



Aan Het college van Burgemeester en wethouders
T.a.v de wethouders H. Karakus en L. Bolsius
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Aan De gemeenteraadscommissie FIBS
Via de griffie
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Datum: 18 april 2009
Betreft **Knelpunten funderingsherstel Rotterdam**
Kenmerk: 2009-V.0087

Geacht college en gemeenteraadsleden,
Het is al weer bijna een jaar geleden dat de funderingsproblematiek op 1 juli 2008 openbaar werd gemaakt door de gemeente en het funderingsloket werd geopend. Inmiddels is er ook een mogelijkheid om geld voor funderingsherstel te lenen met een maximum van € 70.000. Er zijn een aantal informatieavonden geweest en in de deelgemeenten zullen samen met het funderingsloket nog meer informatiebijeenkomsten volgen. Intussen is ervaring opgedaan met de Rotterdamse situatie en vinden we het tijd worden om de knelpunten zoals de Belangen Vereniging Funderings Problematiek Rotterdam (BVFP-Rotterdam) deze ondervind aan u kenbaar te maken.

Informereren van (mogelijke) gedupeerden

Omdat de gemeente Rotterdam er voor heeft gekozen om (mogelijk) gedupeerden alleen via de media te informeren blijven veel bewoners in de ontkenningfase zitten en ontstaat weinig solidariteit als elders in hetzelfde bouwblok eigenaren problemen constateren. De gemeente heeft me niet geïnformeerd dus ik heb geen funderingsprobleem is een veel gehoord argument om zich afzijdig te houden bij onderzoek en/of het vervolg daarop, waardoor mensen die funderingsproblemen vermoeden of constateren vastlopen.

We verzoeken u zeer dringend op zo kort mogelijke termijn alle eigenaren van woningen in gebieden die op de risicokaart zijn aangeduid persoonlijk middels een brief te informeren over de mogelijke risico's.

Funderingsonderzoek en begeleiding

Het zal duidelijk zijn dat pas nadat funderingsonderzoek is gedaan, geconstateerd is dat er funderingsproblemen zijn, diverse offertes voor funderingsherstel zijn opgevraagd en een totaal financieel kostenplaatje is opgesteld de lening bij de

gemeente aangevraagd kan worden. Dit houdt in dat kosten moeten worden gemaakt die later weliswaar in de lening kunnen worden opgenomen maar eerst zelf moeten worden voorgefinancierd voor funderingsonderzoek en begeleiding. Een funderingsonderzoek moet volgens het funderingsonderzoeksprotocol worden uitgevoerd. Dit is een voorwaarde voor het niet betalen van legeskosten en de verkrijging van de lening. Voor een enkele woning bedragen de kosten voor funderingsonderzoek gemiddeld € 3.500 tot € 5.000, (bij grotere bouweenheden wordt het naar rato van het aantal woningen per woning minder). Daar komen nog een paar duizend euro's aan begeleidingskosten bij om een deskundige in te schakelen om het traject te begeleiden – o.a. om buren te overtuigen van de noodzaak tot onderzoek of funderingsherstel- offertes te beoordelen en het opstellen van het totaal kostenplaatje. Helaas zien we dat mensen door het niet inschakelen van een deskundige een te lage hypotheek afsluiten en later alsnog in de financiële problemen komen. De kosten zijn helaas voor veel mensen niet op te brengen en dus ook niet voor te financieren in afwachting van de lening die later afgesloten kan worden. We geven u twee oplossingsmogelijkheden waarbij onze voorkeur nadrukkelijk uitgaat naar voorstel 1. Bij voorstel 2 blijft er een te grote drempel aanwezig.

- 1. We verzoeken u het funderingsonderzoek alsmede begeleidingskosten volledig te subsidiëren. Het funderingsonderzoek behoort volgens het funderingsonderzoeksprotocol uitgevoerd te worden en de complete bouwkundige eenheid te omvatten. Funderingsonderzoeken welke nodig zijn om duidelijkheid te krijgen over de fundering bij koop/verkoop betreffen normaliter 1 woning en niet het hele bouwblok. Deze onderzoeken zijn wel geschikt om later bij een uitgebreid onderzoek onderdeel te laten zijn van de rapportage. Voor begeleidingsbureaus zouden bureaus aangewezen kunnen worden die ook de directievoering bij het herstel kunnen uitvoeren.*
- 2. Deze constructie heeft onze voorkeur niet!
We verzoeken u om het mogelijk te maken de kosten nodig voor funderingsonderzoek en begeleiding te lenen middels een laagrentende lening welke als na onderzoek blijkt dat funderingsherstel uitgevoerd moet worden deze lening overgenomen kan worden in de hypotheek voor de totaalkosten funderingsherstel.*

Peilbuizen en NAP meetpunten

Houten funderingen behoren continue onder de laagste grondwaterstand te blijven. Komt het grondwater onder het niveau van het bovenste funderingshout dan rot het weg en verliest de fundering haar draagvermogen. Er staan echter veel te weinig peilbuizen in Rotterdam om een goed beeld te krijgen van de grondwaterstand. Het is inmiddels ook mogelijk deze continue en volledig automatisch uit te lezen met telemetrische dataloggers of nog beter een loggerbox

Het college heeft van de heer Kees de Gruiter fractie VVD artikel 19 vragen gekregen die volledig aansluiten bij onze wens. Graag zien we de peilbuismetingen zo spoedig mogelijk op de website van de gemeente zodat iedereen deze kan raadplegen.

De gemeente heeft verspreid over de stad diverse NAP referentiemeetpunten die als basis gebruikt kunnen worden voor inmetingen.

Om funderingsonderzoek en plaatsing peilbuizen en inmeting daarvan ten opzichte van NAP te vergemakkelijken verzoeken we u de NAP referentiemeetpunten op de website te plaatsen bij het funderingsloket en/of waterloket. Mochten deze punten jarenlang niet geijkt zijn, dan adviseren we dit eerst te doen.

Het lijkt ons ook logisch om zowel bij het funderingsloket als het waterloket verwijzingen te plaatsen naar de respectievelijke websites en onderdelen daarvan.

Wateroverlast en wateronderlast.

Helaas komen beide ook in Rotterdam voor. Grondwateronderlast leidt tot paalrot en funderingsproblemen. Wateroverlast is direct zichtbaar en leidt tot vochtproblemen, rotte houten vloeren en gezondheidsklachten. Voor beide is meer aandacht nodig en heeft de gemeente een zorgplicht. Op velerlei terrein is meer aandacht nodig voor beide problemen. Uit de grote hoeveelheid krantenberichten die op onze landelijke website www.platformfundering.nl is geplaatst blijkt dat erg veel schade ontstaat door onvakkundige uitvoering van het bouwrijp maken, bouwprojecten, bouwputten tunnels, onderhoud riolen etc.

We verzoeken u dringend in alle geledingen aandacht te besteden aan de gevolgen die ontstaan door de uitvoering van plannen. Soms alleen tijdens de uitvoering soms blijvend. We bieden aan om zo mogelijk samen met het ingenieursbureau een aantal voorlichtingssessies te geven om zoveel mogelijk schade in de toekomst te beperken. Bij het op orde houden van grondwaterstanden behoort ook een goed drainageplan, een goede beoordeling van rioolscans en zijn kleidammen of andere afscheidingen nodig om grondwaterniveaus waar nodig te scheiden.

Onder geledingen kunnen o.a. worden verstaan afdelingen die zich bezig houden met:

- *Rioolvervanging*
- *Aanleg drainage*
- *Reconstructies wegen*
- *Bouwrijp maken terreinen*
- *Ontwerpafdelingen stedenbouw/stadsontwikkeling*
- *Bouwputten*
- *Tunnelbouw*
- *Bouw en woningtoezicht inclusief afdeling vergunningverlening*
- *Heiwerkzaamheden binnen een straal van 100 meter vanaf bestaande woningen op houten funderingen en woningen op staal.*
- *Nieuwbouw in gebieden met houten funderingen en/of funderingen op staal*
- *Projectontwikkelaars welke in Rotterdam actief zijn in stedelijk gebied met houten funderingen en/of funderingen op staal.*

Funderingen op staal

Bij de funderingsproblemen vormen de funderingen op staal een status aparte. Funderingen op staal zijn funderingen waar onder de dragende bouwmuren een verbrede gemetselde of betonnen voet is gemaakt die direct draagt op de ondergrond. De ondergrond zakt soms meer dan 1 cm per jaar waardoor deze woningen met de begane grondvloer beneden het niveau van de kruin van de straat komen te liggen. Zowel in Overschie als Kralingseveer zijn dramatische situaties zichtbaar waarbij de beganegrondvloer ver onder het niveau van de straat is weggezakt. Met drainage is dit tot op zekere hoogte op te lossen als geen woningen of andere gebouwen met houten palen naast woningen met een fundering op staal

staan. Te vaak is het al gebeurd dat houten funderingen droog gezet zijn (paalrot) om het grondwater bij woningen op stal te kunnen verlagen. In feite is dit het verplaatsen van problemen. Bij sommige van de woningen welke te ver zijn weggezakt zijn ernstige wateroverlastproblemen aanwezig, rotten houten vloeren weg, slakkenoverlast, vochtproblemen en uiteindelijk gezondheidsproblemen. We weten dat de gemeente al jaren onderzoek heeft gedaan maar helaas leidt het niet tot echte oplossingen behalve wat noodmaatregelen. In de kritische situaties zijn maar twee oplossingen die ons inziens als oplossing aangemerkt mogen worden.

1. De woningen afschrijven. Dit geeft bij particuliere woningen veel weerstand maar is onontkoombaar als niet overgegaan kan worden tot voorstel 2.
2. De woningen alsnog voorzien van een nieuwe paalfundering en opvijzelen tot op een bepaald niveau boven de kruin van de weg. Vooral als het gaat om kleinere woningen zijn de funderingsherstelkosten mogelijk niet in verhouding tot de waarde van de woning.

We verzoeken u de informatie die door de gemeente over de funderingen op stal in Rotterdam is verzameld, openbaar te maken en het college te laten komen met voorstellen ten aanzien van, maatregelen om deze woningen te behouden, dan wel aanschrijving, of onbewoonbaar verklaring voor woningen waarvan het vloerpeil te ver onder het niveau van de kruin van de weg is gezakt.

Paalkopverlaging

De oudste funderingsherstelmethode is paalkopverlaging. Hierbij wordt het bovenste deel van de paal verwijderd en vervangen door beton waardoor de rest van de houten paal voldoende onder water blijft. Tot onze niet geringe verbazing wordt in Rotterdam nog steeds geaccepteerd dat ook grenenhouten palen voorzien worden van een paalkopverlaging terwijl algemeen bekend is dat juist in deze houtsoort ernstige bacteriële aantasting onder water kan optreden. In andere plaatsen zoals Dordrecht moeten grenen palen worden vervangen door nieuwe stalenbuispalen. Bovendien wordt in Rotterdam bij paalkopverlaging geen rekening gehouden met het resterende draagvermogen, geen drukproef uitgevoerd en niet een paar palen erbij gedrukt om het draagvermogen op peil te brengen. Bovendien zijn in het verleden soms enkele dragende muren onder een pand voorzien van paalkopverlaging waarbij nu de gevel waar geen paalkopverlaging is uitgevoerd los scheurt en wegzakt. De bedoeling van funderingsherstel moet zijn dat problemen voor langere tijd worden opgelost en dat de fundering behoort te voldoen aan een referentieperiode van 50 jaar.

1. *We adviseren u de eisen ten aanzien van paalkopverlaging bij te stellen en:*
 - a. *Drukproeven uit te laten voeren*
 - b. *Grenenhouten palen te laten vervangen door stalen buispalen*
 - c. *Het draagvermogen op peil te brengen door het aan laten brengen van enkele extra stalen buis palen.*
 - d. *Het afzaagniveau van de paal te bepalen op 50 cm onder de laagst voorkomende grondwaterstand en niet hoger dan het laagste niveau van binnen onderkant riool in de directe omgeving.*

De lening

De lening van de gemeente Rotterdam staat nu open voor eigenaren van woningen waar is aangetoond dat de funderingshandhavingstermijn 10 jaar of minder is. Dit betekent dat eigenaren met een funderingshandhavingstermijn tot b.v. 15 jaar moeten wachten totdat soms onherstelbare schade optreedt.

We adviseren u dringend de lening open te stellen voor alle woningen met een handhavingstermijn van 15 jaar of minder. (Dordrecht hanteert ook 15 jaar)

Het gevolg van betere informatie zal zeker zijn dat meer gedupeerden zich melden voor een lening. We achten de 3 miljoen per jaar waarvoor 50 gedupeerde eigenaren een lening kunnen krijgen onvoldoende. Het creëren van een wachtlijst verhoogt onnodig de schade en kosten. Derhalve verzoeken we u het aantal leningen niet te maximeren.

Subsidie BVFP-Rotterdam

Tijdens het eerste contact met de gemeenteraadscommissie FIBS op 2 juli 2008 heeft vrijwel de hele commissie zich uitgesproken voor een subsidie van de BVFP-Rotterdam. Dit is ook besproken met wethouder Karakus op 11 september 2008. Door ondergetekende en de mensen achter het funderingsloket zijn vrijwel alle mogelijkheden onderzocht, maar tot op heden zonder resultaat. Gebrek aan middelen beperkt ons zeer in de mogelijkheden waardoor we ook niet altijd aan de vraag aan informatie kunnen voldoen. Behalve bezoeken aan gedupeerden is het nodig om informatie te geven over diverse onderwerpen en zo mogelijk eens per twee jaar een informatiemarkt te organiseren met aannemers, begeleidingsbureaus, de gemeente etc....

We verzoeken u de BVFP-Rotterdam een subsidie toe te kennen die in verhouding staat tot de tijd en kwaliteit die geleverd wordt.

Tot slot alsmede de verkiezingsprogramma's gemeenteraadsverkiezingen 2010.

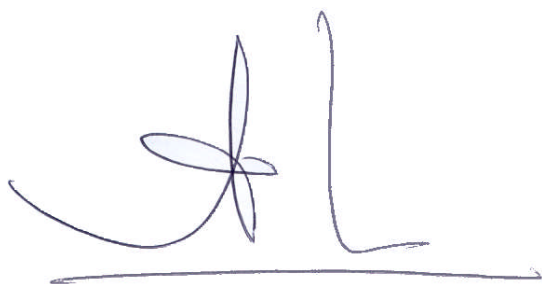
De huidige aanpak heeft tot gevolg dat de gemeente binnen de door haar gestelde budgetten kan werken. Nadeel is dat dit een struisvogelpolitiek is waarbij de ogen gesloten worden voor de achteruitgang van de kwaliteit van een groot aantal woningen, waardoor op termijn mogelijk een groot volkshuisvestelijk probleem ontstaat.

We verzoeken u mede namens alle gedupeerden in Rotterdam om op de kortst mogelijke termijn de huidige regeling aan bovenstaande punten aan te passen.

Ten aanzien van de verkiezingsprogramma's verzoeken we alle fracties goede nota te nemen van het gestelde en in de verkiezingsprogramma's de funderings en grondwaterproblematiek op te nemen.

Uiteraard zijn we graag bereid een en ander nader toe te lichten.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' and 'W' followed by a horizontal line.

Ing. Ad van Wensen

Voorzitter: **Belangen Vereniging Funderings Problematiek Rotterdam**

Tevens:

Voorzitter Stichting Platform Fundering Nederland en BVFP-Dordrecht

Medecursusleider funderingsproblematiek Stichting Post Academisch Onderwijs TU-Delft.

Telefoon: 078-6140496 of 06-47181030

Fax: 078-6146616

informatie@funderingrotterdam.nl