

Scheve huizen

**Evaluatie funderingsaanpak
in zes gemeenten 2000-2006**



Dit is een publicatie van:

SEV Realisatie

Postbus 1833

3000 BV Rotterdam

Telefoon: 010 – 282 50 90

info@sev-realisatie.nl

SEV Realisatie is hét bureau voor programma- en kennismanagement op de terreinen wonen, zorg en leefomgeving. We zijn praktische professionals die stimuleringsprogramma's opzetten en uitvoeren. Overheid en non-profit instellingen zijn onze belangrijkste opdrachtgevers. We zetten ons enthousiast in om innovaties te implementeren en brede toepassing te bevorderen. Zo geven we handen en voeten aan beleid.

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Samenvatting en conclusies	7
Aanbevelingen	11
1. De resultaten van het Knelpuntenbudget	13
2. Overige beleidsmatige vragen	21
3. Funderingsaanpak en particuliere woningverbetering	25
4. Probleemgebieden en geconstateerde problemen; werkvoorraad	29
5. Toegepaste technische oplossingen	43
6. Kosten per woning en subsidiebedragen, leenbedragen	47
7. De werking van het SVn-fonds	53
8. Procesaanpak	57
9. Meldingsplicht	71
Gebruikte bronnen	77
Colofon	79



Inleiding

Op 6 september 2006 heeft minister Dekker toezeggingen gedaan betreffende funderingsherstel aan de Tweede Kamer. Deze toezeggingen betreffen drie punten:

1. De uitkomsten van de evaluatie van de aanpak van de funderingsproblematiek in zes gemeenten
2. Op basis van informatie van TNO inzicht geven in de technische mogelijkheden en technieken voor de aanpak van de funderingsproblematiek
3. Mogelijkheden onderzoeken voor een meldingsplicht bij het kadaster indien funderingsproblemen geconstateerd zijn.

SEV Realisatie is door het ministerie van VROM gevraagd om het eerste en derde punt te onderzoeken. Het tweede punt wordt in opdracht van VROM uitgewerkt door TNO.

In dit rapport vindt u een evaluatie van de aanpak van de funderingsproblematiek in zes gemeenten, te weten Dordrecht, Gouda, Haarlem, Schiedam, Waddinxveen en Zaanstad. Deze zes gemeenten hebben in 2001 een bijdrage ontvangen uit de Knelpuntenpot om hun excessieve funderingsproblemen aan te pakken. In de evaluatie worden de volgende onderwerpen behandeld:

- ❑ De werking en de resultaten van het knelpuntenbudget voor excessieve gevallen. Hoeveel (nieuwbouw of aangepakte) woningen zijn gerealiseerd? Hoe hebben de gemeenten het geld besteed? Hoeveel is besteed aan eigenaren van te herstellen of na sloop door nieuwbouw te vervangen woningen? Hoeveel is besteed aan storting in een revolverend fonds? Hoeveel is besteed aan onderzoek door gemeente? Hoeveel is besteed aan bewonersbegeleiding door de gemeente? Hoeveel is in totaal besteed? Zie hoofdstuk 1.
- ❑ Welke beleidsmatige keuzes hebben gemeenten gemaakt op het gebied van sloop/nieuwbouw ten opzichte van behoud van de woningen? En met betrekking tot collectieve aanpak? Particuliere verhuurders? Zie hoofdstuk 2.
- ❑ Hoe gaan de gemeenten in de praktijk om met funderingsaanpak versus particuliere woningverbetering? Zie hoofdstuk 3.
- ❑ Een inventarisatie van probleemgebieden. Om welke gebieden gaat het? Wat zijn de geconstateerde problemen? Welke probleemgebieden (met hoeveel probleemwoningen) zijn geïnventariseerd? En welke opgave zien de gemeenten in de toekomst? Zie hoofdstuk 4.
- ❑ Welke technische oplossingen zijn toegepast? Zie hoofdstuk 5.
- ❑ Wat zijn de kosten per woning? Hoe wordt dit gefinancierd? Zie hoofdstuk 6.
- ❑ De werking van het SVn-fonds. Vijf van de zes gemeenten zijn aangesloten bij het SVn. Hoe zijn de ervaringen met het SVn-fonds voor deze gemeenten? Hoeveel bewoners zijn hiermee geholpen? Hoeveel bewoners zijn alsnog verhuisd? Zie hoofdstuk 7.
- ❑ De procesaanpak. Hoe is de procesaanpak van gemeenten? Hoe worden bewoners begeleid? Hoe zijn verantwoordelijkheden verdeeld? Zie hoofdstuk 8.
- ❑ Hoe denken de gemeenten over een meldingsplicht bij het kadaster? Of hebben de gemeenten andere oplossingen voor ogen om funderingsproblemen van een te koop staand huis voor nieuwe eigenaren inzichtelijk te maken? Zie hoofdstuk 9.

In deze voorliggende rapportage vindt u de uitkomsten van het onderzoek.

Opzet onderzoek

De antwoorden op deze vragen zijn in een kwalitatieve evaluatie naar boven gehaald. De gemeenten hebben voorafgaand aan een interview, een enquête toegezonden gekregen. De ingevulde enquête is tijdens het gesprek met de gemeente doorgenomen.

Van de zes gesprekken zijn verslagen gemaakt en aan de gemeenten voorgelegd ter goedkeuring. Daarnaast hebben aanvullende gesprekken plaatsgevonden met diverse experts, en zijn er aanvullende bronnen als gemeentelijke stukken, jaarverslagen en verordeningen geraadpleegd. De gespreksresultaten zijn verwerkt in een schriftelijke conceptevaluatie. Dit concept is voor controle op feitelijke onjuistheden voorgelegd aan de gemeentelijke projectleiders en de ministeriële opdrachtgevers. De opmerkingen, correcties en aanvullingen zijn verwerkt. Het laatste concept is voorgelegd aan de betreffende accountmanagers van het ministerie van VROM. Vervolgens is een definitief rapport opgesteld.

Samenvatting en conclusies

Zes gemeenten hebben in 2001 een bijdrage ontvangen uit de Knelpuntenpot om hun excessieve funderingsproblemen aan te pakken. Twee van de zes gemeenten hebben de funderingsaanpak met (meer dan) het afgesproken aantal woningen gerealiseerd. Dit zijn Haarlem en Zaanstad. Twee gemeenten zullen op redelijk korte termijn, en ruim vóór de uiterste datum van 31 december 2009, het afgesproken aantal realiseren. Dit zijn Dordrecht en Gouda. De gemeente Waddinxveen ziet af van de Rijksbijdrage. De gemeente Schiedam heeft meer tijd nodig in verband met monitoring van de zakking. In totaal zijn er van de gevraagde 3.189 aan te pakken woningen, tot 1 januari 2007 2.246 woningen gerealiseerd. Dit is 70%.

De gemeenten hebben fors meer geïnvesteerd dan de toegekende Rijksbijdrage voor funderingsaanpak van € 20,7 miljoen. In totaal hebben de gemeenten aanvullend een bedrag van € 68,0 miljoen in hun gemeentelijke budgetten vrijgemaakt voor funderingsaanpak. Het **totale beschikbare budget** voor de funderingsopgave in de zes gemeenten bedraagt € 99,1 miljoen. Van dit bedrag is inmiddels € 79,2 miljoen besteed. Het grootste deel (73%) is besteed aan eigenaren-bewoners: er is € 27,8 miljoen besteed aan subsidies en € 29,8 miljoen aan het revolverend fonds. In de tijd gezien is duidelijk dat het instrument 'laagrentende leningen uit een revolverend fonds' belangrijker wordt dan subsidies. Er is door de zes gemeenten in het tijdvak 2000-2006 € 13,9 miljoen besteed aan funderingsonderzoek, waarbij vooral de kostenpost van € 9,9 miljoen van Dordrecht opvalt en niet geheel te verklaren is. Tenslotte is in totaal € 5,0 miljoen besteed aan bewonersbegeleiding.

Bij de uitvoering van de funderingsaanpak hebben de gemeenten elk hun eigen beleidsmatige keuzes gemaakt. Op het gebied van sloop/nieuwbouw ten opzichte van behoud van de woningen kiest Zaanstad bijvoorbeeld voor behoud van alle panden om het karakteristieke beeld te behouden. Andere gemeenten laten de mogelijkheid voor sloop/nieuwbouw open, maar blijkt (sociale) nieuwbouw door de onrendabele top toch vrij moeilijk haalbaar. Om technische redenen is het noodzakelijk om de funderingsaanpak **collectief aan te pakken**. Dat doen dan ook alle gemeenten. Uit het oogpunt van innovatie en lerende organisaties een interessant gegeven, want deze ervaringen zouden gemeenten ook in de particuliere woningverbetering in kunnen zetten, of bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap. Helaas wordt deze link alleen in Haarlem en Schiedam gelegd. Funderingsaanpak heeft veel verwantschap met **particuliere woningverbetering**. Daarom is het slim om een aanpak voor het één, met het andere te combineren. De gemeenten Haarlem en Schiedam doen dat. Haarlem keert een deel van de subsidie voor funderingsaanpak pas uit, als achterstallig onderhoud aan de woning is weggewerkt. Dit werkt als een stok achter de deur. Schiedam heeft wat particuliere woningverbetering betreft, een bijzondere positie in het rijtje van de zes gemeenten: de gemeente heeft namelijk ook voor dit doel geld ontvangen uit de Knelpuntenpot. De Schiedamse aanpak combineert een aanpak van funderingen met de aanpak van het casco van woningen, een keuring van gas en elektra, en de aanpak van een zwamprobleem.

De geconstateerde problemen bevinden zich in **vooorlogse stadswijken**, over het algemeen rond het centrum. Problemen met aantasting van de paalkop (paalschimmel) door langdurig

lage grondwaterstanden komen volgens de opgaven van de gemeenten alleen voor in Dordrecht, Gouda en Waddinxveen. Bacteriële aantasting komt in alle zes gemeenten voor, behalve in Schiedam. In Schiedam speelt alleen negatieve kleef. Negatieve kleef speelt ook in Zaanstad en in mindere mate in Dordrecht en Gouda.

Welk probleem er speelt, blijkt minder van belang te zijn voor de **technische oplossing**. Alleen de oplossing voor aangetaste paalkoppen is eenduidig: paalkopverlaging. Als preventieve maatregel geldt hier monitoring van de grondwaterstand, om droogstand te voorkomen. Voor de overige problemen (bacteriële aantasting, negatieve kleef, onjuiste fundering bij bouw, soms ook betonrot in combinatie met aantasting paalkoppen), zijn de diverse technische funderingsmethoden, onafhankelijk van het probleem toegepast. De toepassingsmogelijkheid in de woning, de wensen van de eigenaar-bewoner én de prijs van de aannemer bepalen dan de toe te passen methode.

Hoeveel woningen verwachten de gemeenten ná de afronding van de aantallen uit het Knelpuntenbudget, nog aan te moeten pakken? De gemeenten Haarlem en Zaanstad, die het traject van het Knelpuntenbudget inmiddels achter zich hebben, zijn bezig met verdere inventarisaties om de omvang van de **werkvoorraad** te bepalen. Beide gemeenten concentreren zich daarbij vooral op de zwakkere wijken om een cumulatie van problemen tegen te gaan, en starterswoningen beschikbaar te houden.

De **kosten** voor funderingsaanpak variëren, onder andere door verschillen in grondoppervlak van de woning, massa van de woning, benodigde paallengte, toegepaste herstelmethode en de aanbestedingsmarkt. De aanbestedingsmarkt heeft de afgelopen jaren sterk gefluctueerd. Toch ontlopen de gemiddelde kosten per gemeente elkaar niet veel: ca. € 30.000 per woning. Alleen Dordrecht springt er fors uit, met een gemiddelde van € 52.500. Aannemelijk is dat dit verschil komt omdat de funderingsproblemen in Dordrecht in economisch betere wijken optreden, met duurdere en dus grotere woningen.

Om een eigenaar-bewoner te ondersteunen om deze kosten op te brengen zijn door gemeenten constructies met subsidies en laagrentende leningen ontworpen. Elke gemeente heeft haar eigen mix. Alle gemeenten kennen een gemeentelijke subsidie toe, al varieert die van max. € 1.815 (Zaanstad) tot € 18.500 (Haarlem). Ook hebben alle gemeenten een Vangnetregeling, voor eigenaar-bewoners met een te laag inkomen. Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad hebben bij het SVn een fonds geschapen die eigenaar-bewoners de mogelijkheid geeft om een laagrentende lening aan te gaan. Dordrecht heeft de ruimste leningmogelijkheid gerealiseerd: een laagrentende lening van max. € 70.000 per woning.

Van de zes gemeenten hebben vijf gemeenten een **fonds bij SVn**. Alleen de gemeente Waddinxveen heeft geen revolverend fonds. Van de vijf overige gemeenten heeft gemeente Gouda het SVn-fonds niet ingezet voor de funderingsaanpak. Twee van de vijf gemeenten (Zaanstad en Schiedam) hadden nog geen SVn-fonds uit Bouwfondsaandelen en hebben dit speciaal voor funderingsaanpak in het leven geroepen. De ervaringen van de gemeenten Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad met SVn zijn positief. Genoemde positieve punten zijn: meedenken hoe financiële problemen bij eigenaren op te lossen zijn, goede communicatie, efficiënte afwikkeling. In totaal zijn 433 eigenaar-bewoners geholpen met een laagrentende lening, en 153 met een Vangnetlening. In totaal 586 huishoudens, op een totaal

van 2246 gerealiseerde woningen. Dus ruim een kwart van de huishoudens heeft gebruik gemaakt van een leningfaciliteit via de gemeente.

Hoe is de **procesaankpak** van gemeenten? Essentieel is dat gemeenten zich realiseren dat de eigenaren, bij aanvang van de funderingsaankpak, het gehele proces van ongelooft, woede, rouw, aanvaarding moeten doorlopen. Dit vergt tijd. Maar de gemeente kan er ook wat aan doen. De zes gemeenten hebben, elk op hun eigen manier, het proces van funderingsaankpak gefaciliteerd door het funderingsonderzoek voor haar rekening te nemen, financiële faciliteiten te regelen, de communicatie met bewoners te verzorgen, de bewoners door het proces te begeleiden, niet-willende bewoners van een bouwblok te bewegen toch deel te nemen, de bewoners technisch te (laten) begeleiden en eventueel wisselwoningen te regelen. Hoe kan een gemeente in het vervolg het beste de funderingsproblemen aankpakken? Door oog te hebben voor de eigenaar-bewoners: de communicatie op hen te richten, niet alleen technisch, maar vooral ook procesmatig, waarbij inzicht wordt verschaft in financieel opzicht en in doorlooptijd.

Een projectorganisatie geeft voordelen, vooral als er een multidisciplinair projectteam wordt samengesteld met communicatieve medewerkers en bij voorkeur een financieel specialist op het gebied van hypotheeken. Geef als bestuurder het projectteam een duidelijke ontwikkelambitie mee. Reserveer budget binnen de gemeentebegroting en binnen het SVn-fonds. Zet het 'frontoffice' van de projectteam op een laagdrempelige en zichtbare plek in de wijk. Gebruik de instrumenten en inzichten die inmiddels ontwikkeld zijn: het voorbereidingsprotocol en stappenplan van Haarlem, om het proces te stroomlijnen en in de tijd behapbaar te maken. De Kladblokttoets, door SVn ontwikkeld en door Zaanstad toegepast om de bewoners inzicht te geven in de financiële consequenties. En het pragmatisme van Waddinxveen: handelend optredend, mét bewoners. Met kostbare stapels papier alleen repareer je geen funderingen. Sla als gemeente en bewoner elkaar dus niet met onderzoeken om de oren, maar ga samen graven.

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd hoe zij denken over een **meldingsplicht** bij het kadaster. De gemeenten zijn over het algemeen positief over het instellen van een meldingsplicht om nieuwe eigenaren te beschermen tegen aankoop van een woning die achteraf funderingsherstel blijkt te behoeven. Maar het Kadaster wordt door de meeste gemeenten niet als de aangewezen plek hiervoor gezien. De gemeenten noemen twee andere oplossingen: enerzijds een rol voor makelaars en anderzijds het openbaar toegankelijk stellen van de funderingsgegevens via de gemeentelijke website.



Aanbevelingen

Maak het voor gemeenten mogelijk om ISV-geld in te zetten voor revolverende fondsen.

Laagrentende leningen zijn een goed alternatief voor subsidies en kosten de gemeenten minder geld. Wel zullen gemeenten die hun fonds volledig uitnuttten, de komende 20 tot 30 jaar aanvullende financiële stortingen moeten doen. Pas dan is het fonds werkelijk revolverend en kunnen ook toekomstige generaties bewoners van te herstellen panden er nog profijt van hebben.

Zet als gemeente de Nationale Hypotheek Garantie in als alternatief instrument om goedkopere leningen voor eigenaren-bewoners mogelijk te maken. Maak dit mogelijk voor eigenaren met funderingsproblemen maar ook voor particuliere woningverbetering.

Als de aflossing van een lening hapert, geeft dit een signaalwerking aan SVn over de financiële staat van die persoon. De gemeente kan dan snel ingrijpen om erger (executieverkoop van de woning) te voorkomen. Bij de vangnetregeling ontbreekt die signaalwerking in de periode dat er nog geen aflossing hoeft te worden gedaan. Voer in die periode halfjaarlijks een BKR-toets bij deze vangnetleningen uit, om te kijken of de schulden van de betrokkenen niet oplopen. De SVn kan dit op verzoek van de gemeente doen.

De gemeente Gouda wordt aanbevolen om het gemeentelijke SVn-fonds, dat volgens opgave van SVn tot nog toe onbenut is gebleven, in te zetten voor laagrentende leningen om eigenaar-bewoners meer financiële mogelijkheden te geven om particuliere woningverbetering te bekostigen.

Funderingsaanpak is een zaak voor collectieven van eigenaar-bewoners, maar de gemeente speelt een belangrijke aanzwengelende rol. De proceservaringen met funderingsaanpak kunnen als voorbeeld dienen voor een bloksgewijze aanpak van particuliere woningverbetering en van collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze ervaringen mogen binnen de zes gemeenten nog wel wat meer worden benut.

Een deel van de 40 wijken bestaat uit vooroorlogse woningen met een groot percentage particulier woningbezit. Voor deze wijken is het belangrijk dat gemeenten een werkwijze ontwikkelen om de eigenaren te bewegen hun achterstallig onderhoud weg te werken. De ervaringen van de zes gemeenten om collectieven van bewoners in het proces te begeleiden zijn waardevol voor deze 40 wijken, maar ook voor andere gemeenten.

Combineer als gemeente de funderingsaanpak met cascoherstel (particuliere woningverbetering). Een goed voorbeeld is de aanpak in Haarlem, waar cascoherstel als voorwaarde wordt gesteld in de subsidievoorwaarden voor funderingsaanpak (het betreft dus alleen de woningen met funderingsproblemen). Particuliere woningverbetering kan goed in het proces meegenomen worden, het geeft zichtbaar resultaat en het draagt zorg voor waardevermeerdering van het pand.

Combineer als gemeente het programma voor de funderingsaanpak met het programma voor cascoherstel (particuliere woningverbetering). Een goed voorbeeld is de aanpak in Schiedam, waar beide programma's procesmatig zijn samengevoegd.

Een meldingsplicht bij het Kadaster past niet in het algemene streven om de regeldrift in te tomen. Zorg als gemeente wél dat de koper en de verkopende makelaar zich goed kunnen informeren.

Maak als gemeente de gegevens over funderingsonderzoek via internet bekend. Zorg ervoor dat kopers en makelaars de gemeentelijke informatiesite op het gebied van funderingsaanpak kunnen vinden. Pleeg regelmatig overleg met makelaars. Licht hen voor over de stand van zaken betreffende de funderingsaanpak.

Opvallend is het hoge bedrag dat de gemeente Dordrecht aan funderingsonderzoek heeft besteed: € 9,9 miljoen (38% van haar bestede budget). De overige gemeenten hebben hier maximaal 10% van hun bestede budget aan besteed. Deze grote kostenpost van de gemeente Dordrecht vraagt om nadere bestudering, bijvoorbeeld door de gemeentelijke Rekenkamer.

1. De resultaten van het Knelpuntenbudget

Evaluatie van de aanpak van de funderingsproblematiek in zes gemeenten. De werking en resultaten van het knelpuntenbudget voor excessieve gevallen betreffende funderingsaanpak. Wat zijn de afspraken uit 2001 precies? Hoe staat het met de voortgang in de zes gemeenten? Hoeveel woningen zijn aangepakt? Hoeveel woningen moeten volgens de Gezamenlijke Verklaring nog gerealiseerd worden?

De afspraken in 'Funderingsproblematiek, Gezamenlijke Verklaring'

In 2001 hebben de gemeenten Dordrecht, Gouda, Haarlem, Schiedam, Waddinxveen en Zaanstad samen met VROM en VNG een Gezamenlijke Verklaring ondertekend. In deze verklaring staan de afspraken betreffende de aan te pakken woningen en financiële bijdrage van VROM per gemeente. De financiële bijdrage van VROM komt uit het zogenaamde Knelpuntenbudget.

In de Verklaring wordt gesteld dat de eigenaar van de woning zelf primair verantwoordelijk is voor de oplossing van funderingsproblemen maar dat een gemeente in door gemeente bepaalde gevallen het wenselijk kan vinden de eigenaar van gemeentewege financiële ondersteuning te geven om tot funderingsherstel te komen. Ook is gesteld dat de staatssecretaris niet verantwoordelijk is voor funderingsproblemen en ook niet verantwoordelijk is voor een structurele oplossing van funderingsproblemen.

Bij de beoordeling van verzoeken tot bijdrage aan de funderingsproblematiek is (o.a.) van belang dat:

- de Rijksbijdrage dient te worden aangewend als bijdrage in de kosten van de aanpak van de funderingsproblemen van woningen (waaronder in ieder geval ook begrepen sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw, bewonersbegeleiding of kosten funderingsonderzoek),
- de periode loopt van 1 januari 2000 tot einde looptijd,
- de Rijksbijdrage dient om de gemeenten in de gelegenheid te stellen toe te werken naar de reguliere situatie waarbij hun funderingsproblemen zonder specifieke Rijksbijdrage worden opgelost,
- en dat de kosten van funderingsherstel van de te herstellen of te slopen woning tenminste € 18.151,- (f 40.000,-) per woning bedragen. ¹

¹ Funderingsproblematiek, Gezamenlijke Verklaring, April 2001.

Gemeente	Subsidiebedrag guldens	Subsidiebedrag euro's	Minimaal te realiseren
Dordrecht	5.379.000,00	€ 2.440.883,78	500
Gouda	6.225.000,00	€ 2.824.781,85	347
Haarlem	12.926.000,00	€ 5.865.563,07	1050
Schiedam	11.499.000,00	€ 5.218.018,70	750
Waddinxveen	1.425.000,00	€ 646.636,81	42
Zaanstad	8.225.000,00	€ 3.732.342,28	500
Totaal	45.679.000,00	€ 20.728.226,49	3189

Figuur 1. De verleende rijksbijdrage en aantallen te herstellen woningen per gemeente

Einddatum

De oorspronkelijke einddatum in de Gezamenlijke Verklaring was 31 december 2005. De zes gemeenten hebben alle tussentijds uitstel gekregen tot 31 december 2006. De gemeenten Haarlem en Zaanstad hebben (met uitstel tot 31 december 2006) voldaan aan hun afspraak uit de Gezamenlijke Verklaring. Zaanstad heeft in het najaar van 2006 de eindverantwoording bij SenterNovem ingediend. De eindindiening van Haarlem zal voor 1 juli 2007 gebeuren.

De gemeenten Dordrecht, Gouda en Schiedam zijn nog niet gereed. Zij hebben uitstel tot 31 december 2009 gekregen. Dordrecht en Gouda zullen zoveel uitstel niet nodig hebben om het minimaal te realiseren aantal te halen. Schiedam echter, heeft recent aangegeven dat zij nog meer tijd nodig heeft.

De gemeente Waddinxveen heeft eind mei 2007 formeel aangegeven dat het af zal zien van de toegekende gelden uit de Knelpuntenpot.

Gerealiseerd aantal woningen per gemeente

Gemeente	Minimaal te realiseren	Gerealiseerd per 31 december 2006
Dordrecht	500	219
Gouda	347	201 (per 1 december 2006)
Haarlem	1050	1204 (waarvan 1172 voltooid)
Schiedam	750	3
Waddinxveen	42	30 (met provinciale subsidie)
Zaanstad	500	589
Totaal	3189	2246

Figuur 2. Gerealiseerd aantal woningen per 31 december 2006

Stand van zaken Dordrecht

De gemeente Dordrecht heeft uitstel gekregen tot en met 2009 om het aantal van 500 herstelde woningen te realiseren. De gemeente Dordrecht denkt op korte termijn aan het minimaal te herstellen aantal woningen van 500 te kunnen voldoen. Sinds de start van het

project is voor 360 woningen, excl. de nu al gerealiseerde 144 woningen van het Emmaplein e.o. een bouwvergunning verleend voor het herstel van de fundering. Het totale aantal herstellende funderingen komt dan op 504. Sommige bewoners zijn echter nalatig om hun woning als hersteld te melden: daarop worden zij aangesproken en volgt zonedig een korting op de subsidie.

Reden van het uitstel

Het uitstel was nodig omdat de gemeente veel weerstand tegenkwam. Dit noopte tot extra zorgvuldig en veel onderzoek en verlengde monitoring. De projectleider verwacht dat er eind 2009 in totaal 600 woningen hersteld zullen zijn.

Stand van zaken Gouda

Ook de gemeente Gouda heeft uitstel gekregen tot 31 december 2009 om funderingsherstel/vernieuwing te realiseren bij minimaal 347 woningen.

Per 1 december 2006 zijn 201 woningen aangepakt. Daarnaast is van 50 woningen de subsidieaanvraag en van 63 woningen de uitvoering in voorbereiding. Dat geeft op redelijk korte termijn een totaal van 314 woningen.

70 woningen worden momenteel nog gemonitord. De verwachting is dat daaruit minimaal het ontbrekende aantal van 33 woningen komt.

Reden van het uitstel

De projectleider geeft als reden dat de gemeente bewust heeft gekozen om in bepaalde gevallen langer te monitoren. Soms met het doel eigenaren die de problematiek ontkenden daarna beter onder druk te kunnen zetten om mee te doen als de situatie inderdaad niet goed bleek te zijn. Maar er waren ook locaties waar het echt nog twijfelachtig was of de draagkracht van de palen wel of niet toereikend zou zijn, en was het om die reden nodig het eventuele zakkingsbeeld langer te monitoren. De gemeente wilde zichzelf en de bewoners niet onnodig op kosten jagen. Een andere reden dat soms niet kon worden doorgezet, was omdat teveel eigenaren in een bouwserie niet mee wilden doen. Door verkopen kon die situatie na een paar jaar zijn veranderd en kon de bouwserie toch meegenomen worden. Dankzij deze weloverwogen, wat rustiger aanpak kon geswitcht worden en het geld daar worden ingezet waar het echt nodig was.

Het is wel zo dat als er meer capaciteit op was gezet, het sneller had gekund. In de loop der jaren zijn eigenaar-bewoners zich ook meer bewust geworden van de urgentie en serieusheid van de problematiek.

Stand van zaken Haarlem

De gemeente Haarlem heeft in 2001 subsidie uit de Knelpuntenpot toegezegd gekregen om funderingsherstel/vernieuwing te realiseren bij minimaal 1050 woningen.

Stand per 31 december 2006: 1204 woningen zijn aangepakt waarvan 1172 opgeleverd. Dit geeft een positief saldo van 154 woningen. De verklaring hiervoor is dat de gemeente besloten heeft alle onderzochte woningen met geconstateerde ernstige funderingsproblemen binnen het actiegebied, tot het programma Funderings- en cascoaanpak toe te laten. Het totaal hiervan lag hoger dan verwacht.

Daarnaast heeft de gemeente in het kader van IPSV, een subsidie ter hoogte van € 3.630.241,73 ontvangen voor sloop en nieuwbouw in collectief particulier opdrachtgeverschap van 60 woningen per jaar. Dit betreft tot dusver 222 woningen (deze zijn meegenomen in het aantal van 1204). De verplichtingen in het kader van de IPSV-subsidie zijn inmiddels verantwoord.

Stand van zaken Schiedam

Ook de gemeente Schiedam heeft tot 31 december 2009 uitstel gekregen om funderingsherstel/vernieuwing te realiseren bij minimaal 750 woningen. Per 31 december 2006 zijn er bij slechts 3 woningen de funderingen hersteld. Dit betekent een nog te realiseren aantal van 747 woningen. De projectleider heeft inmiddels aangegeven dat dit aantal niet binnen de termijn tot 31 december 2009 gehaald zal worden.

Van 143 woningen is het funderingsherstelplan besproken met eigenaren. De eerste projecten komen naar verwachting in 2007 tot uitvoering. De eerste bouwvergunningaanvraag moet nog binnenkomen.

Bij 25 woningen is het herstelplan om technische redenen nog niet afgerond. Op deze plek speelt naast negatieve kleef de grondwaterstand een rol. Waar aanvankelijk funderingsherstel bij één pand noodzakelijk leek, bleek later dat ook buurpanden er mogelijk bij betrokken moeten worden. Het maken van een herstelplan duurt dan langer.

Acht nieuwbouwwoningen zijn in ontwikkeling bij Stadsvastgoed, een NV van de gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties. Ondanks gemeentelijke steun is de onrendabele top is nog een probleem. Uitvoering vindt plaats in 2007. De woningen worden daarna verkocht aan nieuwe eigenaar-bewoners.

41 woningen waar gebrek aan draagkracht ook een rol speelde, zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw in het kader van het project Schieveste/stationsgebied. Er heeft geen funderingsonderzoek plaatsgevonden. Het gebrek aan draagkracht speelde daar wel maar was niet de aanleiding tot de sloop.

1022 woningen zitten al 3 jaar in de monitoring zonder dat duidelijk is of funderingsherstel al dan niet noodzakelijk is. De resultaten van de laatste meting zijn onlangs verwerkt. De uitkomsten geven echter weinig zekerheid: van geen enkel pand kon besloten worden om over te gaan tot funderingsherstel. 290 panden hoeven niet langer gemonitord te worden. Voor 732 panden is het vlees noch vis en is langer monitoren helaas de enige uitweg. In de afgelopen 3 jaar is eerst gemeten met een tussenpoos van een jaar, daarna is intensiever (tweemaal per jaar) gemeten. Duidelijk is in ieder geval al wel dat de monitoring nog pakweg 3 jaar door zal moeten gaan.

Reden van het uitstel

Het achterblijven van resultaten met funderingsherstel heeft vooral te maken met de onvoorspelbaarheid van het zettingsproces. Dit is het gevolg van de aard van de problematiek. In Schiedam is een gebrek aan draagkracht, in combinatie met negatieve kleef, de belangrijkste oorzaak van het probleem. Dit in tegenstelling tot andere gemeenten, waar bacteriële aantasting en paalschimmel het leidende motief zijn. Ondanks de monitoring is daar niet goed grip op te krijgen. Andere redenen zijn de hoge investeringen die met funderingsherstel zijn gemoeid, met daarbij dat veel eigenaren van een laag inkomen moeten rondkomen. Ook speelt een rol dat een groot deel van de woningen die funderingsherstel

behoeven appartementen betreft waarvoor een soms lastige VvE-besluitvorming doorlopen moet worden. Zeker als het slappende Verenigingen van Eigenaren betreft. De projectleider gaat ervan uit dat uiteindelijk bij 350 - 400 woningen funderingsherstel of funderingsvernieuwing wordt gerealiseerd (inclusief nieuwbouwwoningen).

Stand van zaken Waddinxveen

De uitvoering van het project funderingsherstel en woningverbetering is in 1996 gestart. In de eerste fase van het project zijn 161 woningen met provinciale subsidie verbeterd op grond van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing. Dit project is in 2003 afgerond. De tweede fase van het project (start 1998/begin 1999) omvatte in totaal 148 woningen. De tweede fase van het project is in 2005 afgerond, nadat Gedeputeerde Staten de definitieve bijdrage had vastgesteld. Volgens afspraak heeft de provincie 70% van de kosten en de gemeente 30% van de kosten gedekt.

Het project funderingsherstel tweede fase bleek minder omvangrijk te zijn dan vooraf gedacht. Van de 148 geselecteerde woningen zijn maar 30 woningen met subsidie verbeterd, omdat uit nader onderzoek is gebleken dat een groot deel van de woningen geen funderingsherstel behoefde.

De gemeente heeft in 2001 een aanvullende bijdrage gevraagd bij het ministerie van VROM, omdat voor de uitvoering van de tweede fase van het project funderingsherstel een provinciale subsidie beschikbaar was voor funderingsherstel aan slechts 106 woningen. De resterende 42 woningen (van in totaal 148 woningen) zouden dan kunnen worden verbeterd met een rijksbijdrage. Van deze aanvullende bijdrage is evenwel geen gebruik gemaakt, omdat maar 30 woningen met subsidie zijn verbeterd. De Rijksbijdrage is dus niet meer nodig en betrokkenen van de gemeente hebben eind mei 2007 formeel laten weten dat de gemeente van de Rijksbijdrage afziet.

Stand van zaken Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft in 2001 subsidie uit de Knelpuntenpot toegezegd gekregen om funderingsherstel/vernieuwing te realiseren bij minimaal 500 woningen.

Stand per 31 december 2006: 589 woningen zijn aangepakt.

In de jaren 2000 t/m 2006 zijn de volgende aantallen bouwvergunningen voor funderingsherstel afgegeven. Het genoemde aantal bouwvergunningen komt in dit geval overeen met het aantal hersteld meldingen.

Jaar	Aantal bouwvergunningen/ hersteld meldingen
2000	30
2001	17
2002	53
2003	181
2004	121
2005	116
2006	71

Figuur 3. Gerealiseerd aantal herstelde woningen in Zaanstad per jaar

Van de in totaal 589 herstelde woningen zijn 192 woningen buiten het actiegebied hersteld. Het actiegebied betreft het door de gemeente onderzochte gebied, zie kaartje Zaanstad in hoofdstuk 4.

Financiën

De werking en resultaten van het knelpuntenbudget voor excessieve gevallen. Hoe hebben de gemeenten het geld besteed? Hoeveel van het gereserveerde budget is besteed aan eigenaren van te herstellen of na sloop door nieuwbouw te vervangen woningen? Hoeveel is besteed aan storting in een revolverend fonds? Hoeveel is besteed aan onderzoek door de gemeente? Hoeveel is besteed aan bewonersbegeleiding door de gemeente? Hoeveel is in totaal besteed? In figuur 4 is een overzicht met de beschikbare budgetten, en de bestedingen per gemeente te zien.

Beschikbare budgetten

Uit het overzicht wordt duidelijk dat alle gemeenten aanvullende middelen beschikbaar stellen voor de aanpak van funderingsproblemen - en in sommige gevallen met zeer forse bedragen. Dordrecht draagt zelf € 26,5 miljoen bij, Gouda € 1,7 miljoen, Haarlem € 21,5 miljoen, Schiedam € 12,4 miljoen en Zaanstad € 5,3 miljoen. In totaal hebben de gemeenten aanvullend een bedrag van € 68,0 miljoen in hun gemeentelijke budgetten vrijgemaakt voor funderingsaanpak (voor Schiedam: in combinatie met particuliere woningverbetering). Daarnaast hebben sommige gemeenten aanvullende financiering bemachtigd. Haarlem heeft in het kader van IPSV geld ontvangen voor het realiseren van 60 woningen per jaar in een sloop/nieuwbouwtraject, in een collectief particuliere vorm (CPO). Schiedam heeft in het kader van de Knelpuntenpot nog een Rijksbijdrage ontvangen, ditmaal geormerkt voor particuliere woningverbetering. Waddinxveen heeft een Provinciale bijdrage ontvangen.

Waddinxveen had (voor fase 2) budget verkregen voor het aanpakken van de funderingsproblemen bij 148 woningen (106 met provinciale subsidie, 42 met Rijkssubsidie). Uiteindelijk bleek dit budget maar voor 30 woningen nodig. De uiteindelijke provinciale subsidie is in 2005 vastgesteld op € 326.271 (f 719.007), zijnde 70% van de uiteindelijke kosten van € 466.374 (f 1.027.153). De gemeente zou 30% van de kosten financieren, dit werd uiteindelijk een bedrag van € 140.103.

Het totale beschikbare budget voor de funderingsopgave in de zes gemeenten bedraagt € 99,1 miljoen (met correctie voor het inmiddels lagere benodigde budget van Waddinxveen € 97,4 miljoen).

Bestedingen

Hoeveel van het geld is besteed aan eigenaren van te herstellen of na sloop door nieuwbouw te vervangen woningen? De bestedingen in de vorm van subsidies en leningen variëren van 51% tot 90% van het bestede budget. In absolute bedragen gaat het in totaal om € 57,6 miljoen (73%) op een totaal besteed budget van € 79,2 miljoen. In totaal is € 27,8 miljoen besteed aan subsidies, en € 29,8 miljoen aan het revolverend fonds.

Opvallend is dat voorloper Haarlem vooral nog inzette op **subsidies** en daar € 21 miljoen (68% van haar bestede budget) aan heeft besteed, en 'slechts' 3 miljoen (10%) aan haar revolverend fonds. De gemeenten die later een regeling ontwierpen hebben meer gebruik gemaakt van de **revolverende fondsen**: Dordrecht met € 9,5 miljoen (37% van haar bestede budget), Schiedam met € 12 miljoen (93% van haar bestede budget) en Zaanstad met € 5,2 miljoen (76% van haar bestede budget). Hieruit wordt duidelijk dat de toepassing van revolverende fondsen als financieringsconstructie snel opgang maakt.

Opvallend is het hoge bedrag dat de gemeente Dordrecht aan **funderingsonderzoek** heeft besteed: € 9,9 miljoen (38% van haar bestede budget). De overige gemeenten hebben hier maximaal 10% van hun bestede budget aan besteed. Deels kan het kostenverschil komen doordat veel gemeenten een deel van hun funderingsonderzoek al voor 2000 heeft uitgevoerd. Dit geldt voor Gouda, Haarlem, Waddinxveen en Zaanstad. In Gouda bijvoorbeeld hebben er na 2000 alleen aanvullende onderzoeken plaatsgevonden die betrekking hadden op bacteriële aantasting. Maar ook absoluut gezien is een kostenpost van € 9,9 miljoen voor onderzoekskosten in Dordrecht buitensporig hoog. De vraag rijst of de opzet van het funderingsonderzoek in Dordrecht, waar drie ingenieursbureaus het onderzoek deden en een vierde ingenieursbureau als supervisor is aangetrokken, niet efficiënter had gekund. In het Emmappleingebied werd met een veel geringere onderzoeksinspanning feitelijk hetzelfde effect bereikt. Ook zijn er adviesplannen gemaakt die vervolgens door bewoners terzijde zijn geschoven. De keuze om met het VNG-protocol te werken, zou het onderzoek ook duurder gemaakt kunnen hebben. In het verleden blijken keuzes te zijn gemaakt die achteraf toch wat minder gelukkig zijn.² Ook bestaat de indruk dat de gemeente Dordrecht vooral technocratisch te werk gaat. Dit heeft als implicatie dat er veel wordt onderzocht. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld gemeente Waddinxveen, waar met een pragmatische houding naar een optimum is gezocht tussen onderzoek, praktijkervaring en sociale aspecten. Voor bewonersbegeleiding is in totaal € 5 miljoen besteed, hoewel de kostenposten van gemeente-ambtenaren in Zaanstad en Waddinxveen niet in dit bedrag zijn meegenomen. In totaal is € 79,2 miljoen inmiddels besteed.

² Verslag kennisgroep Funderingsaanpak, SEV Realisatie ism Dordrecht, 15 januari 2004

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad
Verleende Rijksbijdrage voor funderingsaanpak	€ 2.440.883,78	€ 2.824.781,85	€ 5.865.563,07	€ 5.218.018,81	€ 646.636,81	€ 3.732.342,28
Projectreservering uit gemeentebudget	€ 26.559.116,22	€ 1.700.000,00	€ 21.504.195,23	€ 12.421.981,19	€ 490.083,00	€ 5.349.160,80
IPSV subsidie voor sloop/nieuwbouw in cpo			€ 3.630.241,70			
Provinciale bijdrage fase 2					€ 1.143.526,00	
Verleende Rijksbijdrage voor part. woningverbetering				€ 5.650.000,00		
Totaal beschikbaar budget gemeente**	€ 29.000.000,00	€ 4.524.781,85	€ 31.000.000,00	€ 23.290.000,00	€ 2.280.245,81	€ 9.081.503,08
Besteed aan subsidie eigenaren	€ 3.572.000,00	€ 1.925.624,00	€ 21.000.000,00	€ 0,00	€ 328.061,00	€ 954.690,00
Gestort in revolverend fonds	€ 9.500.000,00	€ 0,00	€ 3.000.000,00	€ 12.131.000,00	€ 0,00	€ 5.218.533,00
Funderingsonderzoek	€ 9.905.000,00	€ 150.000,00	€ 2.500.000,00	€ 616.000,00	€ 42.833,96	€ 710.518,00
Bewonersbegeleiding***	€ 2.795.000,00	€ 210.096,00	€ 1.600.000,00	€ 323.000,00	€ 95.207,00	gemeente-uren
Bureaunkosten/projectmedewerkers			€ 2.200.000,00			
Wisselwoning		€ 21.461,00	€ 300.000,00			
Verhuiskosten			€ 100.000,00			
In totaal besteed	€ 25.772.000,00	€ 2.307.181,00	€ 30.700.000,00	€ 13.070.000,00	€ 466.101,96	€ 6.883.741,00

* Schiedam zal komende jaren nog meer geld hierin afstorten voor funderingsherstel.

** De totale reservering van de gemeente Schiedam is voor funderingsherstel én voor particuliere woningverbetering.

** Waddinxveen: bedragen aangehouden van vooraf beschikbaar budget voor tweede fase (148 woningen)

*** Zaanstad: kosten voor bewonersbegeleiding zijn personeelskosten gemeente.

*** Waddinxveen: uren van gemeente-ambtenaar niet opgenomen, dit zijn personeelskosten gemeente.

Figuur 4. Overzicht beschikbare budgetten en bestedingen

2. Overige beleidsmatige vragen

Heeft in de gemeenten reparatie van de fundering plaatsgevonden of vooral funderingsvernieuwing? Hebben gemeenten zelf beleidsmatig keuzes gemaakt in de afweging sloop/nieuwbouw of aanpak van de fundering? Hoe is omgegaan met de benodigde collectieve aanpak? Hoe gaan de gemeenten om met particuliere verhuurders? En hebben de gemeenten met de eenmalige financiële injectie van het Rijk toe kunnen werken naar een reguliere situatie waarbij hun funderingsproblemen zonder bijdrage kan worden opgelost? Deze vragen worden achtereenvolgens in dit hoofdstuk beantwoord.

Funderingsherstel of funderingsvernieuwing?

Bij aanpak van de fundering kan gekozen worden voor een oplossing waarbij de paalkoppen worden hersteld of gerepareerd (funderingsherstel), of voor een oplossing waarbij een compleet nieuwe fundering wordt aangebracht met nieuwe palen (funderingsvernieuwing). Herstel van paalkoppen is alleen een oplossing als een lage waterstand de oorzaak is van het funderingsprobleem. Dit speelt in Dordrecht, Gouda en Waddinxveen. In Dordrecht vindt in 90% van de gevallen funderingsvernieuwing (nieuwe funderingspalen) plaats.

Funderingsherstel (alleen nieuwe paalkoppen) vindt de gemeente vaak technisch niet verantwoord omdat de palen onvoldoende draagkracht hebben voor een periode van 50 jaar. In Gouda is de verhouding herstel/vernieuwing 40%/60% over het gehele programma. Hierbij is in de loop der tijd een verschuiving te zien naar meer vernieuwing. In Waddinxveen is niet bekend hoeveel van de woningen de fundering hebben vernieuwd, en hoeveel alleen de paalkoppen hebben hersteld.

In Haarlem is leidend dat altijd de gehele fundering wordt vervangen. De REVAC methode (na berekeningen bestaande draagvermogen enkele palen bijplaatsen) wordt in Haarlem nooit toegepast.

Sloop/nieuwbouw

In alle gemeenten ligt de nadruk meer op aanpak van de fundering dan op sloop/nieuwbouw. Een traject van sloop/nieuwbouw komt zelden voor. In **Dordrecht** is het in theorie mogelijk volgens de Verordening, maar is het vanwege de onrendabele top tot nu toe nergens gelukt. De gemeente **Waddinxveen** gaf geen subsidie voor sloop/nieuwbouw. **Zaanstad** gaat niet uit van sloop/nieuwbouw, omdat alle woningen die worden aangepakt, het waard zijn behouden te worden.

Alleen in **Haarlem** zijn tot dusver 222 woningen gerealiseerd door sloop/nieuwbouw (18% van het totale aantal aangepakte woningen). In potentie kunnen dit er 269 worden: in mei 2007 komen er nog blokken in uitvoering. De reden dat het in Haarlem wél is gelukt, is waarschijnlijk te danken aan aanvullende financiering. Haarlem heeft in 2001 in het kader van het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV, onderdeel van ISV-1) een bedrag van € 3.630.241,73 aan subsidie ontvangen om deze sloop/nieuwbouw in een traject van collectief opdrachtgeverschap vorm te geven. Het IPSV project had als doel een methodiek te ontwikkelen die algemeen toepasbaar is bij (ver)nieuwbouwprojecten met particulieren. De kern van het project wordt gevormd door de eigen verantwoordelijkheid van de huiseigenaren

die eraan deelnemen. De gemeente beperkt zich tot de begeleiding van de deelnemers, het verstrekken van subsidie en het faciliteren met financieringsconstructies. Het IPSV subsidietraject is in het najaar van 2006 afgesloten. In **Schiedam** wordt op twee locaties met respectievelijk 8 en 25 woningen sloop/nieuwbouw toegepast, al is de onrendabele top van het kleinere project nog een hindernis.

Collectieve aanpak

Alle woningen worden in alle zes gemeenten om technische redenen per bouwblok, in een collectieve vorm aangepakt, behoudens natuurlijk de vrijstaande woningen. Een collectieve aanpak is technisch noodzakelijk omdat in een bouwblok de woningen gemeenschappelijke funderingen en/of bouwmuren hebben. Een individuele aanpak kan de problemen voor de burens dan juist verergeren.

De ervaringen van Haarlem met collectief particulier opdrachtgeverschap hebben een zekere gidsfunctie gehad. **Dordrecht, Haarlem** en **Waddinxveen** schrijven een bloksgewijs herstel voor in hun gemeentelijke Verordening. **Gouda** bevordert de collectieve aanpak door daar meer subsidie aan toe te kennen. 75% van de 347 woningen in Gouda wordt collectief aangepakt. Ook in **Schiedam** gaat het vrijwel altijd om een bouwkundige eenheid van meerdere panden. Vaak bevinden zich in een pand ook meerdere woningen. Vaak is er sprake van appartementencomplexen. Toevalligerwijze maakten de 3 woningen waar funderingsherstel reeds is gerealiseerd geen deel uit van een grotere bouwkundige eenheid. In **Zaanstad** wordt tweederde van de woningen collectief aangepakt. De overige eenderde zijn individuele panden of twee-onder-een kap woningen.

De ervaringen van de gemeenten met collectieven van bewoners als opdrachtgevers lijken helaas weinig vervolg te krijgen buiten de funderingsaanpak. Bijvoorbeeld in interessante innovaties als het collectief aanpakken van particuliere woningverbetering of het bevorderen van collectief particulier opdrachtgeverschap. Dat is jammer.

Particuliere eigenaren versus particuliere verhuurders

Volgens de Gezamenlijke Verklaring komen woningen van een woningcorporatie of een institutionele belegger niet voor de regeling in aanmerking. Dat is ook niet gebeurd. Woningen van een particuliere verhuurder zijn wel toegestaan. De gemeenten zijn hier in hun gemeentelijke regelingen verschillend mee omgegaan.

In **Dordrecht** en **Zaanstad** komen particuliere verhuurders niet in aanmerking voor subsidie. In Dordrecht is hier een enkele keer van afgeweken. Een klein particulier verhuurbedrijf is met gebruikmaking van art. 19 wel in de kosten van funderingsherstel tegemoet gekomen. In Zaanstad wordt een uitzondering gemaakt als een woning door vererving in bezit gekomen is en vervolgens verhuurd.

In **Haarlem** kwamen kleine particuliere verhuurders (in aantal 3-5%) in aanmerking voor subsidie, maar niet voor een vangnetlening. Grote verhuurders (meer dan 10 panden) moesten meedoen als ze deel uitmaakten van een bouwblok, maar kwamen niet voor subsidie in aanmerking. In **Waddinxveen** was één verhuurder zeer voor herstel en heeft met 10 woningen probleemloos (met subsidie) deelgenomen.

In **Gouda** is een zeer klein percentage (minder dan 5%) van de aan te pakken woningen in bezit van particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders komen niet in aanmerking voor subsidie tenzij het om een incidenteel pand gaat binnen een project met eigenaar-bewoners. In **Schiedam** voorziet de verordening in subsidie voor particuliere verhuurders.

Geen inkomensdrempels gesteld

Het uitgangspunt van de regeling is een laagdrempelige oplossing bieden waarbij het tegengaan van verpaupering van de woningvoorraad leidend is. Voor bewoners met een (te) laag inkomen is er de vangnetregeling. Aan de andere kant van het spectrum zijn er door de zes gemeenten geen drempels gesteld voor bewoners met een hoog inkomen.

Het is mogelijk dat Haarlem en Zaanstad bij het aanpakken van de volgende generatie funderingsgevallen, zich beleidsmatig beperken tot de economisch kwetsbare gebieden en woningen. De redenatie is daarbij dat in de betere woongebieden in de loop der jaren een waardestijging van de woningen optreedt. Met deze waardevermeerdering is middels een verhoogde hypotheek de ingreep zonder overheidssubsidie te bekostigen.

Naar een reguliere situatie zonder specifieke Rijksbijdrage

In de Gezamenlijke Verklaring³ wordt gesteld dat de gemeenten moeten toewerken naar een reguliere situatie waarbij hun funderingsproblemen zonder specifieke Rijksbijdrage worden opgelost. Hebben de gemeenten hier rekening mee gehouden?

De inzet van een revolverend fonds zou er in theorie voor kunnen zorgen dat de gemeente tot in lengte van jaren geld beschikbaar heeft om laagrentende leningen op het gebied van funderingsaanpak te verstrekken. De praktijk ziet er echter minder rooskleurig uit. Zaanstad lijkt tot 2009 met het revolverend fonds toe te kunnen. Schiedam geeft aan dat het geld voor de revolverende leningen geleend is op de kapitaalmarkt, tegen hogere rentes. De rentelast drukt (samen met proceskosten en onderzoekskosten) op de gemeentebegroting. In hoofdstuk 7 wordt uitgebreider ingegaan op de werking van de revolverende fondsen.

³ *Gezamenlijke Verklaring*, zie noot 1.

3. Funderingsaanpak en particuliere woningverbetering

Het geld in de Knelpuntenpot funderingsaanpak is specifiek geormerkt voor funderingsaanpak. Uit dit hoofdstuk wordt duidelijk dat het geld ook daadwerkelijk hieraan is besteed. Aan de andere kant hebben gemeenten, behalve funderingsaanpak, ook te maken met andere mankementen in de particuliere woningvoorraad. In de praktijk is het slimmer om meerdere vliegen in één klap te slaan.

Rijksbijdrage is geormerkt

Eén van de Kamervragen⁴ betreft de vermeende besteding door gemeente Haarlem van het geormerkte geld aan particuliere woningverbetering. Is dat een ongeoorloofde inzet van Rijksmiddelen?

Haarlem blijkt echter het projectbudget niet ingezet te hebben voor woningverbetering in de brede zin van het woord, maar heeft woningverbetering bij het programma betrokken door dit in de subsidievoorwaarden op te nemen.

Daarnaast is uit de financiële gegevens (zie figuur 4) af te lezen dat de gemeenten Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad in hun projectbegroting niet alleen de Rijksbijdrage als financieringsbron noemen, maar ook gemeentelijke financiering. Deze gemeentelijke bijdrage is flink: in alle vier gemeenten fors meer dan de Rijksbijdrage. In alle gevallen bedraagt de uitgave aan funderingsaanpak ook fors meer dan de Rijksbijdrage. De geormerkte Rijksbijdrage is dus besteed aan funderingsaanpak. Een gecombineerde inzet van het totale projectbudget aan funderingsaanpak en particuliere woningverbetering is, naar verkiezing van de gemeente, daarmee geoorloofd. Alleen Haarlem en Schiedam hebben daar echter voor gekozen. Een gemiste kans voor alle overige gemeenten, mede gezien de constatering van bijvoorbeeld Gouda dat eigenaar-bewoners door een tekort aan financiële middelen afzien van verdere woningverbetering.

Funderingsaanpak en cascoherstel in Haarlem

In Haarlem dient een eigenaar-bewoner de fundering te herstellen om in aanmerking te komen voor een subsidie van € 18.500 voor funderingsherstel (fase 1, € 14.000). Een deel van de subsidie wordt pas uitgekeerd als overig achterstallig onderhoud aan de woning is verholpen (fase 2, € 4.500). Hiervoor is de norm het Bouwbesluit bestaande bouw. De eigenaar-bewoner krijgt drie jaar de tijd om de noodzakelijke cascoverbeteringen te realiseren. Een eigenaar met een woning die geen cascoverbeteringen nodig heeft, krijgt de € 4.500 uitgekeerd na afronding van het funderingsherstel. Op die manier wordt geprobeerd goed onderhoud te belonen.

De achterliggende gedachte in Haarlem is dat funderingsherstel geld is waarvan je boven de grond niets ziet. De gemeente vindt het belangrijk dat de buurt er knap uitziet en wil graag dat de bewoners ook iets doen aan het gedeelte van hun huis boven de grond. Alle panden die in de funderingsaanpak zitten zijn daarom geschouwd. Bewoners moeten de maatregelen die in

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2006-2007, 30 800 XI, nr. 4, p. 4

het cascorapport staan uitvoeren. Doen ze dat niet, dan volgt een aanschrijving. Resultaat is dat in de buurten waar funderingsherstel wordt gepleegd de panden er weer mooi uitzien. De aanpak werkt. Uitstel van de uitkering van de € 4.500 werkt als een stok achter de deur. De bewoners hebben zozeer de smaak te pakken gekregen dat ze er bij de gemeente op aandringen om de straten en stoepen die door het bouwverkeer beschadigd zijn snel aan te pakken. In de Amsterdamse buurt is de gemeente een project gestart om de openbare ruimte aan te pakken. Eigenaren die actief zijn geweest in het kader van het funderingsherstel worden als aanspreekpunt gebruikt om de wijk daar actief bij te betrekken. Voor boven/benedenwoningen was de subsidieverdeling: € 21.000 voor de 1^e fase; € 6.750 voor 2^e fase. De 'fase 2 bedragen' zijn niet gerelateerd aan de kosten van casco herstel, maar het opknappen van de woning werd als aanvullende voorwaarde gesteld voor het in aanmerking komen voor subsidie. In principe kan het niet opknappen van de woning dan ook leiden tot intrekking en terugvordering van de gehele subsidie.⁵

Funderingsherstel en particuliere woningverbetering in Schiedam

Schiedam heeft wat particuliere woningverbetering betreft, een bijzondere positie in het rijtje van de zes gemeenten: de gemeente heeft namelijk voor twee doeleinden geld ontvangen uit de Knelpuntenpot. De gemeente heeft € 5.218.018,70 (f 11.499.000) ontvangen om funderingsherstel/funderingsvernieuwing te realiseren bij 750 woningen. Daarnaast heeft de gemeente bij afzonderlijke beschikking uit de Knelpuntenpot een rijksbijdrage van € 5,6 mln. toegezegd gekregen voor particuliere woningverbetering van 2196 woningen waarvan de herstelkosten tenminste € 18.151 bedragen. De Schiedamse aanpak combineert een aanpak van funderingen met de aanpak van het casco van woningen, een keuring van gas en elektra, en de aanpak van een zwam probleem. Deze agressieve en besmettelijke schimmel komt voor in West en tast de houten begane grondvloeren aan in slecht geventileerde kruipruimtes. Woningen die zowel funderingsproblemen hebben als particuliere woningverbetering behoeven, mogen de leningen van de beide fondsen stapelen.

Geén particuliere woningverbetering in combinatie met funderingsaanpak

In Haarlem wordt cascoherstel als voorwaarde gesteld in de subsidievoorwaarden voor funderingsaanpak. Een goede stok achter de deur. In Dordrecht, Gouda, Waddinxveen en in Zaanstad ontbreekt zo'n stok. De bewoners worden in de aanpak voor funderingsherstel niet tegelijkertijd aangemoedigd om ook de rest van de woning te verbeteren (verdergaand dan aan de fundering gerelateerd cascoherstel). Een gemiste kans. Particuliere woningverbetering kan goed in het proces meegenomen worden, het geeft zichtbaar resultaat en het draagt zorg voor waardevermeerdering van het pand.

In **Dordrecht** vindt geen particuliere woningverbetering plaats, althans niet met gebruikmaking van de stimuleringsregeling. Dordrecht geeft naast de leningen voor funderingsherstel, wel de mogelijkheid om voor funderingsgerelateerd cascoherstel een SVn lening van € 5.000 te verkrijgen.

⁵ Zie Gemeentelijke Subsidieverordening Stadsvernieuwing, nr. 328 / 29 november 2002, artikel 2.5 en artikel 2.18, en projectovereenkomsten funderingsherstel.

Ook in **Gouda** is de subsidie alleen voor funderingsherstel/funderingsvernieuwing ingezet. Tegelijkertijd uitgevoerde woningverbetering (bijv. vloerverwarming, inbouwkeuken e.d.) dient de eigenaar volledig zelf te bekostigen. Ook noodzakelijk cascoherstel in het kader van woningverbetering is voor rekening van de eigenaar. Hier doet zich wel het probleem voor dat de eigenaar (ook door de gestegen prijzen) voor een forse eigen bijdrage voor funderingsherstel/vernieuwing staat en daarna geen geld meer beschikbaar heeft voor eveneens noodzakelijk cascoherstel. Deze verbeteringen blijven dan achterwege.

Ook in **Waddinxveen** is geen subsidie verstrekt voor niet funderingsgerelateerde particuliere woningverbetering. Funderingsgerelateerd gevelherstel was voor 25% subsidiabel en voorzover het maximum subsidiebedrag (f 30.000) nog niet was bereikt. Drie bewoners hebben subsidie voor funderingsgerelateerd gevelherstel ontvangen. Dit gevelherstel werd pas een half jaar na de funderingswerkzaamheden uitgevoerd, om zettingen tijd te geven.

Ook in **Zaanstad** gaat het echt enkel en alleen om funderingsherstelkosten. De € 34.000 is puur voor funderingherstel of funderingsgerelateerd cascoherstel. Wie tevens de woning verder wil verbeteren, moet daarvoor elders financiering zien te vinden.

4. Probleemgebieden en geconstateerde problemen; werkvoorraad

Om welke gebieden gaat het? Van welke bouwjaren zijn de woningen in deze wijk? Hebben zij vuren of grenen palen?

Wat zijn de geconstateerde problemen? Welke probleemgebieden (met hoeveel probleemwoningen) zijn geïnventariseerd? Hoeveel woningen zijn/worden per wijk aangepakt? In dit hoofdstuk wordt per gemeente een uitgebreide beschrijving gegeven om een antwoord te geven op bovenstaande vragen. Daarnaast wordt een blik op de toekomst geworpen. Hoe ziet de gemeente de toekomst betreffende funderingsproblemen? Hoeveel woningen ('werkvoorraad') verwachten zij ná de Knelpuntenpot nog te moeten aanpakken?

Om welke gebieden gaat het? Van welke bouwjaren zijn de woningen in deze wijk? Hebben zij vuren of grenen palen?

De informatie over bouwjaar en toegepaste houtsoort kan –voor gemeenten met grenenhouten palen– iets zeggen over de toekomstige problematiek. Problemen met grenenhouten palen doen zich voor na ca. 70 tot 90 jaar. Woningen gebouwd in de grootschalige stedelijke uitbreiding in de dertiger jaren van de vorige eeuw en met grenenhouten palen gefundeerd kunnen theoretisch de komende jaren problemen geven.⁶ Voor problemen met aangetaste paalkoppen speelt het bouwjaar minder: hier geldt vooral het feit of een paalkop langdurig (in totaal meer dan 20 jaar) door grondwaterdaling droog heeft gestaan.

De geconstateerde problemen bevinden zich in vooroorlogse stadswijken, over het algemeen rond het centrum (zie plattegronden). Een precieze inventarisatie van de bouwjaren van de probleemwoningen is in het kader van deze evaluatie niet haalbaar gebleken. De gemeenten hebben de bouwjaartallen wel beschikbaar, maar niet paraat. Ook de vraag of de funderingen uit grenen of vurenhouten palen bestaat, is voor gemeenten moeilijk te beantwoorden. Dordrecht geeft aan, dat zij deze informatie alleen boven tafel kan krijgen als alle 1350 dossiers voor 3.413 woningen doorgenomen worden. Soms komen onder een pand verschillende houtsoorten voor, al geldt voor Dordrecht dat de meeste palen van vurenhout zijn.

Fugro heeft wel dit overzicht. 'Uit de talloze funderingsinspecties die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd blijkt, dat het houtsoortgebruik en de paaldiameter in de funderingen van voor de Tweede Wereldoorlog stadsspecifiek is. Er lijkt een relatie te bestaan tussen paallengte en houtsoort. In steden waar op relatief korte palen wordt gefundeerd, wordt vooral grenen gevonden. In steden met langere heipalen wordt met name vuren (dennen) gevonden. De korte paaltjes in Haarlem en Zaanstad blijken uitsluitend grenen te zijn. De diameter is ook klein (in Zaanstad gemiddeld circa 8 cm en in Haarlem gemiddeld circa 14 cm). De lange palen in Rotterdam en Dordrecht blijken bijna uitsluitend vuren te zijn en de diameters van deze palen veel groter (in Rotterdam circa 30 cm en in Dordrecht ca 25 cm). In steden met een tussenliggende paallengte zoals Amsterdam en Gouda worden ongeveer evenveel grenen als vuren palen gevonden. De kortere grenen palen lijken veelal uit de Nederlandse bossen te

⁶Aantasting houten paalfunderingen van woningen, VROM Den Haag 2000, p. 12.

komen, terwijl de langere palen uit het buitenland komen (voornamelijk uit Duitsland en Scandinavië).⁷

Geconstateerde problemen

Problemen met aantasting van de paalkop (paalschimmel) door langdurig lage grondwaterstanden komen volgens de opgaven van de gemeenten alleen voor in Dordrecht, in Gouda en in Waddinxveen. Bacteriële aantasting van grenen palen komt in alle zes gemeenten voor, behalve in Schiedam. In Schiedam speelt nagenoeg alleen negatieve kleeft (negatieve kleeft is het fenomeen dat de grond zakt en de paal mee naar beneden trekt). Andere genoemde problemen betreffen een onjuist gedimensioneerde fundering bij de bouw, en betonrot (dit laatste alleen in Waddinxveen).

Een ambtenaar noemde zijdelings ook ‘trillingen, bijvoorbeeld door wegverkeer’ als probleem. Als je het zuiver bekijkt, horen ‘trillingen’ echter niet in het rijtje thuis. Bij goede funderingen horen trillingen geen verzakking te veroorzaken. Als de fundering is aangetast, kunnen trillingen door wegverkeer, heien e.d. er echter voor zorgen, dat er verzakking optreedt. Verzakking door trillingen zijn daarom te beschouwen als een indicator dat de fundering onvoldoende is. Het is de druppel die de emmer doet overlopen.

Welke problemen komen voor in de gemeente?	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad
Aantasting paalkop (paalschimmel)	x	x			x	
Bacteriële aantasting (paalrot)	x	x	x		x	x
Negatieve kleeft	x	x		x		x
Onjuiste fundering (bij bouw)	x				x	x
Betonrot plus paalrot					x	

Figuur 5. Geconstateerde problemen per gemeente

⁷ ing. J.M.W. ter Linde, ‘A 4600 Funderingsherstel’, in: *Funderingen*, SBR/SDU Den Haag, december 2006 (losbl.).

Probleemgebieden en geconstateerde problemen in Dordrecht



Plattegrond Dordrecht met locatie probleemgebieden

Om welke gebieden gaat het?

- 1 Krispijn en de 19-eeuwse schil west
- 2 Reeland Zuid (Land van Valk en Transvaalbuurt) en de 19-eeuwse schil midden
- 3 Reeland Noord (Vogelbuurt en Indische buurt) en de 19-eeuwse schil oost

Wat zijn de geconstateerde problemen?

- Inherent slechte fundering: niet diep genoeg, te kort, slecht heiwerk.
- Negatieve kleeft - zettingsproblemen.
- Bacteriële aantasting (is vrijwel altijd aan de orde).
- Aantasting paalkop als gevolg van droogstand.

Vaak is het een combinatie van problemen.

	Aantal bouwblokken
Rapport onderzoek eerste fase gereed	740
Fundering goed	239
Monitoring	343
Rapport onderzoek 2 ^e fase gereed	238
Onvoldoende toestemming	33
Conclusie onbekend/geen rapportage	2
Fundering is hersteld	25

Figuur 6. Stand van zaken geïnventariseerde blokken in Dordrecht⁸

Welke probleemgebieden (met hoeveel probleemwoningen) zijn geïnventariseerd?

⁸ *Funderingen, Evaluatie 31 december 2006, gemeente Dordrecht, 16 april 2007.*

De drie aandachtsgebieden zijn geïnventariseerd, maar de aantallen per wijk zijn momenteel niet beschikbaar. In totaal gaat het om 3754 adressen (740 blokken exclusief Emmaplein en omgeving, dus gemiddeld 5 adressen per blok).

Aantal aangepakte woningen per probleemgebied

Deelgebied	Herstelplan 2 ^e fase	Herstel gereed
1	102	8
2	88	12
3	48	5
Totaal	238	25

Figuur 7. Aantal aan te pakken en aangepakte blokken per probleemgebied in Dordrecht⁹

In totaal 238 blokken zijn momenteel gereed om aangepakt te worden. Hiervan zijn 25 blokken al aangepakt. Gemiddeld bevinden zich 3 tot 5 woningen in een blok. Daarnaast zitten nog 343 blokken in de monitoring.

Probleemgebieden en geconstateerde problemen in Gouda



Plattegrond Gouda met locatie probleemgebieden

⁹ *Funderingen, Evaluatie 31 december 2006, gemeente Dordrecht, 16 april 2007.*

Om welke gebieden gaat het?

1. Kort Akkeren
2. Noord (Ouwe Gouwe en Achterwillens)
3. Stolwijkersluis
4. Kort Haarlem en Kadenbuurt

Het betreft woningen gebouwd in de periode 1910 - 1940. In Noord zijn de probleemgebieden Ouwe Gouwe en Achterwillens en in Zuid: Kadebuurt, Kort Haarlem en Korte Akkeren. De panden in de binnenstad zijn op staal gefundeerd, hier vindt geen gesubsidieerd funderingsherstel plaats ('op staal' betekent: zonder palen, de funderingen staan op een draagkrachtige laag vlak onder de woning).

Geconstateerde problemen

Behalve aantasting paalkoppen en bacteriële aantasting van grenenhouten palen, zijn er signalen dat in Korte Akkeren ook negatieve kleeft speelt. Dit is aan het licht gekomen na klachten van eigenaren over scheurvorming die geweten werd aan verkeerstrillingen veroorzaakt door toenemend verkeer. Een onderzoeksbureau constateerde dat de grenswaarde van de palen bereikt was, hetgeen veroorzaakt werd door negatieve kleeft. Voor de toekomstige wijk Westergouwe wordt een zuidelijke rondweg aangelegd, waardoor Korte Akkeren niet ook nog al het verkeer van Westergouwe naar Gouda centrum hoeft te verwerken.

Wijk	Aantal panden	Aantal blokken
Korte Akkeren (Zuid)	382	40
Kort Haarlem en Kadenbuurt (Zuid)	314	61
Ouwe Gouwe en Achterwillens (Noord)	288	37
Stolwijkersluis	53	14
Totaal:	1.037	152

Figuur 8. Aantal geïnventariseerde probleemwoningen en blokken per probleemgebied in Gouda

	Programma	Gereed
Korte Akkeren (Zuid)	47	39
Kort Haarlem en Kadenbuurt (Zuid)	154	65
Ouwe Gouwe, Achterwillens (Noord)	146	97
Totaal	347	201

Figuur 9. Aantal aan te pakken en aangepakte woningen per probleemgebied in Gouda

Momenteel loopt van ca. 70 woningen nog de monitoring om duidelijkheid over de noodzaak tot funderingsherstel te krijgen. Aanvankelijk zijn uitsluitend locaties onderzocht waar daar directe aanleiding voor was (zichtbare gebreken). Onderzoek bijvoorbeeld bij verkoop van woningen geeft aan dat dit geen volledige dekking geeft.

Probleemgebieden en geconstateerde problemen in Haarlem



Plattegrond Haarlem met locatie probleemgebieden

Om welke gebieden gaat het?

1. Amsterdamse Buurt
2. Leidschebuurt
3. Rozenprieel
4. Slachthuisbuurt
5. Transvaalbuurt

Het gaat om vooroorlogse stadswijken. De wijken liggen merendeels rondom het centrum en zijn aangemerkt als economisch kwetsbaar.

Wat zijn de geconstateerde problemen?

Bacteriële aantasting (door de Trichomonas bacterie) van houten paalfunderingen, de zogenaamde palenpest. De bacterie eet het spinhout van de palen op, waardoor de draagkracht van de palen vermindert tot onder de norm van het Bouwbesluit. De bacterie doet dit zowel onder als boven water. Gevolg is scheuren en verzakkingen, of de verwachting hiervan op overzienbare termijn (max. 25 jaar).

De projectleider meent dat geen gericht onderzoek is gedaan naar mogelijke andere oorzaken van funderingsproblemen, zoals slecht heiwerk of een problematische grondwaterstand. In de Leidsebuurt is de grondwaterstand altijd constant gehouden, waardoor daar althans van droogstand geen sprake is geweest. Daar moet de oorzaak dus de bacterie (geweest) zijn.

Binnen het onderzoek was de mate van aantasting van de houten palen door de bacterie een van de criteria.

Welke probleemgebieden (met hoeveel probleemwoningen) zijn geïnventariseerd?
Geïnventariseerd zijn particuliere eigendommen in delen van de Leidsebuurt, Amsterdamsebuurt, Rozenprieel, Slachthuisbuurt en Transvaalbuurt.

Amsterdamse buurt	652
Leidsebuurt	376
Rozenprieel	45
Slachthuisbuurt	79
Transvaalbuurt	50
Totaal	1202

Figuur 10. Aantal aangepakte woningen per probleemgebied in Haarlem¹⁰

Probleemgebieden en geconstateerde problemen in Schiedam



Plattegrond Schiedam met locatie probleemgebieden

¹⁰ Kwartaalrapportage funderingsaanpak, gemeente Haarlem, maart 2005.

Om welke gebieden gaat het?

1. Oost
2. Zuid
3. West

In hoofdzaak gaat het om de oude wijken rondom het stadscentrum: Oost, Zuid en West. In het noorden is de corporatie bezig met herstructurering. Daarnaast komen verspreid over de stad funderingsproblemen voor.

In Zuid staat alles op staal ('op staal' betekent: zonder palen, de funderingen staan op een draagkrachtige laag vlak onder de woning). Deze wijk ligt een meter boven het grondwaterpeil en rust op een leemlaag. Alleen delen van wijken die op houten palen staan worden aangepakt.

Wat zijn de geconstateerde problemen?

Het Schiedamse probleem bij de funderingsaanpak is negatieve kleeft in combinatie met een gebrek aan draagkracht. Dat is het probleem in beperkte zin. In brede zin kun je van delen van de drie wijken zeggen, dat verval op de loer ligt.

Een ander deel staat op staal. Daar ligt een toekomstig probleem. De woningen zakken, het grondwaterpeil niet. Door de slappe ondergrond zakt de fundering, terwijl het grondwaterpeil gelijk blijft. De woning krijgt natte voeten. Het verloop van dit proces is traag maar onontkoombaar.

Welke probleemgebieden (met hoeveel probleemwoningen) zijn geïnventariseerd?

Oost, Zuid, West en recent ook het Centrum. De ruim 1.000 woningen die nog in de monitoring zitten zijn gesitueerd in de wijken Oost en West. In aantallen woningen respectievelijk 575 en 447. Het betreft bij die 1.022 woningen in alle gevallen woningen met vuren houten palen.

Probleemgebieden en geconstateerde problemen in Waddinxveen



Plattegrond Waddinxveen met locatie probleemgebieden

Om welke gebieden gaat het?

1. Dorpstraat, Kerkweg West, Kerkstraat.
2. Burgemeester Trooststraat, Oranjelaan, Jan Dorrenkenskade Oost, Nesse.

Het gaat om de hoog gelegen niet ontveende verstedelijkte gebieden. In fase 1 betrof het de woningen in de Burgemeester Trooststraat. In fase 2 enkele locaties elders: Oranjelaan, Jan Dorrenkenskade Oost, Dorpstraat, Nesse, Kerkweg West, Kerkstraat.

Wat zijn de geconstateerde problemen?

Aantasting paalkoppen, betonrot, bacteriële aantasting. Twee panden met bacteriële aantasting. In 30% betonrot plus aantasting paalkoppen. Overige panden alleen aantasting paalkoppen.

Oorzaak: te lage grondwaterstand in combinatie met de gebruikte funderingsmaterie en/of de toegepaste funderingsmethode. In fase 1 en fase 2 betrof het steeds woningen vóór 1930 gebouwd.

Problemen zijn te verwachten bij alle woningen van vóór 1960 in gebieden waar de grondwaterstand zakt of flexibel is in combinatie met:

- een betonnen paalkop van 1 meter, die er tijdens het heien niet geheel in is gegaan waardoor er na het koppen snellen een te geringe betonnen paalkop overblijft (en er dus hout boven het grondwater uitsteekt);
- of ondeugdelijke poertjes;
- of grenen palen.

Welke probleemgebieden (met hoeveel woningen) zijn geïnventariseerd?

Fase 1: Burgemeester Trooststraat (woningen uit 1910), Julianastraat en omgeving 184 woningen. Fase 2: Kerkweg Oost en West, Kerkstraat, Dorpstraat, Stationsstraat, Jan Dorrekenskade Oost, Kanaalstraat, Oranjelaan, Zuidkade, Nesse 148 woningen.¹¹

Probleemgebieden en geconstateerde problemen in Zaanstad



Plattegrond Zaanstad met locatie probleemgebieden

Om welke gebieden gaat het?

1. Burgemeestersbuurt, Zaandam
2. Bomenbuurt, Zaandam
3. Waddenbuurt, Zaandam
4. Bomenbuurt, Zaandijk
5. Kieftstraat e.o., Koog
6. Straten ten noorden van de Leliestraat, Koog
7. Straten ten zuiden van de Leliestraat, Koog

Uit een inventarisatie in 1997 bleek dat in heel Zaanstad 10.000 vooroorlogse woningen gefundeerd kunnen zijn op grenen palen. Eind 1999 is de gemeente bij 1.700 particuliere woningen in Zaandijk, Zaandam en Koog aan de Zaan, gebouwd in de periode 1925 - 1940, een onderzoek gestart. De keuze voor de tijdsperiode heeft een budgettechnische achtergrond. Vanaf 1925 werd projectmatig in bouwblokken gebouwd. De kosten van onderzoek en aanpak van funderingsherstel in bouwblokken vallen aanzienlijk lager uit dan bij een enkele woning of een twee-onder-een kap woning.

¹¹ *Fundament, Nieuwsbulletin voor betrokkenen bij funderingsherstel in de gemeente Waddinxveen*, Adviesbureau HBM, januari 2004.

Op stapel in 2007 staat funderingsonderzoek in de resterende delen van de gemeente. Ook nu gaat het weer om 1.700 woningen gebouwd tussen 1925 - 1940.

Wat zijn de geconstateerde problemen?

- Ondeugdelijke bouw- en heimethodes (te korte palen, te zware belasting)
- Bacteriologische aantasting van grenen heipalen
- Negatieve kleef. Heel vooroorlogs Zaanstad is op moeras gebouwd.

Welke probleemgebieden (met hoeveel probleemwoningen) zijn geïnventariseerd?

Uit het onderzoek van eind 1999 bleek dat 40% van de 1.700 woningen op zulke zwakke heipalen staat dat binnen 10 jaar herstel van de fundering nodig is (categorie 3). Nog eens 10% moet binnen 25 jaar worden aangepakt (categorie 2). Bij de overige (categorie 1) woningen behoeft de fundering geen dringende maatregelen.

Er zijn drie actiegebieden aangewezen: in Zaanwijk (Bomenbuurt), in Koog aan de Zaan (omgeving Kieftstraat en Leliestraat) en in Zaanstad (Waddenbuurt, Bomenbuurt en Burgemeestersbuurt).

Tot de actiegebieden behoren 750 woningen met categorie 3 en 2.

Te verwachten werkvoorraad na aan te pakken woningen Knelpuntenbudget

Hoeveel woningen verwachten de gemeenten, na het afronden van de aantallen uit het Knelpuntenbudget, nog aan te moeten pakken? Voor de gemeenten die nog niet klaar zijn met het realiseren van de aantallen uit de Knelpuntenbudget, een lastige vraag. Zij hebben de blik vooral op de directe toekomst gericht. De gemeenten Haarlem en Zaanstad, die het traject van het Knelpuntenbudget inmiddels achter zich hebben, zijn bezig met verdere inventarisaties om de omvang van de werkvoorraad te bepalen. Beide gemeenten concentreren zich daarbij vooral op de zwakkere wijken om een cumulatie van problemen tegen te gaan, en starterswoningen beschikbaar te houden.

Gemeente	Werkvoorraad na Knelpuntenpot
Dordrecht	theoretisch ongeveer 775
Gouda	onbekend
Haarlem	naar schatting wellicht 3500
Schiedam	woningen op staal
Waddinxveen	Geen
Zaanstad	389 plus woningen uit nieuwe inventarisatie (1700 woningen)

Figuur 11. Schatting werkvoorraad woningen met funderingsproblemen na Knelpuntenpot

De gemeente **Dordrecht** ziet als totale werkvoorraad in theorie een aantal van 1.375 woningen, ervan uitgaande dat iedere eigenaar meedoet. Van deze 1.375 zijn 219 woningen al hersteld en binnenkort in totaal 504. De verwachting is dat er eind 2009 600 woningen gerealiseerd zijn. Dan zouden er na 2009 nog ca. 775 woningen aangepakt moeten worden. Hiervoor wordt de gebruikelijke aanpak voortgezet: bezien (financiële) status, faciliteren bij herstel en sloop/nieuwbouw, gerichte ambtelijke inzet en ondersteuning vanuit de begeleidingbureaus.

De gemeente **Gouda** kan ten tijde van deze evaluatie geen cijfers aanleveren over de voorziene werkvoorraad na 2010. Wel wordt in de zomer van 2007 een gemeentelijke evaluatie uitgevoerd waarin deze vraag kort behandeld wordt.

In de gemeente **Haarlem** blijkt uit historisch onderzoek dat in totaal ca. 8.800 woningen over een houten paalfundering beschikken. Ruim 2.800 hiervan zijn in bezit van corporaties. De resterende 5.900 woningen zijn in particuliere handen.

Sinds 1996 zijn de funderingen van ca. 1.500 woningen onderzocht. Ruim 1.200 woningen blijken ook werkelijk een probleem te hebben (ca. 80%).

Wanneer we er van uitgaan dat een vergelijkbaar percentage van de resterende 4.400 particuliere 'risicowoningen' een slechte fundering heeft, zou het grofweg gaan om 3500 woningen. Deze zijn niet uitsluitend gelegen in de betere buurten waar ervan uitgegaan kan worden dat herstel waardevermeerdering geeft.

Wellicht gaat de gemeente Haarlem zich met behulp van financiële middelen uit het ISV-fonds nog richten op strategische plekken binnen het particuliere deel van de woningvoorraad, waar sprake is van een cumulatie van problemen. Aanpak van die problemen moet dan een positieve uitstraling (= voorbeeldfunctie) hebben op de omgeving.

Naar schatting dienen er in **Schiedam** 350 – 400 woningen aangepakt te worden, met de kanttekening dat de projectleider hier geen eindjaartal aan kan koppelen. Dit aantal zou ruim binnen het voorziene aantal van de Knelpuntenpot kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast signaleert de projectleider het probleem van de woningen op staal. Huizen met funderingen op staal zakken. Bij een gelijkblijvend grondwaterpeil krijgen die in de toekomst last van natte voeten. Zeker als in de omgeving de openbare ruimte is opgehoogd. Dat is dan gewenst in verband met huizen en andere gebouwen in die buurt die op palen staan en niet zakken. Het ophogen van straten verhoogt de negatieve kleef. Preventieve maatregelen zijn: gebruik van lichtgewicht ophoogmateriaal en speciale constructies. Dit zijn dure oplossingen. De gemeente heeft voor de zakkende woningen op staal nog geen beleid geformuleerd.

De gemeente **Waddinxveen** verwacht geen nieuwe werkvoorraad.

Gemeente **Zaanstad** ziet als werkvoorraad nog 389 woningen op basis van de eerste inventarisatie plus het aantal dat uit het komende onderzoek komt. Dit jaar worden weer 1.700 woningen onderzocht. De aanpak hangt mede af van het verloop van het revolverend fonds bij SVn. De stand daarvan was ultimo 2005: € 3 ton negatief; thans € 1 ton negatief doordat vorig jaar enkele eigenaars hebben afgelost. Begroot is dat tot 2009 nog 165 hypotheeklen kunnen worden verstrekt. Daarnaast zijn de organisatie- en onderzoekskosten tot 2009 begroot.

In de tweede ronde worden de nieuw te onderzoeken gebieden niet zo grootscheeps aangepakt. Fasegewijs worden deelonderzoeken uitgevoerd. Ook wordt aansluiting gezocht bij projecten van corporaties en/of stadsvernieuwingsprojecten. Een voorbeeld van het laatste is de Rosmolenwijk in Zaanadam. 50 eigenaren van woningen in deze wijk (gelegen buiten de actiegebieden) kunnen deelnemen aan de stimuleringsregeling.



De aansluiting bij stadsvernieuwingsprojecten en fasegewijze deelonderzoeken passen volgens het Bureau Funderingsherstel ook beter bij de doelstelling verpaupering in bepaalde wijken tegen te gaan en betaalbare woningen voor starters te creëren. In de eerste periode is voldoende ervaring opgedaan, ook in statistieken vastgelegd, om het deze keer anders aan te kunnen pakken.

5. Toegepaste technische oplossingen

*Welke technische ingrepen zijn in de diverse gemeenten toegepast? Dit hoofdstuk geeft een zeer beknopt overzicht hiervan. Voor een uitputtend overzicht van mogelijke technieken wordt verwezen naar de losbladige uitgave *Funderingen van SBR*. Verder doet TNO momenteel onderzoek naar de technische mogelijkheden en technieken voor de aanpak van de funderingsproblematiek.*

Vragen vooraf

Welk funderingsprobleem er speelt, blijkt minder van belang te zijn voor de technische oplossing. Alleen de oplossing voor aangetaste paalkoppen is eenduidig: paalkopverlaging. Als preventieve maatregel geldt hier monitoring van de grondwaterstand, om droogstand te voorkomen. Voor de overige problemen (bacteriële aantasting, negatieve kleeft, onjuiste fundering bij bouw, soms ook betonrot in combinatie met aantasting paalkoppen), zijn de diverse technische funderingsmethoden, onafhankelijk van het probleem toegepast. De toepassingsmogelijkheid in de woning, de wensen van de eigenaar-bewoner én de prijs van de aannemer bepalen dan de toe te passen methode.

De keuze in oplossingen voor funderingen wordt bepaald door vragen als:

- Paalkoppen vervangen of nieuwe funderingspalen nodig?
- Kun je onder de vloer in de kruipruimte werken?
- Moet de begane grondvloer gespaard blijven?
- Is de woning éénbeukig ('arbeiderswoning') of tweebeukig (breder dan 4 meter, met dragende binnenmuur naast hal met trap)?
- Zijn er aanbouwen of serres?
- Wil de eigenaar een kelder aanbrengen?
- Wil de eigenaar een betonnen vloer?
- Prijs en mogelijkheden aannemer.

Funderingsherstel: Paalkopverlaging

De oplossing voor schimmel in de paalkoppen is eenduidig: de aangetaste houten paalkoppen worden afgezaagd tot onder de laagste te verwachten grondwaterstand en vervangen door betonnen oplangers. Aangetaste kessen worden vervangen door betonnen jukken. Zo nodig kan de bovenbouw worden opgevijzeld en recht worden gezet. Deze methode heeft alleen succes als het draagvermogen van de houten palen zelf voldoende is. (Funderingen, SBR). Deze methode wordt ook wel paalkopverlaging genoemd.

Nieuwe fundering: Betonnen plaatvloer (tafelconstructie)

Inpandig worden palen geheid of geperst, waar bovenop een vloer wordt gestort. Deze vloer wordt met de draagmuren verbonden, zodat de draagkracht via de vloer door de nieuwe palen wordt overgenomen. Deze methode wordt toegepast onder de begane grondvloer, maar ook na het tijdelijk verwijderen van de begane grondvloer. Dit hangt af van de omstandigheden, de kosten en de wensen van de eigenaar.

De methode werkt van binnenuit.

Nieuwe fundering: Vanuit de muur weggeperste palen

In de muur wordt een sleuf gefreesd. In de sleuf worden paalsegmenten weggeperst met de muur als contragewicht. Vervolgens worden deze afgevuld met betonachtig materiaal. Nadat de palen op diepte zijn gebracht worden de muren hersteld en nemen de nieuwe palen de draagkracht over. Dit wordt ook wel de sonderingsbuismethode (sobupaal) genoemd. Deze methode wordt van binnenuit toegepast.

Nieuwe fundering: voorgespannen balken

Buitenom het pand worden aan voor- en achterzijde palen geheid of geperst. Bovenop de palen worden balken gestort onder het pand door. De wapening in de balken wordt voorgespannen. De balken worden met de wanden verbonden en de draagkracht is hersteld. Deze methode kan van buitenaf worden toegepast.

Nieuwe palen

Voor een nieuwe fundering kunnen diverse paalfunderingen worden gebruikt. Vanwege de vaak moeilijk te bereiken plaatsen zijn kleine, mobiele stellingen nodig, die palen gesegmenteerd in de grond kunnen brengen. Er is een zeer divers aanbod van gesegmenteerde palen op de markt, die trillingsarm dan wel trillingsvrij zijn. In de losbladige uitgave Funderingen is een uitgebreid overzicht te vinden, inclusief leveranciers.

Toegepaste technische oplossingen	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad
Van binnenuit: paalkopverlaging	x	x			x	
Van binnenuit: betonnen plaatvloer	x	x	x	x	x	x
Van binnenuit: vanuit de muur weggeperste palen	x			x		
Van buitenaf: voorgespannen balken	x		x	x	x	x
Preventief: infiltratiesystemen	x					

Figuur 12. Toegepaste technische oplossingen per gemeente

Toegepaste funderingsmethoden in Dordrecht

Alle bekende methoden worden toegepast. Daaraan toegevoegd als preventieve maatregel wordt genoemd: infiltratiesystemen. Bij een aantal woningen is de fundering voor de komende 25 jaar voldoende, maar is de grondwaterdekking van de fundering gering of kritisch. De eigenaren hebben het advies gekregen de grondwaterstand nabij hun funderingen zelf te monitoren, vooral in de zomerperiode.

Toegepast worden:

- Paalkopverlaging
- Plaatvloer
- Voorgespannen balken
- Vanuit de muur weggeperste palen

Toegepaste funderingsmethoden in Gouda

- Bij een solopand wordt de fundering onder de vloer hersteld of vernieuwd. De vloer moet worden verwijderd. Bewoners moeten de woning tijdelijk verlaten. De gemeente heeft één wisselwoning beschikbaar. De meeste bewoners vinden tijdelijk onderdak bij familie.
- Betonnen plaatvloer om-en-om
Bij een bouwserie kan bij funderings*vernieuwing* het procédé worden toegepast dat de fundering om en om vernieuwd wordt. Pand 1 krijgt een nieuwe fundering met betonnen plaatvloer, evenals pand 3 en pand 5. Van de tussenliggende panden wordt de voor- en achtergevel door middel van een gekoppelde betonbalk van buitenaf opgevangen. Dit procédé kan goed worden toegepast bij lage woningen. Het kan niet worden toegepast als er dragende binnenmuren zijn. De bewoners van de tussenpanden 2 en 4 kunnen tijdens de werkzaamheden in de woning blijven. De bewoners regelen onderling welke woning een nieuwe vloer krijgt of ongemoeid blijft. De aanneemsom van alles wat sec met funderingsvernieuwing te maken heeft wordt naar rato van het aantal m² van een woning omgeslagen over de eigenaars. Wat iemand extra doet, betaalt hij zelf.
- Paalkopverlaging
Bij funderings*herstel* moet ieder pand van een bouwserie worden aangepakt. Bij herstel worden de paalkoppen vervangen door een betonnen opzetstuk. Dit gebeurt van binnenuit: de vloer moet er dus uit en de bewoners moeten tijdelijk eruit.

Toegepaste funderingsmethoden in Haarlem

- Sonderingen niet als funderingsmethode, maar als vooronderzoek heiwerk
- Herstel onder de vloer.
- Incidenteel, wanneer de situatie dit toelaat, herstel van buitenaf.
Leidend is dat altijd de gehele fundering wordt vervangen. Slechts incidenteel wordt de methode toegepast dat de bestaande fundering gehandhaafd wordt en ontlast wordt door betonnen balken die doorlopen tot onder de draagmuren van de buurwoningen.
- De REVAC methode (na berekeningen bestaande draagvermogen enkele palen bijplaatsen) wordt nooit toegepast.

Toegepaste funderingsmethoden in Schiedam

De projectleider meldt dat in n de offertes die binnenkomen alle methoden aan bod komen. De sonderingsbuismethode wordt voortdurend verder ontwikkeld en lijkt daardoor aan populariteit te winnen. Het zal altijd gaan om het vervangen van de totale fundering.

Toegepaste funderingsmethoden in Waddinxveen

Drie methoden werden gebruikt:

- Paalkopverlaging
- In geval van betonrot: een nieuwe fundering met nieuwe stalen buispalen met een voorspanbalk. In meer dan 30% van de woningen is een nieuwe fundering met stalen buispalen gekomen.
De toegepaste oplossing is door de projectleider in samenwerking met Van 't Wout/Waddinxveen bedacht. Van 't Wout heeft er patent op aangevraagd en gekregen.

- **Betonnen plaatvloeren**
Bij vrijstaande woningen wordt de vloer verwijderd en komt er een betonvloer met stalen buispalen. Dit gold voor 8% van de woningen. De kosten van nieuwe inbouw (keuken e.d.) is voor rekening van de bewoner.
Alle bewoners konden in hun huis blijven. Bij de eerste twee methoden werd buitenom gewerkt; bij de derde methode verhuisden de bewoners tijdelijk naar de bovenverdieping.

Daarnaast vindt in Waddinxveen als preventieve maatregel monitoring van de grondwaterstand plaats door middel van peilbuizen.

Toegepaste funderingsmethoden in Zaanstad

Twee methoden zijn toegepast:

- **Betonnen plaatvloer.** In 95% wordt de balkenvloer verwijderd en vervolgens beton gestort voor een betonplaat vloer met nieuwe geperste palen. De om-en-om methode (zie DVD, zie Gouda) is weinig toegepast. Veel mensen kiezen voor een betonnen vloer, omdat ze de vochtoverlast dan kwijt zijn. Kleine kelders worden vaak volgestort. Grote kelders worden regelmatig verder uitgediept tot verdiepingshoogte. Soms wordt de bovenvloer dan alsnog vervangen door een betonnen vloer.
- Soms wordt de methode van een ringbalk of voorgespannen balk toegepast ('van buitenaf'), maar die methode is kostbaarder.

Vrijwel iedereen is tijdens de werkzaamheden in de eigen woning blijven wonen, op de bovenverdieping of soms op de camping. Continuïteit rond schoolgang van kinderen en het sociale leven waren belangrijke argumenten om in de woning te blijven.

6. Kosten per woning en subsidiebedragen, leenbedragen

Wat zijn de kosten voor funderingsaanpak per woning? Hoe wordt dat door de eigenaar-bewoner opgebracht?

Kosten

In **Figuur 13** zijn de gemiddelde kosten voor funderingsaanpak per woning te zien. Deze zijn inclusief de door de eigenaar op te brengen kosten voor technische begeleiding. Voor alle gemeenten geldt dat de kosten van funderingsherstel variëren, onder andere door verschillen in grondoppervlak van de woning, massa van de woning, benodigde paallengte, toegepaste herstmethode en de aanbestedingsmarkt. De aanbestedingsmarkt heeft de afgelopen jaren sterk gefluctueerd. Daarnaast zijn de bouwkosten de afgelopen jaren toegenomen. Dit in aanmerking genomen ontlopen de gemiddelde kosten elkaar niet veel. Alleen Dordrecht springt er fors uit, met een gemiddelde aan kosten dat ca. 1,75 hoger ligt.

Gemeente	Kosten per woning (gemiddeld)
Dordrecht	€ 52.500
Gouda	€ 25.000 voor herstel, € 38.000 voor vernieuwing
Haarlem	€ 25.000 tot € 35.000 (prijspeil 2003/2004) met een bvo van 40-45 m ² .
Schiedam	€ 29.500 per woning (1,9 woning per pand)
Waddinxveen	€ 23.325 (1998-2001)
Zaanstad*	€ 28.000 (2002-2006), € 34.000 (2006)

*De woningen die in 2006 zijn aangepakt zijn groter dan voorheen. Een groot deel is twee-onder-een-kap.

Figuur 13. Gemiddelde kosten voor funderingsaanpak per woning

Tijdens het evaluatieonderzoek zijn diverse aannames de revue gepasseerd om dit prijsverschil tussen Dordrecht en andere gemeenten te verklaren. Zijn de aannemers in Dordrecht duurder dan in andere gemeenten? Het blijken dezelfde aannemers te zijn. Zijn de problemen in Dordrecht groter dan in andere gemeenten? De problemen zijn anders, maar de technische oplossingen zijn gelijk. Zijn de woningen dan wellicht groter dan in andere gemeenten? De gemiddelde kosten per pand zijn namelijk vergelijkbaar met Schiedam, maar omdat de panden in Schiedam gesplitst zijn in boven- en benedenwoningen brengt dit de gemiddelde kosten per woning flink naar beneden.

In deze evaluatie zijn geen gegevens vergeleken op basis van woninggrootte en verkoopprijzen woningen. SVn meldt dat tot op heden de inkomens van de bewoners met een basislening in Dordrecht ca. 1,5 maal hoger ligt dan de inkomens in de andere gemeenten. Ook opvallend is het procentueel lagere aantal vangnetleningen, vergeleken met Haarlem of Zaanstad. Als stelregel geldt dat men een huis koopt dat past bij zijn inkomen. Aannemelijk is dat het gemiddelde grondoppervlak van de woningen met funderingsproblemen in Dordrecht fors groter is dan in de andere gemeenten, en daarmee ook duurder.

Gemeente	Eigen middelen	Gemeentelijke subsidie	SVn lening	Vangnetregeling
Dordrecht*	ja	max. € 6.810	max. € 70.000	ja, SVn
Gouda	ja	diverse, max. € 15.000	nee	ja, gemeentelijke
Haarlem	ja	diverse, max. € 18.500	gemiddeld € 21.500	ja, SVn, gemiddeld € 35.000
Schiedam**	ja	max. € 4.500 per pand	max. € 35.000 per woning	ja, SVn ism Sociale Dienst
Waddinxveen	ja	max. € 13.613	nee	ja, Sociale Dienst
Zaanstad	ja	max. € 1.815	max. € 34.000	ja, SVn

Alle bedragen per woning, behalve Schiedam (gem. 1,9 woning per pand)

* Ook subsidie Nat. Restauratiefonds

** Ook subsidie/lening voor woningverbetering

Figuur 14. Hoe worden de kosten door de eigenaar-bewoner gefinancierd?

Om een eigenaar-bewoner te ondersteunen om deze kosten op te brengen zijn door gemeenten constructies met subsidies en laagrentende leningen ontworpen. Elke gemeente heeft haar eigen mix. Alle gemeenten kennen een gemeentelijke subsidie toe, al varieert die van max. € 1.815 (Zaanstad) tot € 18.500 (Haarlem). Alle gemeenten hebben een Vangnetregeling, voor eigenaar-bewoners met een te laag inkomen. Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad hebben ook nog de mogelijkheid voor eigenaar-bewoners om een laagrentende lening aan te gaan. Dordrecht geeft de ruimste leningmogelijkheid: een laagrentende lening van max. € 70.000 per woning. Dit laatste is niet geheel onlogisch aangezien de kosten van funderingsaanpak in deze gemeente het hoogst zijn.

Beding bij verkoop van de woning

Gouda en Haarlem kennen een gestaffeld terugbetalingsbeding op de subsidie bij verkoop van de woning binnen 5 jaar na uitvoering van het funderingsherstel. In Haarlem is dit binnen 10 jaar bij sloop en nieuwbouw.

In Gouda is in de Verordening bepaald dat iemand die binnen 5 jaar na funderingsherstel waarvoor subsidie is ontvangen zijn woning verkoopt de subsidie aan de gemeente moet terugbetalen (volgens een staffel: eerste jaar 100%, tweede jaar 80% etc.). Bij verkoop tijdens het voorbereidingstraject maken koper en verkoper ook regelmatig afspraken over wie de subsidie aanvraagt en wie de eigen bijdrage betaalt. Uiteraard speelt dit een rol in de onderhandelingen over de verkoopprijs. Haarlem kent een zelfde staffel.

In de voorlichting vanuit de gemeente wordt uitdrukkelijk gewezen op de terugbetalingsverplichting bij verkoop.

Kosten en bedragen Dordrecht

Wat zijn de kosten per woning?

De totale herstelkosten bedragen gemiddeld per woning € 52.500. Dit is geheel voor de kosten van funderingsaanpak. Het is inclusief opknappen van het casco n.a.v. schade door funderingsproblemen à € 4.250 gemiddeld. Kosten voor onderzoek en begeleiding zijn niet meegerekend en worden door gemeente gedragen.

Hoe wordt dit door de eigenaar/bewoner gefinancierd?

- Uit eigen middelen
- Met gemeentelijke subsidie; max. bedrag € 6.810
- Met een SVn laagrentende lening; max. bedrag € 70.000
- Met een SVn lening met rente na looptijd; max. bedrag € 70.000. Deze vorm geldt alleen als hoge uitzondering. De overwaarde op de woning moet op een termijn van 10 jaar voldoende zijn om de lening plus rente dan af te lossen.
- Met een SVn vangnetregeling.

Voor funderingsgerelateerd cascoherstel en een gebonden bedrijfsruimte kan daarenboven een SVn lening van € 5.000 worden verkregen. Er vindt niet tegelijkertijd particuliere woningverbetering plaats, althans niet met gebruikmaking van de stimuleringsregeling. De bedragen vinden hun grond in de Verordening Funderingsherstel. 12 eigenaars hebben monumentensubsidie uit het Nationaal Restauratiefonds gekregen. Het NRF geeft ook subsidie voor funderingsherstel.

Kosten en bedragen Gouda

Kosten per woning en subsidiebedragen

Funderingsherstel kost gemiddeld € 25.000 per woning. Funderingsvernieuwing kost gemiddeld € 38.000. Veertig procent van de panden kan toe met herstel (vervangen van paalkoppen door betonnen opzetstuk), zestig procent van de panden vereist funderingsvernieuwing (nieuwe palen al dan niet met betonnen vloer).

Door de afgelopen jaren gestegen prijzen vraagt en ontvangt iedereen momenteel het maximale subsidiebedrag. Hoe langer iemand wacht, hoe meer hij zelf moet bijbetalen. De kosten worden deels gesubsidieerd door de gemeente. De bedragen zijn:

- Individueel funderingsherstel 60% subsidie tot maximaal € 7.500.
- Collectief funderingsherstel 80% subsidie tot maximaal € 10.000.
- Individuele funderingsvernieuwing 60% subsidie tot maximaal € 11.500.
- Collectieve funderingsvernieuwing 80% subsidie tot maximaal € 15.0000.

De overige kosten moeten de bewoners uit eigen financiële middelen betalen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan de bewoner in aanmerking komen voor een vangnet-lening (lening vanuit stadsvernieuwingsfonds) bij de gemeente. De gemeente maakt voor funderingsaanpak geen gebruik van het SVn-fonds. Het is niet bekend of de vangnetregeling gunstiger is (voor gemeente of mensen) dan een lening vanuit het SVn-fonds.

Kosten en bedragen Haarlem

Wat zijn de kosten per woning?

De kosten van funderingsherstel variëren, onder andere door verschillen in oppervlak van de woning, massa van de woning, wijk (bepalend voor de paallengte) en de aanbestedingsmarkt. De aanbestedingsmarkt heeft tijdens de looptijd van het programma sterk gefluctueerd.

De kosten voor funderings- en gevelherstel bedragen voor de eigenaar naar schatting € 25.000 tot € 35.000 (prijsspeil 2003/2004) per woning met een bvo van 40-45 m² (soms nog minder). Daar staat subsidie tegenover, waardoor de kosten voor de eigenaar met (minimaal) ongeveer de helft worden verminderd.

De kosten voor de gemeente bedragen per woning ruim € 23.000. Dit zijn de kosten voor subsidie, proces, onderzoek, inclusief de subsidiebedragen.

Hoe wordt dit door de eigenaar-bewoner gefinancierd?

- Uit eigen middelen.
- Met gemeentelijke subsidie.
De subsidie voor funderingsherstel en cascoverbetering bedraagt voor een enkelvoudige woning max. € 18.500.
Voor een beneden/bovenpand bedraagt de subsidie max. € 27.750. De verdeling tussen de eigenaars is conform de splitsingsakte.
Voor nieuwbouw is de subsidie max. € 38.500.
- Met een SVn laagrentende lening.
Er zijn 12 stimuleringsleningen (laagrente) verstrekt, met een gemiddelde van € 21.500.
Totaal: € 260.000.
- Met een SVn vangnetregeling.
Er zijn 84 vangnetleningen verstrekt met een gemiddelde van € 35.000. Totaal: € 2.940.000

Totaal generaal SVn leningen: € 3.200.000.

Kosten en bedragen Schiedam

Wat zijn de kosten per woning?

De kosten enkel voor funderingsherstel, exclusief noodzakelijke bouwkundige werkzaamheden en exclusief de aanpak van het casco, bedragen gemiddeld € 56.000 per pand inclusief BTW. Uitgaand van 1,9 woning per pand komt dit neer op € 29.500 per woning. De totale herstelkosten per woning lopen op tot naar schatting gemiddeld € 50.000 per woning, dit is dan inclusief particuliere woningverbetering, waarvoor een eigenaar extra middelen ter beschikking kan krijgen.

Hoe wordt dit door de eigenaar/bewoner gefinancierd?

- Uit eigen middelen.
- Met gemeentelijke subsidie, max. bedrag € 4.500 per pand voor eigenaar-bewoner en gratis hulp, advies en plannen voor alle eigenaren.
- Met een SVn laagrentende lening voor funderingsherstel van max. € 70.000 per pand (= € 35.000 per woning)

- Met een SVN laagrentende lening voor woningverbetering van maximaal € 32.000,-- per woning voor alle eigenaren en een subsidie van € 4.500 per eigenaar-bewoner bij een investering van boven de € 23.000. Stapeling van financiering voor woningverbetering en voor cascoherstel zijn regel.
- Met een SVn vangnetregeling. Dit is maatwerk. Maatwerk geschiedt onder toepassing van de hardheidsclausule in samenwerking met bureau Perspectief van de Sociale Dienst. Dit kan een renteloze lening inhouden maar ook andere afspraken.

Kosten en bedragen Waddinxveen

Wat zijn de kosten per woning?

Variabel. In de eindverantwoording aan de provincie is een overzicht van de definitieve kosten van de 30 woningen te vinden. De kosten variëren van € 3.812 (f 8.400) tot € 65.621 (f 144.610). Het totaal aan kosten bij de 30 woningen bedraagt € 669.739 (f 1.542.021). Het gemiddelde per woning bedraagt € 23.325 (f 51.400). Van de 30 woningen hebben 18 woningen een kostenpost hoger dan € 18.151 (f 40.000).

Hoe wordt dit door de eigenaar/bewoner gefinancierd? Maximale subsidiebedragen.

2/3 van de kosten was in principe door de gemeente subsidiabel gesteld; 1/3 was voor rekening eigenaar/bewoner. Maximaal subsidiebedrag: € 13.613 (f 30.000). De kosten van Wareco en BHM werden volledig vergoed. Funderingsgerelateerd gevelherstel werd voor 25% vergoed, mits het maximum subsidiebedrag nog niet was bereikt.

Voor eigenaar-bewoners die de eigen bijdrage niet konden opbrengen (en er geen lening voor konden afsluiten bij een bank) was er een vangnetregeling via de Sociale Dienst. Twee gezinnen (van de 191) hebben daarvan gebruik gemaakt.

Kosten en bedragen Zaanstad

Wat zijn de kosten per woning?

Over de periode 2002 - 2006 bedroegen de bouwkundige kosten gemiddeld € 28.000 per woning. In 2006 gemiddeld € 34.000. De verklaring voor de hogere kosten is dat zich nu meer twee-onder-een kapwoningen melden. De aanpak hiervan is duurder.

Hoe wordt dit door de eigenaar/bewoner gefinancierd?

- Uit eigen financiële middelen.
- Met een gemeentelijke subsidie: maximum € 1.815 per eigenaar voor plan van aanpak van een straat/schetsplan.
- Met een SVn laagrentende lening, maximum bedrag € 34.000. Dit bedrag kan hoger zijn als ontheffing is gevraagd en gekregen. Per jaar worden ongeveer 10 ontheffingen toegekend. In sommige gevallen belopen de stutkosten al € 10.000. De gemiddelde stimuleringslening van 2002 tot 2006 bedraagt € 31.492,00 per woning. Dit is inclusief kosten voor procesbegeleiding.
- Met een SVn vangnetregeling.

Bij subsidieverlening van € 1815 wordt niet naar inkomen of de prijsklasse van de woning gekeken. Bij de lening wel: dan vinden een inkomenstoets en een vermogenstoets plaats. Op grond daarvan worden soms andere financierings-constructies geadviseerd. De draagkracht van eigenaren die na 1 januari 2002 de eigendom van de woning hebben gekregen wordt sowieso getoetst. Hierbij gelden de normen van de Nationale Hypotheekgarantie. Voor bewoners met een beperkte financiële draagkracht, die de eigendom van de woning hebben verkregen voor 1 januari 2002, is een Vangnetlening beschikbaar.

285 eigenaars hebben voor een andere financieringsvorm gekozen. De projectleider heeft wel gesprekken met hen gevoerd. Het betreft bijvoorbeeld ouderen die de hypotheek al hadden afgelost; mensen die wisten dat ze gingen verhuizen; of mensen die hun hele huis wilden aanpakken.

In een tussentijdse enquête¹² geeft ruim een kwart van de bewoners aan dat zij een basislening met drie procentpunt korting en een looptijd van 20 jaar niet aantrekkelijk vinden. Het grootste bezwaar vindt men dat de regeling gebaseerd is op een annuïteitenlening. Waarschijnlijk willen zij liever een aflossingsvrije hypotheek. Dan blijven de maandelijkse lasten beperkt omdat er alleen rente en geen aflossing hoeft te worden gedaan. Anderen geven aan net zo makkelijk iets met een makelaar te kunnen regelen. Ook de hoogte van het bedrag en de zaken die meegefinancierd kunnen worden zijn punt van kritiek.

¹² *Bewonersevaluatie funderingsherstel grenen palen, gemeente Zaanstad, januari 2003.*

7. De werking van het SVn-fonds

Vijf van de zes gemeenten die geld hebben ontvangen in het kader van de Knelpuntenpot voor funderingsaanpak zijn aangesloten bij het SVn. Alleen Waddinxveen heeft geen fonds bij het SVn. Hoe zijn de ervaringen met het SVn-fonds voor de vijf gemeenten? Hoeveel bewoners zijn hiermee geholpen? Hoeveel bewoners zijn alsnog verhuisd?

Wat is SVn?

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een financiële partner van gemeenten voor het beheer van revolverende fondsen. SVn verstrekt en beheert laagrentende leningen voor de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting. SVn is in 1996 opgericht door (destijds) Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. De aandeelhoudende gemeenten kregen via SVn de mogelijkheid hun Bouwfonds-dividend op een nieuwe manier in te zetten; voor een fonds waaruit zij laagrentende leningen kunnen verstrekken voor kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving.

Een gemeente die een fonds heeft bij SVn leent daarvan geld uit aan mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Bijvoorbeeld bij de aankoop van een eerste woning (Starterslening), bij particuliere woningverbetering of bij funderingsaanpak. Een laagrentende lening is een lening voor burgers van die gemeente waarover heel weinig of zelfs helemaal geen rente (dan heet het renteloze lening) betaald hoeft te worden.

De gemeente stelt zelf zowel de voorwaarden als het leningbedrag vast. Ook bepaalt zij in overleg met SVn of een borgstelling voor de lening nodig is, en zo ja, welke. Bijvoorbeeld Nationale Hypotheek garantie of gemeentegarantie.

Ook bepaalt de gemeente het rentepercentage, de looptijd en de aflossingswijze van de lening. De rente kan variëren van 0% tot een percentage op marktniveau. De looptijd kan liggen tussen de 5 en 30 jaar. De gemeente beoordeelt zelf of de indiener werkelijk een laagrentende lening kan krijgen, maar een soepele acceptatie is hierbij leidraad.¹³

De ervaringen van de gemeenten met SVn

Van de zes gemeenten hebben vijf gemeenten een fonds bij SVn. Alleen de gemeente Waddinxveen heeft geen revolverend fonds. Van de vijf overige gemeenten heeft gemeente Gouda het SVn-fonds niet ingezet voor de funderingsaanpak. Op dat moment was in er in Gouda al een lopend uitvoeringsprogramma voor gesubsidieerd funderingsherstel. Continuïteit, voortgang en gewekte verwachtingen in de lopende projecten waren hierbij belangrijke overwegingen.

¹³ Informatie van website www.svn.nl

Gemeente	Basislening	Vangnetlening	Totaal aantal leningen	Aangepakte woningen
Dordrecht	222	8	230	219
Gouda	geen	13	13	201
Haarlem	12	84	96	1204
Schiedam	3	0	3	3
Waddinxveen	geen	3	3	30
Zaanstad	196	45	241	589
Totaal	433	153	586	2246

Figuur 15. Aantal leningen, al dan niet bij SVn, per gemeente

De ervaringen van de gemeenten Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad met SVn zijn onverdeeld positief. Genoemde positieve punten zijn meedenken hoe financiële problemen bij eigenaren op te lossen zijn, goede communicatie, efficiënte afwikkeling.

In **Dordrecht** zijn 230 bewoners met het SVn-fonds geholpen: dit is meer dan 100% van de nu gereedgemaakte woningen, omdat nog niet alle bewoners hebben gereedgemaakt.

In **Haarlem** zijn 96 bewoners geholpen met vangnetleningen en stimuleringsleningen. Dit is 8% van de totale betrokken bewoners. In Haarlem zijn 12 stimuleringsleningen (laagrente) verstrekt, met een gemiddelde van € 21.500. Totaal: € 260.000, en 84 vangnetleningen met een gemiddelde van € 35.000. Totaal: € 2.940.000

Totaal generaal SVn leningen: € 3.200.000.

Twintig leningen zijn tot nog toe tussentijds afgelost wegens verkoop of overlijden.

Ook de gemeente **Schiedam** is enthousiast over de werking van het SVn-fonds. Voor particuliere woningverbetering wordt er al uitgebreid gebruik van gemaakt: tot nu toe zijn er al meer dan 500 leningen verstrekt. De verwachting is dat het ook bij funderingsherstel zal werken. De stimuleringsregeling in Schiedam is met ingang van januari 2007 voor funderingsherstel verbeterd. Eigenaren kunnen nu maximaal € 70.000 lenen (dit was € 50.000) en de periode van de lening is verlengd van 20 jaar naar 30 jaar. Voor funderingsherstel zijn de eerste drie bewoners met hulp van het SVn-fonds geholpen. De verwachting is dat alle volgende bewoners ook gebruik zullen maken van een SVn-lening.

Ook de gemeente **Zaanstad** geeft aan dat de ervaringen met het SVn-fonds goed zijn.

Aankankelijk liet de signalering omtrent betalingsachterstanden/problemen wat te wensen over. Dat wordt nu wat beter; SVn signaleert sneller en stelt eerder een betalingsregeling voor.

In Zaanstad hebben van de 500 eigenaren van herstelde woningen, 215 eigenaren gebruik gemaakt van de stimuleringslening (SVn-lening). In Zaanstad kunnen alleen eigenaar-bewoners die hun woning vóór 2002 hebben gekocht, in aanmerking komen voor een vangnetlening. Alle eigenaar-bewoners kunnen in aanmerking komen voor een basislening.

Wel worden de eigenaar-bewoners die hun woning na 2002 hebben gekocht, strenger getoetst: dit gebeurt op basis van de toetsing van de Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee kunnen zij ook 0,2 procentpunt korting bij gangbare banken krijgen.

Beschrijving procesgang rond SVn leningen

In het proces rond funderingsaanpak geeft SVn in de beginfase voorlichting aan de gemeente en de bouw bureaus over de mogelijkheden rond basisleningen en vangnetleningen. De SVn spreekt zelf geen bewoners, dat is de rol van de gemeenten en bouw bureaus. De gemeente of de bouw bureaus kunnen in de voorlichtende sfeer bijvoorbeeld de Kladbloktoets gebruiken. Dit is een door SVn ontwikkeld Excelprogramma. Het kan door de gemeente-ambtenaar, in een gesprek met de eigenaar-bewoner, worden ingevuld om de eigenaar-bewoner inzicht te geven in de maandelijkse lasten bij een basislening. De eigenaar/bewoner doet vervolgens indien hij dat wenst een aanvraag voor de basislening bij de gemeente of het bouw bureau. Deze zorgen ervoor dat de aanvraag gecompleteerd wordt en zendt deze door naar SVn. SVn doet dan de officiële toets, inclusief werkgeversverklaring en een BKR-controle. Hieruit volgt een positief of een negatief advies. Een negatief advies wordt gegeven bij een te laag inkomen of als de persoon in kwestie al veel leningen heeft uitstaan. De leningverstrekking wordt dan maatwerk: er wordt gekeken naar de waarde van het onderpand, of wellicht zijn er extra inkomsten die in eerste instantie niet bekend waren. Zo wordt er gezocht naar een oplossing met verantwoorde risico's. Indien er een vangnetregeling wordt getroffen wordt er bij aanvang een aflossingsschema opgesteld. Afhankelijk van de gemeente is dit een schema van 20 jaar (Zaanstad, Haarlem) of 30 jaar (Dordrecht, Schiedam, Haarlem voor nieuwbouw). Ook voorafgaand worden de driejaarlijkse 'trap treden' van de aflossing bepaald. Die zou er bijvoorbeeld uit kunnen zien dat de eerste drie jaar geen aflossing wordt betaald, na drie jaar wordt er maandelijks 9 euro afgedragen en na 6 jaar maandelijks 120 euro etc. Indien de woning vóór afloop van de gehele periode wordt verkocht, wordt ook de basislening of vangnetlening afgelost. Bij een basislening is de lening na de looptijd volledig afgelost. Bij een vangnetlening resteert er na de looptijd een restschuld. Afhankelijk van de aflossingscapaciteit varieert deze tussen een gering bedrag en de totale hoofdsom. Als er aan het einde van de looptijd nog een restschuld is, wordt er opnieuw een betaalschema vastgelegd. De resterende schuld wordt geïnd op het moment dat de woning wordt verkocht. Dat kan dus nog jaren duren.

Registratie bij Bureau Krediet Registratie (BKR)

De SVn-basislening wordt, conform de registratie voor hypotheek, onzichtbaar geregistreerd bij BKR in Tiel. Pas als er betalingsachterstand is, wordt deze lening zichtbaar. De vangnetlening wordt wel direct zichtbaar geregistreerd, conform de registratie van consumptieve financieringen (denk aan leningen bij postorderbedrijven, Frisia etc.). Voor deze constructie is gekozen om een opeenstapeling van leningen en derhalve betalingsproblemen te voorkomen. Deze oplossing is naar aanleiding van ervaringen met vangnetleningen in Zaanstad en op aandringen van Zaanstad ingevoerd.

Ervaringen van SVn met de gemeenten

In het kader van deze evaluatie is de SVn gevraagd naar de ervaringen van SVn met de gemeenten funderingsherstel (Dordrecht, Haarlem, Schiedam, Zaanstad).¹⁴

¹⁴ Gesprek met Richard Luigjes, SVn, 25 april 2007

De SVn voert regelmatig gesprekken met de gemeente **Gouda** om te bespreken hoe de gemeente haar SVn fonds in kan zetten. Helaas tot op heden zonder effect. Het fonds is nog steeds niet benut.

Met de gemeente **Dordrecht** zijn de eerste gesprekken voor het opzetten van een financiële regeling voor funderingsherstel al in 1996 gestart. De regeling is echter pas in 2003 gestart. Achteraf gezien is er te lang over bedragen en kosten gepraat, en was het slimmer geweest om gewoon maar te beginnen en in de praktijk de details uit te zoeken.

De regeling met de gemeente **Zaanstad** is snel in elkaar gezet. In 2002 is de overeenkomst tussen SVn en gemeente ondertekend. Zaanstad kent een laagdrempelige regeling. Alle eigenaar-bewoners die vóór 2002 hun huis hebben gekocht, komen in aanmerking voor een basislening dan wel een vangnetlening. In de loop der jaren zijn één of twee basisleningen omgezet naar een vangnetlening. Ook zijn er twee executieverkopen voorgevallen.

Gemeenten en SVn

Op de site www.svn.nl is per provincie een overzicht te vinden van alle deelnemende gemeenten die een gemeentelijk fonds hebben bij de SVn.

Twee van de vijf gemeenten zijn specifiek voor de funderingsaanpak een relatie met SVn aangegaan. Dit geldt voor de gemeenten Schiedam en Zaanstad. Beide gemeenten hebben op een of andere manier gemeentelijke middelen beschikbaar gemaakt om in het fonds te stoppen. Door Schiedam wordt op de kapitaalmarkt geld geleend om in het fonds te stoppen. De rentekosten rusten op de gemeentelijke begroting. Zaanstad heeft de reservering voor het revolverend fonds uit de gemeentelijke begroting gefinancierd. Daarnaast is door de gemeenten ook (een deel van) de Rijksbijdrage hiervoor gebruikt. De gemeente Haarlem en Dordrecht hadden al een SVn-fonds uit de Bouwfonds-aandelen.

Hoeveel bewoners zijn alsnog verhuisd?

Zorgt de constatering van funderingsproblemen voor een vlucht van bewoners? Kan dit worden gestopt door een goede gemeentelijke regeling? Dit soort gevolgtrekkingen zijn nauwelijks te trekken uit de door de gemeenten genoemde verhuiscijfers. In Haarlem zijn sommige eigenaar-bewoners eerder verhuisd vanwege 'het gedoe'. Een aantal mensen is door de gemeente Haarlem herplaatst naar een huurwoning. Het betrof doorgaans mensen die ziek en/of oud waren.

In Haarlem, Dordrecht en Gouda is niet de ervaring dat bewoners onder invloed van de funderingsproblematiek sneller of minder snel gingen verhuizen. Wel vermoedt Haarlem dat veel mensen in de periode van onderzoek en onzekerheid over de hoogte van herstelkosten en subsidie, de verkoop uitstelden tot het moment dat de woning ' met subsidie' verkocht kon worden.

In Schiedam en Zaanstad ligt dat anders. In Schiedam ligt verhuizen niet binnen het bereik van de bewoners. De opbrengst van een woning met een funderingsprobleem is onvoldoende om de hypotheek af te lossen. Dit geldt ook voor bewoners in Zaanstad. Niemand is verhuisd. Eigenaars voelen zich dan ook klem zitten en besluiten dan toch te gaan deelnemen aan het funderingsherstel met gebruikmaking van de stimuleringsregeling als ze daarvoor in aanmerking komen.

8. Procesaanpak

Hoe hebben de gemeenten het proces rond funderingsaanpak georganiseerd? Het gaat dan om de relatie met eigenaren, de verdeling van verantwoordelijkheden, de opzet van de interne organisatie, de communicatie, het onderzoek naar funderingsproblemen, de bewonersbegeleiding en de technische begeleiding en allerhande faciliteiten. In dit hoofdstuk worden al deze facetten een voor een behandeld.

Eigenaren en gemeente

Stel je voor. Je bent eigenaar van een woning. Ineens hoor je van de gemeente dat er misschien wel iets mis is met de fundering. Maar ze weten het nog niet zeker. Je gaat een traject in dat jaren kan duren en je voor onverwachte uitgaven doet staan. Hoe voelt dat? Essentieel is dat gemeenten zich realiseren dat de eigenaren, bij aanvang van de funderingsaanpak, het gehele proces van ongeloof, woede, rouw, aanvaarding moeten doorlopen. Dit vergt tijd. Maar de gemeente kan er ook wat aan doen. De gemeente kan het proces van funderingsaanpak faciliteren door het funderingsonderzoek voor haar rekening te nemen, financiële faciliteiten te regelen, de communicatie met bewoners goed te verzorgen, de bewoners goed door het proces te begeleiden, niet-willende bewoners van een bouwblok te bewegen toch deel te nemen, de bewoners technisch te begeleiden, wisselwoningen te regelen.

Verantwoordelijkheden

Heikel punt in het traject van funderingsaanpak is de verdeling van verantwoordelijkheden. Vanaf het begin is duidelijkheid daarover gewenst.

Het eigendomsrecht van de woningeigenaren is een sterk recht. In de Gezamenlijke Verklaring is daarom gesteld dat de eigenaar van de woning zelf primair verantwoordelijk is voor de oplossing van funderingsproblemen. Maar ook is gesteld dat een gemeente het in bepaalde gevallen wenselijk kan vinden de eigenaar van gemeentewege financiële ondersteuning te geven om tot funderingsherstel te komen.¹⁵ Die bepaalde gevallen zijn niet nader gespecificeerd, maar refereren naar alle waarschijnlijkheid naar de wettelijke taak van de gemeente om het belang van de volkshuisvesting te bewaken.

Uit de Gezamenlijke Verklaring wordt duidelijk dat de toegekende rijksbijdrage, behalve voor subsidie aan bewoners en storting in een revolverend fonds, door de gemeente gebruikt mag worden voor funderingsonderzoek en bewonersbegeleiding, dus voor faciliterende activiteiten.

In sommige gevallen kunnen omgevingsfactoren hebben meegespeeld in het ontstaan of verergeren van de funderingsproblemen. Denk aan grondwaterstands daling, of aan mogelijke externe schadebronnen zoals trillingen door zwaar wegverkeer of heiwerk in de omgeving. Ook in deze gevallen ligt de verantwoordelijkheid voor het aanpakken van de funderingsproblemen nog steeds bij de eigenaar van de woning. Wel kan hij, middels een gerechtelijke procedure, anderen aansprakelijk stellen voor (een deel van) de schade.

¹⁵ Gezamenlijke Verklaring, zie noot 1.

In Dordrecht hebben BVFP en eigenaren van woningen de gemeente aansprakelijk gesteld voor de aantasting van hun fundering. De gerechtelijke procedure loopt nog. Het moge duidelijk zijn dat een gerechtelijke procedure het wederzijds vertrouwen tussen eigenaar-bewoners en gemeente niet bevordert. Dit is een van de redenen waarom het proces in Dordrecht niet van een leien dakje loopt.

Interne organisatie gemeente rond funderingsaanpak

De interne organisatie rond funderingsaanpak binnen de gemeenten is in de lijnorganisatie opgenomen, of in een aparte projectorganisatie.

Gouda en Waddinxveen hebben een lijnorganisatie aangehouden. In Gouda is een (ingehuurde) gemeentelijk projectleider tussenpersoon tussen ambtenaren en bewoners. In Waddinxveen was een beleidsmedewerker belast met de algehele coördinatie van het project funderingsherstel. De technische uitvoering werd begeleid door een medewerker van bouw- en woningtoezicht, die werd ondersteund door externe inhuur voor procesmanagement. De administratieve afhandeling van de subsidieaanvragen werd uitgevoerd door een administratief medewerkster.

De gemeenten Haarlem, Zaanstad, Dordrecht en Schiedam hebben een projectstructuur opgezet. In Haarlem is deze in 2005 opgeheven, omdat het project ten einde liep. In Dordrecht wordt per 1 januari 2008 de overgang naar de reguliere organisatie beoogd.

Een gemeentelijk projectteam funderingsaanpak heeft idealiter een duidelijk financieel budget, een tijdhorizon, een multidisciplinair team, een duidelijke ontwikkelingsopdracht, een hoge innovatiegraad, directe contacten met de verantwoordelijke wethouder en is herkenbaar en aanspreekbaar voor de buitenwereld. Voor de aanpak van funderingsproblemen heeft de opzet van een projectstructuur met bovenstaande kenmerken de voorkeur boven een lijnorganisatie.

Goed voorbeeld: gemeentelijk adviesbureau funderingsherstel Zaanstad

Het projectbureau in Zaanstad ('gemeentelijk adviesbureau funderingsherstel') is zodanig vormgegeven dat het bureau duidelijk als aanspreekpunt voor bewoners fungeert. De Zaanse opzet is voorbeeldwaardig door de laagdrempelige, op bewoners gerichte organisatie, maar ook door de verschillende disciplines die in het bureau verzameld zijn: procesmanagement, bouwtechniek, financiering. Eigenaren kunnen bij het adviesbureau terecht voor vragen op het gebied van funderingsherstel. Naast individuele afspraken bij de eigenaar thuis (zelden op kantoor), neemt het adviesbureau ook deel aan bijeenkomsten.

Communicatie

Ingenieurs komen van Mars, (...) bewoners van de Aarde, heeft de voorzitter van de Dordtse Belangen Vereniging Funderings Problematiek (BVFP) en de Stichting Platform Fundering Nederland (SPFN) wel eens gezegd.¹⁶ Er bestaan wel technenuten die communicatief zijn, maar ze zijn zeldzaam. Bovendien is de technische oplossing maar een deel van het probleem. Daarom is het belangrijk om communicatieve medewerkers en procesmanagers in het

¹⁶ Ing. Ad van Wensen, seminar Funderingsaanpak Schiedam, 15 september 2005.

projectteam op te nemen. De communicatie moet op de beleving van bewoners gericht zijn. Waar zit de bewoner mee? Daar moet het gemeentelijke projectteam een faciliterende rol bieden.

De manier waarop de gemeente de communicatie naar bewoners is vormgegeven is van wezenlijk belang voor het welslagen van de funderingsaanpak. Kernbegrippen voor het welslagen blijken te zijn: transparantie, onderling vertrouwen en aansluiting op de belevingswereld van de bewoner. Deze begrippen dienen daarom leidend te zijn voor de communicatie.

Verschillende communicatiemiddelen zijn door de gemeenten ingezet om de eigenaar-bewoners over de implicaties van de funderingsaanpak te informeren. De gemeenten Dordrecht, Haarlem, Schiedam, Waddinxveen en Zaanstad brengen (of brachten) regelmatig nieuwsbrieven uit. Zaanstad heeft twee maal een informatiemarkt voor eigenaar-bewoners georganiseerd. Haarlem en Waddinxveen organiseerden specifieke informatieavonden voor in een bouwblok wonende eigenaar-bewoners. Haarlem, Schiedam en Zaanstad hebben informatieve DVD's laten maken gericht op de bewoners. De gemeenten Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad geven ook specifieke informatie via de website. Dordrecht en Zaanstad gaan hierin zo ver dat via de site te zien is of een bepaalde adres in onderzoek is. En tenslotte is er natuurlijk het gemeentelijke projectbureau of het gemeentelijke informatiepunt waar bewoners terecht kunnen voor vragen. In Schiedam is dit servicepunt ('frontoffice') in de wijk gevestigd, en niet in het gemeentekantoor (daar zit wel de 'backoffice').

De gemeente Zaanstad heeft tussentijds, in januari 2003, een bewonersevaluatie gehouden. Ook Schiedam houdt periodiek een klantenonderzoek. Het onderzoek levert in beide gemeenten concrete suggesties op om de communicatie te verbeteren.

Enkele illustratieve uitkomsten uit het Zaanse onderzoek:

Een enkeling heeft het idee dat de gemeente de verkregen rijkssubsidie in zijn zak steekt. De bekendheid van het gemeentelijk adviesbureau is groot. Negen van de tien bewoners weten dat zij er terecht kunnen voor bouwkundig en financieel advies. Ruim een op de vijf mensen heeft de gemeente advies gevraagd over bouwkundige zaken, soms thuis soms op de informatiemarkt. De tevredenheid over het advies is groot (75%).

Een klein deel (6%) wantrouwt de gemeente.

Bijna de helft van de bewoners heeft een van de informatiemarkten bezocht. Met name de eerste markt is goed bezocht, de tweede markt heeft vooral herhaalbezoek opgeleverd. Veel bezoekers hebben een woning met kwaliteitsniveau 3 en hebben intussen een stap gezet in het proces van funderingsherstel.

De Grenen Heipalenkrant wordt door het merendeel van de bewoners (78%) frequent gelezen, ook door bewoners die het nut van funderingsherstel niet zo inzien.

De gemeente zou in de ogen van bewoners minder eenzijdig moeten zijn in de informatieverschaffing en meer de voor- en nadelen moeten belichten. Er bestaat behoefte aan ervaringsverhalen, informatie over andere funderingsmethoden en een overzicht van de stand van zaken.

Er zijn diverse belemmeringen voor funderingsherstel. Verreweg de belangrijkste is dat bewoners het nut er niet van inzien (49%). Opvallend is dat ook bij de mensen die zich al hebben aangemeld voor het maken van een schetsplan, nog steeds scepsis bestaat over de noodzaak. Het contact tussen de bewoners onderling vormt een tweede belemmering (21%). Enkelen geven dan ook aan op dit gebied een meer bemiddelende en stimulerende rol van de gemeente te verwachten. Een derde bezwaar vormen de hoge kosten (14%). Al eerder is

aangegeven dat de kosten zwaar tot redelijk zwaar op het huishoudenbudget drukken en dat veel mensen de basislening geen passende financiële tegemoetkoming vinden.¹⁷

Funderingsonderzoek door gemeente

Alle gemeenten hebben, voorafgaand aan funderingsherstel, in een aantal wijken funderingsonderzoek laten doen. Dit kan beginnen met een archiefonderzoek naar de woningen met houten palen, gevolgd door een visuele inspectie op scheuren en scheefstand, klemmende ramen en deuren, verbouwingen en omgevingsfactoren waardoor de stabiliteit van de woning kan zijn beïnvloed. Vervolgens wordt de fundering grondiger geïnspecteerd door op goed gekozen plekken inspectieputten te graven. Voor het uitvoeren van een inspectie van een houten paalfundering is op initiatief van een aantal partijen en in opdracht van het ministerie van VROM een protocol opgesteld. De eerste versie dateert van oktober 1998, de tweede en laatste versie van juni 2003. VNG zorgt voor de verspreiding. Aangenomen kan worden dat alle funderingsonderzoeken in opdracht van gemeenten, die na 1998 hebben plaatsgevonden, zijn uitgevoerd volgens het protocol.

In Schiedam en op sommige plekken in Gouda en Dordrecht bestaat het onderzoek uit langjarige monitoring en is het derhalve nog niet afgerond.

Het funderingsonderzoek is in alle gevallen uitbesteed aan een technisch bureau. Opvallend is dat het algemene funderingsonderzoek in alle gemeenten door Wareco is uitgevoerd (samen met Fugro, met Geo Delft als supervisor in Dordrecht; samen met Fugro, IFCO, Lankema, Strackee in Haarlem).

In hoofdstuk 3 is te zien in welke gebieden per gemeente deze inventarisatie heeft plaatsgevonden en de aantallen woningen die het onderzoek betreft.

Onderzoeksrichtlijn voor houten paalfundering

Vier Nederlandse ingenieursbureaus pleiten voor een Nationale Beoordelingsrichtlijn van houten paalfunderingen, die verder gaat dan het 'Protocol voor het uitvoeren van een inspectie aan houten paalfunderingen' van VNG, juni 2003. In afwachting van zo'n Nationale Richtlijn, is tussen de bureaus een redelijke consensus gevonden over de aanpak en de interpretatie van funderingsonderzoeken. Als tussenoplossing is daarom in december 2006 in de losbladige uitgave Funderingen (SBR/SDU), door Fugro een publicatie opgenomen die de huidige praktijk vastlegt.

Onderzoeksopzet Dordrecht

In Dordrecht zijn 18.000 adressen archiefmatig bekeken op een aantal kenmerken: bouw vóór 1945, houten palen, droogstand, particuliere eigenaar, woning. Tevens is een beknopte schouw op scheefstand en/of scheurvorming uitgevoerd.

¹⁷ *Bewonersevaluatie funderingsherstel grenen palen, gemeente Zaanstad, januari 2003.*

Aan een groot aantal particuliere eigenaren werd vervolgens een brief gestuurd met de vraag of zij een indicatief onderzoek wensten. Als meer dan 50% van een bouwblok de groene kaart ("ik wil dat onderzoek") teruggestuurd had, werd het onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek werd door de gemeente betaald. Uiteindelijk werd ten behoeve van de eigenaren van 3.413 woningen die als mogelijk risicovol naar voren kwamen, het eerste fase onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken worden uitgevoerd door Wareco, Fugro, Concretio, en IGWR. Geo Delft toetst alle uitgevoerde eerste fase- en monitoringonderzoeken. Ook dit wordt door de gemeente betaald. In 2004 is het funderingsonderzoek fase I gereed gekomen.

Een eigenaar kan zelf onderzoek laten doen. Wil de eigenaar in aanmerking komen voor de subsidie c.q. een lening dan zal de onderzoeker het VNG protocol gevolgd moeten hebben. De gemeente kan overigens niet verhinderen dat een eigenaar, bijvoorbeeld met het oog op verkoop van de woning, voor eigen rekening, in zee gaat met een onderzoeksbureau dat zich niet aan het protocol houdt.

Onderzoeksopzet Gouda

Al vóór 1999 waren panden onderzocht, maar niet specifiek de panden met grenenhouten palen. Er was in die jaren nog weinig bekend over de houten paal bacterie. Klachten in de jaren daarna van eigenaren van wie het pand niet was onderzocht, gaven aanleiding alsnog te onderzoeken of er bij die panden iets mis was met de fundering.

In 1999 is een onderzoek uitgevoerd waarbij in totaal 1.037 panden zijn onderzocht. Het betreft woningen in de periode 1910-1949. Hieruit zijn 347 woningen voortgekomen die aangepakt moesten worden.

Momenteel loopt van ca. 70 woningen nog de monitoring om duidelijkheid over de noodzaak tot funderingsherstel te krijgen.

Het ligt niet in de bedoeling van de gemeente nog een derde onderzoek te doen. Wel wordt in de zomer van 2007 geëvalueerd wat tot nu toe is gedaan, wat nog te verwachten is en wat de gemeente nog kan doen.

Onderzoeksopzet Haarlem

In Haarlem gaat het om vooroorlogse stadswijken, merendeels rondom het centrum. De gemeente heeft deze wijken aangemerkt als economisch kwetsbaar: reden om hier alert te reageren en verloedering voor te zijn.

Uit historisch onderzoek blijkt dat in totaal ca. 8.800 woningen over een houten paalfundering beschikken. Dit cijfer dateert van voor het funderingsprogramma. Ruim 2.800 hiervan zijn in bezit van corporaties. De resterende woningen zijn in particuliere handen.

Op grond van een visuele inspectie bestond het vermoeden van ernstige funderingsproblemen. Hierop werd onderzoek gedaan. In totaal zijn vanaf 1996 naar schatting 1.450 woningen onderzocht. De laatste funderingsonderzoeken werden in 2000/2001 gedaan. Daarna is casco-onderzoek gedaan. Het funderingsonderzoek leidde tot een indeling van de fundering in een kwaliteitsklasse:

Klasse I: Goed. De fundering is voor langer dan 25 jaar geschikt.

Klasse II: Redelijk tot matig. De fundering is voor langer dan 25 jaar geschikt, mits zij niet extra wordt belast.

Klasse III: Slecht. Naar verwachting binnen 25 jaar zullen de zettingsverschillen leiden tot schade aan het casco. De fundering moet worden hersteld.
1.200 woningen bleken ernstige funderingsproblemen (klasse III) te hebben. Een aantal eigenaren vroeg een second opinion aan.

Onderzoeksopzet Schiedam

In Schiedam gaat het om de oude wijken rondom het stadscentrum, en recent ook het centrum zelf. In twee wijken wordt langjarig de zetting en de grondwaterstand gemonitord. Hier zitten 1.022 woningen al 3 jaar in de monitoring zonder dat duidelijk is of funderingsherstel al dan niet noodzakelijk is. De resultaten van de laatste meting zijn in het voorjaar van 2007 verwerkt. De uitkomsten geven echter weinig zekerheid: van geen enkele pand kon besloten worden om over te gaan tot funderingsherstel. 290 panden hoeven niet langer gemonitord te worden. Voor 732 panden is het vlees noch vis en is langer monitoren helaas de enige uitweg. In de afgelopen 3 jaar is eerst gemeten met een tussenpoos van een jaar, daarna is intensiever (tweemaal per jaar) gemeten. Duidelijk is in ieder geval al wel dat de monitoring nog pakweg 3 jaar door zal moeten gaan.

Tot en met 2014 wordt in het kader van de uitbreiding van het gebied voor particuliere woningverbetering nog voor 2.000 woningen een bouwkundig opnamerapport uitgebracht. Daarin zit ook een beoordeling van de fundering.

Schiedam onderscheidt drie categorieën:

- Op basis van scheefstand en scheurvorming: er is niets aan de hand.
- Op basis van scheefstand en scheurvorming: funderingsherstel nodig binnen een termijn van 15 jaar.
- De tussencategorie: de staat is nog onduidelijk. Monitoring moet aantonen of herstel nodig is.

Voor het technisch onderzoek huurt de gemeentelijke backoffice externe deskundigheid in. Deze leveren schriftelijke en mondelinge adviezen aan de gemeente en vervolgens aan de eigenaren. Ze rapporteren bijvoorbeeld over de monitoringresultaten, leveren onderzoeksrapportages bij funderingsaanpak en zorgen voor een globaal funderingsherstelplan. De advisering is voor de eigenaren gratis. De gemeentelijke projectleider fungeert als opdrachtgever.

Betrokken ingenieursbureaus en technische bureaus: Wareco voor algemeen funderingsonderzoek, Fugro voor de monitoring van het funderingsonderzoek van de 1000 panden. Het contract met Fugro was voor 3 jaar en loopt binnenkort af. Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam (IGWR) voor funderingsadviezen en het beoordelen van de Fugro-metingen (samen met constructeur). Adviesbureau Spierenburg (constructeur) voor globale herstelplannen. Tenslotte Vastgoedafdeling gemeente Schiedam voor aanbrengen en meten van peilbuizen voor grondwaterstandmeting en na vertrek Fugro: monitoring zakking woningen.

Onderzoeksopzet Waddinxveen

De panden die in het onderzoek zijn betrokken liggen alle in de hooggelegen, niet ontveende gebieden van Waddinxveen. Het betreft voor het overgrote deel vooroorlogs particulier woningbezit. De woningen werden geselecteerd op basis van hun ligging, bouwjaar en funderingsonderzoek (archiefontoerzoek). In 1995 vond een indicatief onderzoek plaats naar de

droogstand en de kwaliteit van de funderingen, zowel wat betreft de paalkoppen, de funderingen als het casco.

Voor meer gedetailleerd onderzoek naar de problematiek is in de eerste fase gekozen voor het per woonblok vrijgraven van één tot twee palen. Met een inslagmeter werd vervolgens de kwaliteit van het bovenste funderingshout gemeten. Aan de hand van de waargenomen grondwaterdekking, inslagdiepte en de kwaliteit van de betonopstorting werd bloksgewijs bepaald of ingrijpen nodig was. Dat bleek slechts bij acht woningen zo te zijn. De positieve conclusie werd echter al binnen een jaar flink ondergraven, toen enkele panden ernstige scheurvorming gingen vertonen. De bij het eerste onderzoek gebruikte meetmethode bleek achteraf –deels door een onzorgvuldige uitvoering- niet nauwkeurig genoeg. Daarna heeft de VNG voor dit soort funderingsproblemen een protocol opgesteld.

Door alle commotie werd besloten om het project sterk te wijzigen. De insteek richtte zich eerst alleen op het herstel van panden waarin een pregnant probleem aanwezig was. Afgesproken werd om voortaan voor elk pand aan te nemen dat funderingsherstel noodzakelijk is en aansluitend te streven naar gepast herstel van alle funderingen.

In de tweede fase is besloten om alleen een selectie van panden te maken op basis van onderzoek naar de toegepaste funderingstypen en grondwaterstanden. De funderingsgegevens zijn opgezocht in het streekarchief. Tegelijkertijd worden vrij dicht bij de woningen peilbuizen geslagen. De gemeente meet gedurende een langere periode de waterstanden. Samen met gegevens van het reeds bestaande peilbuizennet kan zo vrij nauwkeurig worden bepaald, hoe het grondwaterverloop nabij de woningen is. Op basis van al de archief- en meetgegevens wordt vervolgens een grove selectie gemaakt van woningen die zich in een risicogebied bevinden. Bij deze woningen worden vervolgens weer – door bewoners, aannemer en bouw- en woningtoezicht samen - enkele palen ontgraven, de inslag gemeten en de kruipruimte geïnspecteerd. De bewoners werken hier dus actief aan mee. Dat scheelt ze niet alleen in kosten maar komt ook de betrokkenheid ten goede. Op deze wijze wordt voorkomen dat contra-expertise op contra-expertise wordt gestapeld en bewoners (en het project) verstikt raken in een onbegrijpelijk net van deskundige adviezen. Immers: met kostbare stapels papier repareer je geen funderingen.¹⁸

Het funderingsonderzoek is in de tweede fase uitgevoerd door Wareco, plus geohydrologisch onderzoek door Lexmond Milieu-adviezen BV te Bodegraven.

¹⁸ ir. M. van der Gaag, adviesbureau HBM, 'Bewoners dragen funderingsherstel in Waddinxveen', *Renovatie & Onderhoud*, oktober 1999, p31-35.

Goed voorbeeld: betrokkenheid bewoner bij onderzoek Waddinxveen

Hoe voorkom je dat gemeente en bewoners elkaar om de oren slaan met dure rapporten? In Waddinxveen is destijds een pragmatische, onbureaucratische insteek gekozen. Bewoners werken actief mee aan het onderzoek én aan de oplossing, door zelf graafwerk te verrichten. Hierdoor hebben ze aan den lijve ondervonden hoe het is om in de beperkte ruimte onder de woning te moeten werken. Door de goede contacten is de kwaliteit van het werk verbeterd, is de indruk. Ook de open houding van gemeente, adviesbureau én aannemer richting de eigenaar-bewoners is een van de belangrijke redenen van het succes van het project.

Onderzoeksopzet Zaanstad

Uit een inventarisatie in 1997 bleek dat in heel Zaanstad 10.000 vooroorlogse woningen gefundeerd kunnen zijn op grenen palen. Eind 1999 is de gemeente bij 1.700 particuliere woningen in Zaanstreek, Zaanstad en Koog aan de Zaan, gebouwd in de periode 1925 - 1940, een onderzoek gestart. De keuze voor de tijdsperiode heeft een budgettechnische achtergrond. Vanaf 1925 werd projectmatig in bouwblokken gebouwd. De kosten van onderzoek en aanpak van funderingsherstel in bouwblokken vallen aanzienlijk lager uit dan bij een enkele woning of een twee-onder-een kap woning.

Eigenaars van woningen die buiten de actiegebieden liggen of vóór 1925 zijn gebouwd, kunnen vragen als calamiteit aangemerkt te worden. Als dat het geval is, kunnen ook zij gebruik maken van de stimuleringsregeling.

Als het een echte calamiteit is dan hoeft er geen onderzoek plaats te vinden. Er zijn ook eigenaren van woningen buiten de actiegebieden, niet zijnde een calamiteit, die vermoeden dat hun fundering niet in orde is. Zij ontvangen € 340 subsidie voor funderingsonderzoek. Zo'n onderzoek kost gauw €4.000,-. Hiervan hebben 5-10 eigenaars gebruik gemaakt. Zij kunnen dan ook gebruik maken van de stimuleringsregeling.

Uit het onderzoek van eind 1999 bleek dat 40% van de 1.700 woningen op zulke zwakke heipalen staat dat binnen 10 jaar herstel van de fundering nodig is (categorie 3). Nog eens 10% moet binnen 25 jaar worden aangepakt (categorie 2). Bij de overige (categorie 1) woningen behoeft de fundering geen dringende maatregelen.

Tot de actiegebieden behoren 750 woningen met categorie 3 en 2.

Bewonersbegeleiding

In de zes gemeenten is de bewonersbegeleiding of door de gemeentelijke projectleider/projectorganisatie zelf gedaan (Waddinxveen, Zaanstad), of door de inschakeling van professionele bouwbegeleidingsbureaus (Haarlem, Dordrecht, Schiedam), of in een mengvorm (Gouda met projectleider voor individuele gevallen en begeleidingsbureau voor collectieve projecten).

Waddinxveen heeft de begeleiding zelf gedaan. De bewonersbegeleiding werd verzorgd door de projectleider, op onderdelen in samenwerking met een bureau. De gemeentelijke projectleider was aanspreekpunt en verantwoordelijk. Hij schrijft het welslagen van het project mede toe aan zijn zeer persoonlijke manier van werken: met oog en oor voor de zorgen van de bewoners en bovenop de uitvoering zitten om te controleren. Door deze persoonlijke aanpak kon iedereen

die deel uitmaakte van een blok bereid worden gevonden mee te doen. Aanschrijving was daardoor niet nodig. Kanttekening die hij maakt is dat de schaalgrootte net aan te behappen was voor één persoon.

In **Haarlem** is als eerste gemeente besloten om de procesbegeleiding uit te besteden aan bouw bureaus. Deze worden door de gemeente ingehuurd, maar staan los van de gemeente en functioneren zelfstandig. De redenen om bouw bureaus in te schakelen is de beperkte mankracht bij de gemeente, maar ook dat veel bewoners een wantrouwen koesteren jegens de gemeente. Door onafhankelijke bureaus in te schakelen omzeil je dit.

Ook in **Dordrecht** speelt wantrouwen jegens de gemeente. Na Europese aanbesteding zijn twee begeleidingsbureaus geselecteerd, die door het gemeentelijke projectbureau worden aangestuurd en betaald. Helaas bleken sommige bewoners ook deze bureaus te wantrouwen, waarna zich bureaus meldden die erkend willen worden. Dit gebeurt als ze zich houden aan het onderzoeksprotocol. Deze bureaus worden door de bewoners betaald uit het begeleidingsbudget en zonedig aanvullend vanuit het bouwdepot.

In **Gouda** begeleidt de gemeentelijk projectleider de individuele eigenaar-bewoner. De gemeentelijk projectleider is tussenpersoon tussen bewoners en ambtenaren, stimuleert eigenaren mee te doen en de subsidieaanvraag in te dienen, verzorgt voorlichting en helpt problemen op te lossen (bijvoorbeeld door bij financiële problemen voor te stellen dat een ambtenaar sociale zaken een inkomenstoets doet).

Bij een complexmatige aanpak doen twee bureaus een deel van dat werk. Zij bepalen zich voornamelijk tot omgang met het collectief. Als een individu binnen het collectief specifieke aandacht behoeft, wordt de gemeentelijk projectleider daarover geïnformeerd en komt deze in actie.

Bij collectieve aanpak is begeleiding door een extern deskundige voorwaarde om voor subsidie in aanmerking te komen. Eigenaar-bewoners van een bouwserie huren deze deskundige(n) zelf in en betalen deze. De kosten tellen mee in de stichtingskosten op basis waarvan het subsidiebedrag wordt vastgesteld.

In **Schiedam** wordt vanuit een servicepunt (front office) per aan te pakken bouwkundige eenheid begeleiding geboden. Daartoe zijn 2 externe partijen ingeschakeld. De kosten daarvan zijn voor rekening van de gemeente. De gemeentelijke projectleiding overlegt regelmatig met de bewonersverenigingen in de wijken.

In **Haarlem** wordt eigenaren een standaardprotocol voor voorbereiding en uitvoering aangeboden. De bouw bureaus begeleiden het traject. Een architect wordt ingehuurd voor ontwikkeling van het verbouwplan. Gemeentelijke woninginspecteurs worden aan de bouwteams toegevoegd als adviseur.

Aanschrijven

Als het met subsidie of leningen lukt om de meeste eigenaren binnen een bouwblok op één lijn te krijgen, dan mag van de gemeente worden verwacht dat zij hen bijstaat door een minderheid van weigeraars actief te benaderen. Dat kan door het gesprek aan te gaan en te onderzoeken of er knelpunten zijn die de gemeente kan oplossen. **Waddinxveen** bijvoorbeeld heeft zo alle betrokkenen zonder aanschrijvingen over de streep kunnen trekken.

In **Haarlem** kan in principe worden aangeschreven als 50% van de eigenaren deel wil nemen aan een project. In eerste instantie wordt getracht bezwaren van weigerachtige eigenaren te onder vangen of op te lossen. In een aantal gevallen is daadwerkelijk aangeschreven op de

kwaliteit van de fundering van de specifieke eigenaar. Deze fundering werd hiervoor getoetst aan het bouwbesluit. In alle voorkomende gevallen werd geconstateerd dat de fundering niet meer aan de norm van het bouwbesluit voldeed.

In **Schiedam** én in **Zaanstad** wordt doorgepakt als circa tweederde van de bewoners meedoet. In **Gouda** pakt de gemeente door als 70-80% van de eigenaren meedoet. Getracht wordt de weigeraar door overreding te bewegen mee te doen. Lukt dat niet, dan ontvangt hij een brief met de constatering dat hij niet wil aansluiten c.q. geen subsidie heeft aangevraagd. In de brief wordt aangekondigd dat de gemeente het voornemen heeft binnenkort te gaan aanschrijven. Vrijwel steeds blijkt dit afdoende om de weigeraar over de streep te trekken.

Brengt dat geen schot in de zaak dan schrijft de gemeente de eigenaar aan. In Gouda zijn in het kader van het project funderingsherstel circa itein eigenaren aangeschreven. Dit heeft in één geval geleid tot uitvoering van gemeentewege. De wijze waarop de eigenaar-bewoners worden benaderd maakt dat het instrument van aanschrijven in Gouda werkt. Veelal kiezen eigenaren om alsnog aan het project deel te nemen.

In **Dordrecht** was de praktijk dat er aangeschreven werd als de urgentie van funderingsherstel minder dan 10 jaar was en 80% van de eigenaars in een blok zich uitgesproken had voor funderingsherstel. Inmiddels heeft de rechter in één zaak de gemeente in het ongelijk gesteld, op grond van het argument dat de fundering van de woning waarvoor de aanschrijving gold niet was onderzocht en de urgentie dus niet kon worden vastgesteld. Onderzoek was niet mogelijk, omdat de eigenaar dit niet toestond. De rechter gaf ook aan dat er pas van urgentie sprake is als de handhavingstermijn 5 jaar of minder is. Het hoger beroep dat de gemeente aangespannen heeft, loopt nog.

Vooralsnog heeft de gemeente besloten de kortere termijn aan te houden. Ze is wel van mening dat de zwakste woning als maatgevend kan gelden om aan te schrijven, ook al is dat niet de woning van de eigenaar die weigert deel te nemen.

Terugvorderen en andere kostenposten bij aanschrijven

Reageren eigenaren bewoner niet op een aanschrijving, dan kan de gemeente zelf opdracht geven tot verbetering en de kosten al dan niet met een opslag op de bewoners verhalen. Op het gebied van particuliere woningverbetering heeft de gemeente **Schiedam** al een 100-tal woningen aangeschreven. Veel balkons waren er slecht aan toe, wat heeft geleid tot spoedaanschrijving en uitvoering van gemeentewege. Hierin is nu pas op de plaats gemaakt, omdat de terugvordering zeer moeizaam gaat.

In **Zaanstad** zou het Bureau Funderingsherstel graag zien dat de Dienst Handhaving vaker zou overgaan tot aanschrijven op funderingsherstel. Om budgettaire redenen beperkt de Dienst Handhaving zich doorgaans tot de eis dat de woning gestut wordt. Om te kunnen aanschrijven op funderingsherstel moet funderingsonderzoek worden gedaan. Weigert de eigenaar dit onderzoek uit te voeren, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de Dienst Handhaving die dan maar moet zien of het bedrag terug te halen is bij de eigenaar. Het budget van de Dienst Handhaving laat geen omvangrijke 'voorfinanciering' toe.

Door aan te sluiten bij stadsvernieuwingenprojecten wordt het probleem van het weigeren van onderzoek omzeild. Het onderzoek wordt dan als onderdeel van het project Funderingsherstel uitgevoerd. Met de uitkomsten hiervan kan Bureau Funderingsherstel bij de Dienst Handhaving erop aandringen om op funderingsherstel aan te schrijven.

Technische planbegeleiding

Bij de technische planbegeleiding gaat het in de tijd gezien om twee zaken: technische begeleiding van de bewoner bij de keuze van de aanpak en aanbesteding, en controle van de aannemer bij de uitvoering (directievoering). Daarnaast dient Bouw- en Woningtoezicht te controleren dat alles volgens de bouwaanvraag wordt gedaan.

De technische planbegeleiding in de zes gemeenten wordt in het algemeen uitgevoerd door externe bureaus, en door de eigenaar-bewoners zelf betaald. Dit is het geval in Dordrecht, Gouda (collectieve projecten), Schiedam en Zaanstad. In Haarlem betalen de eigenaren de rekeningen voor architect, constructeur en directievoering, maar draagt de gemeente de kosten van de begeleiding door de bouw bureaus. Soms wordt de technische planbegeleiding door de gemeentelijke dienst of afdeling Bouw- en Woningtoezicht gedaan. Dit geldt in Gouda voor de individuele projecten en in Waddinxveen.

Het inschakelen van technische planbegeleiding is een keuze en een verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners, vinden de overige gemeenten. In de praktijk weten de meeste gemeenten bewoners ervan te overtuigen dat zij op tijd kennis en deskundigheid moeten inhuren, zowel voor de keuze van de aanpak en aanbesteding, als voor de directievoering. Dit kan door een extern architecten- of constructiebureau. In Haarlem hebben alle opdrachtgevers dit gedaan.

De dienst Bouw- en Woningtoezicht is in ieder geval verantwoordelijk voor het toezicht, of alles volgens de bouwaanvraag wordt gedaan. Voor het indienen van een bouwvergunning heeft de eigenaar-bewoner bouwleges moeten afdragen. De controle door de gemeentelijke bouwinspecteur wordt uit deze bouwleges betaald.

In **Dordrecht** kan de eigenaar bouwtoezicht inhuren. Deze is declarabel vanuit het eigen bouwdepot. Daarnaast heeft de afdeling Bouwen en Wonen een ondersteunende functie. In **Gouda** heeft de dienst Bouw- en Woningtoezicht 3-4 inspecteurs in de buitendienst voor toezicht. Ze richten zich op de individuele gevallen. Controle op de uitvoering bij complexmatige aanpak wordt door een extern bureau gedaan.

In **Haarlem** doen de bouw bureaus de planbegeleiding, samen met de architect en conform het voorbereidingsprotocol. De architect doet de directievoering en vertegenwoordigt de eigenaars bij de aannemer. Aan het bouwteam wordt een gemeentelijke bouwinspecteur toegevoegd die de bouwvergaderingen bijwoont. De architect is ingehuurd door de opdrachtgever (de bewoners). Het bouw bureau begeleidt het traject conform het planontwikkelingsprotocol. Dat voorziet in een aantal themabijeenkomsten: bijvoorbeeld voor aanbesteding van de architect en van de aannemer.

In **Schiedam** wordt de planbegeleiding van collectieve projecten verzorgd door het servicepunt. Deze doet dit samen met de ingehuurde funderingsdeskundige en de constructeur. De drie woningen die tot nog toe zijn gerealiseerd zijn individuele woningen.

In **Waddinxveen** was de uitvoering per bouwblok. In drie themabijeenkomsten zijn de eigenaar/bewoners door het traject heengeleid. Voor elk project werd aan twee aannemers offerte gevraagd die door de gemeentelijke projectleider werden beoordeeld. Het toezicht op de uitvoering werd ook gedaan door de gemeentelijke projectleider, in totaal ca. 24 uur per week. Het toezicht werd zeer nauwgezet uitgevoerd en bestond o.a. uit een inspectie twee maal per week vanuit de kruipruimte. De projectleider signaleert dat Bouw- en Woningtoezicht van gemeenten steeds minder genegen zijn tot een dergelijke diepgaande inspectie en toont zich daarover bezorgd. Ook werden door de projectleider, nu in de functie van medewerker Bouw-

en Woningtoezicht, de tekeningen en berekeningen gecontroleerd. De kosten daarvan werden opgebracht door leges voor de bouwvergunningen die de bewoners moesten aanvragen.

In **Zaanstad** heeft een senior medewerker van de afdeling technische vergunningen als taak de relatie tussen eigenaren/opdrachtgevers te onderhouden. Hij start de bloksgewijze aanpak op en begeleidt de aanbesteding en uitvoering van het funderingsherstel.

De eigenaren zijn vrij in de keuze van een technisch bureau. Hiermee wordt de aansprakelijkheid bij een gespecialiseerd deskundig bureau gelegd.

Goed voorbeeld: protocol en stappenplan Haarlem

Haarlem heeft een voorbereidingsprotocol en een stappenplan ontwikkeld om het proces rond funderingsaanpak te stroomlijnen en in de tijd behapbaar te maken. Het stappenplan gaat uit van een doorlooptijd van 13 maanden tussen start project (bij deelname van 50% van de eigenaren in een bouwblok) en start uitvoering. Gedurende die 13 maanden worden 4 informatieavonden en 6 bouwteamvergaderingen georganiseerd.

Ervaringen Haarlem met sloop/nieuwbouw

De begeleiding bij de nieuwbouw is ten dele door De Regie gedaan en ten dele door de ontwikkelaar (Terugbouwen eigen woning). Opzet daarbij was zo zuiver mogelijk collectief particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Hiervoor is IPSV subsidie ontvangen. De projectleider merkt op dat volledig particulier opdrachtgeverschap bewerkelijk en complex is geweest. Het kostte veel energie en ondanks het enthousiasme van de deelnemende bewoners veel tijd. De gemeente Haarlem kiest deze aanpak waarschijnlijk niet nog een keer. Collectief particulier opdrachtgever in stedelijke gebieden is complexer dan in bijvoorbeeld Leidsche Rijn. Het gaat in Haarlem om blokjes met ieder een eigen dynamiek, oplossing, tempo, kosten.

Sloop/nieuwbouw vindt in Haarlem plaats als de kosten van funderingsherstel de vastgestelde maximale investering (voorheen 70% van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw) te boven gaan of als funderingsherstel niet wenselijk is.

Financiële afhandeling tijdens het proces

Bij alle gemeenten worden tijdens de planontwikkeling eventuele financiële problemen van eigenaar-bewoners geïnventariseerd. De bewoners in gemeenten met een SVn-fonds, kunnen een SVn lening afsluiten als de aanneemsom bekend is. Gouda en Waddinxveen kennen een gemeentelijke vangnetregeling. Over het algemeen wordt bij alle regelingen een vooruitbelatingsregeling opgenomen, zodat de aannemer kan worden betaald.

In **Gouda** en **Haarlem** bijvoorbeeld kunnen eigenaren de subsidie cederen. Cederen van subsidie betekent dat er bij de aannemer een door de eigenaar-bewoner getekende akte van cessie ligt, op basis waarvan de gemeente in termijnen de subsidiebedragen uitkeert aan de aannemer. Dat scheidt de eigenaar-bewoner voorfinanciering.

Bij een vangnetlening (of achtervanglening zoals Gouda dit noemt) worden de betalingen uit een bouwdepot verricht. De aannemer dient de rekening bij de gemeente in en wordt rechtstreeks betaald. Op basis van de gereedmelding vindt definitieve vaststelling van de stichtingskosten en subsidie plaats.

9. Meldingsplicht

Inleiding

De gemeenten zijn gevraagd mee te denken over een vraagstuk waar de Tweede Kamer aandacht voor vroeg. In de Tweede Kamercommissie werd als oplossing geopperd om per woning een meldingsplicht bij het kadaster in te stellen, indien funderingsproblemen geconstateerd zijn.¹⁹ Wat vinden de gemeenten van deze oplossing? Of hebben zij andere oplossingen voor ogen om funderingsproblemen van een te koop staand huis voor nieuwe eigenaren inzichtelijk te maken?

Tijdelijkheid

Het is wel van belang om je te realiseren dat de melding slechts tijdelijk nodig is: van het moment van aankondiging van het eerste onderzoek tot aan de afronding van de werkzaamheden aan de fundering, meldt Wienand van Dijk, gemeente Haarlem. In Haarlem vond de verkoop vooral plaats in de periode dat duidelijk was dat er subsidie voor een blok beschikbaar zou komen, maar die nog niet was uitgekeerd. Tijdens de uitvoering werd niet verkocht, omdat de subsidie niet overdraagbaar was. Na de uitvoering werd wel weer verkocht. De woning was door het herstel meer waard geworden.

Oordeel gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen positief over het instellen van een meldingsplicht om nieuwe eigenaren te beschermen tegen aankoop van een woning die achteraf funderingsherstel blijkt te behoeven. Hoe transparanter de markt, hoe kleiner de kans op het doorverkopen van funderingsproblemen, aldus Ruud van Workum (Schiedam). Maar het Kadaster wordt niet als de aangewezen plek hiervoor gezien. Het Kadaster is voor veel bewoners een te onbekend fenomeen; het staat te ver van hen af, vindt Koos Graveland (Waddinxveen). Ook Zaanstad vindt een meldingsplicht via het Kadaster te ver gaan. Maar de gegevens moeten wel openbaar zijn, aldus Irma Gort (Zaanstad).

Wienand van Dijk (Haarlem) is in principe wel akkoord met een meldingsplicht bij het Kadaster. Wel moet informatie gebaseerd zijn op gestandaardiseerde gegevens en onderzoek, voegt hij toe. Daarnaast vraagt hij zich af wat het onderscheid is met andere verborgen gebreken van de woning. Denk aan verrotte dakbalken, scheuren onder gestucte muren etc.

Het Kadaster

Wat vindt het Kadaster van de door de Tweede Kamercommissie geopperde suggestie om een meldingsplicht aangaande problemen aan funderingen bij het Kadaster onder te brengen? Deze vraag is voorgelegd aan Zacharias Klaasse, senior adviseur Strategie en Beleid bij het Kadaster.

¹⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2006-2007, 30 800 XI, nr. 4, p. 2.

Dhr. Klaasse meldt dat het registreren van funderingsproblemen van woningen goed past in de werkzaamheden van het Kadaster als informatiebron van vastgoed in Nederland, mits er een wettelijke grond of een gemeenschappelijke wens voor bestaat. Het Kadaster gaat met ingang van volgend jaar ook de Europees verplichte energieprestatie per woning registreren, de EPBD. Verder is het Kadaster in gesprek met het ministerie van VROM om in de toekomst wellicht de centrale keuring van woningen, een uitvloeisel van het Gebouwdossier, te registreren. Er is een stichting opgericht om dit streven handen en voeten te geven. Zie www.sitg.nl (Stichting Inspectie Technische Gebouwkwaliteit). De discussie hierover is nog gaande. Zo'n centrale keuring levert veel extra regeldruk op. Gezien de politieke wens om de regeldruk juist te verminderen, heeft het onderwerp – in ieder geval onder het vorige kabinet – minder prioriteit gekregen.²⁰

Andere oplossingen

Hebben de gemeenten andere oplossingen voor ogen om aanwezige funderingsproblemen van een te koop staand huis voor nieuwe eigenaren inzichtelijk te maken?

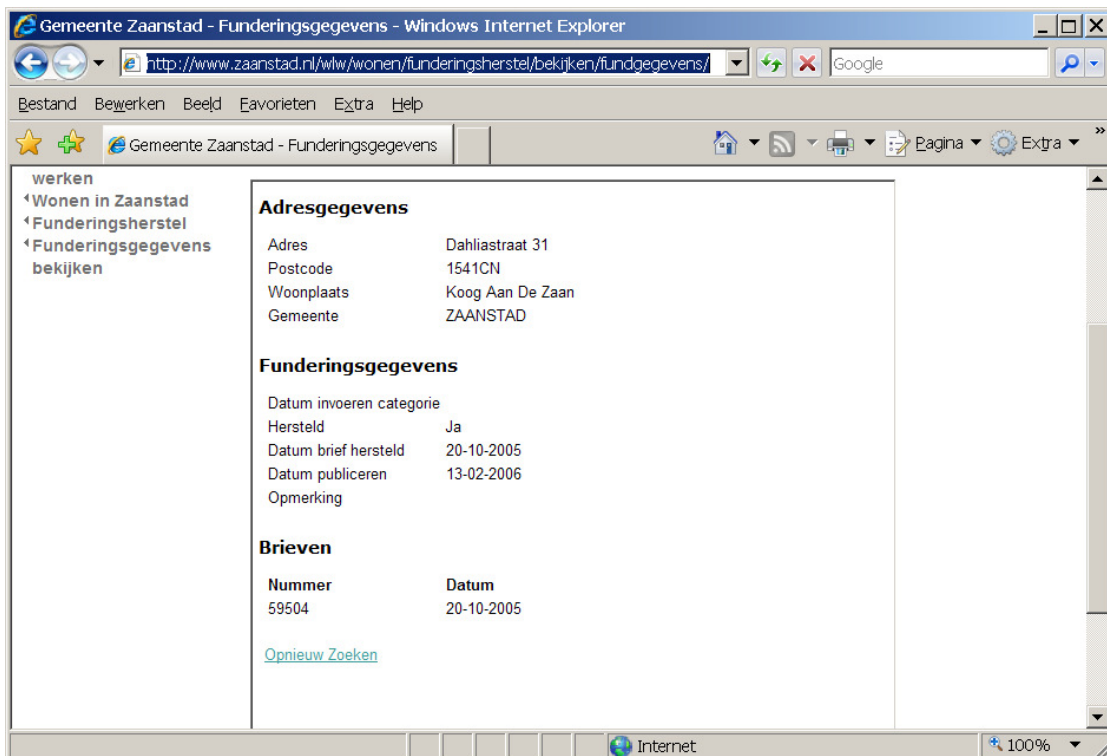
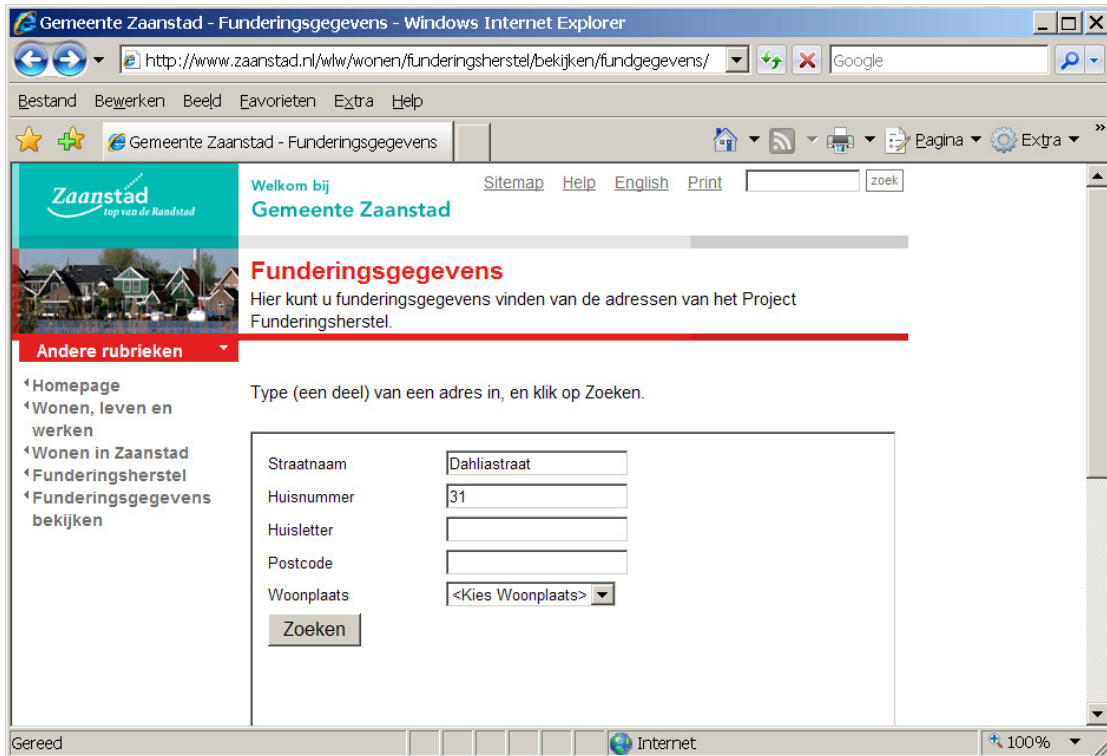
De gemeenten noemen twee andere oplossingen: enerzijds een rol voor makelaars en anderzijds het openbaar toegankelijk stellen van de funderingsgegevens via de gemeentelijke website.

Website

Twee gemeenten hebben de informatie over de funderingsaanpak op een voor iedereen toegankelijke pagina op de gemeentesite beschikbaar. In Zaanstad kunnen bewoners via de website de gegevens opvragen van de 1700 onderzochte woningen, nadat ze een van de adressen hebben ingetikt.²¹ De database bevat gegevens over het kwaliteitsniveau van de fundering, een omschrijving wat dit kwaliteitsniveau inhoudt, en indien de fundering hersteld is: de datum van de brief inzake het herstel. Door het intikken van (een deel van) een adres wordt zichtbaar welke funderingsgegevens bekend zijn over het adres. (zie figuur 16).

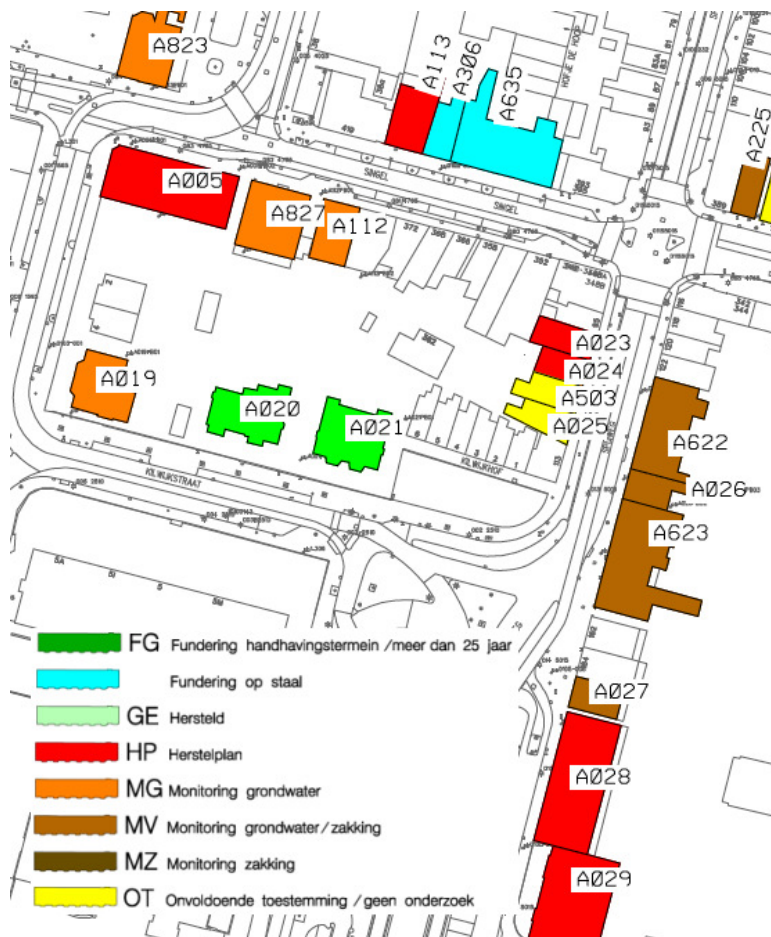
²⁰ Telefonisch gesprek met Zacharias Klaasse, senior adviseur Strategie en Beleid, Kadaster, 4 juni 2007.

²¹ Website <http://www.zaanstad.nl/wlw/wonen/funderingsherstel/>



Figuur 16. Afdruk van webpagina Zaanstad met gegevens betreffende de stand van de aanpak van de fundering van een specifiek adres.

Op de website van de gemeente Dordrecht is (naast alle informatie over de gemeentelijke funderingsaanpak) een resultatenkaart te downloaden.²² Op adresniveau zijn met kleurcodes de gegevens zichtbaar gemaakt. Zie *Figuur 17*.



Figuur 17. Detail resultatenkaart Dordrecht. De kleurcodering geeft de status aan

²² Website <http://cms.dordrecht.nl/dordt?waxtrapp=pdlcoDsHaKnPvBJwEfeH>

Ook Schiedam is van plan om in de loop van 2007 een Resultatenkaart op de gemeentelijke website te plaatsen. Iedereen kan dan zien waar gemonitord wordt, waar funderingsproblemen zitten, waar herstel gepleegd is en waar niets aan de hand is. Dat laatste gegeven is noodzakelijk om ongewenste stigmatisering van straten tegen te gaan. Ook Koos Graveland (Waddinxveen) ziet de meerwaarde in een voor iedereen toegankelijke woningbouwkundige pagina op de gemeentesite. Hij denkt daarbij aan informatie over de grondwaterstand/geotechnische omstandigheden en de stand van het funderingsherstel. Burgers moeten geen drempels tegenkomen als ze informatie willen over een woning, betoogt hij. Niet als ze willen weten hoe het met de fundering gesteld is, maar bijvoorbeeld ook als ze willen weten of er een Kwaaitaal vloer in ligt. Irma Gort (Zaanstad) plaatst wel een kanttekening bij de openbare verstrekking van informatie via de website. Makelaars misbruiken de database in zekere zin door te stellen dat woningen buiten de actiegebieden in orde zijn. Voor Zaanstad klopt dit niet: de komende jaren worden nieuwe onderzoeken in nieuwe gebieden uitgevoerd. Andere zwakke punten van een informatieverstrekking via de gemeentelijke site betreft het vrijblijvende karakter voor de gemeente, de niet-uniforme aanbieding van informatie voor woningkopers en het gevaar dat de informatieverstrekking niet actueel wordt gehouden. Tenslotte is de woninginformatie zoals die nu wordt aangeboden op de site van Dordrecht en Zaanstad weinig gebruiksvriendelijk. De betreffende pagina van Zaanstad geeft regelmatig een foutmelding. Indien het geheel wel werkt, is de getoonde informatie erg summier. De Resultatenkaart van Dordrecht is een zwaar bestand waarmee het moeilijk navigeren is. Ook komen de kleurcoderingen niet allemaal overeen met de legenda. De gebruiksvriendelijkheid van een site als het Kadaster is dan toch een verademing.²³

Makelaars

Daarnaast zien diverse gemeenten een duidelijke rol voor makelaars. Wel wisselt de insteek. Wim Bellaart (Dordrecht) ziet het liefst een verplichte melding in de verkoopbrochure en in de advertenties waarin deze woning te koop gezet wordt, en wil de makelaar die hiervoor verantwoordelijk is een boete geven bij nalatigheid. De gemeente Dordrecht stelt het probleem tijdens de jaarlijkse makelaarsbijeenkomsten telkens opnieuw aan de orde. Er blijkt van de zijde van de makelaars echter weinig animo om tot een protocol te komen. Regelgeving lijkt de enige weg om makelaars zover te krijgen dat ze al in een vroeg stadium openheid betrachten. Ook Schiedam ziet heil in het regelmatig informeren van makelaars. Dit gebeurt in Schiedam al. Daarnaast streeft Ruud van Workum naar een melding in advertentieteksten van makelaars onder vermelding van raming herstelkosten. Ook Koos Graveland (Waddinxveen) heeft makelaars laten weten dat zij bij de gemeente kunnen informeren welke panden funderingsherstel hebben gehad. De makelaars in de regio hebben hierover een e-mail van de projectleider ontvangen. De ervaring leert dat makelaars hier inderdaad bij de gemeente Waddinxveen naar informeren. Ook in Haarlem weten de makelaars de gemeente goed te vinden. Bij de dienst voor wooninformatie is informatie over type en kwaliteit van funderingen beschikbaar. Makelaars maken hier goed gebruik van. Potentiële kopers spreken verkopende makelaars hier ook op aan.

²³ Zie website www.kadaster.nl

Oordeel makelaar

De door de Tweede Kamercommissie geopperde suggestie van een meldingsplicht bij het Kadaster is ook voorgelegd aan Anke Bodewes, makelaar in Schiedam en voorzitter van de commissie VROM bij NVM. Zij vindt een registratie bij het Kadaster dubbelop. Er is immers al een wettelijke meldingsplicht. De verkoper is verplicht de gebreken aan zijn woning te melden, zodat de koper hier vooraf rekening mee kan houden bij het maken van de koopbeslissing. Tegenover de wettelijke meldingsplicht van de verkoper staat een wettelijke onderzoeksplicht van de koper. Dus ook de koper heeft de plicht zich actief op de hoogte te stellen van de staat van de woning. Wel belangrijk is dan dat de gemeente de informatie over de funderingsaanpak in de gemeente goed communiceert. Hoe meer duidelijkheid er is over de aanwezige funderingsproblemen, hoe beter. Dit kan via internet. Ook kan de gemeente de verkopende makelaars een adressenlijst sturen van de woningen waar de funderingsopgave speelt. Daarnaast worden makelaars in Schiedam regelmatig uitgenodigd door de gemeente en krijgen zij de laatste stand van zaken over de funderingsaanpak (en de particuliere woningverbetering) te horen. Sowieso lijkt het haar slim om als gemeente regelmatig met je makelaars te praten om zo wederzijds nuttige informatie over de woningen in de gemeente uit te wisselen. Een verplichte melding van de noodzaak van funderingsaanpak in de advertentietekst, waar enkele gemeenten voor pleiten, gaat Bodewes een stap te ver. Dit schrikt potentiële kopers af. Je kunt er als makelaar ook voor kiezen om kopers in een gesprek in te lichten over de benodigde kosten en inspanningen en ze te verleiden om de fundering goed aan te pakken, vindt zij. Wel zou de gemeente zelf op de advertentiepagina's met woningaanbod kunnen adverteren waar de gemeentelijke info over funderingsaanpak te vinden is.²⁴

Informatievoorziening gemeenten

Welke informatie over funderingsproblemen en funderingsaanpak kunnen potentiële kopers nu krijgen bij de gemeentelijke diensten?

Vijf van de zes gemeenten brengen (of brachten) nieuwsbrieven uit specifiek gericht op de funderingsaanpak (alleen Gouda niet). Daarnaast kunnen burgers telefonisch informatie inwinnen over de mogelijke funderingsproblemen van hun woning. In Gouda is daarnaast tegen betaling inzage in het dossier mogelijk. De gemeente Gouda heeft op pandniveau dossiers met o.a. de volgende informatie:

Welk funderingsonderzoek er op instigatie van de gemeente is gedaan, door welk bureau, wat de conclusies waren, waar de onderzoeksgegevens te vinden zijn, of funderingsherstel/vernieuwing heeft plaatsgevonden.

In de pandendossiers van de gemeenten zit normaliter geen informatie over onderzoek dat niet op instigatie van de gemeente is uitgevoerd. Een particulier laat soms zelf onderzoek doen, maar de uitkomst hoeft niet aan de gemeente gemeld te worden. In Haarlem is er wel een tijd lang een regeling geweest dat particulieren die zelf funderingsonderzoek lieten uitvoeren een tegemoetkoming in de kosten daarvan kregen als ze de uitkomst van het onderzoek aan de gemeente meldden.

In Dordrecht en Zaanstad is informatie ook per internet verkrijgbaar.

²⁴ Telefonisch gesprek met Anke Bodewes, Makelaardij Anke Bodewes, voorzitter van de commissie VROM bij NVM, 28 maart 2007

Gebruikte bronnen

Aantasting houten paalfunderingen van woningen, samenvatting onderzoek, VROM, 2000.

Bewonersevaluatie funderingsherstel grenen palen, gemeente Zaanstad, januari 2003.

Funderingen, SBR/SDU Uitgevers Den Haag (losbl.).

Funderingsherstel, proeftuin voor particulier opdrachtgeverschap, VROM themabrochure, juli 2005.

Funderingsproblematiek, Gezamenlijke Verklaring. April 2001.

'Bewoners dragen funderingsherstel in Waddinxveen', ir. M. van der Gaag, adviesbureau HBM, *Renovatie & Onderhoud*, oktober 1999.

Beknopt verslag Tweede Kamer, vergaderjaar 2006-2007, 30 800 XI, nr. 4.

Verslagen en presentaties vier seminars funderingsherstel, SEV Realisatie:

- In samenwerking met gemeente Haarlem, 26 juni 2003
- In samenwerking met gemeente Dordrecht, 15 januari 2004
- In samenwerking met Gemeentewerken Rotterdam, 1 juli 2004
- In samenwerking met gemeente Schiedam, 15 september 2005.

Verslag tweede nationale houten heipalendag, Wareco, 2007.

Nieuwsbrieven funderingsaanpak div. gemeenten.

Projectdossier IPSV project 13206 Haarlem, Collectief particulier opdrachtgeverschap (terugbouwen eigen woning), SEV Realisatie, 2001-2006.

Gemeentelijke dossier Waddinxveen.

Diverse gemeentelijke stukken, jaarverslagen, verordeningen van Dordrecht, Gouda, Haarlem, Schiedam, Zaanstad.

DVD *Nieuwe palen*, gemeente Haarlem, 2005. Een DVD die een beeld geeft van de uitvoering, met oog voor de bewoners.

DVD *Funderingsherstel*, gemeente Schiedam, 2004. Een 8 minuten durende film over negatieve kleef in Schiedam en de technische oplossingen. Ook via de gemeentelijke site te bekijken: www.schiedam.nl, klik op particuliere woningverbetering.

DVD gemeente Zaanstad, 2002. Een korte informatieve DVD over de technische aspecten rond funderingsproblemen en oplossingen, met mooie animaties.

<http://cms.dordrecht.nl/dordt?waxtrapp=pdlcoDsHaKnPvBJwEfeH>

<http://www.schiedam.nl>

<http://www.zaanstad.nl/wlw/wonen/funderingsherstel/>

<http://www.svn.nl>

Gesprek met Wim Bellaart, Ad Groeneveld, Anne Mollema, gemeente Dordrecht, 20 februari 2007

Gesprek met Henk de Jong, gemeente Gouda, 14 februari 2007

Gesprek met Wienand van Dijk, Lucas Rietveld, gemeente Haarlem, 5 maart 2007

Gesprek met Ruud van Workum, gemeente Schiedam, 26 februari 2007

Gesprek met Koos Graveland, gemeente Waddinxveen, 16 februari 2007

Gesprek met Irma Gort, Kees Tempelaar, gemeente Zaanstad, 19 februari 2007

Telefonisch gesprek met Anke Bodewes, Makelaardij Anke Bodewes, voorzitter van de commissie VROM bij NVM, 28 maart 2007



Gesprek met Richard Luigjes, SVn, 25 april 2007

Telefonisch gesprek met Zacharias Klaasse, senior adviseur Strategie en Beleid, Kadaster, 4 juni 2007

Met dank aan bovengenoemde personen,
Wim Kaandorp namens de gemeente Waddinxveen,
en Trudy Drüggen voor de verslaglegging.

Colofon

Uitgave	SEV Realisatie
Onderzoek en tekst	Claudia Bouwens
Opmaak	Freya Zwartewaalsloot
Plattegronden gemeenten	Ad Oskam

Opdrachtgever:

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
Directie Beleidsontwikkeling – Stedelijke Vernieuwing
Den Haag