



# Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Commissie Fysieke Infrastructuur  
en Buitenruimte

Hamit Karakus

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening en  
Vastgoed

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolingsingel 40  
Rotterdam

**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

**E-mail:** [dim@bsd.rotterdam.nl](mailto:dim@bsd.rotterdam.nl)

**Fax:** 010 - 267 3560

**Inlichtingen:** ing. L. Mobach

**Telefoon:** 010 – 489 5411

**Uw brief van:** --

**Ons kenmerk:** 11/2493 / 658762

**Aantal bijlagen:** –

**Betreft:** Beantwoording vragen BVFP  
Rotterdam naar aanleiding van behandeling  
vragen funderingsproblematiek

**Datum:** 18 april 2011

Geachte commissieleden,

In de commissievergadering van 2 februari jl. heb ik, tijdens de behandeling van de vragen van de heer De Kleijn (SP), toegezegd (FIB 11002) u nader te zullen informeren over de funderingsproblematiek naar aanleiding van de vragen en wensen uit het betoog van de heer Van Wensen van de Stichting Platform Fundering Nederland.

De heer Van Wensen besloot zijn betoog met zes wensen. In deze brief ga ik hierop in.

**1. Informeren van alle eventueel gedupeerden, op zo kort mogelijke termijn.**

*In Rotterdam werden eigenaren van paalrotwoningen niet geïnformeerd, ondanks toezeggingen van de wethouder.*

Rotterdam heeft gerichte informatiebijeenkomsten gehouden en houdt deze nog steeds. Omdat betrouwbaarheid van gegevens essentieel is, is afgezien van het informeren via individuele brieven. Een dergelijke brief gebaseerd op aannames en zonder feitelijke onderbouwing zou verwarring kunnen scheppen en tot onrust kunnen leiden. Er wordt intern gewerkt aan het ontwikkelen van een meer proactieve en effectieve manier om de Rotterdamse burgers te informeren over de fundering van hun eigendom en hoe de huidige conditie daarvan kan worden onderzocht.

*Houdt de gemeente informatie achter?*

Alle informatie die het funderingsloket ter beschikking staat, wordt op aanvraag verstrekt aan eigenaren, makelaars en potentiële kopers. Daarnaast is algemene informatie via de website en in een nieuwe folder beschikbaar. Het loket is telefonisch en per e-mail goed bereikbaar. Meer dan 90 % van de e-mails wordt binnen 5 werkdagen beantwoord. Het uitgangspunt is dat mensen het loket via verschillende kanalen kunnen bereiken.



Het aantal vragen is in 2010 ten opzichte van 2009 verdubbeld. Opvallend is dat het grootste deel van de vragen afkomstig was van kopers en makelaars. Er is ondertussen door de Tweede Kamer, mede door de inzet van Stichting Platform Fundering Nederland, goedkeuring verleend aan de oprichting van een landelijk kenniscentrum Funderingen. De vraag om een kenniscentrum was gesteld in het Manifest voor Funderingsherstel uit oktober 2009 en werd door de gemeente onderschreven. De verzamelde informatie van een dergelijk kenniscentrum zou, wat betreft het Funderingsloket, een welkome en goede aanvulling zijn op de informatie die het loket al aan de Rotterdamse burgers verstrekt. De gemeente is via het Ingenieursbureau van Gemeentewerken betrokken bij de ontwikkeling van het betreffende kenniscentrum.

*Funderingsonderzoek laten uitvoeren door verkopende partij om koper te waarschuwen?*

Tot op heden zien zittende en verkopende partijen de uitvoering van een funderingsonderzoek vooral als een factor die de vraagprijs mogelijk negatief kan beïnvloeden. Dit is wellicht ook de reden waarom makelaars er onvoldoende bij verkopende partijen op aandringen een funderingsonderzoek te laten doen. Eigenaren willen niet graag erkennen dat hun pand wellicht (veel) minder waard is dan gehoopt, geschat of berekend.

*Eigenaren van woningen die hun funderingen willen herstellen, lopen tegen een muur aan bij mede-eigenaren binnen het woonblok.*

Eigenaren willen niet erkennen dat er funderingsproblemen zijn omdat hun huis dan minder waard is. Daarnaast spelen de complexiteit van het proces, het niet kunnen overzien van de gevolgen van herstelwerkzaamheden (evt. tijdelijke verhuizing), de onzichtbaarheid van het lange termijn effect van herstel en de hoogte van het investeringsbedrag een grote rol. Het kost al snel één tot drie jaar voordat alle eigenaren overtuigd zijn van het nut en de voordelen van het funderingsherstel. De initiatiefnemer moet dan ook beschikken over veel geduld en een lange adem.

## **2. Gratis begeleiding van gedupeerden gedurende het hele funderingsonderzoek- en funderingshersteltraject**

*Waarom is er geen gratis begeleiding van gedupeerden door de gemeente?*

In Rotterdam is gekozen voor een informatieloket. Taak van het informatieloket is: het beantwoorden van vragen over funderingen, het verstrekken van leningen en het organiseren van informatiebijeenkomsten met als doel eigenaren binnen een bouwblok tot gezamenlijk herstel te bewegen. Omdat bouwprocesbegeleiding niet de taak is van het loket en omdat het hersteltraject complex is, adviseert het loket voor het vervolgetraject een begeleidingsbureau in de arm te nemen. De kosten van een dergelijk bureau mogen worden gefinancierd met de geboden laagrentende lening voor herstel.

## **3. Fors gesubsidieerd, dan wel gratis, funderingsonderzoek en zo nodig monitoring van grondwater of zettingen**

*Gratis funderingsonderzoek?*

Het Funderingsloket biedt een gratis quickscan aan: dit is een eerste visuele inspectie of er daadwerkelijk tekenen zijn van funderingsproblemen en of er een diepgaander funderingsonderzoek nodig is.

*Zo nodig grondwatermonitoring?*

Via het grondwatermeetnet wordt in heel Rotterdam het grondwater in het openbaar gebied van de gemeente gemonitord. Deze gegevens zijn via de gemeentelijke website te raadplegen. Indien er behoefte aan is kunnen eigenaren zelf een peilbuis laten slaan om in hun achtertuin de grondwaterstand bij te houden.



#### **4. Een redelijke vergoeding van de funderingsherstelkosten naast een laagrentende lening voor het restbedrag**

*Wel subsidie voor "Rotte Tanden" maar niet voor 'gewoon' funderingsherstel?*

Op verschillende plekken in de stad heeft de gemeenteraad projecten (hotspots, rotte tanden en dergelijke) aangewezen waar panden moeten worden opgeknapt. De eigenaren kunnen voor het herstel van hun panden subsidie krijgen. Panden met een slechte fundering komen in beginsel niet in aanmerking voor deze subsidie omdat de kosten van funderingsherstel zo hoog zijn dat bij deze woningen geen sprake meer is van een redelijke verhouding tussen kosten en verhoging van de kwaliteit. Op dit beginsel kan een uitzondering worden gemaakt als het, binnen de aangewezen projecten, om beeldbepalende panden gaat en het herstel van een fundering een heel bouwblok ten goede komt.

*Een bijna onbetaalbare laagrentende lening*

Bij lening van het maximale bedrag zal het af te betalen bruto bedrag maximaal € 300,- per maand bedragen. Omdat het hier gaat om een hypothecaire lening voor woningverbetering, kan men een maandelijkse belastingteruggave aanvragen. De hoogte van de teruggave is inkomensafhankelijk. De uiteindelijke kosten per maand liggen dus altijd lager dan € 300,-. Indien het inkomen van iemand onvoldoende is heeft het funderingsloket de mogelijkheid een vangnetregeling aan te bieden.

#### **5. Aanpassen Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), zodanig dat in wijken met houten funderingen de daarbij passende uitgangspunten centraal staan**

*Zijn lekkende riolen oorzaak van de funderingsproblemen?*

De heer Van Wensen gaat in op de drainerende werking van riolen als oorzaak van droogstand van houten paalfunderingen. De gemeente Rotterdam onderkent deze problematiek, maar wijst erop dat drainerende riolen niet de *enige* oorzaak zijn van droogstand van houten paalfunderingen. De heer Van Wensen constateert overigens ook dat een complex van factoren een rol speelt, zoals grondwateronttrekking, bouwputbemalingen, grondwateropname door (grote) bomen en weglopen van grondwater naar de ondergrond.

*Uitvoeringsplan drainerende riolen*

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 3 (2011-2015) is opgenomen dat er maatregelen zullen worden getroffen om iets te doen aan lage grondwaterstanden die het gevolg zijn van drainerende riolen. In Rotterdam liggen veel "oude" rioolbuizen van vóór 1980. Een deel van deze buizen heeft een drainerende werking op het grondwater.

Rioolvervanging of -herstel kan naar verwachting een deel van de problemen oplossen.

Bekend is dat er in Rotterdam in gebieden met risico op aantasting van houten paalfunderingen ongeveer 80 km riool van vóór 1980 ligt. Er wordt een uitvoeringsplan opgesteld om deze "oude" riolen de komende 10 jaar op een doelmatige wijze te vervangen of anderszins waterdicht te maken.

De hierboven genoemde te vervangen 80 km "oude" riolen zullen worden ingepast in het rioolvervangings- en herstelprogramma van de gemeente. De uitvoering van het plan wordt gefinancierd vanuit de rioolheffing die huishoudens en bedrijven betalen.

Jaarlijks wordt totaal circa 40 km riool vervangen. Een deel betreft 'oude riolen'.

Prioritering vindt plaats op basis van diverse criteria. Naast een drainerende werking zijn dat: leeftijd, schadebeelden, onvoldoende capaciteit, wijzigingen in de openbare ruimte en dergelijke. Rioolprojecten worden, om kosten te besparen en overlast te beperken, zoveel mogelijk afgestemd met andere werkzaamheden in de openbare ruimte, zoals wegonderhoud.



*Bijkomend probleem is dat rioolvideo-inspecties niet beoordeeld worden volgens de normbladen en/of de leidraad riolering van Rioned.*

Het is correct dat de gemeente Rotterdam rioolvideo-inspecties niet strikt volgens de daarvoor geldende NEN-normen beoordeelt. Deze manier van beoordelen is echter niet de reden dat lekkages in rioolbuizen niet worden opgemerkt. Intredend grondwater is niet meer zichtbaar op videobeelden, zodra de grondwaterstand buiten een rioolbuis is gedaald tot het niveau van de onderkant van de buis. Deze daling kan met behulp van peilbuisgegevens wel worden geconstateerd. Wanneer de grondwaterstand in een peilbuis ongeveer gelijk is aan de onderkant van het riool, dan is er waarschijnlijk sprake van een drainerend riool. Zoals bekend, volgt de gemeente de grondwaterstanden in de stad in het openbaar terrein met een uitgebreid meetnet van peilbuizen.

**6. Aanpassingen in de gemeentelijke bouwverordening, waardoor bij nieuwbouw schade aan panden in de omgeving wordt voorkomen en specifieke eisen worden gesteld aan funderingsherstel.**

*Worden er nu specifieke eisen gesteld in sloop- en bouwvergunning waardoor bij nieuwbouw schade aan panden in de omgeving wordt voorkomen?*

Volgens de Rotterdamse Bouwverordening 2010 is bij sloop een omgevingsvergunning voor slopen noodzakelijk. In de aanvraag moeten de maatregelen voor bescherming van de omliggende bouwwerken beschreven zijn. Indien de maatregelen als onvoldoende worden beschouwd kan een vergunning worden geweigerd. (Artikel 8.1.6c).

Voor het uitvoeren van funderingsherstel dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Op dit moment zijn er voor funderingsherstel geen aanvullende eisen in de bouwverordening opgenomen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Hamit Karakus

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening en Vastgoed