



Vragen en antwoorden

Gesteld op de informatieavonden 9 en 11 februari 2021

Samenwerken en groepsvorming om de fundering te laten onderzoeken

- De huizen hier in de straat vallen onder een VvE. Is deze ook aangeschreven?**
Wij brengen alle eigenaren op de hoogte van woningen die op houten palen staan en waarvan wij weten dat deze nog niet hersteld zijn.
- De beslissing voor onderzoek en de financiering hiervan loopt vaak via de VvE. De beheerder van de VVE zal hier dan ook bij betrokken moeten zijn. Zijn zij op de hoogte gebracht?**
Jazeker, alle VvE beheerders worden op de hoogte gebracht van het project.
- Ons hele huizenblok bestaat uit twee funderings-blokken. Betekent dit dat je zo'n heel blok moet aanpakken?**
Het is verstandig om inderdaad in één keer de hele fundering te laten onderzoeken, ondanks dat deze misschien onder 5 verschillende panden ligt. De fundering kan ik de ene plek minder of niet aangetast zijn, terwijl dat 2 panden verder wel het geval is.
- Waar is de blokindeling op gebaseerd?**
De blokindeling is gebaseerd op de mandeligheid van de panden; de gedeelde scheidingsmuren van de panden, waaronder de eveneens gedeelde fundering zich bevindt. Alle panden in een blok zijn mandelig met elkaar verbonden. Ook zijn de panden die vallen onder één VvE en panden die bezit zijn van woningcorporaties zo veel mogelijk samengevoegd om het beslissingsproces zo makkelijk mogelijk te maken.
- Hoe weet je met wie je een funderingsblok vormt?**
Op de website staat een kaart.

Funderingsonderzoek

- Wordt het onderzoek zowel aan de voor als achterkant gedaan?**
Het onderzoeksbureau zal aan de hand van metingen bepalen waar het beste gegraven kan worden, er wordt dan een put gemaakt. Dit kan aan de voorkant of de achterkant zijn maar hangt dus af van de situatie.

Onderzoek je fundering is een initiatief van Urbannerdam in opdracht van de gemeente Rotterdam

www.onderzoek-je-fundering.nl
onderzoekjefundering@urbannerdam.nl



- **Wat zijn de ervaringen met de onderzoeken tot nu toe?**
De onderzoeken die zijn gedaan binnen onze projecten worden netjes gedaan conform de F3O richtlijn. Eventuele klachten worden opgepakt. De resultaten met betrekking tot de fundering zijn zeer uiteenlopend.
- **Heeft een funderingspaal die extra gezet is in de tuin nog effect op het onderzoek?**
Dat bepaalt het onderzoeksbureau. Zij onderzoeken in fase 1 archiefgegevens. Als eigenaren tekeningen of aanvullende informatie hebben kunnen zij deze inbrengen.
- **De blauwdruk van ons pand laat dubbele palen zien (Amsterdamse methode). Geeft dat minder risico op slechte fundering?**
Het kan zijn dat het risico kleiner is, omdat het pand steviger staat. Maar dat is niet zeker. Ook een dubbele rij palen kan aangetast zijn. Funderingsonderzoek is de enige mogelijkheid om de staat van de fundering in kaart te brengen.
- **Is onderzoek aan de voor- en of achtergevel voldoende? Hoe zit het met de palen middenin?**
In principe is dit voldoende, je kan ook nauwelijks bij de palen in het midden van de woning komen. Als dit wel mogelijk is, door bijvoorbeeld een kelder, kan dit met het onderzoeksbureau overlegd worden.
- **Zij er signalen binnen of buiten die je een indicatie kunnen geven van de noodzaak tot onderzoek?**
De meest voorkomende signalen zijn:
 - Scheurvorming, binnen en buiten
 - Klemmende deuren
 - Scheeflopende vloer
 - Pand gaat scheef staan

Maar ook als er aan de buitenkant niets te zien is kan de fundering aangetast zijn. Afwezigheid van de hierboven genoemde signalen betekent niet per definitie dat de fundering in orde is.
- **Als voor een huis/blok in fase 1 van het onderzoek in fase 1 geen problemen worden aangetroffen: zijn de kosten dan anders als er 2 fases nodig zijn. Hoe worden kosten verdeeld als er voor het onderzoek van een huis veel werk is, en in de rest van de straat niet?**
Binnen de F3O richtlijn wordt altijd een fase 1 en 2 onderzoek gedaan. De verdeling van de eigen bijdrage (kosten onderzoeksbureau na aftrek van subsidie) bepalen eigenaren zelf.
- **Ik heb een offerte voor funderingsonderzoek ontvangen. Kunnen we ondersteuning krijgen om de offertes te kunnen vergelijken?**
Zeker, daar zijn wij – Urbannerdam – voor aangenomen.
- **Kan een badkamer/woonruimte in de kelder gewoon blijven of verandert de ruimte , of hangt dat af van afgraven van de kelder of niet.**
Voor onderzoek kan een badkamer/woonruimte gewoon blijven. Het is niet destructief onderzoek: binnen woningen worden alleen metingen verricht en foto's genomen.
- **Moeten wij de fundering door een gecertificeerd bureau laten onderzoeken?**
Ja, dit is een voorwaarde van de gemeente om subsidie te krijgen. Deze bureaus doen de onderzoeken volgens de F3O richtlijn. De bureaus staan op: <https://www.kcaf.nl/erkenningslijst/>

Onderzoek je fundering is een initiatief van Urbannerdam in opdracht van de gemeente Rotterdam

Resultaat onderzoek

- **Ben je VERPLICHT te acteren binnen de aangegeven jaren na het onderzoek?**
Nee, het is niet verplicht om herstel uit te voeren naar aanleiding van het onderzoeksresultaat. Ook als er een handhavingstermijn van 0-5 jaar uit het onderzoek komt, wordt u niet verplicht door de gemeente om herstel uit te voeren. Alleen als er een handhavingstermijn van 5 jaar of minder uit het onderzoek komen én sprake is van gevaar voor de openbare veiligheid of als een meerderheid van de andere eigenaren dit wel wil dan kan de gemeente handhaven.
- **Komen de uitslagen van de onderzoeken straks op de funderingskaart van de gemeente? Ja.**
Als je subsidie ontvangt van de gemeente dan ga je ermee akkoord dat het rapport wordt gepubliceerd.

Subsidie

- **Hoe wordt de subsidie berekend?**
De subsidie wordt per eigenaar berekend, dit is 75% van jouw aandeel van de offerte met een maximum van € 1.500 per woningeigenaar per kalenderjaar.
- **Is er ook subsidie voor herstel?**
Er is op dit moment alleen subsidie voor onderzoek. Voor herstel, als dit nodig is, is er vanuit de gemeente een adviseur / procesbegeleider beschikbaar.
- **Aanvullend: is het recht op subsidie afhankelijk van je (verzamel) inkomen en vermogen?**
Nee, hier wordt niet naar gekeken.
- **Als je eerder een subsidie hebt ontvangen voor ander onderhoud dan aan de fundering heb je dan nog steeds recht op subsidie voor funderingsonderzoek?**
Ja, er wordt niet naar subsidies gekeken anders dan die voor funderingsonderzoek.
- **De gemeente biedt subsidie voor funderingsonderzoek. Welke voorwaarden zijn daaraan gekoppeld?**
De subsidie is beschikbaar voor eigenaren van woningen met houten paalfundering binnen de gemeente Rotterdam. Eigenaren van bedrijfsruimtes kunnen voor subsidie in aanmerking komen als de bedrijfsruimte ondergeschikt is aan de woonfunctie. Woningcorporaties kunnen geen aanspraak maken op de subsidie. Een verdere voorwaarde is dat de onderzoeken conform de F30-richtlijn is uitgevoerd (de gemeente toetst de rapporten) en dat de rapporten op de funderingskaart van de gemeente gepubliceerd worden.
- **Wat als de VvE uit een winkelruimte en daar boven woningen bestaat? Krijgt de VvE dan subsidie?**
De subsidie wordt per eigenaar berekend. De VvE krijgt de som van de subsidie van de afzonderlijke eigenaren. Wij kunnen bij de gemeente altijd navragen wie er binnen een VvE subsidiegerechtigd is. Neem hiervoor contact met ons op.

Onderzoek je fundering is een initiatief van Urbannerdam in opdracht van de gemeente Rotterdam

www.onderzoek-je-fundering.nl
onderzoekjefundering@urbannerdam.nl



- **Wordt een woning met toevoeging A en B als twee woningen gezien voor de subsidie en onderzoek?**

Ja - ook al ben je eigenaar van beide woningen - deze worden als 2 woningen aangemerkt. Let op, je moet dan dus moeten bijdragen voor toevoeging A en B.

Funderingsherstel

- **Als onder een fundering van meerderde woningen een fundering slecht is, moet je dan gezamenlijk herstel betalen of degene diens huis erboven staat?**

Als je in een pand woont met meerdere woningen zijn jullie verenigd in een VvE. De fundering is gezamenlijk, dus je zal allen mee moeten betalen aan het onderzoek en het eventuele herstel als de VvE hierover een besluit heeft genomen.

- **Na het herstel van de fundering: hoe lang blijft dit 'goed'? Binnen welk termijn moet er opnieuw onderzoek en eventueel herstel plaatsvinden?**

Bij herstel wordt er beton gebruikt, er hoeft daarna niet opnieuw onderzocht en hersteld te worden.

- **Verwacht men een hogere WOZ waarde na funderingsherstel?**

Dat is lastig te zeggen. Het pand zal wel meer waard worden als een eigenaar aan kan tonen dat funderingsproblemen verholpen zijn.

- **Wat kost funderingsherstel?**

Gemiddeld bedragen de kosten tussen de €1.500 – €1.600 per m2 begane grondoppervlak. De kosten zijn echter sterk afhankelijk van de situatie.

- **Wat gebeurt als één eigenaar met wie je de fundering deelt niet mee wil doen met herstel? Hoe is dat opgelost in eerdere situaties?**

Als er een onderzoeksrapport wordt geleverd met als uitkomst een handhavingstermijn van 0-5 jaar dan is het verstandig om de fundering als blok te herstellen. De eigenaren moeten hierover een gezamenlijk besluit nemen. De gemeente kan alleen handhaven als meer dan 50% van de eigenaren wel mee willen doen en alleen als er zorgen zijn voor de veiligheid van de omgeving of de gebruikers van het pand.

- **Kan vanaf de zijkant van de woning worden hersteld?**

Dat ligt aan de situatie. Dat kan een aannemer die funderingen herstelt inschatten. Omdat je dit vaak samen met meerdere panden doet, is er misschien een andere optie nodig.

- **Ontstaat er ook schade door funderingsherstel? Als je pand recht getrokken wordt kunnen er weer scheuren ontstaan?**

Met herstel zal het pand nooit weer helemaal recht komen te staan, ze kunnen het niet 'terugduwen'. Wel stopt het met zakken, er komen geen scheuren meer bij.

Overig

- **Als Havensteder recentelijk al een aantal woningen in het blok heeft laten testen op eigen initiatief, telt dit dan negatief mee in de 50 % eis voor het blok?**

Nee, dit zal niet negatief meetellen, hier houden wij en de gemeente rekening mee.

Onderzoek je fundering is een initiatief van Urbannerdam in opdracht van de gemeente Rotterdam

- **Hoe staat Havensteder in dit project?**

Havensteder is welwillend de rapporten te delen (waar ze al onderzoek hebben gedaan). Dit echter alleen aan eigenaren met aangrenzende panden.

Mail naar onderzoekjefundering@urbannerdam.nl dan geven wij – Urbannerdam - je de contactgegevens.

- **Waar heeft Havensteder reeds onderzoek gedaan?**

Havensteder heeft verspreid onderzoek gedaan. Heb je een bepaald adres wat je wil navragen? Stuur ons dan een mail.

- **In hoeverre kan de grondwaterstand verlaging tijdens de bouw van het station van invloed zijn op de huidige kwaliteit van de palen?**

Dit zou van invloed geweest kunnen zijn, maar voor een specifieke situatie is het niet te bepalen. Er zijn nog veel meer mogelijke redenen voor funderingsproblemen dan droogstand: bodemdaling, overbelasting, constructiefouten of verkeerde uitvoering tijdens de bouw.

- **Waarom wordt de oorzaak water daling peil als oorzaak niet genoemd?**

Deze oorzaak is wel genoemd. Het is trouwens maar één van de mogelijke oorzaken voor funderingsproblemen.

- **Hoe voorkomt men de verzakking van scharnierpanden?**

Het herstel van de fundering. Het pand is dan geen scharnierpand meer. Een scharnierpand kan per definitie problemen krijgen omdat de fundering aan een kant hersteld is en aan de andere niet (anders is het geen scharnierpand).

- **Waarom doet Havensteder zelf onderzoek en betreft zijn burens niet altijd?**

Daar kunnen wij niets over zeggen. Zij hebben een eigen afdeling voor funderingszaken en eigen beleid.

- **Wat kost procesbegeleiding voor funderingsonderzoek?**

Urbannerdam doet in deze onderzoeksfase de begeleiding. Wij worden betaald door de gemeente.

- **Wat is vloerwaterpassing?**

Vloerwaterpassing betekent meten of de vloeren recht of schuin lopen. Of bijvoorbeeld de vloer rechts achterin dezelfde hoogte heeft als links voorin. Hieruit kunnen conclusies over de fundering worden getrokken. In fase 1 van het onderzoek worden vloerwaterpassingen verricht.