

MANIFEST VOOR FUNDERINGSHERSTEL



9 OKTOBER 2009



MANIFEST VOOR FUNDERINGSHERSTEL

Met dit manifest roepen de ondertekenaars de hulp van de rijksoverheid in bij het vinden van een oplossing voor het probleem van slechte funderingen. Funderingsproblemen hebben vaak individuele drama's tot gevolg en leiden op termijn tot verpauperde buurten. De problemen met funderingen zijn te groot om ze alleen aan eigenaren en gemeenten over te laten. Daarom doen we een moreel appèl op de rijksoverheid om dit probleem te helpen oplossen.

Met dit appèl willen we concrete resultaten boeken, funderingen en woningen herstellen en samen een goed fundament onder onze particuliere woningvoorraad leggen. Funderingsproblemen horen bij het leven in de delta. Onder de aanpak van die problemen moeten we samen de schouders zetten. Dat deden we met de Deltawerken, dat doen we met onze zeeweringen en de aanpak van onze rivieren en dijken. Dat moeten we gaan doen met de aanpak van funderingsproblemen. Het ministerie van VROM stelde in 2001 al een zestal gemeenten in staat om de funderingsproblematiek aan te pakken. Maar dat moet een vervolg krijgen.

WAT IS ER AAN DE HAND?

GEVOLGEN VOOR DE EIGENAAR

De afgelopen tien jaar is gebleken dat circa 200.000 woningen verspreid over 150 gemeenten kampen met funderingsproblemen. Deze problemen betekenen klemmende ramen en deuren, scheuren in de gevel, scheefstand, instortingsgevaar, onbewoonbare woningen en uiteindelijk verpaupering van buurten. De problemen verplichten naar schatting 200.000 eigenaren € 40.000 tot soms wel € 100.000 per pand onder de grond te stoppen voor een nieuwe fundering.

Wanneer we nu de problemen verder niet aanpakken ontstaan op termijn verpauperde buurten. Dan rest nog slechts een weinig duurzame oplossing: aankopen, slopen en nieuwbouw plegen. Uit ervaringen uit het verleden weten we dat zo'n aanpak vele malen duurder is. Als de oorzaken van droogstand niet worden aangepakt, kan het aantal woningen met funderingsproblemen in 20-25 jaar enorm toenemen.

De eigenaar is verantwoordelijk voor z'n huis, zijn eigendom. Maar wat als je huis ineens verzakt, omdat de houten heipalen je woning niet meer kunnen dragen of de draagkracht van de bodem tekort schiet? En wat als niet alleen jouw huis problemen blijkt te hebben, maar je burens ook, en eigenlijk de hele buurt?

Voor circa 200.000 woningbezitters in Nederland tekent zich een funderingsramp af. Eigenaren kunnen geen kant op door de hoge kosten van funderingsherstel. Overheden kunnen, op enkele uitzonderingen na, juridisch niet gedwongen worden te betalen voor funderingsherstel. De hypotheekschuld is, nadat de funderingsproblemen duidelijk zijn geworden, vaak fors hoger dan de waarde van de woning. De kosten van funderingsherstel verhogen de woonlasten fors en grijpen in op de persoonlijke leefomstandigheden van de gedupeerde gezinnen.

SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE GEVOLGEN

Funderingsherstel heeft niet te onderschatten sociaal-maatschappelijke gevolgen door de 'plotse-linge' waardedaling van huizen en door de hoge herstelkosten. Er is veel organisatiekracht nodig om funderingsherstel voor elkaar te krijgen. Het lastige van de aanpak van funderingsproblemen is dat het altijd per bouwkundige eenheid moet gebeuren. Een bouwkundige eenheid is een groep van panden die constructief met elkaar verbonden is. De aanpak van een los pand zal de problemen voor de burens juist verergeren, omdat het aangepakte pand niet meer zakt en de panden van de burens wel. Alle eigenaren van de bouwkundige eenheid moeten dus mee doen. De gemeente kan een niet-willende eigenaar alleen dwingen mee te doen als een ruime meerderheid van de eigenaren een plan tot funderingsherstel wil uitvoeren en het herstel zeer urgent is. Als iedereen eindelijk meedoet moet iedereen het ook nog kunnen betalen. Het is een hele klus om alle neuzen dezelfde kant uit te krijgen. Een echtscheiding, het verlies van een baan, een eigenaar met forse schulden, het is maar een greep uit de mogelijkheden die roet in het eten kunnen gooien.

De betrokken gemeenten en waterschappen hebben moeite om een goede positie te vinden. Met de oplossing van funderingsproblemen is immers veel geld gemoeid en de eigenaar zelf is al verantwoordelijk. We kunnen over en weer de energie in rechtszaken blijven stoppen maar daar herstel je geen fundering mee. Het deltaprobleem van de slechte funderingen hoort een solidariteitsvraagstuk voor heel Nederland te zijn.

ZAANSTAD - Het leeuwendeel van de funderingen in de Havenbuurt verkeert in slechte staat. Het spinthout van de grenenhouten palen is in de loop der tijd ernstig aangetast door bacteriën. De woningen staan op luciferhoutjes, het kernhout van de palen. Dat is de conclusie van een onderzoek waarbij 162 particuliere woningen werden gecontroleerd. Bij 65% van de funderingen moet binnen tien jaar actie worden ondernomen. Bij 35 woningen is een funderingsconstructie aangetroffen die niet meer voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Inmiddels zijn de bewoners van de Havenbuurt op de hoogte gesteld. Zij zijn allen persoonlijk uitgenodigd voor een speciale informatiebijeenkomst van de gemeente. Dit is één van de wijken in Zaanstad met funderingsproblemen. In totaal staan 10.000 vooroorlogse koopwoningen op houten palen. Daarvan is nog maar 10% hersteld. Behalve het funderingsonderzoek ondersteunt de gemeente particuliere huiseigenaren op verschillende manieren. Alle informatie over het funderingsonderzoek van de gemeente en funderingsherstel kan worden gevonden op www.zaanstad.nl/funderingsherstel.

BELANGRIJKSTE OORZAKEN

Als je op de zandgronden bouwt heeft de bodem voldoende draagkracht om een huis te dragen. In de gebieden met klei- en veengronden ligt dat anders. Vaak zijn daar in het verleden houten paalfunderingen toegepast om de krachten op de ondergrond over te dragen. Dat blijkt nu vaak niet voldoende te zijn. De vier belangrijkste oorzaken van funderingsproblemen zijn:

PAALROT

Als de houten fundering niet langer onder water staat omdat de riolering lekt, het polderpeil verlaagd is of wat voor oorzaak dan ook, treedt paalrot op. Het droogstaande gedeelte van de houten palen verrot door schimmelaantasting.

PALENPEST

In gebieden waar minder lange palen nodig waren, bijvoorbeeld achter de duinen, zijn veel grenenhouten palen toegepast. Het spinthout van alle grenenhouten palen wordt op den duur aangetast door bacteriën. Op een gegeven moment staat een huis op luciferhoutjes, de kern van de grenenhouten palen.

GEBREK AAN DRAAGKRACHT

De weerstand van de grond waar de palen draagkracht aan ontnemen blijkt op den duur onvoldoende, meestal als gevolg van negatieve kleeft. Dit euvel ontstaat als zakken de grondlagen aan de paal kleven en daardoor de paal naar beneden trekken.

BODEMINKLINKING BIJ FUNDERING OP STAAL

Een fundering op staal is een fundering zonder palen die thuishoort op de zandgronden. Helaas is deze fundering ook toegepast op de slappe klei- en veengronden. In de loop der jaren zakt de bodem en het huis zakt mee. Het grondwaterpeil blijft gelijk en de buitenruimte wordt vaak opgehoogd. Vroeg of laat treedt wateroverlast op.

De effecten van funderingsproblemen variëren al naar gelang de oorzaak. Paalrot en palenpest leiden vaker tot acute problemen, gebrek aan draagkracht en bodeminklinking bij fundering op staal zijn vaak meer sluipende processen. De gevolgen zijn hetzelfde.



ROTTERDAM – Naar schatting 1.000 tot 6.000 panden lopen de kans op funderingsproblemen als gevolg van paalrot of draagkrachtproblemen door negatieve kleeft, zo bleek vorig jaar uit onderzoek door de gemeente Rotterdam. In stedelijke gebieden omvat een pand meestal verschillende woningen. De totale investeringsopgave bedraagt naar schatting tussen de € 50 miljoen en de € 300 miljoen. De helft hiervan komt voor rekening van particuliere huiseigenaren. Daarnaast hebben 500 tot 1.500 panden met een fundering op staal problemen door bodeminklinking. Vervolgonderzoek is gaande, er is een digitaal funderingsloket gestart en in beperkte mate kunnen eigenaren gebruik maken van een goedkope lening. Onderzoek en procesbegeleiding betalen de eigenaren zelf. Hier is een begin gemaakt maar er is veel meer nodig. Zie ook de site www.rotterdam.nl/funderingsloket.

WAT KUNNEN WE DOEN?

In lopende projecten hebben laag-rentende leningen en procesbegeleiding in combinatie met subsidies zich bewezen als de sleutel voor een succesvol funderingsherstel. Het is buffelen en maatwerk is noodzakelijk. Het blijft voor bewoners een bittere pil: de herstellkosten moeten ze hoe dan ook dragen.

We willen de getroffen eigenaren graag de helpende hand bieden met financiële steun en procesbegeleiding. Uit de praktijk in zes steden die hiervoor eenmalig geld hebben gehad van het rijk – Zaanstad, Haarlem, Gouda, Schiedam, Dordrecht en Waddinxveen – blijkt dat dit een succesvolle maar arbeidsintensieve aanpak is. De gemeente moet hierin flink investeren, want funderingsherstel kun je niet 'half' doen. Er is wel goed nieuws: succesvol funderingsherstel lokt forse investeringen van bewoners uit.

In bijvoorbeeld Zaanstad wordt € 10 miljoen geïnvesteerd door de gemeente inclusief de VROM-bijdrage. De eigenaren doen hier uit eigen middelen nog eens € 40 miljoen bij. De SVn ziet deze cijfers in onderzoeken bevestigd. Hieruit blijkt dat elke euro die in funderingsherstel wordt geïnvesteerd, leidt tot extra inzet van eigenaren voor hun woning en woonomgeving. Het gevolg van funderingsherstel is dat mensen er weer in gaan geloven, nadat ze samen de schouders eronder hebben

ben gezet. Je ziet straten en buurten opknappen, omdat er ook aandacht is voor wat er boven de grond nog staat.

Herstel en verbetering van de particuliere woningvoorraad biedt extra werkgelegenheid voor de bouwsector. De eigenaren willen wel, maar weten zich vaak geen raad. Met goede procesbegeleiding kan een bouwstroom op gang komen die voor welkome werkgelegenheid in de bouw zorgt.

FRIESLAND – Je woont op het Friese platteland met ruimte, rust en een koe voor de deur. Maar die deur wil plotseling niet meer open en de muren scheuren. De houten fundering heeft haar draagkracht verloren door paalrot. Het grondwater onder de woningen is weggepompt. De bovenkant van de houten fundering staat droog en is verrot. De polderbodem daalt. In het belang van het functioneren van de landbouw is het polderpeil verlaagd. Van 400 woningen moet de fundering nu al vervangen worden. Bij voortzetting van het huidige peilbeleid zal dit aantal in de komende tien tot vijftien jaar verspreid over elf gemeenten met maar liefst 3.000 woningen toenemen. De leden van de Provinciale Staten stellen dat de provincie niet juridisch verantwoordelijk is, maar vinden wel dat ze een moreel gezien verplicht zijn om de eigenaren te hulp te schieten. Een betrekkelijk kleine groep eigenaren is buiten haar verantwoordelijkheid of schuld ernstig gedupeerd. De provincie werkt nu aan een subsidieregeling funderingsherstel. De Belangenvereniging FunderingsProblematiek Friesland vindt rijksbemoeienis een must. Meer informatie is te vinden op de site www.platformfundering.nl.

HULP VOOR EEN DUURZAME AANPAK

Geen hulp bieden betekent een grote groep eigenaren met een dik financieel probleem laten zitten en accepteren dat buurten verpauperen. Funderingsherstel is een positieve impuls voor de buurt en lokt nieuwe investeringen uit. Daarom vragen we het rijk om hulp zodat we samen actie kunnen ondernemen om dit structurele probleem op een duurzame wijze aan te pakken.

Zelf zijn we al begonnen met het vergroten van de transparantie in de markt en het voorkomen van nieuwe problemen.

De brochure van VROM en VNG voor bewoners over het herkennen en aanpakken van eventuele funderingsproblemen wordt door de markt opgepakt. De NVM, VBO en de Vereniging Eigen Huis werken aan een funderingsparagraaf aan de koopcontracten voor woningen. Deze paragraaf moet voorkomen dat funderingsproblemen worden doorverkocht aan onwetende kopers. De kopende en de verkopende partij maken afspraken over mogelijke funderingsproblemen en de daarmee gepaard gaande herstellkosten.

De gemeenten zetten in op goed beheer van het rioolstelsel, en de beperking van peilverlaging van het oppervlaktewater en grondwateronttrekking. Zo helpen we mee aan het voorkomen van nieuwe problemen.



WAT VRAGEN WE VAN HET RIJK?

We vragen het rijk om hulp bij de aanpak van funderingsproblemen, door:

- Substantiële financiële ondersteuning voor de eigenaren die getroffen zijn of worden door funderingsproblemen.
- Instrumenten als laagrentende leningen, subsidie, funderingsonderzoek en procesbegeleiding in te zetten. Deze instrumenten zijn alleen succesvol als een substantieel deel van de kosten van het funderingsherstel wordt gecompenseerd.
- Financieringen voor funderingsherstel te koppelen aan een garantiestelling.
- Het btw-tarief op funderingsherstel te verlagen naar 6%.
- De verworven kennis uit de ervaring van de zes genoemde gemeenten in kaart te brengen en breed te verspreiden zodat iedereen kan delen in de ervaringen met funderingsherstel en de methoden die werken.
- Een eenduidige beoordelingssystematiek voor het vaststellen van de kwaliteit van de fundering te helpen ontwikkelen.

Met deze maatregelen is het mogelijk om de problemen onder controle te krijgen, beheersbaar te houden en aan duurzame oplossingen te werken. Vaak gaat dat hand in hand met de wens ons culturele erfgoed te behouden. De funderingsproblematiek is zeer weerbarstig maar een alternatief voor het aanpakken ervan is er niet.

SCHIEDAM - Je zult als eigenaar maar te horen krijgen dat uit metingen is gebleken dat je appartement scheef aan het zakken is. Dat proces blijft gewoon doorgaan. De draagkracht van de palen is ontoereikend. Door het zakken van de bodem worden de palen mee naar beneden getrokken. Negatieve kleef heet dat. En de ene paal zakt harder dan de andere. De schade aan je huis zal verder toenemen. Dat wil je niet geloven. De oplossing: een nieuwe fundering. Je appartement is ineens € 30.000,- minder waard. En hoe krijg je die ingeslapen Vereniging van Eigenaren zo actief dat deze gaat investeren. Je zit klem, want door het funderingsprobleem is de hypotheekschuld hoger dan de waarde van het appartement. En waar haal je dat grote bedrag in deze tijd vandaan met een heel gewoon inkomentje. Dit gebeurt in Schiedam. Een goedkope lening, maatwerk en begeleiding bieden, kunnen de oplossing zijn. Schiedam stelt eigenaren met steun van het rijk daartoe in staat. De eigenaren van 560 woningen, die meestal in de oude wijken staan, moeten de komende jaren funderingsherstel plegen. Informatie over particuliere woningverbetering en funderingsherstel vindt u op de site www.schiedam.nl.

MEDEONDERTEKENAARS

Deze brede coalitie van ondertekenaars is tot stand gekomen omdat het probleem te groot is om het voortaan over te laten aan een individuele eigenaar of aan een gemeente. Alle leden in de coalitie hebben hun eigen invalshoek en voorkeuren en delen het gevoel dat we met elkaar de schouders eronder moeten zetten om dit typisch Nederlandse deltaprobleem op te lossen.



