

Onderwerp : Noten BWB 16 sept 2015 funderingsproblematiek

Van: Tineke van Oosten en Sieb de Jong

Datum: 21 september 2015




Inleiding


Het volgende geeft noten bij de vergadering van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB0 van 16 september 2015 van het agendapunt 5 “stand van zaken van funderingsproblematiek”. Eerst volgt het gedeelte waarvoor wethouder Eerdmans verantwoordelijkheid draagt (agendapunt 5a, grondwaterherstel) en vervolgens het gedeelte waar wethouder Schneider aanspreekbaar is (agendapunt 5b, funderingsherstel). Deze noties sluiten af met voorlopige conclusies van de commissie grondwater Oud Hillegersberg (cgOH). De archiefuitzending van het debat en alle stukken kunnen geraadpleegd worden op het raadsinformatiesysteem van de gemeente Rotterdam (www.ris.rotterdam.nl). Bijlage 1 is de inspreekbijdrage van de cgOH.

5. Stand van zaken funderingsproblematiek


Ter bespreking/ter advisering

Verzoek tot inspreken ontvangen van de heer S. de Jong namens commissie Grondwater Oud-Hillegersberg.


 Annotatie funderingsherstel (45.6Kb)


 15bb5695 Collegebrief beleidsregel funderingsherstel (Bijlage | 1.1Mb)


 15bb5697 Afdoeningsvoorstel motie Verheij ea Funderingsherstel 13gr3116 (Bijlage | 696.3Kb)

 Motie 42a VVD e.a. Funderingsherstel (aangenomen) (52.5Kb)

Daarbij betrekken:

 15bb4329 Afdoeningsvoorstel toezegging funderingsonderzoek (15bb3173) (Wethoudersbrief | 808.1Kb)

 15bb4634 Van wethouder Schneider een brief over mogelijke verzakking Hillegersberg ter afdoening van toezegging 15bb1497 (Bijlage | 748.0Kb)

 15bb5927 Van commissie Grondwater Oud Hillegersberg rapport droogstand funderingshout in Kleiwegkwartier (Bijlage | 6.5Mb)

Inspreekbijdrage:

 Inspreekbijdrage Commissie Grondwater Oud-Hillegersberg (Bijlage | 305.3Kb)

Agendapunt 5a, grondwaterherstel (Eerdmans)

Bijlage 1 geeft de inspreekbijdrage van de cgOH. In het volgende wordt eerst ingegaan op de inhoudelijke vragen die gemeenteraadsleden aan de cgOH stelden, vervolgens op de bestuurlijke vragen van raadsleden aan wethouder Eerdmans.

inhoudelijke vragen aan de cgOH

De heer Verheij (VVD) vindt het rapport “Droogstand funderingshout in Kleiwegkwartier” een zeer degelijk rapport. Er zijn nog al wat aanbevelingen om schade in de toekomst te voorkomen. Hij vraagt

welke aanbevelingen de eerste prioriteit hebben. De heer De Jong antwoordt dat bij het nemen van maatregelen uitgegaan moet worden van het schaalniveau van het Kleiwegkwartier en dat er eerst een verdiepingslag gemaakt moet worden naar de oorzaken van de verlaging van de grondwaterstand (vooral de oorzaak riolering, maar ook de oorzaak bemalen van grondwater). De heer Berndsen (D66) constateert dat de wetgeving (grondwater zorgplicht) vrij helder is. Het gaat om maatregelen in het openbaar gebied door de gemeente en maatregelen door bewoners op particulier terrein. Hij vraagt of de gewenste grondwaterstand op straatniveau bekend is, zodat bewoners maatregelen op hun terrein kunnen realiseren. De heer De Jong antwoordt dat in Oud Hillegersberg het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) werken aan maatregelen tot verhoging van de grondwaterstand op het schaalniveau van straten. Als eerste stap is Oud Hillegersberg ingedeeld in drie deelgebieden met een eigen karakteristiek van de hoogte van de grondwaterstand.

bestuurlijke vragen van de heer Verheij

De heer Verheij (VVD) memoreert dat de cgOH al meerdere malen heeft ingesproken en dat hierbij twee zaken naar voren komen. Ten eerste kunnen vrij eenvoudige maatregelen in het openbaar gebied een groot effect hebben op de grondwaterstand, dit werkt door op particulier terrein. Ten tweede is in tegenstelling tot de samenwerking met het HHSK, de samenwerking van de cgOH met de gemeente ondermaats. De heer Verheij vraagt zich af waarom de gemeente zo afhoudend is om in het openbaar gebied slimme maatregelen te nemen die het wonen van Rotterdammers op eigen grond aantrekkelijker maken. De heer Verheij vraagt de wethouder wat hij met de aanbevelingen van de cgOH gaat doen, wanneer hij hierop een reactie geeft en of hij bereid is om deze reactie te sturen naar de cgOH en de gemeenteraad. Mevrouw Radjkoemar (PvdA) sluit zich aan bij de vragen van de heer Verheij.

Naar aanleiding van de vragen van de actualiteitenraad van 10 september 2015 over de Straatweg, deelt de wethouder mede dat hij een gesprek heeft gehad met de RET. Deze zomer is pas duidelijk geworden dat de RET, met uitzondering van het kruispunt, niet meedoet met ophoging van de Straatweg en de vervanging van de rails en dat daardoor ook geen waterpasserende verharding kan worden toegepast. De wethouder stelt dat dit gecommuniceerd is met de in 2014 in het leven geroepen klankbordgroep. Deze klankbordgroep komt eens in de zes weken bijeen, alle relevante onderwerpen dienen hier besproken te worden. De heer Verheij interrumpeert dat hij vernomen heeft dat dit niet zo regelmatig voorkomt, dat het overleg niet soepel verloopt en dat mensen zelfs weggestuurd worden. De wethouder is van mening dat de gemeente eens per maand moet aansluiten bij de discussies over riolerings- en drainageopgaven in Oud Hillegersberg. Mogelijk is de communicatie tussen partijen niet optimaal verlopen en is uitgegaan van andere verwachtingen. Hij heeft geen informatie ontvangen over het wegsturen van bewoners.

Tevens zegt de wethouder toe om in het najaar met een officiële reactie op het rapport van de cgOH Kleiwegkwartier te komen. Een aantal aanbevelingen is reeds omarmd.

In de tweede termijn merkt de heer Verheij op dat hij op 15 oktober 2014 de rekenkamer nadrukkelijk gevraagd heeft de grondwater zorgplicht op te nemen in het onderzoek naar rioleringen. Hij zal de rekenkamer vragen waarom dit niet gebeurd is.

bestuurlijke vragen van de heer Berndsen

De heer Berndsen (D66) gelooft in de lijn die de cgOH gekozen heeft om de problematiek van grondwateronderlast aan te pakken, dat is een samenwerking tussen gemeente, HHSK en bewoners. Hij vraagt de wethouder om aan te geven welke mogelijkheden er zijn om vanuit het integrale (riolerings)beleid hieraan een bijdrage te leveren, om de problemen zo klein mogelijk te maken. Het hoeft niet veel geld te kosten. Naar de mening van de heer Berndsen is dit niet zo moeilijk, het gaat om procesafspraken die geborgd moeten worden.

bestuurlijke vragen van de heer Mosch

De heer Mosch (Leefbaar) constateert dat er tegenwoordig van vrijwel alles een “appie” is, maar nog niet van grondwater/fundering. Veelal zijn kopers van huizen niet goed op de hoogte van de financiële funderingsrisico's. Vrij veel huizen staan wat betreft waarde of hypotheek “onder water”. De heer Mosch vraagt aan de wethouder of al gekeken is naar een “laagdrempelig appie grondwater-fundering”, of hierover al is nagedacht en of hierover nagedacht kan worden.

De wethouder vraagt of één van de aanwezigen weet hoe hoog het grondwater onder zijn woning staat. Hij heeft onlangs de “overstromingen?” bekeken. Deze app laat duidelijk zien hoe hoog het water bij overstromingen in je huis komt te staan. De gemeente zal in 2016 informatie over grondwaterstand, type fundering en staat van de funderingen openbaar maken. Hij zal nagaan over deze informatie in de vorm van een eenvoudige app gecommuniceerd kan worden.

bestuurlijke vragen van mevrouw Radjkoemar

Mevrouw Radjkoemar (PvdA) sluit zich aan bij de heer Verheij en zijn vragen. Zij vindt het belangrijk dat de gemeente niet alleen de riolen aanpakt maar ook het grondwater. In aanvulling op de heer Berndsen vraagt zij aan de wethouder of hij de ingezette lijn van wethouder Van Huffelen wil doorzetten, de redenen aan te geven wanneer hij deze lijn niet wil doorzetten en verzoekt de focus niet alleen te richten op Hillegersberg maar ook op andere delen van de stad.

bestuurlijke vragen mevrouw Velter

Mevrouw Velter (SP) heeft veel informatie ontvangen over de grondwater- en funderingsproblematiek in de Provenierswijk. De bewoners in deze wijk willen iets doen aan de grondwaterproblematiek en ervaren de contacten met het Hoogheemraadschap als prettig. Ook hier hebben de bewoners het gevoel dat bewoners en Hoogheemraadschap bij de samenwerking met de gemeente “tegen een muur lopen”. De gemeente heeft een zorgplicht voor grondwater en heeft uit hoofde hiervan verantwoordelijkheden. Mevrouw Velter vraagt om de aanpak in Oud Hillegersberg in een breder perspectief te bezien. Zij vraagt om de problematiek in de Provenierswijk ook op deze wijze aan te pakken. Tevens vraagt mevrouw Velter of het krattenveld bij het Centraal Station al aangesloten? En heeft ProRail het beheer al overgedragen aan de Stadsbeheer?

Naar aanleiding van de vragen van de heer Berndsen en de dames Radjkoemar en Velten zegt wethouder Eerdmans toe de bestuurlijke afspraken Oud Hillegersberg van Van Huffelen te zullen nakomen en desgewenst ook dergelijke afspraken te willen maken met andere wijken/stadsdelen.

Ook zegt hij toe een aantal aanbevelingen van het rapport Kleiwegkwartier te zullen uitrollen in andere wijken/stadsdelen.

Volgens de verantwoordelijke ambtenaar heeft ProRail het krattenveld bij het Centraal Station nog niet overgedragen aan de gemeente. Het krattenveld wordt aangesloten op de stadssingel wanneer de inrichting van het Proveniersplein afgerond is.

Agendapunt 5b, funderingsherstel (Schneider)

- de beleidsregel funderingsherstel past bij de in het collegeprogramma 2014-2018 Rotterdam opgenomen doelstelling om bewoners te faciliteren bij het oplossen van de funderingsproblematiek onder het motto “de bewoner aan zet”. Op grond van deze beleidsregel kunnen eigenaren van woningen onder bepaalde voorwaarden worden aangeschreven tot funderingsherstel.

- de heer Verheij (VVD) is blij met de beleidsregel aanschrijving en ook met omgaan met heien in risicogebieden (n.a.v. casus Willem van Hillegaersbergstraat, Kleiwegkwartier), maar is bezorgd over de financiering van funderingsherstel. De leningen van Rotterdam zijn afgeschaft (wij spelen geen bank), de nieuwe nationale regeling (funderingsherstelfonds) is er nog niet. De wethouder heeft eerder genoemd dat deze regeling wellicht in 2015 zou komen, nu spreekt hij over medio 2017. Wat doen we (huiseigenaren) in de tussentijd? Zijn er dan geen maatwerkregelingen? De wethouder zegt toe de cie. regelmatig te informeren over de voortgang van de totstandkoming van het landelijke fonds.

- de heer De Bruijn (PvdA) vraagt door over de nieuwe beleidsregel funderingsherstel (bestuursdwang). Wanneer er bestuursdwang wordt uitgeoefend op een huisjesmelker, dan is dat voor hem geen probleem. Maar wat gebeurt er als in een woonblok een eigenaar wel wil betalen, maar geen lening kan krijgen van de bank? Gaat de gemeente dan namens de bewoner het funderingsherstel realiseren en dan vervolgens door executieverkoop het bedrag verhalen op de bewoner? De wethouder zegt toe om hierop terug te komen.

- de heer Berndsen (D66) stelt vragen over de monitoring van het stedelijk probleem, hoe vaak komt funderingsherstel voor, hoe vaak wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke faciliteit van een bijdrage bij het onderzoek en wat zijn de risico's in de verschillende gebieden? Het antwoord is dat de gemeente werkt aan een zogenaamd selfservice portal, waar je kunt inloggen en kunt zien welke funderingsonderzoeken er zijn uitgevoerd etc. Hiermede zou ook de monitoring van het stedelijk probleem gedaan kunnen worden. Zou de komende jaren gevuld kunnen worden met onderzoeken Kleiwegkwartier en toekomstige onderzoeken van Woonstad (Middelland, 400 woningen, start 4 e kwartaal 2015 en Lusthofkwartier, Kralingen, 1^e/2^e kwartaal 2016, 1.200 woningen).

- mevrouw Velter (SP) maakt een rekensommetje: er is 2,4 miljoen beschikbaar, waarvan 1,2 miljoen is gereserveerd voor de risico's van bestuursdwang. Blijft over 1,2 miljoen aan bijdragen aan funderingsonderzoek (maximaal 1.500 euro per woning). Dit betekent in de collegeperiode 2014-2018 800 woningen, dit is 200 per jaar. Het budget wordt voor een belangrijk deel opgesoupeerd door de pilot Kleiwegkwartier. Dit sommetje geeft een beeld van het aantal woningen waarbij funderingsonderzoek door gemeente gefaciliteerd kan worden.

Voorlopige conclusies cgOH

Bij funderingsherstel sluit de gemeente Rotterdam zich aan bij ontwikkelingen op nationaal niveau (funderingsherstelfonds). Mogelijk wordt dit fonds aan het einde van de collegeperiode 2014-2018 operationeel. De gemeente verstrekt geen leningen meer voor funderingsherstel, er is geen overbruggingsregeling getroffen. Voor bewoners is dit teleurstellend. De reikwijdte van het toepassen van de nieuwe beleidsregel funderingsherstel (bestuursdwang) is nog niet uitgekristalliseerd.

Bij de bewoners en de raad bestaat grote behoefte aan laagdrempelige informatie over de risico's van slechte funderingen/paalrot. Bij bewoners gaat het vooral om risico's bij aan- en verkoop van woningen, bij de raad om de monitoring van de stedelijke funderingsproblematiek. In de afgelopen jaren heeft de cgOH veel (vertrouwelijke) informatie van bewoners verzameld. De cgOH zal nadenken over het toegankelijk maken van (een deel van) deze informatie.

Wethouder Eerdmans zal de in oktober 2013 met mevrouw Van Huffelen gemaakte bestuurlijke afspraken nakomen. De aanbevelingen van het rapport Kleiwegkwartier(cgOH) worden desgewenst "uitgerold" in andere wijken. Ook staat wethouder Eerdmans open voor het maken van bestuurlijke afspraken met bewoners van andere wijken. Deze toezegging maakt het mogelijk dat ook het Kleiwegkwartier met wethouder Eerdmans afspraken maakt over grondwaterherstel. De cgOH zal de wethouder uitnodigen het tripartite overleg Oud Hillegersberg (gemeente, HHSK en cgOH) weer op te starten.

In het najaar wordt de funderingsproblematiek in het Kleiwegkwartier in de cie. BWB geagendeerd. De gemeente komt dan met een reactie op het rapport Kleiwegkwartier van de cgOH. Bij dit overleg zal de cgOH inzicht geven in voortschrijdend inzicht en tevens ingaan op de in vergadering cie. BWB 16 september 2015 gestelde vragen (prioritering maatregelen grondwaterherstel Kleiwegkwartier en het aanleveren laagdrempelige informatie risico's paalrot).



Commissie Grondwater Oud Hillegersberg

Inspraak commissie grondwater Oud Hillegersberg (cgOH) bij vergadering cie. BWB 16-09-2015

Grondwater en riolering

Op 9 januari 2015 hebben Martine Couvert (Bewonersinitiatief Kleiwegkwartier, BIK) en Sieb de Jong (bewonersinitiatief grondwater Oud Hillegersberg) een gesprek gehad met vertegenwoordigers van de rekenkamer Rotterdam. In dit gesprek is gevraagd om de zorgplicht grondwater op te nemen in het onderzoek van de rekenkamer naar de Rotterdamse riolering. De vertegenwoordigers van de rekenkamer stelden dat de betrokken ambtenaren stadsbeheer hieraan geen behoefte hadden en dat er geen signalen van gemeenteraadsleden waren om dit wel te doen. Tot onze spijt is de zorgplicht grondwater geen onderdeel geworden van het onlangs uitgekomen onderzoek riolering van de rekenkamer.

Grondwater en zorgplicht

Met ingang van 2008 is de 'Wet gemeentelijke watertaken' van kracht. Deze is per december 2009 opgegaan in de 'Waterwet'. In de wet is een gemeentelijke zorgplicht voor grondwater opgenomen. De wettekst over de gemeentelijke zorgplicht voor grondwater luidt: 'De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor het in het openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen teneinde **structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming** zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover het treffen van die maatregelen **doelmatig** is en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoort.' De uitwerking van deze begrippen zijn toegelicht op www.rotterdam.nl/grondwaterzorgplicht. De begrippen van structureel nadelige gevolgen bij wateronderlast en doelmatig zijn nog niet verankerd in het gemeentelijk Rioleringsplan. Gevraagd wordt om deze begrippen in het volgende GRP wel te verankeren.

Belang van grondwaterstand voor burger

Onderstaande figuur geeft een overzicht van te vermijden kosten van funderingsherstel wanneer de grondwaterstand bij woningen met houten funderingen hersteld wordt (woningen met goede grondwaterdekking, waarbij grondwaterdekking nu onvoldoende is). Bij droogstand van het funderingshout schrijft paalrot voort.

	panden of eenheden met houten fundering	droogstand maar te redden panden	schatting van te vermijden kosten voor burgers en corporaties
Oud Hillegersberg	700 panden	ongeveer 20 %	€ 10,5 miljoen
Graven- en Bloemenbuurt	800 panden	> 20 %	> € 15 miljoen
onderzoek Woonstad	150 bouweenheden	ruim 20 %	?
Rotterdam, helft particulier, helft corporaties	60.000 panden	> 20 %	> € 900 miljoen

Het betreft eerste schattingen, die komend jaar bijgesteld zullen worden. In wezen gaat het hierbij om structureel nadelige gevolgen van een te lage grondwaterstand, zoals verwoord in de zorgplicht grondwater. Op 15 juni 2015 hebben wij dit overzicht besproken met wethouder Eerdmans. De figuur laat zien dat in Rotterdam de te vermijden kosten oplopen tot 1 miljard euro. De te vermijden kosten in het Kleiwegkwartier zijn relatief hoog. Hier is droogstand tien jaar geleden ontstaan. Droogstand van het funderingshout is hier een schrijnend maatschappelijk probleem geworden.

Gebrek aan burgerparticipatie

Afgelopen week was er een actualiteitendebat over de Straatweg. In dit debat zegde wethouder Eerdmans toe dat hij zal kijken naar het toepassen van waterpasserende verharding in de zijstraten van de Straatweg en dat hij in gesprek zal gaan met de RET over bestrating op de Straatweg (zie onderstaand figuur).

Bestrating Straatweg

Menu	Overzicht
Titel	Bestrating Straatweg
Datum toezegging	10-09-2015
Portefeuillehouder	B.J. Eerdmans
Aan	Commissie BWB 2014-2018
Vergadering van	Actualiteitenraad
Titel	Bestrating Straatweg, actualiteit aangevraagd door de VVD.
Griffienummer	15bb7266
Tekst	De wethouder zegt toe dat: - hij zal kijken naar het toepassen van waterpasserende verharding in de zijstraten van de Straatweg; - hij zal zorgen voor adequate communicatie met omwonenden; - hij in gesprek zal gaan met de RET over de bestrating op de Straatweg
Betrokken afdeling	SB - Stadsbeheer

De commissie grondwater Oud Hillegersberg nodigt de wethouder uit om bij zijn toezeggingen de zorgplicht grondwater te betrekken en het treffen van doelmatige maatregelen in het openbaar gemeentelijk gebied te baseren op doelmatigheid. Herstel van de grondwaterstand in Oud Hillegersberg is vooral afhankelijk van het treffen van maatregelen in het openbaar gebied. De bewoners hebben grote behoefte aan een transparant handelen van de gemeente en het tijdig betrekken van bewoners bij besluitvorming. Bij de bestrating Straatweg zijn de burgers voor voldongen feiten gesteld en heeft de gemeente de cruciale beslissing om de Straatweg niet op te hogen pas vlak voor de start van de uitvoering van de werkzaamheden bekend gemaakt. Hier is naar ons oordeel sprake van gebrek aan continuïteit van bestuur, zoals in de brief van Van Huffelen was toegezegd.