken."

Enquête geeft aan: proefproject leeft in de wijk

Als onderdeel van het proefproject 'goed gefundeerd!' is een onderzoek gehouden onder eigenaren in het Kleiwegkwartier. Via het dienstencentrum Onderzoek en Business Intelligence (OBI) van de gemeente Rotterdam is onlangs een brief op de deurmat gevallen waarin naar uw mening over het project en de funderingsproblemen werd gevraagd. De resultaten zijn nu bekend: uit de peiling blijkt dat het project leeft in de buurt en dat het project op draagvlak kan rekenen.



Uit de resultaten van de peiling komt heel duidelijk naar voren dat het proefproject bekendheid geniet in de wijk: 93% van de respondenten eigenaar/bewoners heeft er van gehoord en 59% van de eigenaar/verhuurders. Onderzoeker Wim van der Zanden van het OBI stelt dat de peiling aangeeft dat er draagvlak is voor het proefproject onder de eigenaren. "Maar liefst 94% van de respondenten is het eens met de doelstelling van het project en wil duidelijkheid over de fundering van hun woning."

Nieuwsbrief, social media

Verder blijkt uit het onderzoek dat de nieuwsbrief 'goed gefundeerd!' bekend is bij eigenaren in het Kleiwegkwartier (70%). Ook de website wordt regelmatig bezocht (45%) of men heeft via Facebook of Twitter (19%) er over gehoord. Wim van der Zanden wijst er wel op dat van de eigenaar/verhuurders die veelal elders wonen, 41% nog niet eerder gehoord had over het proefproject. Daar is dus nog wel een slag te maken qua be-

kendheid. "Ook wijs ik naar het antwoord op de vraag of er al contact is geweest met andere eigenaren in het blok over de fundering. Dat percentage varieert enigszins. Er blijft een groep die er onderling nooit over gesproken heeft", aldus de onderzoeker.

Bij de eigenaar/bewoners is dat percentage 'onderling niet over gesproken' 15% en bij eigenaar/verhuurders 27%. Daarentegen zegt 85% dus er 'vaak' of in ieder geval 'een keer over gesproken' te hebben met andere eigenaren in het blok. Bij de eigenaar/verhuurders is dat percentage 'vaak' of 'een keer over gesproken' 73%!

Kwaliteit fundering

Op de vraag of bekend is hoe de kwaliteit van de fundering is van de woning, antwoordt 76% van de eigenaren dat niet te weten. Bij eigenaar/verhuurders weet 68% niet hoe de kwaliteit van de fundering is. Bij respectievelijk 11% van de eigenaren die de enquête heeft beantwoord, stelt men

dat de fundering is onderzocht en in orde is of wordt aangepakt. Bij eigenaar/verhuurders ligt dit percentage in orde op 12%. Een groep eigenaren antwoordt verder graag te zien dat de fundering wordt gemonteerd (gemeten) omdat deze in de toekomst problemen met de fundering verwacht (11% eigenaren, 12% eigenaar/verhuurders).

Voor Wim van der Zanden blijkt uit de antwoorden die respondenten in de toelichting gaven, dat de mensen willen weten hoe de aanpak verder gestalte zal krijgen. "Hier blijkt de onzekerheid uit waarmee de mensen in deze buurt te maken hebben en dat is voor hen heel vervelend."

In de brief werd ook een oproep voor contactpersonen gedaan. Daarop heeft een aantal eigenaren zich aangemeld voor een blok. Elders in de nieuwsbrief meer informatie over de contactpersonen. Projectleider Ruud van Workum is tevreden met de resultaten van de peiling.

"De uitslag geeft aan dat het onderwerp leeft. Ik vind dit een heel hoge respons, vergeleken met soortgelijke onderzoeken. Maar het geeft ook aan dat nog niet alle eigenaren in de blokken betrokken zijn bij het proefproject. Dat is een zaak die we moeten bespreken met de BIK."

Lof voor BIK

Eigenaren hebben ook talloze vragen beantwoord met een toelichting. Voor de inzet van de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier was veel lof. 'Ga zo door!' en 'de BIK doet uitstekend werk'. Daarnaast waren er ook enkele kritische geluiden te horen. 'Blijf onafhankelijk!' en 'Het gevoel leeft dat de BIK teveel aan de kant van de gemeente staat'. De opmerkingen worden gebruikt in het proefproject 'goed gefundeerd!'.

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.goedgedefundeerd.nl

Redactie: Marianne Ames

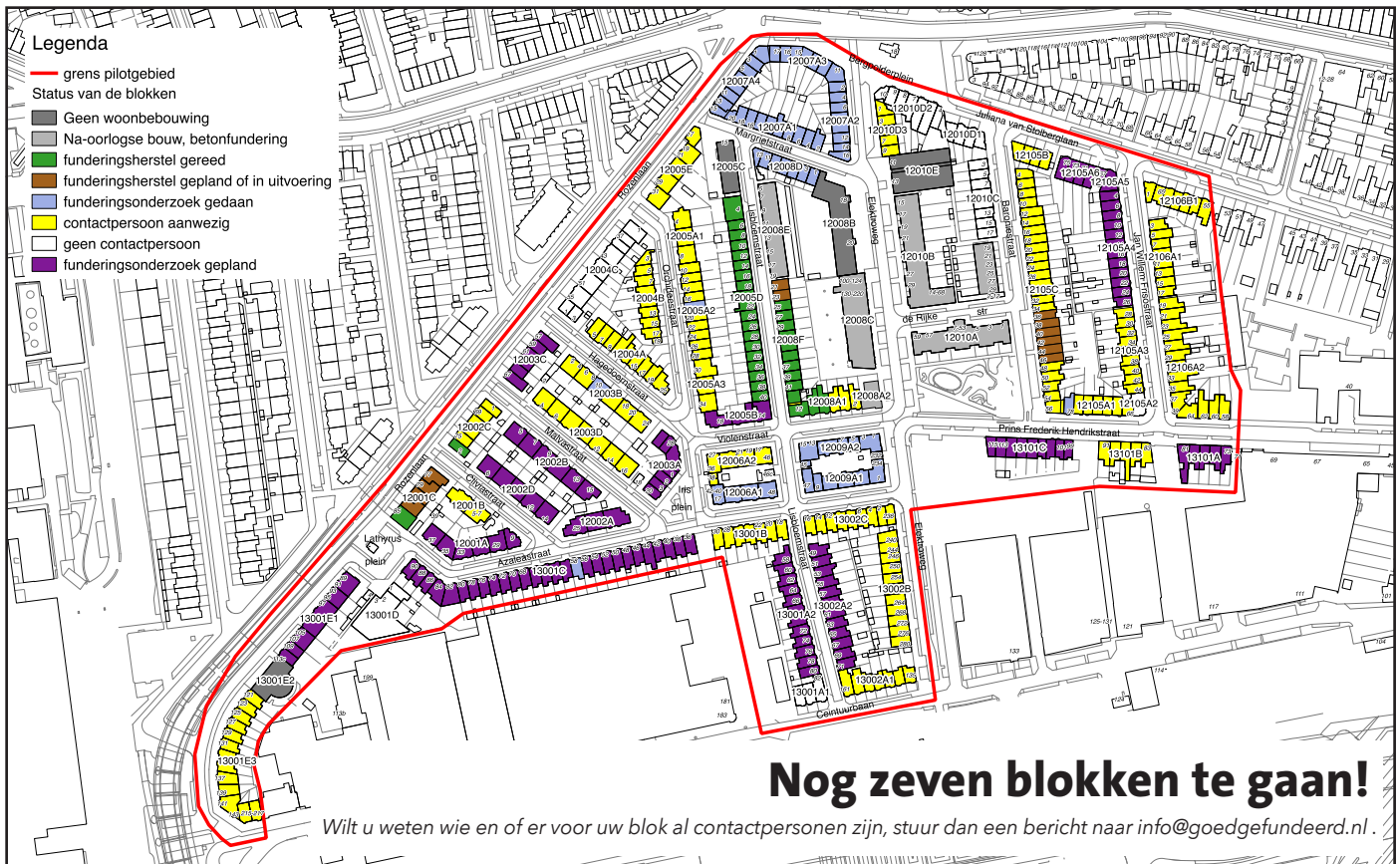
Eindredactie: Ruud van Workum, Martine Coevert

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@goedgedefundeerd.nl



Deze kans krijgen we nooit meer

“Je woning is je bezit, je kapitaal. Als je dat verwaarloost, kom je ook aan je eigen vermogen. Als eigenaar heb ik er dus belang bij dat mijn pand op orde is. Bovendien voel ik me verantwoordelijk voor de leefomgeving van mijn gezin en buren.” Peter Huijssoon weet exact te omschrijven waarom hij zich heeft opgegeven als contactpersoon voor het blok waar hij woont. De eigenaren van de Lisbloomstraat 58 tot en met 80 hebben in hem een enthousiast pleitbezorger in huis. Hij is één van de ruim vijftig contactpersonen die er momenteel al zijn in het Kleiwegkwartier.

Al een jaar of 3 à 4 geleden merkte Huijssoon dat er iets aan de hand was met de fundering van zijn huis. Bij het opruimen van de kruipruimte kon hij de funderingspalen zien staan: droog. Maar zoals dat gaat met een jong gezin, drukke fulltime baan en burens die zeggen dat er waarschijnlijk niets aan de hand is, werden de zorgen op de lange baan geschoven.

“Totdat de acute ontruiming in de Margrietstraat speelde. Parallel daarmee ontwikkelde de BIK zich. Toen er contactpersonen werden gezocht, heb ik direct besloten die kar te gaan trekken”, verklaart Huijssoon. Op de vraag wat het inhoudt om contactpersoon te zijn, stelt hij vast dat het gaat om ‘eens

met je burens een kopje thee te drinken’, ‘spreekbuis te zijn voor je blok’ en ‘anderen enthousiast te maken’, want met elkaar moet je het onderzoek tenslotte doen.

Relatief laag bedrag

Voor dit blok met 22 panden aan de Lisbloomstraat is het funderingsonderzoek in juni afgerond. Het blok wacht met spanning de rapportage af. “Alle eigenaren hebben het machtigingsformulier getekend waarmee het onderzoeksbureau aan de slag kon. Eén eigenaar hikte tegen de financiering aan maar kon toch meedoen door zijn bereidheid om het bedrag voor het onderzoek in termijnen te betalen. We vonden dat we deze kans op subsidie voor het funde-

ringsonderzoek nooit meer zouden krijgen. Het gaat ook om een relatief laag bedrag. Daarmee hebben wij dadelijk wel duidelijkheid!”

In het proefproject ‘goed gefundeerd!’ is gesteld dat de onderzoeksbureaus een extra monster nemen van het funderingshout, circa 40 cm onder de paalkop. Peter Huijssoon: “Een uitstekend idee! Dit tweede monster wordt vooralsnog bewaard totdat zicht is op geld om dit monster ook te laten onderzoeken. Hoe meer gegevens we dadelijk hebben, hoe duidelijker.”

Transparant

Deze contactpersoon is positief over het verloop van het proefproject en over de rol van de BIK. “Ik vind dat er heel open wordt gecommuniceerd. In de nieuwsbrieven die je als contactpersoon ontvangt, worden de resultaten van alle onderzoeken gedeeld. Ook bijvoorbeeld de BIK is transparant. Martine Covert zet veel informatie op Facebook. We mogen blij zijn dat er mensen zijn zoals die bij de BIK zijn. Dat

je je zo inzet voor de wijk, vind ik bewonderenswaardig.” Het is belangrijk, zo meent Huijssoon, om open kaart te spelen met elkaar. “Een eigenaar van één woning kan geen funderingsherstel doen. Je moet er met elkaar uit komen. Ik hoop ook dat de banken, die maatschappelijk ondernemen belangrijk vinden, goedkopere leningen willen verstrekken voor funderingsherstel. De eerste doelstelling van het project is duidelijkheid creëren. Een volgend doel kan zijn met elkaar oplossingen te vinden voor de problemen. We moeten het met elkaar doen.”



Peter Huijssoon, contactpersoon Lisbloomstraat 58-80

Rapport over droogstand

Het comité grondwater Oud Hillegersberg heeft eind juni het rapport 'Graven- en Bloemenbuurt, Rotterdam. Verkenning oorzaak droogstand houten funderingen' gepresenteerd. Namens het comité overhandigde Fred Tessler het rapport aan Ruud van Workum, projectleider 'goed gefundeerd!'.

Op verzoek van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) heeft het comité zich gebogen over mogelijke oorzaken van de droogstand bij houten palen van woningen in de buurt. Dit onderzoek is in augustus 2014 gestart, waarna eind van dat jaar een concept is uitgebracht. Hierop heeft het comité veel reacties van burgers en deskundigen

gekregen. Deze reacties zijn nu verwerkt in de eindrapportage.

Eén van de conclusies is bijvoorbeeld dat de gemeente Rotterdam de rioleringen moet vervangen aan de hand van een masterplan voor de hele stad, in plaats van de versnipperde aanpak die nu plaatsvindt. De gegevens en conclusies in het rapport worden in juli door onderzoeksbureaus Fugro en Wareco getoetst. Na de zomer is deze contra-expertise beschikbaar.

Projectleider Ruud van Workum meent dat er vanuit het proefproject ook een vraag is. "Hoe kunnen we er samen met de gemeente voor zorgen dat het grondwater hier zo'n 30 cm gaat



Fred Tessler (links) overhandigt het rapport 'Graven- en Bloemenbuurt' aan Filippus van Leeuwen van de BIK.

stijgen nadat de rioleringen zijn vervangen? Dat zijn voor eigenaren in de buurt hele belangrijke centimeters omdat daarmee veel droogstand van paalkoppen kan worden voorkomen." Van Workum gaf aan met dit rapport naar de gemeente te gaan en een reactie hierop te vragen. "Die discussie gaan we aan." Vlak

voor de oplevering van het rapport kwam in het nieuws dat gemeente Rotterdam plannen heeft om de bezuinigen op het onderhoud aan de riolering. De BIK heeft direct contact gelegd met een aantal raadsleden en haar zorg geuit. Het laatste woord is hierover nog niet gesproken.

Actieve VvE is in het belang van eigenaren

In het Kleiwegkwartier zijn veel kleinere VvE's, Verenigingen van Eigenaren. Soms gaat het om portiekwoningen met een eigen beneden- en een bovenwoning, maar de eigenaren zijn wel met elkaar verantwoordelijk voor de gezamenlijke delen van het pand, dus ook voor de fundering. Wat houdt het lidmaatschap van een VvE nu eigenlijk in?

Als eigenaar van een appartement, bent u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Dat is wettelijk zo geregeld. Een Vereniging van Eigenaren bestaat uit de eigenaren van alle appartementen in één pand. Een VvE kan bestaan uit twee tot meer dan honderd eigenaren. Samen zorgen de eigenaren voor het onderhoud van de gezamenlijke delen van dat pand, zoals het dak, de gevels, de fundering en de riolering. Maar bijvoorbeeld ook het trappenhuis, de balkonconstructie, de kozijnen of een parkeergarage kunnen voor gezamenlijke rekening zijn.

In de splitsingsakte die u heeft gekregen bij aankoop van uw appartement, en in het splitsingsreglement kunt u zien hoe dit bij uw VvE is geregeld. Ook de overige spelregels van de VvE staan in deze documenten.

Sparen voor onderhoud

Sommige Verenigingen van Eigenaren leiden een slapend bestaan. De leden komen niet bij elkaar en vaak wordt er niet gespaard voor onderhoud. Het is echter belangrijk dat een VvE actief is omdat u dan kunt sparen voor het onderhoud en niet plotseling voor grote uitgaven komt te staan als er bijvoorbeeld lekkage is. Daarnaast behoudt een goed onderhouden pand zijn waarde.

Het begint ermee dat u de mede-eigenaren van het pand uitnodigt voor een eerste bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst bespreekt u samen met uw burens hoe u de VvE kunt activeren. Wie wil bijvoorbeeld voorzitter zijn? Is er iemand die goed kan boekhouden of notuleren? Of zijn dit taken die de VvE liever wil uitbesteden aan een administratiekantoor? In een

eerste gesprek met elkaar zult u merken dat er waarschijnlijk al veel kennis in huis is en dat sommige burens al ervaring hebben met een VvE.

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is wettelijk verplicht een spaarpot te hebben om onderhoud (op termijn) van de gezamenlijke delen te kunnen betalen. De leden van de VvE storten maandelijks een vaste bijdrage op een bankrekening op naam van de VvE. Een deel van deze bijdrage gaat op aan jaarlijkse kosten voor bijvoorbeeld de gezamenlijke opstalverzekering, de kosten van de bankrekening, jaarlijks onderhoud. Wat overblijft kan de VvE sparen voor onderhoud in de komende jaren.

Hoge kosten

Funderingsproblemen brengen veel ellende en hoge kosten met zich mee. Met de hoge kosten van funderingsherstel is in de onderhoudsfondsen van VvE's geen rekening gehouden. Ze komen als een onaangename 'verassing'. Dit in tegenstelling tot kosten die wel goed te voorspellen zijn zoals het

vervangen van dakbedekking of schilderwerk. Omdat eigenaren door de hoge kosten van herstel worden overvallen, zou dit ervoor pleiten om de laagrentende lening voor de gedupeerden opnieuw in te voeren.

Het is belangrijk een pand op orde te houden. Behalve dat het fijn is om in een goed onderhouden pand te wonen, behoudt uw appartement zijn waarde. Wanneer een eigenaar de woning verkoopt, blijft de bijdrage van die eigenaar in het Onderhoudsfonds van de VvE. Een gevulde onderhoudspot bij een VvE is vaak een extra verkoopargument. De koper hoeft zich geen zorgen te maken over onverwachte uitgaven.

Bij de onafhankelijke serviceorganisatie VvE 010 kunt u terecht voor meer informatie of advies via telefoonnummer 010- 423 79 79 of kijk op de website www.vve010.nl. Voor vragen over funderingsherstel kunt u bellen met het Funderingsloket van de gemeente Rotterdam via telefoonnummer 14 010.