



Nieuwsbrief 1

september 2008

Rotterdam nu ook paalrotstad



Het zal je maar overkomen, funderingsschade zorgt voor een zo grote scheur in de wand dat de kopjes van het aanrecht bij de burens gepakt kunnen worden. Ook deze scheur is begonnen als kleine haarscheur!

BVFP-Rotterdam

Dat de BVFP-Rotterdam is opgericht is voor de meeste lezers geen nieuws meer. De BVFP-Rotterdam is de achtste aangesloten belangenvereniging bij de Stichting Platform Fundering Nederland (SPFN). Daarom kunnen we volstaan met een korte inleiding. 7 november 2007 is een voorlichtingsavond gegeven in een van de zalen van het restaurant Lommerijk samen met de lokale PvdA en TNO. Daarna is gewacht op het door de gemeente Rotterdam bekend maken van de mogelijke omvang van de funderingsproblematiek. Dat duurde tot 1 juli 2008, dezelfde avond is de BVFP-Rotterdam opgericht en een bestuur gevormd.

Het bestuur bestaat uit:

Voorzitter: Ing. Ad van Wensen

Secretaris: Alexander Lange

Penningmeester: Tekke Bosman

We hebben Hennie Ton bereid gevonden om de ledenadministratie en boekhouding te verzorgen. (Hennie is geen bestuurslid).

Daarnaast hebben een paar mensen zich aangemeld voor vrijwilligerswerk, ondersteuning bestuur etc.

Geen gemakkelijke opgave in een vakantieperiode, maar het is intussen gelukt. De website www.funderingrotterdam.nl wordt intussen druk bezocht en ook wordt regelmatig gebruik gemaakt van het e-mailadres informatie@funderingrotterdam.nl. Aanmelden als lid of donateur van de BVFP-Rotterdam kan via de website. Intussen is er ook een rekeningnummer 129448915 Alleen aan de statuten wordt nog gewerkt.

Overleg en samenwerking met gemeente Rotterdam

Al de eerste dag na de oprichting is ingesproken in gemeenteraadscommissie FIBS (Fysieke Infrastructuur, Buitenruimte en Sport). Er is diverse keren overleg geweest met mensen achter het funderingsloket van de gemeente waar u ook terecht kunt met vragen <http://www.rotterdam.nl/smartsite.dws?id=2165123> met het emailadres funderingsloket@dsv.rotterdam.nl. Intussen heeft ook een gesprek plaatsgevonden met wethouder Karakus.

Nadrukkelijk is een vorm van samenwerking gezocht waarbij de BVFP-Rotterdam als vertegenwoordiger van de gedupeerden zich zo nodig kritisch opstelt tegenover de gemeente en tegelijkertijd samenwerkt met de gemeente om goede voorlichting te geven. Dit maakt het ook mogelijk om te komen tot voorstellen waarbij nog meer funderingsschade in de toekomst kan worden voorkomen of in ieder geval beperkt. De BVFP-Rotterdam komt in de diverse overleggen op voor de belangen van de aangesloten gedupeerden en gebruikt de opgebouwde kennis om vragen gericht te kunnen beantwoorden.

Stichting Platform Fundering Nederland

De BVFP-Rotterdam is aangesloten bij de Stichting Platform Fundering Nederland. De Stichting komt op voor de belangen van de gedupeerden op landelijk niveau. Daarvoor is het ook weer van belang dat de lokale politiek in Rotterdam door de BVFP-Rotterdam gemotiveerd wordt om haar kanalen naar de landelijke politiek te gebruiken. Zo heeft de PvdA-Rotterdam de BVFP-Rotterdam uitgenodigd bij een overleg met Tweede Kamerlid dr Jan Boelhouwer en bezoek aan gedupeerden in Rotterdam. U heeft hierover in een aantal kranten kunnen lezen. Het is echter noodzakelijk dat ook andere politieke partijen zich ermee gaan bemoeien. In dit land is immers een meerderheid nodig om politieke voorstellen erdoor te krijgen.

Door de aansluiting bij de Stichting kan ook gebruik gemaakt worden van het uitgebreide deskundigennetwerk dat in de afgelopen acht jaar is opgebouwd. Rotterdam hoeft het wiel dus niet uit te vinden.

Wat kan de BVFP-Rotterdam voor u betekenen

Alle binnenkomende vragen worden beantwoord, hetgeen niet wil zeggen dat het ook gelijk is opgelost. Soms zijn nog al wat gegevens nodig om tot een optimaal advies te komen. Veel vragen die binnenkomen betreffen onduidelijkheden over het functioneren van de fundering, wateroverlast, lekke kelders, scheuren, funderingsonderzoek, beoordelingen van rapporten, archiefonderzoek, WOZ, koop en/of verkoop van een woning en de funderingsparagraaf in (ver)koopcontracten. (Zie publicatie "Waar let ik op bij het (ver)kopen van een woning?" op de website www.platformfundering.nl). Als het nodig is komen we langs om ter plaatse de situatie te bekijken en/of om uitleg te geven. We gaan niet bij iedereen aanbellen maar reageren op het moment dat u dat vraagt. Wel even een afspraak maken via e-mail informatie@funderingrotterdam.nl of bellen 078-6140496.

Voor degenen die geen lid zijn en advies vragen bij koop /verkoop van een woning brengen we standaard 50 euro in rekening plus alle te maken kosten zoals reis- kopieer- en portiekosten..

Wat de BVFP-Rotterdam gaat doen

De BVFP-Rotterdam voert momenteel overleg met de gemeente om samen een voorlichtingstraject in te gaan, waarbij elke wijk met funderingsproblemen een keer of zo nodig meerdere keren aan bod komt. Zodra concrete data bekend zijn zetten we die op de website en wordt u per e-mail geïnformeerd. Naast voorlichting aan bewoners zal ook voorlichting gegeven gaan worden aan makelaars en notarissen. Mocht (tussentijds) bij een groep bewoners behoefte bestaan aan overleg of een toelichting dan is dat een kwestie van een afspraak maken per e-mail informatie@funderingrotterdam.nl of 078-6140496. We doen zo veel mogelijk digitaal om de kosten te beperken. Heeft u geen internet dan mag dat geen barrière zijn we sturen de informatie gewoon op.

De BVFP-Rotterdam is geen begeleidingsbureau of een bureau voor toezicht tijdens het herstel, we zijn een belangenorganisatie die de handen vrij moet houden om waar nodig tussenbeide te komen.

Met de gemeente wordt ook overleg gevoerd om de informatie die nodig is zoals bestaande funderingsonderzoeken, grondwaterstanden, drainages etc zo gemakkelijk mogelijk beschikbaar te krijgen voor degenen die deze informatie nodig heeft.

Daarnaast zal overleg worden gevoerd over de rioolrenovaties, drainages, plaatsen en meten van peilbuizen en het verbeteren van de tekening waarop de gebieden met

funderingsproblemen zijn aangegeven. Afgesproken is dat er veel gedetailleerdere kaarten komen waarbij per straat het risico wordt aangegeven. De BVFP-Rotterdam heeft buiten de aangegeven gebieden ook funderingsproblemen aangetroffen. Standpunt is dat zolang onderzoek niet het tegendeel heeft uitgewezen alle woningen gebouwd voor 1970 verdacht zijn.



Alle woningen gebouwd voor 1970 zijn verdacht

Alle woningen gebouwd voor 1970 zijn verdacht tot het tegendeel is bewezen. Dit betekent dat eigenaren van woningen en gebouwen alert moeten blijven als scheuren ontstaan en ramen of deuren gaan knellen. Een goed beginpunt is archiefonderzoek uit te (laten) voeren naar het type fundering. In het bijzonder moet daarbij gekeken worden naar een hoogteaanduiding van AP, NAP, RP of DP, De verklaringen en omrekeningsfactoren naar NAP staan op de website www.funderingrotterdam.nl Vraag bij de gemeente de grondwatergegevens op van een zo dicht mogelijk bij de woning geplaatste peilbuis. Geeft deze ten opzichte van NAP al of niet periodiek een grondwaterstand aan lager dan tien cm boven het hoogste funderingshout dan wordt het tijd voor funderingsonderzoek en het plaatsen van peilbuizen bij de voor en achtergevel die u maandelijks kunt meten. Complicerende factor in het geheel is dat veel woningen onderdeel uitmaken van een grotere bouwkundige eenheid. Dat zijn alle woningen die constructief aan elkaar zijn verbonden. Als u toch archiefonderzoek uitvoert kijk daar dan ook naar. Als een fundering hersteld moet worden behoort dat zo mogelijk gelijktijdig en met dezelfde aannemer in de hele bouwkundige eenheid plaats te vinden. Ook al is de fundering onder uw woning goed ,maar die van de buurman in dezelfde bouweenheid slecht dan is in feite ook uw fundering toe aan herstel.

Bij funderingen op staal (dat zijn woningen zonder palen onder de fundering) zit onder de dragende muren een verbrede voet welke direct draagt op de klei/veenlaag daaronder. Deze woningen zakken met de inklinking ofwel bodemdaling soms tot meer dan 1 cm per jaar. Bij dit type fundering komt de begane grondvloer steeds dichterbij het grondwater en ontstaat wateroverlast.

Schimmelaantasting en bacteriële aantasting

Zie de uitleg op de website www.funderingrotterdam.nl

Funderingsonderzoek

Funderingsonderzoek behoort volgens het funderingsonderzoeksprotocol uitgevoerd te worden. Over de interpretatie van de gevonden waarden bestaat in Nederland echter nog veel onduidelijkheid. Daarom is het raadzaam funderingsonderzoeken altijd ter controle naar de BVFP-Rotterdam te zenden. De voorkeur van de BVFP-Rotterdam gaat uit naar funderingsonderzoeken waarin ook een NAP-meting is opgenomen. Daarmee kunnen relaties gelegd worden met andere informatie waaronder oppervlaktewater, hoogteligging drainages/riolering, grondwater etc.

Aansprakelijk stelling

Voor aangesloten leden zal de BVFP-Rotterdam de gemeente Rotterdam, drie waterschappen in Rotterdam en de provincie Zuid-Holland aansprakelijk stellen en de verjaring stuiten waarbij leden met naam (+ mede-eigenaar) en adres van de betreffende woning(en) zullen worden genoemd. Hiervoor wordt een advocaat ingeschakeld. De eerste keer zal dit plaatsvinden kort nadat de statuten zijn gepasseerd bij de notaris. Daarna zal iedere maand een aanvullende aansprakelijkstelling verzonden worden.

Voor donateurs worden geen aansprakelijkstellingen verzonden.

De aansprakelijkstellingen gaan de deur uit om zo nodig later een rechtszaak te kunnen voeren. Hiermee wordt echter gewacht op het eindresultaat van het proefproces van de BVFP-Dordrecht. Bovendien gaan we ervan uit dat een overheid niet doof kan blijven bij een groeiend aantal aansprakelijkstellingen.

Wat een mogelijke rechtszaak betreft wordt eerst afgewacht wat de uitkomst is van het proces van de BVFP-Dordrecht.

Feit is dat de gemeente Rotterdam al decennia bekend is met mogelijke funderingsproblemen, zij in 2000 op een of andere manier buiten de knelpuntenpot is gevallen en pas in juli 2008 de funderingsproblematiek bekend heeft gemaakt. Dit afgezet tegen het feit dat een houten fundering bij droogstand in 10-20 jaar haar draagvermogen verliest geeft aan dat de gemeente ten minste verantwoordelijk is voor een deel van de schade. Er is in Rotterdam een inhaalslag gemaakt met de rioolrenovatie, niet voor niets omdat veel riolen ernstig lekten en grondwater onder de huizen wegtrokken. Eerder is aangetoond dat in Rotterdam de hoeveelheid afvalwater die via het riool wordt aangeboden bij de afvalwatering voor meer dan 50% bestaat uit grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud aan riolen en mag geen schade veroorzaken aan panden van woningen. (Rotterdam heeft volgens de rioolatlas 2.488 km riool). De rechtszaak in Dordrecht zal hier meer duidelijkheid over moeten geven. Daarnaast zijn er mogelijke oorzaken die nog onderzocht moeten worden, zoals te laag afgestelde drainages, verlaagd oppervlaktewater, bouwputten, grondwateronttrekkingen etc.

Het zal mijn tijd wel duren

Een veel gehoorde opmerking waarvan men een aantal jaren later spijt krijgt. Aansprakelijk stellen is i.v.m. de verjaring formeel niet meer mogelijk omdat de zaak is verjaard. De schade en daarmee de kosten zijn soms aanzienlijk hoger. Het is al voorgekomen dat door funderingsschade de woning onder de executiewaarde daalde en de bank de hypotheek introk. Wat we dan te horen krijgen is "had ik maar actie ondernomen"

Samen staan we sterker

Funderingsproblematiek is een lange weg. Het vraagt veel tijd en overleg. Dat kost dus ook veel tijd. Daarom heeft de BVFP-Rotterdam een behoorlijk budget nodig om doelstellingen te kunnen bereiken. We zijn daarbij afhankelijk van leden, donateurs giften en adverteerders. Mogelijkheden voor subsidie zijn onderwerp van gesprek met de gemeente.

Met een groot aantal leden kunnen we de contributie laag houden. Samen staan we sterker.

Leden en donateurs kunnen zich aanmelden via de website www.funderingrotterdam.nl
Adverteerders kunnen contact opnemen met het bestuur
informatie@funderingrotterdam.nl

Vrijwilligers en leden die zich opwerpen als ambassadeur van de BVFP-Rotterdam

Het bestuur kan niet alles met drie mensen doen. We hebben dan ook vrijwilligers nodig zowel voor technische advisering, onderzoek bij het bouwarchief en andere archieven, het helpen bij bijeenkomsten, zoals inschrijving van nieuwe leden, het op orde brengen van de zaal alsmede het opruimen na de activiteit. Bijvoorbeeld ook iemand die nieuwsbrieven als technische leek doorleest, de taalfoutjes eruit haalt en aangeeft van dat schrijf je nu wel maar ik begrijp het nog niet. Gemaakte onkosten van vrijwilligers worden vergoed als zij als zodanig zijn geregistreerd. Gezocht wordt nog naar een vrijwilligersverzekering.

Waar dat nodig is zoals bij advieswerk of archiefwerk wordt u niet zo maar in het diepe gegooid, u krijgt een begeleiding en wordt waar nodig qua kennis bijgespijkerd en begeleid. Voor dit soort werk is wel een technische achtergrond bouwkunde of civiel nodig op zo mogelijk minimaal HBO niveau.

Ieder lid is een pion het radarnetwerk, gebeurt er iets waarvan u denkt, dat is schadelijk voor mijn fundering of hier ontstaat wateroverlast meldt dit dan aan de BVFP-Rotterdam. We hebben uw ogen en oren nodig om alert te kunnen reageren op nieuwe situaties.

Motiveer raadsleden van uw partij contact op te nemen met de BVFP-Rotterdam.

Als lid of donateur bent u tegelijk ook ambassadeur van de BVFP-Rotterdam. Promoot de vereniging en zorg dat uw burens, vrienden of kennissen die (mogelijk) ook kampen met funderingsproblemen zich aansluiten.

Nog geen lid of donateur?

Dat kunt u niet maken. Funderingsproblematiek of grondwateroverlast is een fors probleem waardoor te veel mensen getroffen worden en in de financiële soms zelfs sociale problemen komen. Doe mee! Steun de BVFP-Rotterdam en meld u aan als lid of donateur op de website www.funderingrotterdam.nl Geen internet? Bel 078-6140496.

Vragen?

Stel ze via het e-mailadres informatie@funderingrotterdam.nl Als het gaat om technische vragen naam en adres erbij zetten a.u.b. Voor vragen aan de ledenadministratie altijd het lidnummer erbij zetten a.u.b.