

Stagnatie funderingsherstel



Inhoud

Samenvatting

Probleemomschrijving van een aantal gedupeerden

Wensenlijst

Inleiding

Diverse meestal grondwater gerelateerde oorzaken)* maken dat funderingen hersteld moeten worden waarvan de kosten afhankelijk van locatie en omvang van de woning uiteenlopen van € 45.000 tot meer dan € 100.000 per woning. De landelijke omvang kan van plusminus 5 miljard nu, oplopen tot mogelijk 40 miljard euro over enige decennia volgens een in maart 2012 door Deltares uitgebracht rapport aan het ministerie van I&M. Met goede (en tijdige) wet- en regelgeving is een fors deel van deze schade te voorkomen. De wetgeving is geënt op wateroverlast, grondwateronderlast is vrijwel geheel buiten beschouwing gelaten. Probleem is ook dat door overheden vooral gemeenten veel informatie wordt achtergehouden en bewoners niet geïnformeerd worden. Schadeclaims ten gevolge van onjuist handelen van de overheid of bij bouwprojecten aan funderingen worden vrijwel altijd afgewezen. Procederen is voor gedupeerden gezien de huidige wetgeving zinloos.

Een van de belangrijkste uitgangspunten bij funderingsherstel is dat alle woningen binnen de bouwkundige eenheid die constructief een geheel vormen gelijktijdig hersteld behoren te worden. Feit is dat binnen een bouwkundige eenheid woningeigenaren aanwezig zijn met een uiteenlopende leeftijd, opleiding, eigen vermogen, schuld, inkomen en gezinssamenstelling etc. Dit vergt veel overleg waarvoor soms termijnen van 7-10 jaar niet voldoende zijn. Verkoop van een woning of herstel voor meerdere woningen binnen een bouwkundige eenheid kan funderingsherstel soms mogelijk maken.

Bij koop/verkoop moeten beide partijen goed geïnformeerd zijn over de kwaliteit van de fundering. Gezien de ervaringen is het noodzakelijk dat een funderingsparagraaf in (voorlopige)koopcontracten verplicht wordt. Nu komt het voor dat informatie wordt achtergehouden en/of dat 3-5 jaar na de verkoop de vorige eigenaar alsnog aansprakelijk wordt gesteld.

Alle eigenaren behoren hun financiering voor funderingsherstel geregeld te hebben voordat opdracht voor herstel van de fundering kan worden gegeven. Weigeraars worden door gemeenten –sporadische uitzonderingen daargelaten - niet aangeschreven terwijl dat wel noodzakelijk is. Sommige eigenaren kunnen hun financiering gezien de waardedaling van de woning, bestaande hypotheek of inkomen niet rond krijgen.

Hierdoor ontstaan een aantal varianten op oorzaken waardoor funderingsherstel in een bouwblok onmogelijk is en kunnen eigenaren die hun fundering willen herstellen dit niet laten uitvoeren. In de bouwkundige eenheid zie je dan vaak dat men de woningen niet meer onderhoud omdat het vertrouwen weg is waardoor verpaupering optreedt in de straat. Huisjesmelkers slaan soms hun slag waardoor de verpaupering en sociale problemen fors toenemen en funderingsherstel voor degenen die dat willen onmogelijk wordt waarbij ze ook hun eigen pand achteruit zien gaan.

Ondanks dat funderingsherstel per bouwkundige eenheid uitgevoerd behoort te worden verlenen een vrij groot aantal gemeenten vergunning voor partieel herstel. Buren maken in die situaties vaak bezwaar omdat het voorspelbaar is dat verschilzettingen zullen optreden en casco-schade ontstaat. Incidenteel komt het voor dat een gemeente helemaal geen bouwvergunning nodig vindt en dus elke controle achterwege blijft. Bij funderingsherstel zien we mede door de recessie dat beunhazen werk uitvoeren waarbij in het ergste geval het herstel volledig over moet met alle mogelijke financiële gevolgen.

Eigenaren van woningen zijn volledig vogelvrij en draaien op voor vrijwel alle kosten. De sociale impact is met geen pen te beschrijven, Voor velen is noodzakelijk funderingsherstel onbetaalbaar en een ziekmakend proces, waarbij mensen soms minder gaan functioneren, ziek worden en soms hun baan verliezen. Het KCAF schat in dat de sociale schade kan oplopen tot tientallen miljarden euro's

De wet en regelgeving loopt decennia achter waardoor het aantal funderingsproblemen oploopt. Door de huidige bezuinigingen worden bijna geen maatregelen genomen om funderingsproblemen te voorkomen waardoor een versnelling in het aantal probleemgevallen optreedt.

)* oorzaken funderingsproblemen

- Lekke drainerende riolering
- Te laag afgestelde drainages
- Verlaging oppervlaktewater
- Inzijing grondwater
- Verdichting
- Grondwateronttrekkingen
- Klimaatverandering
- Grondwateronder- en overlast
- Bacteriële aantasting
- Delfstofwinning Aardbevingen, instortende mijnschachten
- Bodemdaling
- Ophoging wegen, dijken
- Negatieve kleef
- Overbelasting en onjuiste verbouwingen
- Trillingen
- Alle mogelijke combinaties

Probleemomschrijving door een aantal gedupeerden.

Koog aan de Zaan

Situatie Kieftstraat 1541 HK + 1541 HJ Koog aan de Zaan:

- Het gevoel van; inbreuk op privacy wegens herstel; aantasting geborgenheid van het eigen huis; aantasting portemonnee zonder fiscale tegenprestatie.
- Financiering is eind jaren 1980 vanuit gemeente op het bordje neergelegd van de eigenaar. Dit zou gefinancierd moeten worden uit de OZB heffing. (Maar die wordt nu misbruikt om een compleet nieuw megalomaan stadhuis neer te zetten en het realiseren van andere prestigeobjecten.)
- Foute voorlichting / misleiding door een Niet-Van-Mij (NVM) makelaar bij aankoop van een huis met een funderingsprobleem. Zodat bij de aanvraag hypotheek hiermee geen rekening wordt gehouden. Neveneffect: juridische procedures tot verhaal van schade.

- Banken spelen te weinig in op de latente financieringsvraag.
- De rol van de Notaris is dubieus in relatie tot NVM makelaars.
- Voor een blok woningen kunnen de inkomensverschillen te groot zijn voor de financiering. Of de financieringsmogelijkheden schieten te kort op individuele titel.
- Herstel komt vaak ongelegen en achteraf, nooit preventief.
- Er zit een brok organisatie aan vast, ter realisatie van herstel, en aanbesteding. De kostenstructuur is vooralsnog vaag voor de consument, te weinig plaatselijke concurrentie.

Rotterdam

Het grootste probleem voor mijn funderingsherstel betreffende s' Gravendijkwal 47 te Rotterdam is de financiering.

Er is genoeg afgelost om pm € 100.000,= herstelkosten te kunnen financieren.

Onze huidige bank en de andere hebben geen geld beschikbaar.

De Gemeente Rotterdam heeft/had een subsidiepot van 40% voor de totale kosten, alleen voor eigenaren met max. 3 panden.

Wij bezitten 5 panden.

Loket funderingsherstel is nu bezig onze burens bij dit proces te betrekken.

Het wachten is hierop.

Hopende u hierover voldoende geïnformeerd te hebben,

Schiedam

De stagnatie bij ons kom van een onduidelijk financieel plaatje.

Helaas geldt voor mij persoonlijk de vraag nog steeds waarom moet ik betalen voor de schade die de gemeente veroorzaakt heeft!

vr.gr.

Dordrecht

Ik kan funderingsherstel gemakkelijk betalen, maar Het herstel wordt onmogelijk gemaakt door mijn burens die het niet kunnen betalen

Twitter

Nico Borreman @NicoBorreman7m

“@AdvanWensen: Het KCAF onderzoekt de stagnatie van funderingsherstel. [http://www.kcaf.nl/site/index.php/site/activiteiten ...](http://www.kcaf.nl/site/index.php/site/activiteiten...)” Dalende woningwaarde is vast geen stimulans.

Rotterdam

Zoals eerder gemeld is het voor ons volstrekt onmogelijk om funderingsherstel uit te laten voeren. Toen we de woning vorig jaar kochten is ons niets verteld over een mogelijk slechte fundering of de noodzaak om eerst funderingsonderzoek uit te laten voeren. In het bouwkundig rapport stond ook geen aanwijzing.

Een extra hypotheek voor funderingsherstel verleent geen enkele bank

Rotterdam

In 2005 door omstandigheden eigenaar geworden van het pand dat ik bewoon
Daarvoor nooit eigenaar altijd huurder. De panden in het deel waar ik woon
bestaan op de begane grond uit winkelruimtes en daarboven uit woningen. Ik word
voor de leegstaande winkel aangeslagen voor alle lasten (woz enz.) van een
bedrijfsruimte. Voor de woning erboven gelden alle lasten voor particulieren
bewoning.

Sinds 2005 kapitalen geïnvesteerd in het wegwerken van het achterstallige
onderhoud (opnieuw gevoegd, grondig geschilderd, aanpassingen en constructies
door een aannemer; dubbel glas, geluidsdicht maken met speciale isolatie alsook
lawaaireducerende maatregelen) en ...tot de ontdekking gekomen dat er een
paalrotprobleem was, dankzij de gemeente die mijn gebied aanwees als risicovol
zonder te preciseren om welke panden het echt ging. Met de opgebouwde kennis
deels van de vereniging kom ik tot de volgende vaststelling.

a)Mijn huis is onderdeel van een bouwkundige eenheid. b)Geen van de burens
wenst te erkennen dat er een paalrotprobleem kan zijn. Funderingsonderzoek bij
het eigen pand heeft geen zin: a) de kosten zijn hoog; b)je gaat een schuldpositie
aan om met geleend geld het onderzoek te kunnen bekostigen. c)Zou je als volgende
stap een herstel laten plaatsvinden dan moet je je nog dieper in de schulden steken.
d)Dat herstel heeft geen zin als de burens niet meedoen. De eigenaren van de
buurwinkelpanden wonen elders. De bovenhuizen zijn veelal verhuurd in de vorm
van kamerverhuur.

Amsterdam

GEACHTE HEER ING.AD.VAN WENSEN,MIJN NAAM IS HENK
KOPER,VOORZITTER VAN DE STICHTING RED DE MONUMENTEN
AMSTERDAM ,AL 40 JAAR BEZIG MET HET AANKOPEN VAN ZEER VERROTTE
RIJKS MONUMENTEN IN AMSTERDAM OM VERVOLGENS BIJ HET
AANGEKOCHTE EEN TOTAAL RESTAURATIE TOE TE PASSEN,STANDPUNT
WAS , EN NOG ALTIJD ,AL IS ER GEEN AANSCHRIJVING VOOR FUNDERING
HERSTEL,ZETTEN WE ALS O.G. ST.RDM BEDRIJF AL ONZE PANDEN NIEUW
OP DE PALEN.

IK BEN HET HELEMAAL MET U EENS DAT ER EEN ZEER ACTUELE
BEDREIGING GAANDE IS IN O.G.LAND.C.A 10 JAAR GELEDEN WAS ER NOGAL
VEEL AANDACHT VOOR DE ST.RDM EN WERD IK ALS EIGENAAR
REGELMATIG GEVRAAGD ,,,,OVER WAT NU,,,,,MIJN ANTWOORD DAAROP
WAS ,DAT DE GROOTSTE BEDRIJGING ZOU GAAN WORDEN DE GROND
WATERSTAND,NIEMAND GELOOFDE MIJ,ZELFS KREEG IK STRIJD MET DE
AMBTENAREN BOUW EN WONING TOEZICHT,DAT IK PANIEK ZOU ZAAIEN ,NU
TIEN JAAR LATER IS HET HELAAS UITGEKOMEN.

DE CRISES IN O.G. LAND IS NOG GAANDE EN ZAL NOG VELEN JAREN DUREN
,BANKEN ZULLEN NIET IN DE RIJ STAAN OM DEZE KLAP OP TE
VANGEN,KUNNEN ZIJ NIET OMDAT ER VEEL TE VEEL HYPOTHEEK
VERSTREKT IS OP DE PANDEN,BIJNA ALLE PAND EIGENAREN STAAN ONDER
WATER,VRAAG IS WAT NU,IK DENK ZELF DAT ER EEN VORM VAN TWEEDE

HYPOTHEEK GEVESTIGT MOET GAAN WORDEN MET EEN STEUN PAKKET VAN DE OVERHEID NAAR DE EERSTE HYPOTHEEK VERSTREKKER.,PROBLEEM IS ECHTER DAT ,NOGMAALS,BIJNA ALLE DEBITEUREN MET HUN O.G. ONDER WATER STAAN, ZOU KUNNEN ZIJN DAT ALS DE BANKEN GEEN GEHOOR GEVEN,PARTICULIEREN INSTELLINGEN OPSTAAN,WAARONDER DE STICHTING RED DE MONUMENTEN,WIJ MAKEN OP DIT MOMENT 10 MILJ BESCHIKBAAR OM PAND EIGENAREN MET DIT PROBLEEM TE HELPEN.IK ZOU GRAAG MET U EEN GESPREK WILLEN AANGAAN,VERBLIJF IK,

Zaandam

Goedendag,

Wij zitten in een blok van drie woningen uit 1913. Onze woning staat te koop. Men vraagt veel over de fundering. Samen met de twee burens besloten onderzoek te doen. Fundering moet tussen 10 - 20 jaar hersteld worden. Wij hebben moeite te verkopen, burens willen wel herstellen maar eerst alle mogelijkheden bekijken. Dan dient elke eigenaar nog financiering te krijgen.

Lastig proces. Geen steun vanuit overheid in de vorm van subsidie, stimulering of iets dergelijks. Gemeente handhaaft als het uit de klauwen loopt. Wel gemeentesubsidie op onderzoek.

Groet,

Zaandam Sundvalstraat 1-11

Gemeente Zaandam heeft opdracht gegeven aan Wareco om Funderingsonderzoek te laten uitvoeren in onze straat najaar 2008. Wareco heeft ter hoogte van Sundsvalstraat nr. 1 een onderzoekspuit gegraven. Vervolgens heeft ons hele blok (6 koopwoningen oneven) naar aanleiding van dat onderzoek **Funderingscategorie 1** gekregen.

Inmiddels zijn er grote twijfels gerezen over de juistheid van dat onderzoek. Er zijn aantoonbare fouten gemaakt in het Wareco rapport die de gemeente over het hoofd heeft gezien.

In **oktober 2012** begonnen de problemen. Door renovatiewerkzaamheden van huurwoningen in de directe omgeving van ons blok heeft er veel zwaar verkeer (tegen de bouwvergunning in) door onze straat gereden. Vervolgens ging een andere woningbouwvereniging ook aan de slag met sloop van hun huurwoningen, er ontstond 1 grote **bouwput** in de directe omgeving van onze huizen.

Omdat wij ingedeeld waren in categorie 1, hebben we nooit aanspraak kunnen maken op het speciale fonds om funderingsherstel uit te laten voeren tegen een coulante regeling zoals dat voor de categorie 3 woningen wel het geval was. Dat potje is nu leeg en de gemeente heeft geen geld meer.

De gemeente is onze huizen inmiddels aan het monitoren en heeft ons recent laten weten dat als deze trend van het zakken zich aanhoudt in dit tempo, wij eind dit jaar (misschien nog wel eerder) onze fundering verplicht moeten laten herstellen.

Aangezien wij onze huizen nog voor de recessie hebben gekocht hebben we er allemaal een flinke hypotheek op. De bank gaat ons geen geld meer geven.

Als de gemeente ons gaat dwingen om herstel uit te laten voeren is er geen andere optie dan de **schuldsanering** in te gaan en dan te hopen dat we er niet met een **restschuld** uitkomen.

De waarde van onze woningen is in de afgelopen tijd met 40 a 50% gedaald.

Friesland

Het is nog steeds een financieel probleem en onderhand een soap aan het worden. De SvN blijft op haar strepen staan, en verlangt alleen maar cijfers en nog eens cijfers, terwijl de situatie er niet door verandert.

Het geeft inmiddels ook spanning op mijn werk door dit alles.

Maar als ik dit zo bespeur, dan krijgt deze soap geen happy end, en zal sloop met vervangende nieuwbouw aantrekkelijker worden.

Rotterdam

Noodzakelijk funderingsherstel

Ik ben een alleenstaande moeder (40jr.) en woon samen met mijn 2 kinderen van 4 en 8 jaar. Ik woon nu bijna 7 jaar in het kindvriendelijke Kleiwegkwartier te Rotterdam. Ik heb de woning gekocht met mijn toenmalige partner, die nog steeds mede-eigenaar is. Sinds 2011 zijn er dusdanige scheuren geconstateerd in mijn woning, dat er onderzoek is gedaan naar de staat van de fundering. Uit dit onderzoek bleek ernstige paalrot als gevolg van droogstand, met als aanbeveling funderingsherstel binnen 5 jaar.

Met de in totaal 10 andere eigenaren hebben we meteen als collectief, met behulp van een bemiddelingsbureau, actie ondernomen voor nadere uitvoering van het funderingsherstel. In het najaar van 2012 heb ik een aanvraag ingediend voor een lening voor het funderingsherstel.

Nadat er een 4-tal offertes waren opgemaakt door verschillende aannemers hebben alle eigenaren de goedkoopste gekozen. De bouwkosten zouden voor mij dan uitkomen op zo'n 40.000 euro. De gemeente Rotterdam heeft mijn leningsaanvraag neergelegd bij de SVn bank, die een reductie van 4% op de marktrente tot een minimum van 1,5% geeft.

Op 28 maart 2013 heb ik eindelijk bericht ontvangen van de gemeente Rotterdam per e-mail. Hierin werd bericht dat er door de SVn een negatief advies was afgegeven voor de gedane leningsaanvraag funderingsherstel. De gemeente adviseert mij om te zoeken naar aanvullende oplossingen om de garantie op het terugbetalen van de gemeentelijke lening te versterken. Wellicht kom ik dan in aanmerking voor de lening. De gemeente draagt daartoe een aantal oplossingen aan, o.a. lening bij een bank, een betalingsregeling met de aannemer en de woning verkopen.

Goed en wel. Ik acht geen van de oplossingen reëel, gezien mijn (financiële) situatie en financieel netwerk. Stel dat ik wel financieel daadkrachtig was geweest, dan had ik niet meer in aanmerking kunnen komen voor financiering SVn nu in 2013, omdat er scherpere wettelijke richtlijnen zijn vanuit AFM en het ministerie. Ik mag namelijk

sinds 1 januari 2013 niet zomaar meer dan 100% hypotheek op mijn huis t.o.v. de waarde hebben.

Rotterdam

SITUATIESCHETS:

Samenwonend stel (38 en 42) met 3 kleine kinderen (4-5 en 8 jaar oud). Woning is ooit alleen en op naam van de vrouw gekocht (in 2003). Man is later in dit huis komen wonen en heeft daarnaast zelf in maart 2009 een eigen woning gekocht, op zijn naam.

PROBLEEMSTELLING:

Nu er funderingsherstel gepleegd moet worden, blijkt het feit dat de woning c.q. hypotheek op één naam staat, voor problemen te zorgen met betrekking tot de financiering van dit herstel. Op basis van het salaris van de vrouw is er geen extra financiering via het "reguliere circuit" mogelijk. Dit maakt dat de man moet meetekenen voor de financieringsaanvraag terwijl hij op geen enkele wijze eigenaar is. Ook het hebben van nóg een woning is in dit opzicht niet wenselijk, aangezien deze 2e woning zich letterlijk 3 straten verder bevindt en in het ergste geval binnenkort ook funderingsproblemen gaat ondervinden (net als de hele wijk) en dus ook een extra financieringsaanvraag nodig heeft.

Daarnaast bezit de vrouw een heel pand (en niet zoals de meesten in de straat een gedeelde woning, dus ook gedeelde kosten), wat voor funderingsherstel neerkomt op de totale kostensom van €85.000. Echter, de gemeente Rotterdam leent maar maximaal €70.000 via de SVn, wat dus een "gat" oplevert van €15.000 voor eigen rekening. Een bedrag wat een gezin met 3 kinderen niet zomaar zelf kan ophoesten

Rotterdam

Binnen enkele jaren nadat ik mijn woning heb gekocht, bleek na funderingsonderzoek dat onze straat binnen 5 jaar funderingsherstel moet plegen. Een vernietigende uitkomst met grote impact op mijn toekomst: niet alleen wilde ik maximaal tien jaar in deze stad blijven wonen, ook had ik bij de aankoop van de woning geen rekening gehouden met een extra financiële last ter hoogte van bijna een halve ton. Het heeft even geduurd voordat ik gewend was aan het bedrag en aan het idee.

De financieringsaanvraag (een hypothecaire laagrentelening) ligt inmiddels bij de gemeente. Ik ben, net als de overige eigenaren binnen de bouwkundige eenheid, overgeleverd aan het oordeel van SVn en de gemeente. Het gaat erg spannend worden, sinds SVn per 1 januari 2013 de voorwaarden voor de financiering heeft aangescherpt. Terwijl funderingsherstel juist een mooie impuls voor de bouwsector zou kunnen zijn want een straat met 20 woningen levert een funderingsaannemer al gauw ruim een miljoen euro op. Daarnaast heeft de tijdelijke verlaging van de BTW een gunstige uitwerking op de hoogte van de individuele financiering. Een positieve ontwikkeling aangezien de gemeente een beperkt budget heeft.

Er hangt voor alle gedupeerden ontzettend veel af van het rondkrijgen van de financiering. Als je de enige bent in het blok die de financiering niet rond krijgt, dan stagneert de boel. Buren zullen uit alle macht proberen je te bewegen tot het regelen van een financiering en in het ergste geval je voor de rechter dagen.

Beangstigender is echter het fysieke gevaar dat dreigt: instortingsgevaar, toename van gevaarlijke situaties (druk op gasleidingen -> gaslekken en elektriciteitskabels -> brand), toename van cascochade dus extra kosten, achteruitgang van de wijk, etc. Los van de emotionele kant waarmee elke gedupeerde te maken krijgt.

Versoepelde financieringsvoorwaarden of een landelijk fonds voor de (ondersteuning van) financiering van funderingsherstel is dus absoluut noodzakelijk. Ik hoop daarom van harte dat de overheid hieraan bij zal dragen.

Een eigenaar.

Rotterdam

Wij hebben een bloemenzaak in een complex met 3 appartementen. Van de 4 VvE-leden krijgen twee hun lening niet rond. Dit vanwege de nieuwe regelgeving van de AFM. Dit kregen wij eind februari 2013 te horen (papieren ingeleverd december 2011).

Wij hebben van de bank een lening gekregen in oktober 2012. Voor het gereed staan van dit geld betalen wij elke maand bijna € 500,-.

De verbouwing is nu drie keer verschoven (de bouwer heeft zelfs al vergunning om containers te plaatsen e.d.). Wij hebben uitverkoop gehouden.... Hebben geen kamerplanten e.d. meer gekocht. Hebben inventaris ergens anders ondergebracht. Het kantoor beneden is afgebroken (bij ons moet namelijk de hele vloer eruit). Ik zit nu in een noodkantoor op de eerste etage. Het gebouw is in deplorabele staat. Volgens het begeleidingsbureau moet het binnen een jaar opgeknapt zijn, anders zijn de reparatiekosten uit de pan gerezen (daar hebben wij niet veel geld voor in kas).

Kortom kommer en kwel. Als onderneming zitten wij muurvast. En dat in crisistijd. Het kost ons erg veel geld en energie. Wij vragen ons echt af hoe lang wij dit nog kunnen volhouden.

Rotterdam

Onze kinderen zijn 7 en 8 jaar oud.

Ongeveer anderhalf geleden bleek dat onze woning binnen een paar jaar een nieuwe fundering moet krijgen. In de zomer van 2012 heb ik bij de gemeente Rotterdam een financiering aangevraagd. Ik heb veel contact gehad met de gemeente en in maart 2013 is mijn aanvraag afgewezen. De gemeente gaf aan dat dat in verband is met verscherpte voorwaarden van SVn sinds 1 januari 2013. Ik heb alles gedaan wat de gemeente adviseerde en toch is mijn aanvraag afgewezen.

Mijn burens hebben wel hun financiering rond gekregen. Zij willen nu juridische stappen tegen mij nemen. Ik vind dat heel erg want ik wil graag meedoen met herstel maar ik kan nergens het geld vandaan halen.

Deze situatie zorgt voor veel stress en onzekerheid bij mijn vrouw en mij. Mijn kinderen zijn bang dat ze moeten verhuizen en weg moeten uit de buurt en van hun school. De school heeft aangegeven dat onze kinderen er last van hebben. En ik

weet ook niet wat voor gevolgen dit gaat hebben voor mijn zaak en voor mijn huis en voor mijn financiële toekomst.

Ik ben radeloos en ik weet niet meer wat ik moet doen. Ik hoop dat de overheid dit probleem serieus neemt en ons kan helpen.

Rotterdam

Na een proces van zo'n 2,5 jaar, ben ik nu de gelukkige eigenaar van een solide fundering onder mijn bovenwoning uit de jaren '20. Bij mij is funderingsherstel gelijktijdig gedaan bij 9 aaneengesloten panden ('bouwkundige eenheid'). Ik mag mezelf de twijfelachtige eer toeschrijven als 'initiator' van dit project.

Wat je goed merkt is dat je als eigenaar eerst een 'emotioneel proces' door moet. Je wil in eerste instantie helemaal niet weten van een probleem. Want dat het geld gaat kosten, kan je op je klompen wel aanvoelen. Als dan ook nog blijkt dat de problemen serieus zijn, ga je je afvragen of je nog wel veilig kan slapen in je eigen woning. De eerste reactie van de meeste eigenaren was dan ook: 'wie kan ik hiervoor aansprakelijk stellen?' Want het mag duidelijk zijn dat ik niet heb geweten van dit 'slapende probleem', toen ik de woning kocht. Neem maar van me aan dat het niet zo eenvoudig is om zo'n probleem op iemand anders te verhalen, als je al enige jaren eigenaar bent.

Als de ernst van de situatie is doorgedrongen, de wervelwind weer wat tot bedaren is gekomen en de eerste tranen zijn gedroogd, wordt ook duidelijk dat de keuze die gemaakt moet worden rationeel is. Want niets doen betekent dat de scheurvorming toe zal nemen met mogelijk op den duur een onbewoonbare woning. Verkopen is ook geen optie, want op het moment dat bekend is dat er een funderingsprobleem is, zal niemand je woning kopen. Je hebt immers de plicht om dat te melden. Dus eigenlijk is er maar een keus: herstellen. Voor mij was dat het moment dat het 'probleem' een 'project' werd.

Gelukkig was er in 2012 nog een vrij goede regeling, waarbij iedereen (ongeacht je financiële situatie) via de gemeente een lening met een lage rente kan krijgen. Dat betekent echter wel dat de hypotheek op de woning met ca. 1/3^e verhoogd wordt. Dus behoorlijk 'onder water', zoals je dat tegenwoordig noemt. Verhuizen zit er voorlopig dus niet in...

Maar – dat heeft dan ook wel weer een positieve kant. Want waar ik voorheen nauwelijks wist wie er bij me in de straat woonde, drink ik nu regelmatig een bakkie koffie of een wijntje met de burens. We hebben vorig jaar zelfs – om alle ellende even te vergeten – met de hele straat een barbecue gehad. Reuze gezellig! Dus voor de sociale band met mijn straatgenoten heeft het funderingsprobleem wel goed uitgediend!

Dordrecht

Toen wij in 1995 een woning wilden kopen is eerst funderingsonderzoek uitgevoerd. Het bleek dat het funderingshout nog in goede staat was maar ee paar cm droog stond. Al snel bleek dat het riool de oorzaak was van de te lage grondwaterstand. De gemeente is gevraagd het riool te vervangen en de inmetingsgegevens van de houten fundering t.o.v NAP zijn ter beschikking gesteld.

Ongeveer twee jaar later heeft de gemeente inderdaad het riool vervangen maar ook een drainage aangebracht zonder bewoners hierover te informeren, waardoor het funderingshout meer dan 50 cm droog kwam te staan.

In 2003 bleek de houten fundering zodanig te zijn verrot dat herstel binnen 5 jaar nodig bleek Kosten € 53.000

Het heeft daarna nog ruim 3 jaar aan overleg in de bouwkundige eenheid gekost voordat funderingsherstel uitgevoerd kon worden.

Anoniem

Wellicht moeten we eens naar de Overheidsbijdrages kijken.
In de volksmond subsidie.

Je zit een beetje op de tweesprong particulier en bedrijfsleven.
Onze aandacht subsidie adviseur gaat uit naar het bedrijfsleven als aanvrager.
Wellicht moeten we de kredietvorm vanuit de SvN eens nader bekijken

Dordrecht

Ruim vijf jaar geleden is bij mij funderingsherstel uitgevoerd uitgevoerd worden en daarvoor een lening afgesloten. Door de daling van de waarde van de woningen en ontslag kan ik de hypotheek niet meer opbrengen en moet mijn huis met een restschuld verkopen.

Amsterdam

De gemeente wil dat panden bij splitsing gecontroleerd worden op de kwaliteit van de fundering en dat zo nodig herstel wordt uitgevoerd. Het herstel blijkt noodzakelijk maar nu aken mijn burens terecht bezwaar tegen het herstel omdat zij dan schade krijgen. Hoe nu verder?

Rotterdam

Door grote bouwputten in Rotterdam (tevens opdrachtgever) is mijn funderingshout droog komen te staan en weggerot. De gemeente wijst elke aansprakelijkheid af middels haar juristen. Inmiddels ben ik ruim €100.000 kwijt aan funderingsherstel. Duidelijk is dat de wetgeving faalt.

Friesland

Het waterschap heeft bij het laatste peilbesluit een budget gereserveerd voor paalrotgedupeerden. Nu ben ik gedupeerd en een ingenieursbureau gaat er met de hoofdprijs vandoor door een voor mij slecht advies. Ik krijg dus niets terwijl ik ten gevolge van de peilverlaging wel mijn fundering moet herstellen.

Amstelveen

Mijn vrouw en ik zijn bijna 90 jaar. Ons huis was vrij van hypotheek sinds we AOW krijgen. Nu moeten we een hypotheek afsluiten voor funderingsherstel terwijl we alleen een AOW hebben. Hierdoor maken we het voor andere bewoners in ons bouwblok onmogelijk funderingsherstel uit te voeren. We durven daardoor nauwelijks nog buiten te komen omdat de burens blijven aandringen.



Van Dijk Maasland BV
Oude Velling 4
Maasland
Postbus 254
3140 AG Maasvluis
Telefoon (010) 599 18 18
Fax (010) 592 51 17
E-mail Info@vdijk.nl
www.vandijkmaasland.nl

ING bank 65.96.15.185

KCAF
t.a.v. Ing. Ad van Wensen
Postbus 192
3300 AD DORDRECHT

Maasland, 8 april 2013

Betreft : Funderingsherstel
Onderwerp : stagnatie proces
Beh. door : P. van Driel p.vandriel@vdijk.nl
Uniteider : F.G. van Dijk f.vandijk@vdijk.nl
Onze referentie : kcaf PDR/pdr

Geachte Van Wensen,

Als funderingsherstelbedrijf Van Dijk Maasland BV ondervinden wij, met name de afgelopen 10-12 maanden, toenemende stagnatie in het financiering proces van gedupeerde huiseigenaren-opdrachtgevers.

Mogelijk kunt u zich hard maken bij de overheid om de gehele funderingsproblematiek onder de aandacht te brengen, waarbij een aantal zaken tot verbetering van het gehele proces kunnen leiden o.a.:

- verbeterde voorlichting met mogelijke- onmogelijkheden;
- bestaande overheidsregels vereenvoudigen c.q. versoepelen;
- omgevingvergunning aanvragen ook/meer op praktische oplossingen toetsen;
- processen in kredietverstrekking versoepelen;
- stimulerings maatregelen van overheidswege voor het afwikkelen van de financiën na gereed komen van werkzaamheden aan de funderingen;
- versoepeling voor funderingsproblemen ten aanzien van heffingen bij woning corporaties;
- de tijdelijke btw-voorziening uit te breiden voor funderingsherstel met geheel 6 % of zelfs 0% tarief.

Het huidige trage beleid van de overheid leidt (ook binnen onze onderneming) tot veel stagnaties in de funderingsherstel processen, hetgeen zich uit in een kostenverhoging voor de opdrachtgevers.

In de beleving dat met bovenstaande u onze overheid kan stimuleren de gehele funderingsproblematiek te gaan beschouwen als een hot-item.

Met vriendelijke groet,

Van Dijk Maasland BV
namens de,

P. van Driel



bouwkundig adviesburo baas b.v.

moltzerhof 20 3052 VA Rotterdam
010 4224044 info@burobaas.nl



lid VNconstructeurs

J. de Haan
G.A.M. Heydra
P.W. Stout



aan: KCAF
Postbus 192
3300 AD Dordrecht

info@kcaf.nl

betreft Onderzoek funderingsherstel

datum 17-04-2013

Geachte heer van Wensen,

Recent heeft u een vraag gesteld waarom het funderingsherstel stagneerd.

In onze praktijk hebben we nu een paar maal te maken gehad met:

1. Woning is onderdeel van een zogenaamde bouweenheid. De betreffende eigenaar wil verhuizen en heeft een funderingsonderzoek laten uitvoeren met meerdere bureaus. Het handhavingstermijn van zijn fundering en dat van andere panden in de eenheid ligt tussen de 10 à 20 jaar. Slecht voor de verkoopbaarheid. De directe buurman geeft geen toestemming om de gezamenlijk fundering te herstellen. Hij wil eerst een garantstelling hebben. Er moet eerst een verklaring ondertekend worden dat bij eventuele schade aan het buurpand de actor (na herstel - ivm scharnierpand) hiervoor direct aansprakelijk is.
2. Een andere bouweenheid met verschillende eigenaren en verschillende handhavingstermijnen. Sommige eigenaren willen het aanpakken en andere houden dit tegen, omdat het allemaal wel mee valt.
3. Verder speelt mee dat bij bouweenheden het sneller voorkomt dat niet alle eigenaar voldoende geld hebben of kunnen lenen bij de bank om e.e.a. uit te kunnen voeren.

Concreet:
Financien
Weigering bureaus om toestemming te geven.

Daarnaast is het gewoon lastig omdat binnen een bouweenheid vaak voorkomt dat er verschillende handhavingstermijnen zijn. De handhavingstermijnen zijn ook erg ongrijpbaar. In feite heeft het F3O goed werk geleverd door de meetmethode(s) vast te stellen via allerlei tabellen, maar vervolgens is het vaststellen van de handhavingstermijn nog steeds een keuze van de adviseur. Of je dit op de een of andere manier zou kunnen koppelen aan de uitkomsten van de meetmethode(s) is lastig, maar zou moeten lukken. Hoe je de handhavingstermijnen ook vaststelt, het blijft een schatting. Maar het zou wel wat doorzichtiger kunnen.

Met vriendelijke groet,

P. Stout / Bouwkundig Adviesburo Baas BV

Funderingsbegeleidingsbureau

Lijst van funderingsherstel welke (dreigen te) stagneren door de sinds 1 januari jl. aangescherpte financieringsregels AFM). In elk project zijn er een of meerdere eigenaren die financiering niet meer rond krijgen waardoor het hele blok stagneert!

Dordrecht:

- Martinus Steynstraat evenzijde : 26 woningen;
- Koninginnestraat: 4 woningen;
- Reeweg- Oost: 10 woningen;

Rotterdam:

- Noordsingel: 1 winkel, 3 woningen;
- Lisbloemstraat evenzijde: 27 woningen;
- Lisbloemstraat onevenzijde: 20 woningen;
- Rozenlaan: 10 woningen;
- Violenstraat: 12 woningen;
- Spoorsingel evenzijde: 4 woningen;
- W. Buytewechstraat: diverse woningen

Schiedam

- Burg. Knappertlaan: 32 woningen;

Voorburg

- Koningin Wilhelminalaan: 30 woningen;

Amstelveen

Spreekte mijn heer van Wensen, in Mei 2009 had ik telefonisch contact met u over mijn funderingsproblemen, sindsdien ben ik op de hoogte van uw onvolprezen inspanningen voor het KCAF - per e-mail.

Begin 2009 kwamen funderingsproblemen aan het licht met scheuren en klemmend deuren/ramen in mijn huis en dat van onder -1- kap bleek. De fundering is inmiddels hersteld met 12 m. lange palen. Tijdens het afwerken leverde de inmiddels failliete aannemer onderdelen-lyk werk, de daaruit voortvloeiende zaak loopt nog. De kosten van mijn huis fmeestel bedragen nu al meer dan € 100.000,-

Rotterdam

Ook wij hebben een woning gekocht in het kleiwegkwartier,

In 2008 werden wij eigenaar van een huisje vlakbij mijn familie.

Het is nu wel duidelijk dat wij een kat in de zak kochten.

Deuren gingen zakken, voegwerk liet los en er kwamen scheuren en kieren tussen plafond en muren.

Nu staan we voor hele hoge kosten en moeten we maar afwachten of de beheerder van de huurhuizen om ons heen deel wil nemen aan het funderingsherstel.

Wij vragen ons af of hij niet al afwist van de funderingsproblemen, aangezien hij de woningen al jaren in onderhoud heeft!! Er bestaat toch zoiets als Meldingsplicht...en wist de Gemeente hier ook niets van?????

Met vriendelijke groet,

Een verdrietige en wanhopige huiseigenaar.

Rotterdam

Zes jaar geleden heb ik mijn woning op de Lisbloemstraat gekocht. Aangezien ik op de hoogte was van de funderingsproblematiek in Rotterdam Noord heb ik expliciet bij de makelaar en de gemeente navraag en om informatie verzocht over de staat van de Lisbloemstraat. Hier bleek uit dat er aan de even kant van de straat geen noemenswaardige problemen waren ten aanzien van de fundering.

Mede op basis van deze informatie heb ik de woning toen gekocht. Na drie jaar ben ik hier met mijn partner gaan wonen. Inmiddels ben ik vrijgezel en draai momenteel alleen voor de kosten op. De huidige situatie betekent voor mij persoonlijk dat ik alle kosten (naast alle emotionele en regel zaken) alleen draag. Mijn intentie was om volgend jaar te verhuizen naar een andere woning. Het vooruitzicht dat dit zal gebeuren, in de huidige situatie is zeer onwaarschijnlijk.

Het gevolg van de funderingsproblematiek voor mij persoonlijk is zeer groot. Allereerst heb ik een torenhoge schuld. Terwijl ik mijn studieschuld netjes voldaan heb, werk en verder geen schulden heb. Daarnaast is mijn toekomstperspectief drastisch veranderd. Ik kan niet verhuizen en mocht ik een partner krijgen, kan ik niet weg. Waarschijnlijk zal ik hier nog jaren moeten blijven wonen. Dit alles vind ik een zeer zware belasting.

Ik ben het zeer oneens met waar de verantwoordelijkheid nu ligt ten aanzien van het dragen van de kosten. Mede door de informatieverstrekking ten tijde van het kopen van mijn woning, maar zeker ook door de reden van de funderingsproblematiek.

Een bewoonster van de Lisbloemstraat, Rotterdam.

Uit 28 maart aan Tweede Kamer overhandigde noodkreet

Enkele voorbeelden van de afgelopen 2 maanden, waarbij financiering tot problemen leidt!

Voorbeeld 1

Lening bij een eigenaar uit een vereniging van eigenaren wordt afgewezen. Overige eigenaren hebben hun lening wel kunnen regelen. Betreffende eigenaar heeft voldoende inkomen, maar te hoge hypotheek t.o.v. de WOZ-waarde. Gehele project (3 woningen en winkel) ligt nu stil. Gemeente geeft aan niets te kunnen doen. Per januari 2013 alleen nog maatwerklening mogelijk bij voldoende overwaarde in onderpand / woning.

Aangrenzend nieuwbouw project ligt hierdoor ook stil omdat dit pas uitgevoerd kan worden nadat de fundering van genoemd project hersteld is.

De Vereniging van eigenaren heeft geen mogelijkheden om het te financieren.

Verkoop is ook geen optie in de huidige markt, als de eigenaar ergens anders moet gaan huren (vrije sector) is hij altijd meer kwijt aan maandlasten dan in de huidige situatie.

Voorbeeld 2

In dit project, dat een gehele straatwand betreft, zitten diverse eigenaren met een wao- of een ww-uitkering, zogeheten discontinue inkomens, hier is ook een draagkracht probleem van de eigenaren.

Gezien de huidige waarde van de panden, is vrijwel iedere eigenaar overgefinancierd of zit rond de 100%, deze mensen komen dus allemaal niet meer in aanmerking sinds 1 januari 2013.

Gevolg is dat hierdoor geen 50% van de eigenaren mee kan doen met herstel en de gemeente dus niet kan aanschrijven conform hun beleid.

Ondanks dat een meerderheid van de eigenaren een intentieverklaring heeft getekend tot herstel van de fundering en opdracht heeft gegeven aan een aannemer voor de aanvraag van een bouwvergunning.

Afgelopen jaar is de overzijde van de straat geheel hersteld.

Gevolg is een straat met een straatzijde die veel geld in de woningen heeft geïnvesteerd en een straatzijde die staat te verkrotten.

Voorbeeld 3

Door vertraging in het project, buiten de schuld van de eigenaar (o.a. meerdere keren zoekraken van stukken), was een werkgeversverklaring verlopen. De eigenaar had al wel offerte via de SVn ontvangen onder voorbehoud van de nieuwe werkgeversverklaring.

Gezien de economische situatie is de eigenaar werkloos geworden en kan er dus geen nieuwe werkgeversverklaring afgegeven worden.

Aangezien er sinds 1 januari 2013 geen vangnet* meer is voor dit soort situaties en er geen overwaarde in de woning zit, betekent dit in ieder geval vertraging en mogelijk einde project.

*vangnet is een lening waarbij de gemeente afspraken maakt met de desbetreffende eigenaar, inzake aflossing, rente, etc. en garant staat voor de lening.

Voorbeeld 4

Door onvoorziene meerwerk had de eigenaar van twee panden in een bouwblok meer lening nodig dan geraamd. Dit heeft hij niet gekregen omdat hij volgens de huidige normen overgefinancierd was. Het gevolg is een restschuld bij de aannemer aangezien het werk reeds uitgevoerd is, die dat via deurwaarder e.d. zal gaan innen bij eigenaar.

Eigenaar heeft hierdoor reeds 1 pand met verlies moeten verkopen.

Voorbeeld 5

Betreft een bouwblok met 5 vereniging van eigenaren met boven- en beneden woningen met een totaal van 10 woningen.

Sinds mei 2012 lopen er aanvragen voor financieringen. Door de nieuwe eisen vraagt de gemeente en SVn telkens nieuwe stukken op die niet in de checklist vermeld staan, zoals deze door de gemeente aan de eigenaren wordt verstrekt. Hierdoor loopt het proces erg veel vertraging op.

Momenteel zijn bijna alle financieringen nu geregeld behalve die een eigenaar die grotendeels van het jaar in het buitenland zit voor zijn werk.

Omdat er geen vangnet lening meer is en hij geen geld kan lenen bij de SVn ligt het hele project stil. Bij enkele eigenaren zie je de scheuren elke maand groter worden. Het is zaak zo snel mogelijk verder te gaan met het funderingsherstel, echter zijn er op dit moment geen mogelijkheden om dat te doen.

De eigenaar wil wel graag meedoen dus aanschrijven door de gemeente zonder de eigenaar de mogelijkheid te bieden een financiering te regelen heeft geen meerwaarde, aangezien de gemeente dan het geld bij de eigenaar dient te verhalen, terwijl aanschrijven gemeenschapsgeld kost.

Wensenlijst

1. Eén partij verantwoordelijk voor het grondwater in wijken waar houten funderingen voorkomen.
Vergt aanpassing wetgeving o.a. Waterwet art 3.6
2. Verplichting gemeenten om bewoners direct te informeren bij dreigende funderingsproblemen en grondwateronderlast situaties.
3. Aanpassingen bouwbesluit
 - i. Bouwkundige eenheden in zijn geheel herstellen
 - ii. Opdrachtgever bouwproject moet nulmeting laten uitvoeren en is verantwoordelijk voor alle aangerichte schade in de omgeving en langs bouwverkeersroute
 - iii. Bouwvergunning voor funderingsherstel verplicht.
 - iv. Bij funderingsherstel alleen inzet gecertificeerde bedrijven. Als dit niet het bouwbesluit kan dan afdwingen bij verlenen leningen/hypothek voor funderingsherstel
4. Funderingsfonds funderingsherstel. Kan deels gevoed worden uit het belastingen van onttrekkingen van grondwater met enkele centen per m³. Staat al op de agenda met het Ministerie van I&M. Hetzelfde is mogelijk met andere delfstofwinningen en onttrekken van grondwater via drainerende rioolstelsels. Het funderingsfonds kan een basis worden waaraan ook partijen zoals rijk, gemeenten, waterschappen en provincies zouden kunnen bijdragen. Hiervoor is gesteld dat veel schade voorkomen kan worden, daar is echter wel onderzoek voor nodig. Als het funderingsfonds niet groot is het daaruit te bekostigen is een extra budget nodig.
5. Aanpassing wetgeving inzake verstrekken subsidies, laagrentende leningen en/of vangnetregelingen vanuit het funderingsfonds. Het moet als een revolvend fonds kunnen functioneren. In de ideale situatie wordt funderingsherstel volledig vanuit het funderingsfonds gefinancierd. We zullen daarbij moeten accepteren dat jaarlijks een x bedrag moet worden afgeschreven.
6. Voorwaarde inzet gecertificeerde funderingsonderzoek, advies, begeleidings en herstelbedrijven.
7. Laag BTW tarief voor funderingsherstel voor de komende 10 jaar
8. Riolen moeten waterdicht zijn. Aanpassing wetgeving + Leidraad riolerings Rioned
9. Funderingsparagraaf in koopcontracten verplicht stellen.
Aanpassing wetgeving. Een concept funderingsparagraaf is opgenomen in de publicatie van het KCAF "Waar let ik op bij het (ver)kopen van een woning?".
10. Subsidie KCAF zonder verplichte cofinanciering voor de komende 4-5 jaar (minimaal € 300.000 p/j) Zodra het funderingsfonds er is kan het daaruit gevoed worden.
Voorlichting aan alle partijen, innovatie, aanpassing van wet- en regelgeving, certificering, implementatie funderingsproblematiek in opleidingen, zijn belangrijke speerpunten van het KCAF maar leveren geen inkomsten op.