

Datum: 27 januari 2021

Interview Elske en Hans

Elske woont samen met haar man Hans in een pand uit 1905 aan een doorgaande weg in Rotterdam Blijdorp. Enkele jaren geleden zagen ze een scheur in de muur van de woonkamer. De scheur werd groter. Eigenlijk wisten ze toen al: er moet iets met de fundering zijn. Wat te doen? Onderzoek was nodig en hiervoor gingen Elske en Hans met de burens in gesprek. Met het resultaat van het onderzoek gingen zij aan de slag. Hun tips: Onderneem actie, verdiep je in de techniek en in de kosten, maar ook in de juridische aspecten en zet door.

Hoe hebben jullie een groep gevormd?

“Elk jaar houden we met een aantal burens een nieuwjaarsborrel, bij die burens hebben we navraag gedaan. Ook zij hadden last van scheuren in muren. Uiteindelijk hebben we met 7 panden op een rij een groep gevormd en funderingsonderzoek uit laten voeren.”

Hebben jullie alles zelf geregeld?

“7 panden, waarvan sommige met boven en beneden woningen. Dat zijn teveel eigenaren bij elkaar om het zelf allemaal te regelen, omdat iedereen zijn eigen idee wil inbrengen. De posities zijn immers verschillend: tijd, geld, volgorde enz. We hebben een adviseur ingeschakeld om het proces van het onderzoek en eventueel herstel te laten managen. Deze adviseur heeft het onderzoek goed gedaan.

Wat was de uitkomst van het funderingsonderzoek?

“De uitkomsten waren verschillend, omdat er meerdere funderingen zijn. De ene fundering had een hersteltermijn van 2 jaar, de ander van 5 jaar. Eén ding was duidelijk, er moest iets gebeuren met alle 7 panden! De adviseur

die we hadden ingehuurd om het herstel te begeleiden had wel enige technische kennis, maar voldeed niet aan onze wensen op het sociale vlak: de eenheid bewaren.

Elske geeft aan dat juist dat sociale belangrijk is, het contact met de mensen, de wensen van de eigenaren op een rijtje zetten. Kijk niet alleen puur technisch naar onderzoek en herstel, er wonen mensen in die huizen met uiteenlopende belangen. Deze moeten gehoord worden. Maar tegen de verschillen liep de groep aan. De ene eigenaar wilde niet gelijk herstellen, de ander wel. De ene eigenaar heeft zijn bedrijf in het pand zitten, de ander woont er. De financiële posities zijn verschillend en sommige eigenaren zijn bereid en in staat om veel voorbereidend werk zoals slopen zelf te doen. Dat maakt verschil voor de te zoeken aannemer: wat wordt zijn opdracht precies?



Uiteindelijk is de groep in twee groepen gesplitst, een groep van vier en een groep van drie huizen en zijn Elske en Hans met twee naastgelegen panden verdergegaan in het traject van funderingsherstel. Er is een aannemer gevonden die de kelders uitgraaft en de nieuwe palen aanbrengt: per dragende muur ongeveer 9 stuks, die 25 meter diep moeten komen om op het stevige zand te rusten. Zeker bij de gezamenlijke muren leverde dat heel veel overleg op over de onderlinge verrekening.

“Lastige complicaties worden veroorzaakt doordat de panden aan elkaar zijn gebouwd en steeds een muur delen (de zogenaamde mandelige muur). Als de ene buur zijn fundering herstelt, moet de andere buur meebetalen aan de mandelige muur. En daar zijn geen algemeen aanvaarde normen voor, dus je moet ineens met je burens gaan onderhandelen. Dat is sociaal, zacht gezegd, lastig. Je ziet bij wijze van spreken de Rijdende Rechter al langskomen. Uiteindelijk hoeft dan ieder maar twee van zijn drie dragende muren te herfunderen, maar dit levert een technisch, financieel, juridisch en sociaal zeer complexe puzzel op.”

Wat is de stand van zaken?

Na twee jaar voorbereiding, is het herstel nu 4 maanden onderweg. Bij de buurvrouw is men hard bezig: zij laat niet alleen de fundering herstellen maar ook de kelder verder uitgraven, hiermee wordt een volwaardig appartement gecreëerd. Elske en Hans zijn nu aan de beurt, zagen ze ertegenop?

“Ja wel een beetje, de kelder moest leeggehaald worden, we hebben een tijdje minder goede verwarming, we kunnen geen gebruik maken van de tuin want dat is een deel van de ‘bouwplaats’ geworden én dan hebben we het nog niet gehad over het geluid dat het met zich meebrengt. De drillboor om de keldervloeren open te breken maakt enorm lawaai, lastig als iedereen thuis moet werken. Er staat constant een pomp te draaien om het water weg te pompen, en dan weer een betonmolen voor het grout waarmee de holle schroefpalen worden gevuld. Maar we zijn blij dat het nu gestart is. En over een paar weken hebben we een nieuwe kelder en nieuwe palen, dus een einde aan de scheurvorming, knellende deuren en het risico op ergere verzakking. Het moest toch!”

TIPS VAN ELSKE EN HANS?

Onderneem actie en laat je fundering onderzoeken: scheuren, klemmende deuren en aflopende vloeren, het heeft waarschijnlijk met je fundering te maken. Vorm een groep, want samen sta je sterker. Moet je de fundering herstellen? Als je besluit om een projectleider/adviesbureau in te schakelen, selecteer dan behalve op technische kennis ook op sociale, financiële en juridische kennis en vaardigheden. Zo blijft het contact met je burens goed. Probeer samen een goede aannemer te vinden, bereid je voor op intensief (tenminste wekelijks) contact. En hou vol: uiteindelijk komt al het werk ten goede aan je woongenot en de waarde van je onroerend goed.

URBANNERDAM



Gemeente Rotterdam