



goed gefundeerd!

Nieuwsbrief maart 2016

wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek Kleiwegkwartier

Eerste aangepaste funderingsrapporten goedgekeurd

Moeilijke pas op de plaats blijkt succesvol

Na een vliegende start van het project 'goed gefundeerd!' bij u in de buurt, moest eind 2015 een stap op de plaats worden gemaakt. De funderingsrapporten voldeden over de gehele linie niet aan de gestelde richtlijnen. In overleg met de bewonersgroep BIK werd besloten met alle betrokken partijen te werken aan een kwaliteitsslag. Een moeilijke, maar inmiddels succesvol gebleken beslissing. De eerste aangepaste rapporten zijn ontvangen én goedgekeurd.



De contactpersonen worden geïnformeerd door het projectteam 'goed gefundeerd!'.

Na de inventarisatie van de blokken waren halverwege vorig jaar alle ogen gericht op de funderingsrapporten van de diverse onderzoeksbureaus. Deze rapporten brengen in beeld hoe lang de funderingen nog mee gaan onder gelijk blijvende omstandigheden. Dus als de grondwaterstand gelijk blijft en niet stijgt. In het rapport staat ook een advies voor de toekomst.

Leerpunt

Deze informatie is van groot belang voor de eigenaren van de woningen. Maar ook voor het projectteam en de opdrachtgevers van het proefproject, te weten het ministerie van Binnenlandse Zaken, de gemeente Rotterdam, het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en de bewonersinitiatiefgroep BIK. Alle opgedane kennis en ervaring binnen het proefproject vormen namelijk de basis voor een toekomstig handboek voor wijken en buurten met funderingsproblemen.

Het proces van de funderingsonderzoeken

en in het bijzonder de samenstelling van de rapporten bleek een belangrijk leerpunt. De eerste conceptrapporten waren bijna alle onder de maat en met te veel onzorgvuldigheden. Dat gold ook voor de uitleg van de onderzoeksresultaten en het formuleren van conclusies op basis daarvan. De rapporten voldeden daarmee niet aan de F3O-richtlijn en dat is een vereiste om voor subsidie in aanmerking te komen.

Positief resultaat

Het projectteam, de gemeente en de branchevereniging F3O hebben met de onderzoeksbureaus de verbeterpunten besproken. De meeste bureaus zijn hier zeer voortvarend mee aan de slag gegaan. Eind februari zijn 20 verbeterde conceptrapporten ontvangen.

De besprekingen zijn in volle gang en ongeveer de helft is reeds geod bevonden. Op de website www.goedgefundeerd.nl kunt u de stand van zaken volgen. Een mooi en positief resultaat, waaruit

blijkt dat alle partijen open staan voor verbeteringen. Funderingsonderzoek en

funderingsherstel zijn 'jonge takken van sport', waarbinnen nog genoeg te leren is.

'Het is de expertise van de onderzoeker om te filteren wat belangrijk is en wat niet'

Onderzoeksbureaus aan het woord

Bij de aanpak van mogelijke funderingsproblemen zijn gedegen onderzoeken het startpunt. Binnen het Kleiwegkwartier zijn verschillende onderzoeksbureaus actief. Bijna allemaal liepen zij tegen de moeilijkheden van het rapporteren aan. Hans de Wit van De Funderingswinkel en Bas Hebing van Mos Grondmechanica vertellen over het funderingsonderzoek, het maken van rapporten en het belang van het project.

Wat houdt het maken van een onderzoeksrapport bij funderingsonderzoeken in?

Hans de Wit (HdW): "Alle staat en valt bij de fundering. Bij een funderingsonderzoek onderzoeken we de staat van de fundering en in het bijzonder wat deze staat inhoudt voor het bovenliggende gebouw." Bas Hebing (BH): "Uitgangspunt is dat door het onderzoek duidelijk wordt wat de

prognose is voor de toekomst. Als er indicaties zijn voor problemen, dan is dat voor eigenaren erg belangrijk om te weten. Die prognose, ook wel de funderingstechnische handhavingstermijn genoemd, wordt gegeven in een onderzoeksrapport."

[lees verder op pag. 2](#)

Vervolg voorpagina

Wat zijn de moeilijkheden bij het maken van een onderzoeksrapport?

BH: "Als funderingsonderzoeker onderzoek je een groot aantal funderingsgerelateerde onderdelen van een pand. Je doet archiefonderzoek, brengt scheefstand in kaart, inspecteert indien noodzakelijk het hout. Je kijkt naar scheurvorming, maakt visuele opnames, laat eventueel ook houtonderzoek uitvoeren, en nog veel meer. Hoe meer onderzoek, hoe meer feiten, hoe een duidelijker beeld je krijgt om je prognose op te baseren. Maar uiteraard ook hoe complexer het wordt."

HdW: "Op basis van het onderzoek wordt een termijn vastgesteld voor hoe lang een fundering nog mee kan. Om daar een goed advies over uit te brengen moet je alle onderzochte factoren wegen. En dat zijn er veel. Het vergt inzicht en ervaring om uit dat samenspel van al die feiten een gedegen conclusie te kunnen trekken."

BH: "Het is de expertise van de onderzoeker om te filteren wat belangrijk is en wat niet. Het is een soort 'patiënt/dokter' verhaal. Op basis van alle verkregen onderzoeksgegevens, en de signalen en symptomen die het pand geeft en heeft, stellen wij een diagnose en geven aansluitend een prognose af in de vorm van een funderingstechnische handhavingstermijn."

Wat maakt iets tot een goed rapport?

HdW: "Om het vakmanschap, maar ook het neutraal onderzoeken en kwalitatief omschrijven van funderingsonderzoek te waarborgen, hebben onderzoeksbureaus zes jaar geleden de koppen bij elkaar gestoken om richtlijnen op te stellen. Toen is de brancheorganisatie F3O opgericht. Het volgen van deze richtlijnen, in combinatie met eigen expertise en ervaring maakt een goed rapport."

BH: "Als wij onderzoek doen en hiervan verslag leggen, werken we volgens de F3O-richtlijnen voor funderingsonderzoek. De richtlijn is de leidraad en de onderzoeker interpreteert de onderzoeksgegevens en werkt zo naar de uiteindelijke conclusie."

Hans, de Funderingswinkel was erg snel met de onderzoeken. Echter, samen met die van andere bureaus, werden jullie rapporten niet meteen goedgekeurd. Wat was er mis, en moesten deze rapporten opnieuw worden gemaakt?

HdW: "Nee, er hoefden zeker geen nieuwe rapporten gemaakt te worden. We hebben altijd de F3O-richtlijnen ge-



Diverse foto's uit de onderzoeken van De Funderingswinkel in het Kleiwegkwartier

volgd, maar hebben ons vergalopperd in de grootschaligheid van het project. Niet alleen moesten we zorgen dat de rapporten bruikbaar en begrijpbaar waren volgens de F3O-richtlijn, maar ook voor de gemeente en de eigenaren. Daarnaast zijn we door het vele werk slordig geweest. De methodes en onderzoeken die we hebben gedaan, waren goed en volgens de richtlijnen. Maar in de rapportage en het advies waren we niet zorgvuldig en onvolledig. Toen we de rapporten terug kregen hebben we op kantoor echt een kwaliteitsslag gemaakt. We hebben heel hard gewerkt om ze op orde te krijgen, door ze verder uit te werken en heel minutieus, punt voor punt verschillende keren te controleren."

Het is een proefproject, waarin uit zich dat voor jullie als onderzoeksbureaus?

HdW: "Onder andere dat daardoor deze uitglijder ons is vergeven en we een tweede kans kregen om de rapporten te verbeteren. We hebben daar veel van geleerd. Over de grootschaligheid als je voor hele blokken in plaats van enkele panden werkt, maar ook over communicatie met en eigen wensen van de verschillende betrokken partijen."



BH: "Hoewel wij van de Gemeente Rotterdam geen afgekeurde rapporten hebben teruggekregen, is het absoluut een leerzaam proces. Je hebt te maken met branchegenoten, collega's, concollega's, maar krijgt ook aanvullende vragen van de gemeente en bewoners. Ieder heeft zijn of haar eigen standpunt, dat is interessant en complex tegelijkertijd. Er staat daardoor een vergrootglas op de onderzoeken, maar dat houdt ons ook weer scherp."

F3O: Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen

Onafhankelijke funderingsonderzoekers hebben in 2010 hun krachten gebundeld om de enorme funderingsproblemen in Nederland aan te pakken. De kwaliteit van adviezen over bestaande funderingen bleek nogal divers. Om kennis binnen de branche beter te stroomlijnen en kennisoverdracht te stimuleren werd F3O opgericht.

F3O is de brancheorganisatie voor onderzoekers van bestaande (houten) funderingen en partijen die het belangrijk vinden dat funderingen op de juiste wijze en gedegen worden onderzocht. Het doel van F3O is om de kwaliteit van het in Nederland uitgevoerde funderingsonderzoek te bewaken en waar mogelijk te verbeteren, door het implementeren van standaard werkwijzen en nieuwe inzichten. Als instrumenten worden kennisopbouw en kennisdeling ingezet.

Bron en meer informatie: www.f3o.nl.

‘Een proefproject is er om met elkaar van te leren’

Peter Huijssoon positief na goedkeuring rapport

Als één van de ‘funderingspioniers’ in de wijk en contactpersoon van Lisbloemstraat 58-80 heeft Peter Huijssoon zich intensief bezig gehouden met de problemen rondom de onderzoeksrapporten: “Ik werd er soms bijna moedeloos van.” Toch ziet hij het positieve er van in. “Procesmatig had er wel wat verbeterd kunnen worden. Maar goed, daarvoor is dit een proefproject. Iedereen moet er van leren.”

Al vóór het proefproject in het Kleiwegkwartier zich aankondigde, ging gegevensbeheerder Peter Huijssoon met een buurman op onderzoek uit. Hij voorzag dat er in de buurt weleens sprake kon zijn van funderingsproblemen. De introductie van ‘goed gefundeerd!’ was volgens hem ‘een welkome zege’. Volgens hem kunnen grootse problemen wijkgericht veel succesvoller worden aangepakt worden dan per individueel pand.

Haken en ogen

Enthousiast en voortvarend als hij is, ging hij na de start van het project snel aan de slag met de keuze voor een onderzoeksbureau en uiteindelijk ook het plannen van de onderzoeken met het gekozen bureau. “Dat is misschien wat ongelukkig geweest. Gaandeweg werden er meer zaken duidelijk, en ook het onderzoeksbureau gaf aan eigenlijk te snel te veel te hebben aangepakt. Er bleken nogal wat

haken en ogen te zitten aan de vertaling van het onderzoek en de uitwerking op papier.”

Vertrouwen

Het rapport voor Huijssoons blok werd niet goedgekeurd. Er was sprake van slordigheden en er was niet volledig voldaan aan de richtlijnen van branchevereniging F3O. “Dat was wel verbazend. Het voelde ook als antireclame voor het project. Men werd onrustig, andere bewoners kwamen met vragen naar mij als contactpersoon.”

Ondanks de tegenslag weigerde Peter bij de pakken te gaan neerzitten. “Een proefproject is er ook om dit soort dingen uit te vinden. Ik wil dan graag mijn enthousiasme inzetten om anderen gemotiveerd te houden.” Door kritisch te blijven op zowel het rapport als de wensen en eisen van de opdrachtgevers, maar ook dankzij de positieve verstandhouding met het onderzoeksbureau, bleef er bij Peter en de andere blokbewoners vertrouwen in het project en de goede afloop van de onderzoeken.

Monitoren

Inmiddels is het rapport van de Lisbloemstraat 58-80 helemaal akkoord en compleet bevonden en kunnen ze in het blok weer een stapje verder. Huijssoon heeft hier een duidelijk beeld over: “Nu moet er gemonitord worden. Je zult de komende jaren bijvoorbeeld echt goed



Peter Huijssoon voor zijn huis aan de Lisbloemstraat’

het waterpeil in de gaten moeten houden. Als eigenaren kunnen we hier een hoop voor doen. Ik maak me er graag hard voor om dat met zijn allen voor elkaar te krijgen.” Volgens Peter heeft ‘goed gefundeerd!’ het onderlinge contact in het

blok versterkt. “Buren gaan meer met elkaar in gesprek, ook over andere zaken dan de fundering. Het project verbindt. Je merkt ook dat als er iets goed gaat dat dat een boost geeft. Zoals uiteindelijk nu ook de goedkeuring van het rapport!”

Vooruit kijken: monitoren

Eerste aangepaste funderingsrapporten goedgekeurd

Na het onderzoeken volgt het monitoren, dat wil zeggen dat gedurende een aantal jaren metingen plaatsvinden bij de woningen. Hieruit moet blijken of het funderingshout onder water staat en/of of de woning ongelijkmatig zakt. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) onderscheidt hierbij drie te meten aspecten:

1. Maandelijkse metingen grondwaterstand bij de fundering;
2. Het (ongelijkmatig) zakken en vervormen van gebouwen;
3. De kwaliteit van de palen.

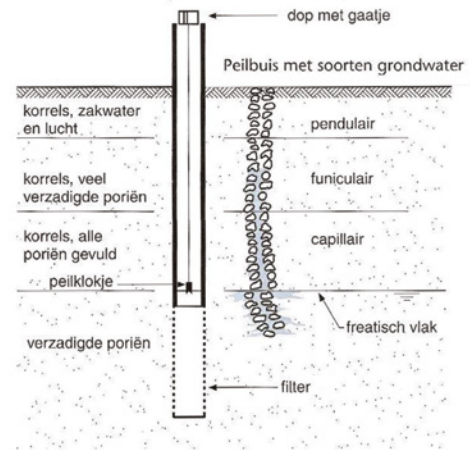
Het KCAF is bezig een protocol op te zetten dat antwoord geeft op de vraag hoe je omgaat met monitoring onder de naam 'code oranje'. Rood is foute boel, groen betekent dat de fundering goed is en bij oranje is er geen duidelijke conclusie te geven.

Onderzocht wordt in hoeverre nieuwe meettechnieken

met sensoren toepasbaar zijn. Die verzamelen de gegevens en sturen die door naar een computer die deze gegevens opslaat en er heldere grafiekjes van maakt. De resultaten worden na de zomervakantie verwacht. Als het allemaal positief uitpakt, hebben de eigenaren van een blok straks een funderingsonderzoek dat de staat van de fundering op dat moment aangeeft en monitoringsgegevens die vertellen wat er daarna is gebeurd. Is bijvoorbeeld het paalhout permanent onder water komen te staan? De gegevens maken de staat van de fundering transparant en bij verkoop is dat een goede zaak.

Concrete resultaten?

Het Kleiwegkwartier is het eerste gebied waar dit protocol wordt ingevoerd. Projectleider van 'goed gefundeerd!' Ruud van Workum stelt dat het heel mooi zou zijn als dit onderzoek tot concrete resultaten leidt maar dat is nog niet zeker. Ondertussen hoeft u niet stil te zitten en kunt u enkele



peilbuizen aan voor- en achtergevel plaatsen van uw blok. Dat kunt u zelf doen en zelf ook maandelijks meten. Werk dat u ook kunt laten doen tegen betaling.

Heeft u behoefte aan meer informatie? Stel uw vraag aan info@goedgefundeerd.nl. Als 'code oranje' een succes wordt, heeft u deze peilbuizen nog steeds nodig.

Geduceerde eigenaren

De Belangenvereniging Funderingsgeduceerden Nederland (BFN) is sinds eind vorig jaar actief. De vereniging legt zich toe op de belangenbehartiging van huiseigenaren en bewoners die geduceerd zijn als gevolg van funderingsproblemen.

Het interim-bestuur van BFN bestaat uit huiseigenaren afkomstig uit verschillende provincies en onder andere uit Rotterdam. Het lidmaatschap kost tien euro per jaar.

Meer informatie is te vinden op www.BFNederland.nl.

Een ander aandachtspunt is het meten van zakkings van een gebouw. Dat meten gebeurt aan de hand van meetboutjes in de voorgevels ter plaatse van de bouwmuren en twee maal per jaar meten, een precisiewaterpassing. Dat kun je als eigenaar niet zelf doen. Het is de vraag of dit een taak is voor de gemeente. Het is ook nog maar de vraag of 'code oranje' hier een passend antwoord op is.

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