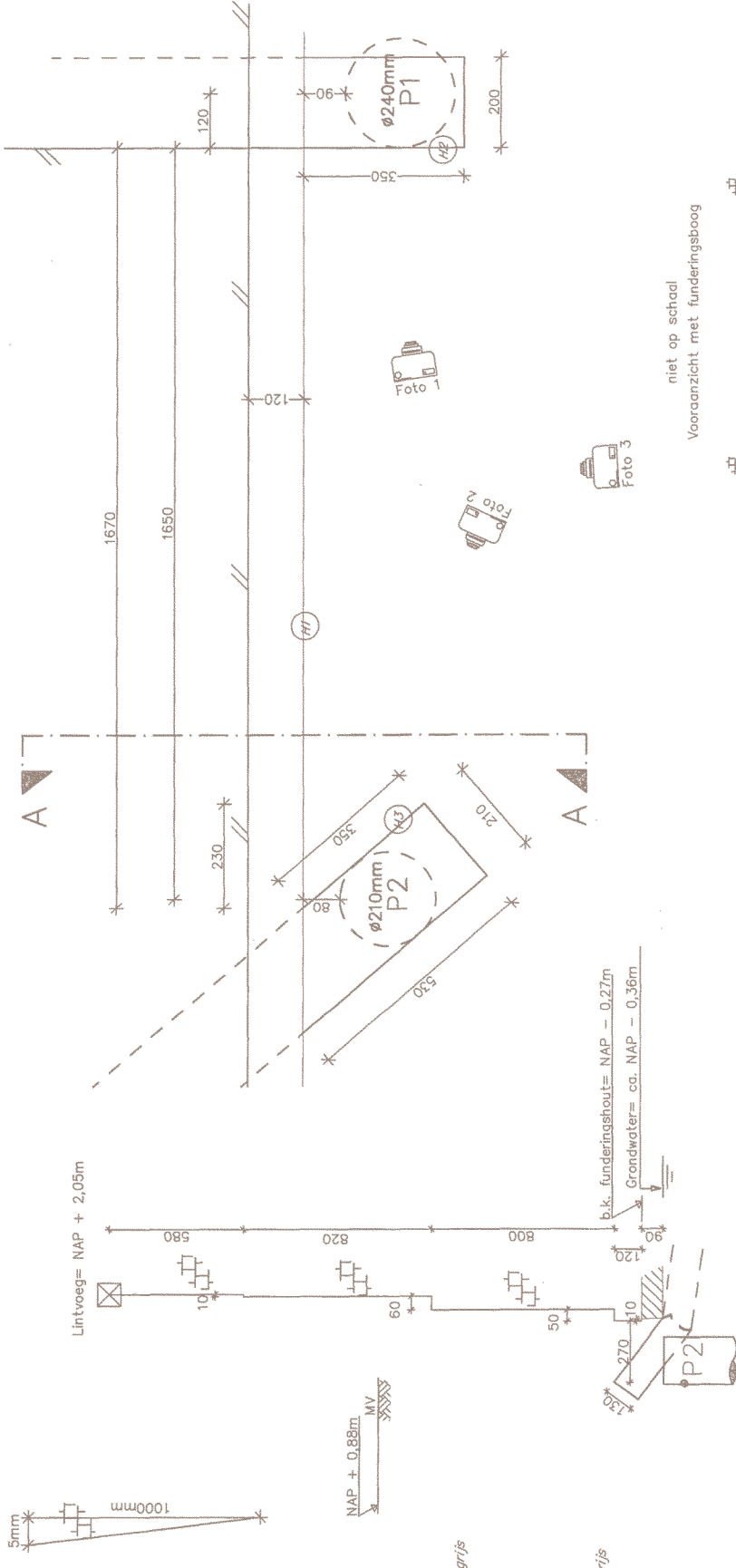
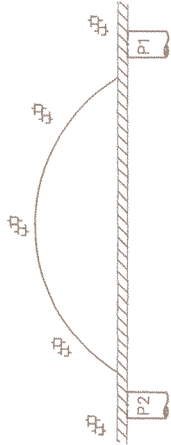


Nieuwe palen onder Dordrecht

Vijftien jaar funderingsherstel
in Hollands oudste stad



niet op schaal
Vooraanzicht met funderingsboog

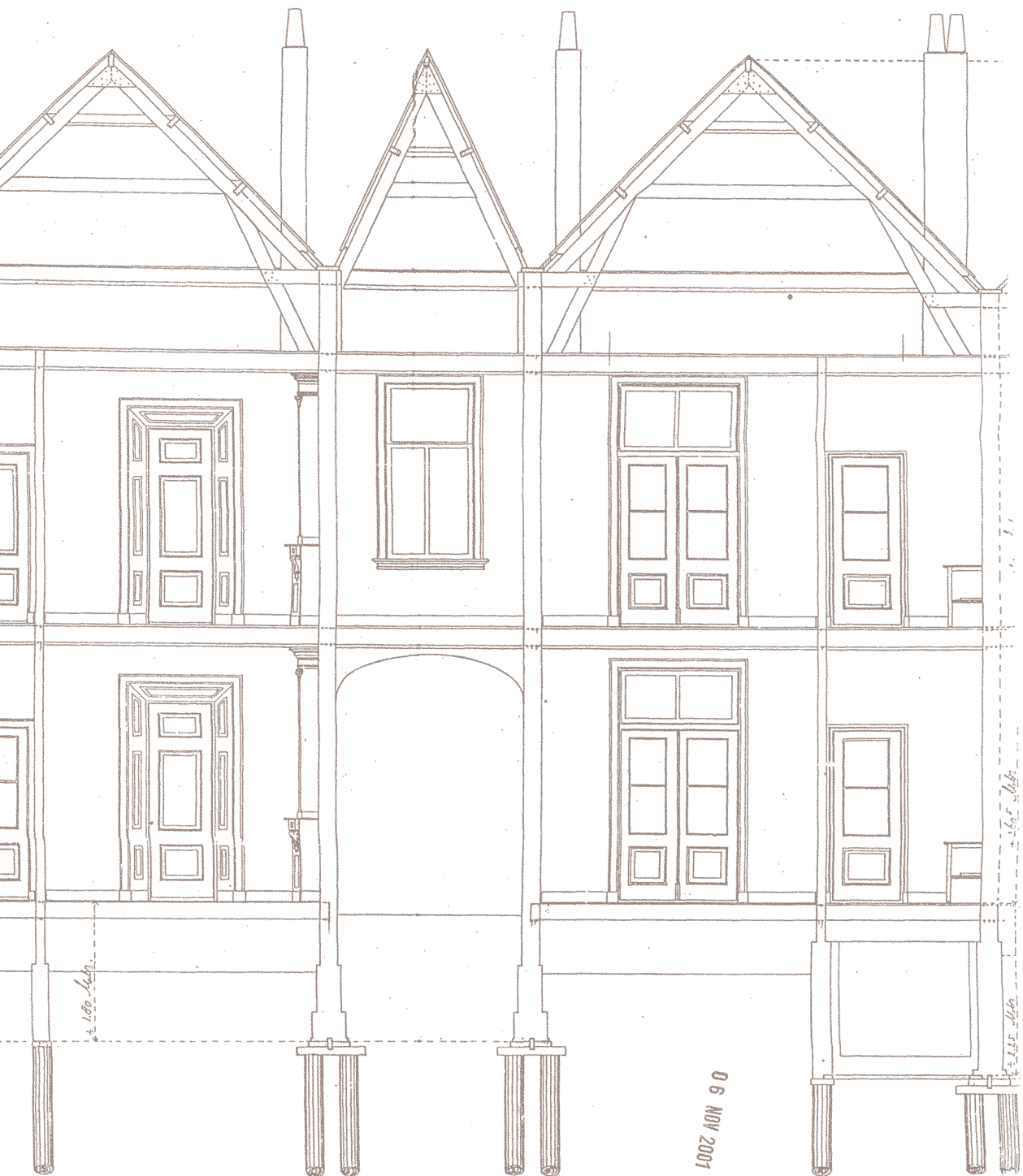


GEMETEN INDRINGING MET PILOOTN 6J-SM (PILNER Ø 5mm)				INSTORTING	
(P ...= meting op ca. 0,1m - paalkop; H ...= meting in funderingshout)				in mm	
METING	A	B	C	OPMERKING	
P1	40	>50	45	(vert.= verticale meetreeks op ca. 0,2-0,3m etc. - paalkop)	
P2	>50	>50	45	boven in paalkop= 30; vert.= 40	
H1	20	25	25	boven in paalkop= >50; vert.= >50	
H2	12	10	10	langshout	
				kessp	

• Locatie houtmonster
(100-150mm onder paalkop)

Nieuwe palen onder Dordrecht

Doorsnede over de lijn A.B. Middelgedeelte van huizen.
Schaal 1:50.



06 NOV 2001

Nieuwe palen onder Dordrecht

Vijftien jaar funderingsherstel
in Hollands oudste stad

Wim van Wijk | Gert van Engelen

© 2013 – Gemeente Dordrecht | Wim van Wijk | Gert van Engelen
EERSTE DRUK: november 2013 | 1200 exemplaren
ISBN/EAN 978-90-821129-0-0
NUR 693 – Regionale stadsgeschiedenis

De kaart op pagina 12 is een grafische weergave van het bij
het funderingsherstel betrokken gebied. Aan de kaart zijn geen
rechten te ontlelen.

Voorwoord



Rinette Reynvaan,
wethouder Wonen,
Leefbaarheid en
Sport

Amsterdam, die grote stad, die is gebouwd op palen; als die stad eens omviel, wie moest dat dan betalen? Dit oude kinderversje kreeg in Dordrecht rond de millenniumwisseling ineens actuele waarde, toen bleek dat veel van de houten funderingspalen onder woningen waren aangetast. Een enorme schok voor de eigenaren van de huizen, die ondergronds in veel slechtere staat bleken te zijn dan ze ooit hadden vermoed, een schok ook voor het gemeentebestuur dat voor de vraag stond hoe het de getroffen inwoners kon bijstaan.

De gemeente Dordrecht heeft destijds besloten het probleem letterlijk en figuurlijk diepgaand aan te pakken. Door alle huiseigenaren in de betrokken wijken te informeren; door onderzoek te doen, zowel in archieven als onder de grond; en door gedupeerden te begeleiden bij het herstel en hun de mogelijkheid te bieden een laagrentende lening aan te gaan. Funderingsproblemen spelen in een groot deel van West-Nederland; Dordrecht was een van de eerste gemeenten in Nederland die deze problemen zo grootschalig en systematisch aanpakte. In de afgelopen vijftien jaar zijn meer dan achthonderd funderingen hersteld. Vierhonderdvijftig slechte funderingen zijn niet aangepakt. De gemiddelde herstellprijs per woning was 60.000 euro, de totale kosten voor de gemeente (onderzoek, begeleiding, subsidie) bedragen 27 miljoen euro. Maar dat zijn slechts de kale cijfers. Achter die cijfers gaan verhalen schuil. Verhalen van gedupeerde huiseigenaren, die ineens hun pensioen zagen verdampen; verhalen van mensen die wel wilden herstellen, maar niet konden omdat de burens niet mee wilden doen; verhalen van deskundigen, zoals aannemers en makelaars. Van betrokken ambtenaren en wethouders, die voor de vraag stonden in hoeverre de gemeente hierin actie kon en moest ondernemen. Verhalen over rechtszaken en over overleg, over wanhoop en optimisme, over politieke dilemma's en besluiten.

In dit boekje zijn veel van die verhalen opgetekend. Eerlijk en onopgesmukt. Met waarderende woorden voor, maar soms ook pittige kritiek op het project en de gemeente. Een gemeentebestuur dat staat voor de dialoog met de bewoners, staat ook open voor zulke kritische geluiden. Ik hoop dat dit boekje kan bijdragen aan een beter begrip voor elkaars posities in Dordrecht zelf, en dat het tegelijk anderen kan helpen om funderingsproblemen op een goede manier aan te pakken.

Juist het feit dat Dordrecht voorop liep, in onderzoek, in herstel maar ook in rechtszaken die werden aangespannen, betekende dat er ook wel eens fouten zijn gemaakt, en dat anderen kunnen leren van onze ervaringen. Zo is een algemeen gevoel in Dordrecht dat er verhoudingsgewijs wel veel geld en tijd in onderzoek zijn gestoken. We hebben de mogelijkheden en de beperkingen van actief grondwaterbeheer in kaart gebracht. De rechtszaken hebben duidelijkheid geschapen over de aansprakelijkheid voor de schade.

Een speciaal woord van waardering heb ik voor de Belangenvereniging Funderingsproblematiek, die aan de ene kant tegenover de gemeente stond in dit juridisch geschil, maar die aan de andere kant zij aan zij met de gemeente streed voor het herstel van zoveel mogelijk panden. Ik ben blij dat deze vereniging inmiddels een landelijk kenniscentrum heeft opgezet. **LEES VERDER**

Het herstel van de funderingen in Dordrecht is een langdurig project geweest, dat soms diep ingreep in de levens van mensen. Dit boekje biedt een verhelderend inzicht in dat proces en de mensen er achter. Het kinderversje waarmee ik begon, geeft als antwoord op de vraag *‘wie moest dat dan betalen?’ Ik niet, jij niet en de burgemeester niet*’ Ik ben er trots op dat het in Dordrecht anders is gegaan. *‘Ik wel, net als jij, en de gemeente helpt daarbij’*.

Rinette Reynvaan, wethouder Wonen, Leefbaarheid en Sport

Inhoudsopgave

9 Inleiding

DEEL 1 Een terugblik

- 13 Het begon rond het Emmaplein
- 17 De subsidieverordening
- 18 De onderzoeken
- 22 Bewonersondersteuning
- 25 Aanschrijvingen
- 27 Rapport Rekenkamer
- 29 De balans opmakend

DEEL 2 Interviews

- 36 **Gerard Ploeg**, bewoner van de Reeweg-Oost
- 40 **Geert Stevens**, bewoner van de Vrieseweg
- 44 **Ria de Groot**, bewoonster van het Kromhout
- 48 **Alain Mahieu**, bewoner van de Emmastraat
- 54 **Osman Karaer**, bewoner van de Marthinus Steynstraat
- 58 **Sonja en Ernst van der Linden**, bewoners van de Erasmuslaan
- 62 **Truus de Borst**, bewoonster van de Koninginnestraat

- 66 **Pim Beertema**, werkzaam bij het leningverstrekkende fonds SVn
- 70 **Ruud van Workum**, funderingsherstel gemeente Schiedam
- 74 **Edwin Zoomer**, directielid OZP Makelaars

- 79 **Colofon**



Funderingsherstel is wezenlijk voor een huis, geeft veel overlast en kost een lieve duit – terwijl de bewoner er ogenschijnlijk niets voor terugkrijgt: alsof je een vermogen in de grond stopt. Reden waarom niet veel eigenaren staan te trappelen om eraan te beginnen.

Inleiding

Op 18 oktober 2000 viel er bij duizenden Dordtenaren een brief van de gemeente op de mat. De geadresseerden woonden in (Oud en Nieuw) Krispijn, het Reeland of de negentiende-eeuwse schil.

De eerste zin van die brief luidde: “De gemeente heeft onderzoek gedaan in uw wijk om mogelijke funderingsproblemen door droogstand in kaart te brengen. In uw wijk zijn veel woningen gebouwd vóór 1945, wat betekent dat ze gefundeerd kunnen zijn op houten funderingspalen. Deze palen kunnen droog komen te staan als het grondwaterpeil laag staat en daardoor gaan rotten.”

De twee kantjes tellende brief vermeldde verder dat “is geconstateerd dat het grondwaterpeil lager dan 1,5 meter ten opzichte van het maaiveld staat en/of dat er bij uw voorgevel scheefstand en/of scheurvorming voorkomt. Dit kan een indicatie zijn dat uw pand een funderingsprobleem als gevolg van droogstand heeft. Een nader onderzoek moet uitwijzen of er bij uw pand gebruik is gemaakt van houten funderingspalen en hoe groot het droogstandrisico daadwerkelijk is.”

Was dit nieuws op zich al verontrustend, de meeste lezers zullen pas echt geschrokken zijn bij het lezen van de tekst op pagina 2: “De gemeente Dordrecht stelt zich op het standpunt dat de eigenaar van het pand zelf verantwoordelijk is voor de staat van het pand, dus ook voor de fundering. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het ontstane probleem. Daarnaast is de gemeente, of een andere overheidsinstelling, niet verantwoordelijk voor het beheer van het grondwaterpeil. Dit is niet wettelijk geregeld.”

Bijeenkomst

En of de bewoners geschrokken waren. Nog geen maand later, op 16 november, hadden enkele verontruste burgers een bijeenkomst belegd in de Wilhelminakerk, op de hoek van de Blekersdijk en de Koningin Wilhelminastraat. Zo'n 600 mensen bezochten de avond en besloten hun krachten te bundelen. Een paar maanden later zag deze Belangenvereniging Funderingsproblematiek (BVFP) officieel het licht.

De huiseigenaren waren niet alleen geschrokken, ze waren ook verantwoordigd: “Hoe kan ik nu verantwoordelijk zijn voor de hoogte van de grondwaterstand onder mijn huis? En wie is het dan wel, als de gemeente zegt dat noch zij, noch een andere overheidsinstelling daarvoor verantwoordelijk is? Er bestaat toch zoiets als een waterschap. Daar betalen we toch ook belasting aan? Wat doen die dan met dat geld?” Dat waren zomaar wat vragen die – soms met stemverheffing – op die avond gesteld werden. En bij vragen bleef het niet. In 2002 stelde de BVFP de gemeente aansprakelijk “voor de schade die bewoners al hebben geleden of nog zullen lijden, doordat de funderingen van hun woningen vergaan zijn, dan wel zijn gaan verzakken als gevolg van een te lage grondwaterstand”. Omdat de gemeente die aansprakelijkheid – in 2005 – afwees, daagde de BVFP de gemeente een jaar later voor de rechter. Deze juridische kwestie is tot aan de Raad van State gevoerd en eindigde eind 2012 met een uitspraak van de Hoge Raad. Dit hoogste rechtscollege was het eens met eerdere uitspraken van de rechtbank en het gerechtshof dat de gemeente

“Funderingen zijn een particuliere aangelegenheid: We gaan toch ook geen daken vervangen als die lekken?”

STANDPUNT
GEMEENTE

niet aansprakelijk is voor schade aan houten funderingspalen van particuliere woningen.

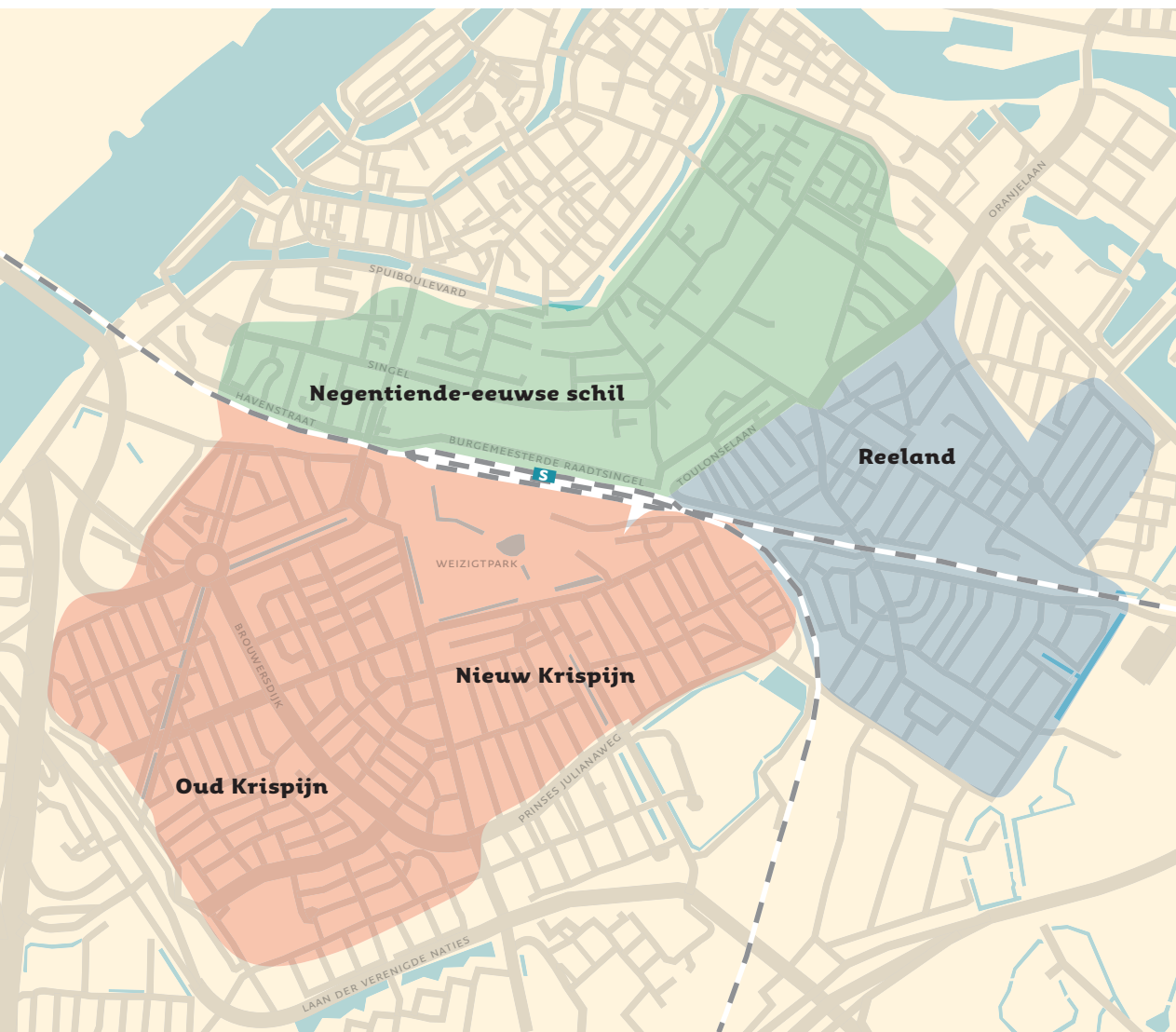
Terugblik

Het einde aan deze slepende juridische kwestie viel vrijwel samen met de afloop van het project Funderingsherstel dat de gemeente eigenlijk al enkele jaren voor 2000 had opgezet en waarachter in 2013 dan een punt is gezet. Dit boekje blikt terug op deze geschiedenis met zijn ingewikkelde materie en ingrijpende gevolgen voor met name de bewoners die met paalrot en funderingsherstel te maken kregen. Aan het woord komen ambtenaren, een verantwoordelijk wethouder, directeuren van bureaus die de bewoners begeleidden van funderingsonderzoek tot en met funderingsherstel, en medewerkers van ingenieursbureaus die het onderzoek uitvoerden naar de kwaliteit van de funderingen en het verband met de grondwaterstand. Daarna volgen verhalen van bewoners. Zij doen uit de doeken wat het met je doet als het fundament onder je bestaan of althans onder je huis wordt weggeslagen. Zo ook is er een op zich zelf staand verhaal van Ruud van Workum, die in een andere gemeente, Schiedam, het funderingsherstel coördineert. Dit om een vergelijking met de Dordtse aanpak te kunnen maken. Tot slot legt Pim Beertema van het SVn, voluit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, uit hoe de gemeente het funderingsherstel financierde door burgers een goedkope lening aan te bieden.



De ergste voorbeelden van rotte palen die Wareco aantrof, staan nu tentoongesteld in een vitrine in het kantoor van het ingenieursbureau.

DEEL 1 | Een terugblik



De drie deelgebieden waarin het funderingsherstel is uitgevoerd liggen in de negentiende-eeuwse schil, Reeland en (Oud en Nieuw) Krispijn.

Het begon rond het Emmaplein

Een zelfde siddering als die de brief van oktober 2000 bij menig Dordts huis-eigenaar veroorzaakte, was al eerder te voelen geweest in Dordrecht. In 1997 speelde namelijk een vergelijkbaar probleem rond het Emmaplein. Ook daar waren gebreken aan de fundering aan het licht gekomen bij een onderzoek dat ingenieursbureau Wareco in opdracht van de gemeente had uitgevoerd. Directeur Peter den Nijs daarover: “Wat we daar aantroffen, was deels van een andere orde dan we in voorgaande grondwateronderzoeken her en der in de stad waren tegengekomen. Rond het Emmaplein was sprake van zeer hoge funderingen: de palen staken zo hoog boven het grondwater uit dat dit eerder een kwestie van bouwfouten moet zijn geweest.” In die veronderstelling werd hij gesterkt doordat hij regelmatig paalkoppen blootlegde die “misschien al in de jaren '50” vervangen waren door een betonnen of stenen opbouw. “Het was echt veel wat we daar aan funderingsschade aantroffen.”

Toch toonde het Wareco-onderzoek aan dat niet alleen bouwfouten, maar ook ‘lekkende riolen’ in het spel waren. Dit verwarring scheppende begrip verdient uitleg. Lekken suggereert dat er rioolwater uit de buizen de grond inloopt, maar het tegendeel is het geval. Bij een lekkend riool ziet regenwater dat de grond inzakt, kans de rioolbuis binnen te dringen. Met als gevolg dat de grondwaterstand zakt. “En dan hebben we het niet over kleine hoeveelheden”, vertelt Ad van Wensen, voorzitter van de BVFP. “Professor Clemens van TU Delft heeft aangetoond dat meer dan 30 procent van het rioolwater dat bij een zuiveringsinstallatie aankomt, uit grondwater bestaat. Zelfs in een week dat het niet regent.” Er lekt dus grondwater weg en daardoor komen de palen droog te staan. En dat grepen de bewoners en de BVFP aan om de gemeente verantwoordelijk te stellen. Van Wensen: “We nemen het de gemeente kwalijk dat ze de grondwaterhuishouding nooit goed heeft aangepakt.” Volgens hem was op het Stadskantoor al eind jaren '80 bekend dat er met het rioolstelsel van alles mis was. “Maar tussen 1988 en nu is nog maar slechts een paar procent vervangen.”

Pauluskerk

Wat de oorzaak ook was, het onderzoek naar de funderingen rond het Emmaplein had als uitkomst dat bij 80 op houten palen staande woningen de fundering moest worden hersteld. En dat dit voor nog eens 50 woningen nauwkeuriger moest worden bekeken. De uitkomst van dit nader onderzoek was dat herstel van de fundering in de meeste gevallen nodig was. Of dat er op zijn minst aanpassingen nodig waren.

Wat de aanpak bemoeilijkte, was dat er in deze buurt ook huizen stonden die ‘op staal’ zijn gefundeerd. Ook weer een verwarrend begrip, want met ijzer heeft dit begrip niets te maken. Zulke huizen zijn niet onderheid, maar rusten op een brede voet van meestal gemetselde stenen. Op de bovenkant van dit getrapte onderstel begonnen de metselaars indertijd de muren te metselen. Huizen op staal hebben dus weliswaar geen last van rottende palen, maar wel van het medicijn daartegen: het verhogen van de grondwaterstand. Een hogere stand van het grondwater betekent voor woningen op staal vocht in de kelder

*“Hoe dicht
bij Dordt,
hoe rotter
de fundering
wordt.”*

PIET SLEEKING
(IN ZIJN TIJD ALS
RAADSLID VOOR
ECO DORDT)

of de kruipruimte. Temeer daar woningen op staal – in tegenstelling tot huizen op palen – de neiging hebben met de langzaam dalende Nederlandse bodem mee te zakken en daarmee vanzelf al dichterbij het grondwater naderen. Extra reden dus om niet zomaar de grondwaterstand te verhogen.

Ook in het geval van het Emmaplein speelde een bijeenkomst in een kerk een rol bij het kanaliseren van de onrust. Alleen was het deze keer de gemeente zelf die het initiatief ertoe had genomen. In november 1997 gaf wethouder Willy Verbakel (GroenLinks) in een volle zaal van de Pauluskerk toelichting bij de uitkomsten van het onderzoek. Er waren al gauw zo'n 200 mensen op afgekomen. Henk Peters, in die tijd wijkcoördinator voor het Reeland en Nieuw Krispijn bij de gemeente, zat de vergadering voor. Hij herinnert zich de commotie die de uitleg teweegbracht dat een slechte fundering een probleem van de eigenaren was, “ook al verklaarde Verbakel dat de gemeente zich wel betrokken voelde en mee wilde denken over oplossingen en bijstand”. Peters herinnert zich ook dat vrij veel mensen zich afvroegen of het wel zo'n vaart liep. “Maar de man van Wareco was daar stellig over. Binnen een paar jaar moest er wel degelijk iets aan gedaan worden.”

Net als de bijeenkomst in de Wilhelminakerk leidde ook deze in de Pauluskerk tot de oprichting van een belangenvereniging: het Platform Fundering, waarvan Alain Mahieu voorzitter werd. Drie jaar lang zou dit platform ijveren voor een subsidieregeling en een goede aanpak van het herstel – totdat het in 2001 min of meer werd overgenomen door de BVFP van Van Wensen.

Mahieu en zijn medestanders hebben het nodige uit het vuur gesleept: een behoorlijke subsidie – 40 procent van de kosten van funderingsherstel, tot een maximum van 30.000 gulden – en een gedegen ondersteuning in de vorm van begeleiding door het Bureau Bewonersondersteuning (BBO, dat in 2010 is omgedoopt in Woonactief). Op bladzijde 48 van deze uitgave is een uitvoerig interview met Mahieu te lezen.

Arend van Grootheest, nu directeur van Woonactief, over die eerste jaren: “In feite is met de aanpak van het Emmaplein alles uitgevonden wat je rond het onderwerp funderingsherstel tegen zou kunnen komen. Samen met de gemeente hebben we een aanpak verzonnen. Er is bijvoorbeeld geformuleerd wat voor eisen je aan de aanpak stelt, hoe die wordt gefinancierd, hoeveel subsidie je beschikbaar stelt, en of je het herstel per blok aanpakt of per afzonderlijk pand.”

Over dit alles moet vrij snel overeenstemming zijn bereikt, want al een paar maanden na de bijeenkomst in de Pauluskerk nam het werk een aanvang.

Goedkoper

Ging men er toen nog vanuit dat er 130 woningen van een nieuwe fundering moesten worden voorzien, uiteindelijk zijn dat er 144 geworden. En na afloop van het project Emmaplein – de laatste huizen in dit kader zijn in 2005 opgeleverd – hebben eerdere weifelaars en spijtoptanten nog meegedaan met de stadsbrede aanpak funderingsherstel.

Terwijl de aannemers in en rond het Emmaplein aan de slag gingen, was het Stadskantoor in rep en roer. Het was duidelijk dat dit probleem op meer plaatsen speelde en dat het de gemeente een fortuin zou kosten als de gemeente de bewoners op dezelfde manier zou ondersteunen als ze bij het Emmaplein



In maart 2004 overhandigt Ad van Wensen van de BVFP aan wethouder Aaike Kamsteeg (rechts) het rapport 'Een funderingsherstel. Maar hoe nu verder?'

“Misschien was een woning zo maar ineens een meter weggezaakt.”

PIETER BEKKERS

had gedaan. Pieter Bekkers was in die tijd projectleider funderingen: “Ik kreeg opdracht van het college om een plan van aanpak, inclusief subsidieregeling op te stellen, met als beperkende voorwaarde dat het per woning goedkoper moest dan wat het rond het Emmaplein had gekost.”

Het maken van zo'n plan van aanpak was verre van eenvoudig, aldus Bekkers. “Al snel kwamen we erachter dat we eigenlijk niets wisten: waar speelde welk funderingsprobleem? Daarom zijn we met behulp van de archieven van Bouwen Woningtoezicht gaan speuren. Zo kwamen we tot een lijst van drie gebieden waar zo'n 2500 à 3000 woningen stonden met oudere, houten funderingen.”

Dat waren de negentiende-eeuwse schil, het Reeland en Krispijn.

Bij het bedenken van een subsidieregeling was de vraag wat prioriteit moest krijgen. Bekkers: “Ik vond dat er veel naar onderzoek moest gaan en geld gestoken moest worden in de aanpak. Dat vond ik belangrijker dan mensen subsidie geven, zoals Van Wensen wilde.”

“Ik ben inderdaad van mening dat er in Dordrecht te veel geld is besteed aan onderzoek”, reageert Van Wensen. Hij haalt Waddinxveen aan als voorbeeld van een gemeente waar het anders is aangepakt: “Daar heeft men weinig laten onderzoeken, maar simpel gezegd: de fundering is slecht: daar gaan we wat aan doen. Ik vind nog altijd dat het Dordtse onderzoeksgeld aan de subsidieregeling toebedeeld had moeten worden, zodat iedereen een hoger bedrag had gekregen. Dat had recht gedaan aan het feit dat paalrot eerder een sociaal probleem is dan een technisch. Ik krijg huilende mensen aan tafel. Het is een ziekmakend proces. Ga maar na: je huis blijkt onverkoopbaar of je hebt een huis gekocht met een groot onvoorzien probleem, waarvoor je je opnieuw in de schulden moet steken.”

“Dordt was een interessante bouwput, zeker voor aannemers en ingenieurs-bureaus.”

AAIKE KAMSTEEG

Maar Bekkers krijgt bijval van zijn latere opvolger Wim Bellaart die van 2005 tot 2011 projectleider funderingen bij de gemeente was: “Je gaat toch niet zomaar ergens veel geld aan uitgeven als je niet weet of er een probleem is en zo ja, hoe ernstig dat is?” “Bovendien”, vult Bekkers aan, “was extra onderzoek nodig, want de eerste inventarisatie van Bouw- en Woningtoezicht overtuigde de meeste bewoners niet. Ze *wilden* het vaak ook niet weten of onder ogen zien. Nogal wat mensen wilden daarom ook niet dat hun huizen werden onderzocht.”

Aaike Kamsteeg, die van 2002 tot 2010 wethouder was van onder meer volkshuisvesting, stadsvernieuwing en bouw- en woningtoezicht, drukt zich genuanceerder uit: “Als ik nog eens voor dit probleem zou komen te staan, denk ik dat ik de onderzoeksfase korter en minder omvangrijk zou opzetten. Achteraf gezien is er veel onderzoek verricht. Maar bedenk wel dat we in die jaren in Nederland nog in de pioniersfase zaten. Zaandam en Dordrecht waren zo’n beetje de eerste gemeenten die ermee te maken kregen. Er was nog weinig bekend over de aard en de omvang van het funderingsprobleem, net zo min als over de technieken om funderingen te herstellen.”

Van de 25 miljoen *gulden* die Bekkers als richtbedrag nodig achtte, is 10 miljoen opgegaan aan onderzoek. Daarnaast is er 7 miljoen uitgegeven aan kosten voor de begeleiding van de bewoners, “want we vonden het belangrijk dat we een heel blok mee kregen”, aldus Bekkers. “Zo bleef er nog 8 miljoen over voor feitelijk herstel.” Overigens bleek dit richtbedrag, waar de gemeente toen van uitging, bij lange na niet toereikend. Bij het opmaken van de balans in 2012 bleek Dordrecht meer dan 25 miljoen *euro* te hebben uitgegeven aan het project funderingen.

De subsidieverordening

Op 10 juli 2001 stelde de gemeenteraad de subsidieverordening voor de stadsbrede aanpak vast. Voor drie onderdelen konden eigenaren subsidie krijgen: onderzoek, begeleiding en het herstel van fundering en casco. Wie zelf al onderzoek had laten verrichten, kon een vergoeding krijgen van 230 euro; waar het onderzoek nog moest beginnen, zou de gemeente de kosten voor haar rekening nemen. Mocht de uitkomst luiden dat funderingsherstel nodig was, dan kregen de eigenaren de mogelijkheid om een voorlopig herstelplan op te laten stellen zonder dat dit hen verplichtte ook echt tot herstel over te gaan. Kozen de bewoners voor funderingsherstel, dan was er 1815 euro beschikbaar. Voor dat bedrag konden bewoners zich laten adviseren door de bewonerbegeleiders bij het kiezen van de verschillende hersteltechnieken die inmiddels ontwikkeld waren, en hulp krijgen bij het aanvragen van de subsidie en de lening. Voor het feitelijke herstel van de fundering stelde de gemeente bij wijze van subsidie 6810 euro per woning in het vooruitzicht. Bovendien kon men tegen een aantrekkelijke rente van 2 procent maximaal 27.500 euro lenen, een bedrag dat in 15 jaar moest worden terugbetaald. Zou er ook nog schade aan het casco moeten worden hersteld, kon er nog eens 5000 euro extra tegen diezelfde lage rente geleend worden.

“Een druppel op een gloeiende plaat”, oordeelde Van Wensen namens de BVFP al snel. “De offertes van aannemers kwamen vaak uit rond de 75.000 euro. Trek daar de subsidie en het leningbedrag van af, dan moest iemand nog eens ruim 40.000 euro lenen. En dan tegen een hogere rente.”

Het evaluatierapport over de voortgang, dat begin 2004 werd besproken in de gemeenteraad, gaf Van Wensen gelijk. De animo onder huiseigenaren om mee te doen, was niet groot. Bij slechts 17 woningen was er al een begin gemaakt met de herstelwerkzaamheden en, vooruit, met 77 eigenaren was een intentieovereenkomst getekend. Wat deelname bepaald niet stimuleerde, was dat bewoners in deze beginjaren nogal eens foutieve informatie was verstrekt. Sommigen hadden te horen gekregen dat hun huis op staal stond, terwijl ze uit eigen ervaring wisten dat er heipalen onder hun huis stonden. De oorzaak was dat gegevens uit het bouwarchief niet altijd klopten. Een andere reden waarom informatie later soms bijgesteld moest worden, was dat onderzoek anders werd geïnterpreteerd.

Al met al was de kans klein dat de gemeente met zulke aantallen zou voldoen aan de eis van het ministerie van VROM dat er vóór 31 december 2004 ten minste 500 woningen moesten zijn opgeknapt. Zo niet, dan moest de ruim vijf miljoen gulden die het Rijk als bijdrage aan Dordrecht had toegezegd, worden teruggestort.

Nog geen maand later onderging de subsidieverordening funderingsherstel uit 2001 een wijziging. Huiseigenaren konden voortaan 70.000 euro lenen en hoefden dat bedrag niet langer in 15, maar in 25 jaar af te lossen. Wat niet veranderde, was de hoogte van de subsidie: die bleef 6810 euro. Toch kwam nu de vaart erin.

De onderzoeken

Drie ingenieursbureaus kwamen uit de Europese aanbesteding als beste naar voren: Gemeentewerken Rotterdam, Fugro en Wareco. Met het besluit om voor de stadsbrede aanpak drie bureaus aan te trekken, was Peter den Nijs van Wareco niet gelukkig. “Het was ook niet nodig geweest. Wij hadden het makkelijk in ons eentje kunnen doen. We hadden immers al zoveel onderzoeken gedaan. Al met al hebben we, sinds we voor het eerst gevraagd zijn, eind 1987 was dat, meer dan 60 rapporten over grondwateronderzoeken opgesteld. Maar ja, de gemeente wilde drie bureaus. Kennelijk ging ze ervan uit dat je met meer onderzoekscapaciteit sneller zou weten welke panden in een hersteltraject moesten worden opgenomen. Natuurlijk staat het de gemeente vrij om meerdere bureaus in te schakelen, maar het gaf wel een hoop afstemmingsgedoe. Bijvoorbeeld over de handhavingstermijn: wanneer gaat een fundering wel of niet nog 25 jaar mee?”

Door loting kreeg Wareco volgens Den Nijs het lastigste gebied toegewezen: het Reeland met daarin de Indische buurt. “Daar moesten we diepe gaten graven, omdat de palen indertijd van een betonnen verlengstuk waren voorzien. Dat was gedaan om de houten palen lekker diep de grond in te kunnen slaan. Dan stonden ze zeker onder water.”

Het onderzoek begon met het doorzoeken van de archieven: wat vertelden de bouwtekeningen nog? “Daarna voerden we lintvoegmetingen uit om de mate van vervorming aan te tonen.” Bij zo’n meting wordt gekeken of een voeg tussen twee rijen gemetselde stenen in een buitengevel nog wel horizontaal loopt. Den Nijs: “Soms bleek een blok decimeters scheef te staan.” Vervolgens werden steekproefsgewijs inspectiegaten gegraven om een funderingsdetail te kunnen blootleggen en de hoogte van het grondwater te kunnen opmeten. “Per blok werd ten slotte rapport uitgebracht, dat we met de gemeente bespraken.”



Om de funderingen te kunnen inspecteren was het nodig diepe putten te graven.

Op zijn kantoor in Amstelveen bewaart Den Nijs enkele Dordtse vondsten. Hij loopt naar een vitrine en wijst op een pinvorming stukje metaal. “Deze hakkelbout vonden we los liggen in een pand aan de Sint-Jorisweg. Ooit was zo’n bout bedoeld om de funderingspaal te verbinden met de kesp – dat is de horizontale balk waarop de metselaar stenen gaat leggen. Er zat dus helemaal geen verband meer tussen de fundering en het casco van dit huis...” Naast deze hakkelbout staan paalkoppen tentoongesteld waarvan de kop niet meer is dan een ‘speerpunt’ en dan nog vermolmd ook. “Die droegen ook niet veel meer”, luidt het droge commentaar van Den Nijs.

“Vaak zijn de mensen met de grote mond later de trekker van het herstelproces van een blok geworden.”

PETER DEN NIJS

Monitoring

Ook voor ingenieurs is het soms lastig te bepalen hoe het met een fundering is gesteld. Den Nijs: “In gevallen dat we er niet uit kwamen hoe lang een fundering nog mee kon, is besloten om door middel van monitoring vast te stellen of de zakking doorzette of inderdaad tot staan was gekomen, zoals bewoners vaak beweerden.” Daartoe werden peilbuizen in de grond geslagen om daarna drie jaar lang de stand van het grondwater in de gaten te kunnen houden. “Dat betekende wel dat bewoners al die tijd in onzekerheid leefden, maar ja, dat kon niet anders. Gelukkig was de uitkomst voor veel huizenblokken: niets aan de hand.”

Ook konden bewoners volgens projectleider Pieter Bekkers soms niet uit de voeten met de betekenis van de uitkomst van de monitoringsonderzoeken. “Is je fundering nu goed of slecht als de uitslag luidde: herstel is nodig binnen 15 à 20 jaar, mits het grondwater op peil blijft? Dan moest je op zijn minst weten wat het grondwater deed en vandaar dat de gemeente instemde met het monitoringsonderzoek van het grondwater.”

Begin januari 2004 stelde het college van burgemeester en wethouders de *Nota aanpak grondwaterproblemen* vast. Doel was na te gaan hoe droogstaande houten paalfunderingen die nog voldoende draagkracht hebben, te redden waren. De beste manier om deze palen te conserveren is simpel: verhoging van het grondwaterpeil. Niet overal evenveel, maar per buurt, straat of huizenblok. “Eigenlijk op de manier zoals nog vóór het Emmaplein al in het Land van Valk is gedaan”, zegt Peter den Nijs van Wareco. Voor hij die methode uitlegt, schetst hij de situatie. “In de straten aan weerszijden van de Korte Scheidingsweg staan huizen, gebouwd op staal en palen, door elkaar. Aan sommige blokken was de schade aan de paalfunderingen zo erg dat ze al waren dichtgespijkerd. Ik praat dan over halverwege de jaren ’90. Toch waren, gek genoeg, van veel huizen de funderingen nog goed. Die zou je dus kunnen redden door een goed grondwaterbeheer in te stellen.”

Omdat de gemeente in 1998 besloot het potje voor rioolvervanging van dat jaar helemaal voor die wijk te reserveren, kon Wareco aan de slag. Den Nijs: “We hebben daar ondergrondse peilvakken aangelegd, door dwars over een straat, maar wel onder de grond, kleidijkjes aan te leggen die aansloten op de ondoordringbare kleilaag in de bodem. Op die manier is de waterstand per deelgebied te regelen. Aan de ene kant van het dijkje kan het grondwater wel een paar decimeter hoger staan dan aan de andere kant. Vier of vijf van die dijkjes hebben we aangelegd. En het werkte!”

In de *Nota aanpak grondwaterproblemen* werd aan 32 van zulke gebiedjes gedacht. Per peilgebied moest bekeken worden of het technisch mogelijk was om het grondwater tot ongeveer dertig centimeter boven het bovenste funderingshout te laten stijgen. Als dat kon, moest vervolgens worden bekeken welke voorzieningen daarvoor nodig waren, zoals pompen en infiltratiebuizen. “Jammer genoeg is hier nooit een vervolg aan gegeven”, luidt het commentaar van Ad van Wensen. “De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van de uitkomsten en de bewoners zijn er nooit over geïnformeerd. Terwijl ik vind dat, zoals het in het Land van Valk is aangepakt, het ook in de rest van Dordt had moeten.”

Han van Eijnsbergen, beheerder grondwater bij Stadsbeheer, kan verklaren waarom er nergens anders in de stad van deze ondergrondse kleidijkjes zijn aangelegd. “De manier waarop het in het Land van Valk is aangepakt, had elders wel gekund, mits je het voor een groter gebied in één keer had kunnen doen en mits de samenstelling van de bodem het toelaat. Er moet dan aan weerskanten van het zandcunet waarin de rioolbuizen zijn gelegd, al snel klei zitten. En dat is niet overal het geval.”

Bovendien wordt er volgens Van Eijnsbergen tegenwoordig bijna niet meer grootschalig ingegrepen in het rioolstelsel. “Dankzij camera-inspecties hoef je alleen nog maar het slechte stuk riool te vervangen. Vroeger werd met spiegels in putten gekeken hoe het ermee stond en als dan ergens een lek werd gevonden, gooide je de hele straat tussen twee van zulke putten open. Dat hoeft nu niet meer, wat minder overlast geeft en flink bespaart. Tegenwoordig kun je zelfs *relinen*: met die methode breng je een binnenbuis van polyurethaan aan in een rioolbuis, waarna het lekken stopt.”

Zijn inmiddels oud-collega op het Stadskantoor, projectleider funderingen Wim Bellaart, draagt nog een extra argument aan: “Al snel werd duidelijk dat dit niet de oplossing zou zijn. Daarvoor gedraagt grondwater zich te grillig. Het zou een vorm van pappen en nathouden worden. Beter was het te kiezen voor wat echt het probleem verhielp: de fundering herstellen.”

Het lot van het grondwaterbeheer als oplossing voor het funderingsprobleem werd bezegeld op een studiedag die wethouder Kamsteeg bezocht. “Op die dag werd mij duidelijk dat er veel onzekerheden aan kleefden. En natuurlijk wilden de onderzoeksbureaus die ook nog wel onderzoeken, maar voor mij was duidelijk: niet mee doorgaan.”

Daarom is er nu maar één plek in de stad waar grondwaterbeheer door particulieren in praktijk wordt gebracht: op de hoek van de Krommedijk, de Werkenmondestraat en de Heysterbachstraat. Op het binnenterrein van die huizen loopt een leiding waarmee de bewoners zelf hun grondwaterstand op hun perceel kunnen regelen. Tot tevredenheid van de bewoners, aldus Van Eijnsbergen.

Betere verhouding

Toch heeft al het onderzoek naar het grondwater niet alleen maar veel tijd opgeslokt en slechts weinig goeds opgeleverd, vertelt Anne Mollema.

Mollema was in 2003 als adviseur grondwater door de gemeente aangesteld, wat gezien zijn opleiding Bodem en waterconservering aan de Landbouwuniversiteit Wageningen logisch lijkt. “Terwijl Fugro onderzocht voor welke



Het gevolg van rotte palen:
scheuren in de gevel.

van die 32 blokken een oplossing voor het grondwaterprobleem mogelijk was, zocht een werkgroep van ambtenaren, waarvan ook ik deel uitmaakte, samen met enkele leden van de BVFP uit wat maatschappelijk nog verantwoord was om hier aan uit te geven. Gezamenlijk kwamen we tot de conclusie dat als de kosten van aanleg van zo'n systeem meer dan een kwart van de kosten van funderingsherstel zou bedragen, we er dan van af moesten zien en moesten kiezen voor herstel van de fundering.”

Omdat Van Wensen en Mollema ook samen aan de eigenaren van zo'n 200 woningen gingen uitleggen waarom hun problemen niet met het verhogen van de grondwaterstand vielen op te lossen, werden de verhoudingen beter. Mollema: “Zowel tussen de gemeente en de BVFP als tussen de gemeente en de eigenaren. En betere verhoudingen waren hard nodig, want ik merkte bij mijn aantreden al snel dat er een gespannen verhouding bestond tussen de gemeente en de BVFP en dat de bewoners wantrouwend tegenover de gemeente stonden.”

“Overigens hebben maar weinig mensen in blokken waar het wel tegen redelijke kosten kon worden toegepast, er ook voor gekozen”, vult Van Eijnsbergen aan. “Het is natuurlijk ook ingewikkeld. Je moet het samen met je burens aanleggen, betalen en onderhouden, maar wat gebeurt er als iemand verhuist?”

Bewonersondersteuning

Net zoals de gemeente een voorkeur had voor meerdere ingenieursbureaus, zo ook koos de gemeente ervoor om de bewoners door meer dan één bureau te laten ondersteunen. Het werden er uiteindelijk drie: de Groene Werf uit Nieuwegein, het 'eigen' BBO (later Woonactief), dat toen nog onderdeel was van de Dordtse Welzijns Organisatie en PRC Bouwcentrum uit Bodegraven. De keuze om meer dan één bureau in te schakelen was ingegeven door twee motieven: als er met dat ene bureau iets mis zou gaan, hoefde er niet meteen weer te worden aanbesteed. De tweede overweging was dat het om een groot gebied ging en er dus veel werk op de medewerkers van de bureaus af zou komen. PRC Bouwcentrum is na ongeveer een jaar uitgestapt. De bouweenheden werden verdeeld onder de Groene Werf en Woonactief. Het Dordtse Architectenburo HET heeft zich later, voor de begeleiding van de eigenaren in het herstelproces, hierbij aangesloten.

Dick de Jong, oprichter van de Groene Werf, licht toe hoe hij te werk ging. "Vier stappen telde onze aanpak. Allereerst oriënteerden we ons, door rapporten te lezen en door de informatieavonden bij te wonen die de onderzoeksbureaus belegden. Daar maakten wij kennis met de bewoners en, belangrijker, werden wij aan de bewoners voorgesteld. Vervolgens maakten we – op basis van de conclusies van het onderzoeksbureau voor de betreffende panden – een voorlopig herstelplan, dat we met de bewoners doornamen op de financiële aspecten en waarmee we ten slotte naar een aannemer gingen." Soms ging die daarmee akkoord, maar het gebeurde ook dat die zijn eigen methode, of juist een nieuwe techniek wilde toepassen. "Dan was het weer aan ons om aan de hand van de offerte van de aannemer een totaalprijs voor de bewoner te berekenen: wat kost de bouwvergunning, wat zijn de bewoners eventueel kwijt aan vervangende huisvesting, hoe hoog zijn de kosten voor interieurherstel? Dat soort dingen. En als het om een beneden- en een bovenwoning ging, moesten de bewoners het ook nog eens worden over een verdeelsleutel van de kosten." Helemaal als laatste regelden de bewonerbegeleiders ook het papierwerk voor het aanvragen van de subsidie en de lening bij SVn.

"En soms", vult Arend van Grootheest van BBO aan, "hielpen we mensen ook met de verkoop van hun pand. Als iemand het niet zag zitten om nog eens in de rommel te zitten, bijvoorbeeld omdat ze al oud waren, gaven ze te kennen liever te verhuizen."

"De kunst bij dit alles", vervolgt Van Grootheest, "was om het vertrouwen van mensen te winnen. Zeker in het begin werden we toch gezien als verlengstuk van de gemeente. Gelukkig hadden wij al goodwill opgebouwd bij de bewoners rond het Emmaplein. Van hen kregen mensen te horen dat 'die van BBO je op weg helpen' en dat hielp ons uiteraard. Toch was het vaak op eieren lopen, zeker als je met de burens van huizen in eenzelfde blok om de tafel zat in een poging tot overeenstemming te komen, terwijl die mensen elkaar anders eigenlijk weinig te vertellen hadden."



Explosieven in kruipruimte

Met honderden mensen zijn zulke gesprekken gevoerd – Van Grootheest noemt 700, De Jong 500 als getal, terwijl het kleinere bureau HET nog enkele tientallen bewoners begeleidde – en overal speelde wel iets, maar een paar uitzonderlijke voorvallen kan zowel De Jong als Van Grootheest zich herinneren. Zo kreeg Van Grootheest het advies van de bewoners van een villa aan het Oranjepark om vooral niet in de kruipruimte te gaan kijken. “In de oorlog zou Seyss-Inquart in dit huis ingekwartierd zijn geweest en daarom zouden er nog explosieven liggen. Bovendien waren de scheuren in de muren niet veroorzaakt door paalrot, nee dat waren nog naweeën van het geallieerde bombardement op Merwestein. We sloegen de waarschuwingen in de wind, daalden af, maar vonden niets explosiefs in de kruipruimte. Wat we wel aantroffen, bovengronds overigens, waren vertrekken vol keurige stapels oude kranten waar nog net gangetjes tussen uitgespaard waren.”

Ook Dick de Jong kan vertellen over wat hij zoal achter de voordeur aantrof.

“Mensen met grote schulden, die dan ook nog aan funderingsherstel zouden moeten meedoen. Die hebben we eerst maar verwezen naar schuldsanering. Of mensen met ontzettend veel – in mijn ogen – troep, die zich afvroegen waar ze hun kostbaarheden zolang moesten laten. Ons advies was altijd: doe het in een container en kijk na een jaar of je het hebt gemist. Ook had je mensen die oprecht meenden in een paleisje te wonen, terwijl het voor een onpartijdige buitenstaander eigenlijk een gribus was. Mooi dat de bewoner jammerklaagde dat dit nu allemaal moest verdwijnen vanwege de nieuwe fundering.”

En dan waren er nog de verrassingen onder de vloer. “Voordat de aannemer aan de slag kon, moest regelmatig eerst het puin van vorige verbouwingen worden opgeruimd. Soms ging dat ook niet zomaar, want dan lag er doodleuk van dat PUR-schuim. En ja, dat is toch chemisch afval.”

Ook Anja Kaaks, die zes jaar medewerkster bij BBO was voordat zij in 2008 bij de gemeente in dienst trad als medewerker bij het project funderingen, herinnert zich bepaalde ‘visites’: “Ik was gesprekken begonnen met een Turks

echtpaar waarvan man en vrouw vrij kort na elkaar overleden. Daarna kreeg ik te maken met de erfgenamen. Acht stuks, die niet door één deur konden...” Een schrijnend geval vindt zij de oude man die net zijn hypotheek had afgelost en nu dacht van zijn kleine pensioentje zich iets extra's te kunnen veroorloven. “Die kon nu dat pensioen in de grond onder zijn huis stoppen.”

Juist voor 65-plussers, maar ook voor anderen die het financieel niet konden bolwerken, was de vangnetregeling in het leven geroepen. Kaaks: “Een gewone lening moest de ontvanger in 25 jaar terugbetalen, in maandelijkse termijnen van maximaal 300 euro. Maar de vangnetregeling werd op persoonlijke omstandigheden afgestemd. Een 65-plusser die niet in aanmerking kwam voor een gewone lening mocht wachten met aflossen totdat hij of zij het huis verkocht en dan in één keer alles terugbetalen. Ook jongeren die net een huis hadden gekocht, konden een speciale regeling treffen. Omdat je van hen mocht verwachten dat ze over tien jaar meer zouden verdienen, begonnen zij met een lage aflossing – zeg 80 euro – en dat bedrag liep na een paar jaar geleidelijk op tot uiteindelijk 300 euro.”

Taaie onderhandelingen

Van een aparte categorie waren de gesprekken met Turkse eigenaren. Van Grootheest: “Dat waren soms zware onderhandelingen. Turken gaan tot het gaatje of ze spelen de taaltroef uit: ‘Ikke niet begrijpen.’ Maar we hebben ze niet anders benaderd. Op een gegeven moment moet je afronden en de vraag stellen: doe je mee, ja of nee? Blijven ze komen met het argument dat ze er het geld niet voor hebben, dan wijs je ze op de vangnetregeling. En natuurlijk proberen ze daar ook weer het onderste uit de kan te halen, maar uiteindelijk stel je ze voor het blok. En dan gingen de meesten toch mee.”

De onderhandelingen met Turkse eigenaren – en die vormden toch een behoorlijk aandeel, zo'n 15 procent – hebben volgens hem in zijn algemeenheid vertragend gewerkt. “Wat niet wil zeggen dat Nederlanders altijd de bereidheid en de meegaandheid zelve waren. Sommige konden er ook wat van...”

Gemiddeld genomen verstreken er anderhalf tot drie jaar tussen het begin van het onderzoek en de afronding van de herstelwerkzaamheden. “Al die tijd zaten we eens in de drie, vier maanden om de tafel met de eigenaren collectief. En tussendoor nog wel eens met iemand individueel.”

Bij sommige mensen kwam Van Grootheest tot de conclusie: die zouden geen eigen huis moeten hebben. “Hen probeerde ik dan te overtuigen dat ze beter hun huis konden verkopen nog voor het werk begon. Dat klinkt misschien raar, want een huis met slechte fundering raak je niet zo makkelijk kwijt, of anders tegen een lage prijs. Maar als er al een herstelplan lag, viel dat nog wel mee. Want voor de nieuwe eigenaar gold dat hij straks een degelijk huis had. Bovendien zou al het werk gedaan worden voordat hij erin trok.” Van Grootheest zegt dat hij minstens 40 mensen het advies heeft gegeven hun huis te verkopen, die dat ook hebben opgevolgd. En ook De Jong heeft dat meer dan eens geadviseerd, zij het in iets mindere mate.

Aanschrijvingen

Hoezeer de bewonerbegeleiders hun best ook deden iedereen van het belang van funderingsherstel te overtuigen, er waren altijd mensen die – om wat voor reden ook – niet mee wilden doen. Dat was vervelend voor de resterende bewoners van het blok huizen, want herstel heeft alleen zin als het gehele bouwblok van nieuwe palen wordt voorzien. Bovendien had de gemeente in de subsidieregeling van 2001 als voorwaarde gesteld dat 80 procent van de woningen van een blok mee moest doen.

Toch heeft een gemeente de mogelijkheid weigeraars tot meedoen te dwingen. Sterker nog, de Woningwet verplicht een gemeente die stap te zetten “indien een woning achterstallig onderhoud of bouwkundige gebreken vertoont”. En daar mag een slechte fundering toch toe gerekend worden. In dergelijke gevallen kan de gemeente een zogeheten aanschrijving versturen.

Eind 2002 hanteerde de gemeente dit instrument voor het eerst. De eigenaren van twee panden in de buurt van het Emmaplein kregen ‘bestuursdwang’ in het vooruitzicht gesteld. Als zij niet binnen zes weken opdracht gaven tot funderingsherstel, zou de gemeente een aannemer opdracht geven om op kosten van de eigenaar de fundering te herstellen.

Eén eigenaar pikte dit niet en stapte naar de rechter. Jacqueline Ossewaarde, in die tijd juridisch beleidsadviseur bij de Dienst Stadsontwikkeling: “Dat was de eerste keer dat een aanschrijving gericht op funderingsherstel bij de bestuursrechter in behandeling kwam. De betrokken eigenaar vocht de aanschrijving zelfs aan tot bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zijn argumenten waren: ‘Mijn fundering is in orde en hoeft niet te worden hersteld. Ook zijn de kosten te hoog.’” Volgens Ossewaarde was hier sprake van een testcase, omdat een aanschrijving gericht op funderingsherstel nog niet eerder door de hoogste bestuursrechter was getoetst. “De uitspraak luidde dat de gemeente juist had gehandeld en dat de beslissing om over te gaan tot aanschrijving rechtmatig was geweest.”

Voorzichtig

De BVFP heeft in de loop van de jaren haar opvattingen over dit instrument iets bijgesteld. In een nieuwsbrief van 2003 gaf zij aan “niet tegen het aanschrijvingsbeleid op zich” te zijn, maar vond zij wel “dat de gemeente eerst alle andere middelen moet inzetten om dit te voorkomen”. Daartoe rekende zij “betere voorlichting, een betere subsidie en (...) het opkopen van woningen tegen de reële marktprijs”. Het aanschrijvingsbeleid zoals de gemeente dat toen voerde, “komt bij gedupeerden over als zou de gemeente eigen rechter spelen. De veroorzaker van de te lage grondwaterstand dwingt nu gedupeerden door hen aan te schrijven.”

Maar de brief die de BVFP in januari 2010 aan gemeenteraad stuurt, is anders van toon. Daarin betreurt de belangenvereniging het dat het aanschrijvingsbeleid van de gemeente “helaas nog steeds in een pril stadium” verkeert en “nog nauwelijks tot resultaat heeft geleid”. Ook vindt de BVFP het “oneerlijk welwillenden uit te sluiten van subsidie, de laagrentende lening en begeleiding.” Tot slot wijst zij erop dat “de capaciteit voor aanschrijvingen (...)

onvoldoende is”, waardoor er “een grote achterstand is ontstaan/zal ontstaan.” De kritiek van voorzitter Ad van Wensen dat de gemeente dit instrument pas laat heeft ingezet (“Eigenlijk pas de laatste jaren”), wordt weerlegd door Wim Bellaart, die tot 2011 projectleider funderingen was: “De politiek wilde voorzichtig zijn: je kunt je als gemeente niet al te nadrukkelijk bemoeien met de zaken van een huiseigenaar. Het is nogal niet wat als iemand anders jou dwingt je bezit op te knappen.”

Inderdaad is de gemeente pas na 2009 vaker gebruik gaan maken van het middel aanschrijving. Voortaan ging de gemeente er al toe over aanschrijvingen te versturen als ‘slechts’ de helft van het aantal woningeigenaren in een blok bereid was mee te doen en niet pas 80 procent. Bellaart over die stap: “Bij dit besluit hebben ook weer rechterlijke uitspraken een rol gespeeld. Naarmate er meer van dit soort zaken elders in het land waren aangespannen en uit de jurisprudentie bleek dat rechters ook de urgentie van herstel betrokken bij hun overweging om een gemeente in het gelijk te stellen als deze een aanschrijving hanteerde, oordeelde Dordrecht dat de grens verlaagd kon worden van 80 naar 50 procent.” Met urgentie bedoelt Bellaart dat als uit het funderingsonderzoek duidelijk was geworden dat een huizenblok minder dan 10 jaar mee zou gaan, er dus snel iets aan gedaan moest worden.

Daarnaast noemt hij nog een tweede reden voor de gemeente om al bij 50 procent weigeraars over te gaan tot aanschrijving: “Ook de veranderende samenstelling van de raad heeft meegespeeld. Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2006 was er een groter aantal raadsleden vóór een dergelijk beleid.”

Vijver loopt leeg

Schrale troost voor de woningbezitters die tevergeefs hadden geprocedeerd tegen de aanschrijving was dat zij alsnog in aanmerking kwamen voor subsidie. Het college van B&W kwam namelijk terug van het voornemen om eigenaren die na een aanschrijving hadden besloten alsnog tot funderingsherstel over te gaan, niet in aanmerking te laten komen voor de bijdrage van 6810 euro. Juristen hadden het college ingefluisterd dat het niet netjes was om deze subsidie in dat geval niet toe te kennen: iemand die gebruik maakt van zijn recht om een gemeentelijk besluit aan te vechten, mag niet gestraft worden voor het gebruikmaken van dit recht.

Maar soms lijkt ‘het lot’ een weigeraar te willen straffen, blijkt uit een anekdote die Arend van Grootheest oprakelt. “In de tuin naast mensen die geweigerd hadden mee te doen en daarom waren aangeschreven, begon op een goede dag de aannemer met graafwerk. De ‘weigeraars’ zelf waren niet thuis. Toen de aannemer een aardig eind op streek was, kwam weer een andere buurvrouw aanlopen: ‘Stop! Stop! De vijver bij de burens loopt leeg.’ Wat bleek: de weigeraars hielden dure Japanse koykarpers in de vijver in hun tuin. Er werd een reddingsactie op touw gezet en de weigeraars kregen bij thuiskomst hun vissen levend en wel overhandigd. Mooi detail”, sluit Van Grootheest af, “is dat dit op dierendag gebeurde.”

Rapport Rekenkamer

In 2007 kondigt de directeur van de Dordtse Rekenkamer, Rik Hindriks, aan een onderzoek naar de funderingsproblematiek in te stellen, “met als doel antwoorden te vinden op openstaande vragen van raadsleden en burgers en zo lessen te trekken uit de gebeurtenissen van de afgelopen decennia voor de raad en het college”. Als twee jaar later het rapport *Palen boven water* verschijnt, is de ophef groot. De conclusies logen er dan ook niet om: “Het gemeentebestuur heeft niet gehandeld zoals van haar verwacht had mogen worden. Eigenaren zijn niet geïnformeerd. Pas vanaf 1999 wordt het subsidie-instrument ingezet. De gemeente vult zijn verantwoordelijkheid, voor tijdige en juiste publieke informatie en het ondernemen van actie, onvoldoende in.” En dan moet de hoofdconclusie nog komen: “De Rekenkamer concludeert dat de gemeente Dordrecht haar inwoners niet heeft aangespoord tot funderingsherstel.”

Natuurlijk vragen journalisten de voorzitter van de BVFP om een reactie: “We roepen het al jaren, maar krijgen nu eindelijk gelijk”, drukt AD De Dordtenaar op 21 mei 2009 het commentaar van Ad van Wensen af. Het artikel vervolgt met: “De Rekenkamer heeft nu wat zaken uitgezocht, maar voor ons staan er geen nieuwe dingen in. Daarom zeggen we dat de aanpak van dit probleem uit handen van de gemeenten genomen moet worden. Paalrot overstijgt de gemeenten, want het speelt in heel het land, en de ambtelijke kennis om het op te lossen ontbreekt. Het rijk zou de regie over moeten nemen.”

‘Drie keer niks’

Aaïke Kamsteeg, inmiddels wethouder in Zwijndrecht, is nog altijd verbaasd over de kwaliteit van het rapport van de Rekenkamer. “Het was echt drie keer niks, zowel inhoudelijk als qua vraagstelling. De Rekenkamer had de vraag moeten stellen of die 27 miljoen euro die het project de gemeente heeft gekost, goed besteed is en of het doel dat ermee beoogd werd, bereikt is. Maar daar ging het niet over. Het was zelfs zo erg dat er in het persbericht leugens stonden. Dat heeft ons ten onrechte in een kwaad daglicht gesteld. Verdedig je maar eens tegenover de pers als een hooggeacht instituut als een Rekenkamer zegt dat je het op een aantal punten slecht hebt gedaan. Gelukkig heeft de raad niet slechts het persbericht, maar het hele rapport gelezen en met het college geconcludeerd dat het niet deugde. Afgezien van één oppositiepartij is het rapport dan ook voor kennisgeving aangenomen.”

Hooguit één kritiekpunt van de Rekenkamer – dat de burgers beter geïnformeerd hadden kunnen worden – trekt Kamsteeg zich aan. “Als er al een les uit het lange proces getrokken kan worden, is dat het communicatieproces beter had gekund. Bij de presentatie van de subsidieregeling voor de stadsbrede aanpak, in 2001, heeft het college te veel de nadruk gelegd op het feit dat de gemeente niet aansprakelijk was voor de schade als gevolg van de lage grondwaterstand. Weliswaar gaf het aan, zich uit volkshuisvestelijk oogpunt verantwoordelijk te voelen en daarom bereid te zijn de helpende hand toe te steken door subsidie te verstrekken en een goedkope lening aan te bieden, maar het evenwicht in die boodschap was zoek. Dat heeft extra weerstand bij

burgers opgeroepen. Het is ook nogal niet wat: je krijgt als huiseigenaar te horen dat je fundering slecht is, dat dit komt door een te lage grondwaterstand en dat de overheid – of dat nu de gemeente of het waterschap is – zegt daar niet verantwoordelijk voor te zijn, terwijl je er zelf ook niets aan kan doen...”

“Ik weet ook niet wat ik zelf zou hebben gedaan als het mij was overkomen. Mijn besluit om al dan niet mee te doen, zou sterk hebben afgehangen van de uitkomst van het onderzoek. Maar goed, toen ik aantrad als wethouder, heb ik geprobeerd de balans in evenwicht te krijgen door meer accent te leggen op de bereidheid van de gemeente om het probleem te helpen oplossen. Ook hebben we als gemeente de WOZ-waarde van huizen in de onderzoeksgebieden verlaagd, soms wel met tientallen procenten, zodat burgers minder belasting hoefden te betalen. Dat is ook terecht, want probeer je huis maar eens te verkopen als het staat in een gebied waar alle bewoners te horen hebben gekregen dat er mogelijk iets mis is met de fundering. Ik geloof wel dat door het accent zo te verleggen de relatie met de burgers iets is verbeterd.”



Wethouder Aaike Kamsteeg over dit rapport van de Dordtse Rekenkamer:
“Het was drie keer niks.”

De balans opmakend

Eigenlijk zou het project funderingsherstel in 2011 worden afgerond. Maar omdat een groot aantal van de 3200 woningen waarvan na onderzoek was vastgesteld dat er iets mis was met de funderingen, nog altijd niet was opgeknapt, besloot het gemeentebestuur de subsidieregeling met een jaar te verlengen. Tot juli 2012 konden aanvragen worden ingediend. “Daar is behoorlijk gebruik van gemaakt”, vertelt Anja Kaaks, die nu als projectmedewerker funderingen op het Stadskantoor werkzaam is. In die hoedanigheid verzorgt zij de afhandeling van de subsidiebesluiten en is zij het aanspreekpunt voor de bewoners. “Met het naderbij komen van de datum dat de regeling afliep – 10 juli 2012 om precies te zijn – kwam er beweging. Mensen die getwijfeld hadden, besloten alsnog mee te doen. Met als uitkomst dat er begin juli nog 65 aanvragen binnenkwamen, waarmee het totaal voor dat jaar op 113 uitkwam. Als je dit aantal afzet tegen het gemiddelde van 55, kun je 2012 tot de topjaren rekenen.” Alleen in 2006 en 2007 kwamen er volgens haar nog meer aanvragen binnen, waar ze twee verklaringen voor heeft. “In die jaren kwamen veel huizen uit de monitoringsfase en werd duidelijk dat er aan menig huis toch iets gedaan moest worden. Los daarvan waren in die tijd juist de criteria voor de leningen verbeterd.”

Kritiekpunten

Nu het project definitief is beëindigd, kan de balans worden opgemaakt. En de vraag worden gesteld: wat heeft Dordrecht goed gedaan, wat verkeerd?

Vanzelfsprekend uit de BVFP bij monde van Ad van Wensen de meeste kritiekpunten: “Allereerst is de grens van het aandachtsgebied funderingen vrij willekeurig getrokken. Er is echt op meer plaatsen iets aan de hand met de fundering van huizen dan alleen in Reeland, Krispijn en de negentiende-eeuwse schil. Ik noem alleen maar de binnenstad en Dubbeldam. Toch is daar niets onderzocht. Verder zijn in de drie gebieden die dan wel in het stadsbrede onderzoek zijn betrokken, uitsluitend de funderingen onderzocht van huizen die vóór 1945 zijn gebouwd. Maar ik garandeer dat ook woningen van na 1945 funderingsproblemen hebben of binnenkort zullen krijgen.”

Als volgend punt van kritiek noemt hij de gang van zaken bij de aanbesteding van het funderingsonderzoek. “Er zijn toen geen goede afspraken gemaakt over de beoordeling van de onderzoeken. Daarvoor was Geo-Delft – het huidige Deltares – aangesteld, maar die heeft de onderzoeken van de drie ingenieursbureaus eerder tekstueel dan technisch getoetst. Met als gevolg dat er aanmerkelijke verschillen zijn ontstaan tussen de verschillende onderzoeksbureaus. In enkele gevallen zijn technische fouten niet uit de rapporten gehaald.”

Verder vindt Van Wensen dat de subsidieverordening een hiaat vertoont. “Er is geen directievoering bij funderingsherstel geregeld. Hierdoor zijn sommige gedupeerden geconfronteerd met zeer hoge extra kosten en is het herstel in sommige gevallen niet goed uitgevoerd.”

Wim Bellaart is – als inmiddels gepensioneerd projectleider – de aangewezen persoon om Van Wensen van repliek te dienen. “Hij heeft een punt als het om de begrenzing gaat. Toch geeft de gekozen grens het gebied aan waar het pro-

bleem het grootst was en waar zeker iets moest gebeuren. In feite is elke grens arbitrair, dus dat geldt ook voor zijn opmerking dat we niet alleen naar huizen gebouwd vóór 1945 hadden moeten kijken. Voor de gemeente gold echter dat het probleem wel hanteerbaar moest blijven.”

De kritiek als zou er bij de aanbesteding geen goede afspraken zijn gemaakt, vindt hij onterecht. “We hebben hierbij gehandeld volgens een protocol dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft opgesteld. Ofwel, de bureaus die het onderzoek deden, moesten telkens aantonen dat ze volgens dat protocol te werk waren gegaan. Dit neemt niet weg dat elk bureau zijn eigen werkwijze had en zijn eigen, al dan niet wollige, manier had om daar verslag van te doen. En natuurlijk zijn er wel eens fouten gemaakt, maar om nu te zeggen dat ze er vaak naast zaten, nee. Vergeet bovendien niet dat in die jaren nog weinig ervaring met funderingsonderzoek was opgedaan. Ten slotte was het ook weer niet zo dat wij als gemeente alles zonder meer slikten. We gaven ook wel eens kritiek op de bureaus of vroegen ze om verbeteringen aan te brengen.”

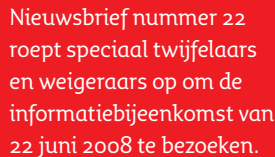
Over het hiaat in de subsidieverordening kan Bellaart kort zijn: “Het is de verantwoordelijkheid van een eigenaar om bouwtoezicht te regelen. Als die wil dat er directievoering plaatsvindt terwijl de aannemer aan de slag is, is dat zijn zaak. Heeft hij daar het geld voor over of niet? Zo ja, dan had hij het begeleidingsbureau de opdracht kunnen geven om dat te regelen. Als gemeente hebben we daar de grens getrokken: dit betalen of subsidiëren we niet.”

Maar had Bouw- en Woningtoezicht toch niet – al dan niet steekproefsgewijs – moeten kijken of herstel, dat tenslotte deels is uitgevoerd met gemeentelijk geld, goed is uitgevoerd? Die vraag beantwoordt Aaike Kamsteeg, die sinds 2010 wethouder in Zwijndrecht is: “Nee, ik vind niet dat je extra hoeft te controleren omdat er subsidie in het geding is. De bouwvergunning is getoetst, dat moet voldoende zijn. Bovendien vind ook ik dat het inschakelen van een directievoerder toch in de eerste plaats een zaak van de eigenaar is. Als ik een dakkapel laat aanbrengen door een aannemer, is het aan mij om er iemand bij te halen die mij kan zeggen of het ontwerp van de aannemer goed is en of hij het vervolgens ook goed uitvoert.”

‘Petje af’

Anne Mollema, die inmiddels weer in Rotterdam werkzaam is, vindt terugkijkend dat Dordrecht dingen zowel goed als fout heeft gedaan. “Goed aan de Dordtse methode vind ik dat het probleem grootschalig is aangepakt en dat er bij de aanbesteding de juiste randvoorwaarden zijn gesteld – zoals: ‘hoeveel onderzoek heb je gedaan?’ – waardoor er drie goede bureaus uit de bus zijn gekomen.” Verder is hij te spreken over het inzetten van de bureaus BBO en de Groene Werf: “Bewonersbegeleiding is bij een dergelijk project wezenlijk.” Zeker zo belangrijk vindt hij het initiatief van Dordrecht om gedupeerden in staat te stellen een goedkope lening af te sluiten bij de SVn. “Zo’n financieeringsconstructie bestond niet. Andere gemeenten waar het probleem nu ook speelt, hebben dit toch maar mooi kunnen overnemen.”

Helemaal mooi vindt hij het resultaat. “Het is Dordt toch maar gelukt om 3200 panden te onderzoeken en een flink aantal op te knappen. Petje af! Andere gemeenten hebben dat weliswaar ook voor elkaar gekregen, maar nergens ging het om zulke aantallen.”



Dick de Jong van de Groene Werf daarentegen vindt niet dat de communicatie te wensen overliet. "Ik herinner me dat er regelmatig nieuwsbrieven verschenen, die iedereen die ze wilde ontvangen, kreeg toegestuurd. En voor de raadsleden werden op den duur toch elk half jaar voortgangsrapportages uitgebracht." Wat hij met name goed vindt aan de Dordtse aanpak is dat de tegenstander, de BVFP, financieel is gesteund. "Je zou kunnen zeggen dat dankzij de steun aan de club van Van Wensen, er nu zoveel kennis is verzameld dat de rest van Nederland – waar dezelfde problemen nu spelen of nog gaan spelen – daar dankbaar gebruik van kan maken." (Meer hierover op bladzijde 32).

Resteert de vraag of Dordrecht het funderingsprobleem op deze schaal had moeten aanpakken. Zijn er niet voor veel geld huizen opgeknapt die misschien beter gesloopt hadden kunnen worden? Of verdient Dordrecht op de één of andere manier nog iets terug van de vele miljoenen die het project heeft gekost? Op die laatste vraag heeft Pieter Bekkers, inmiddels projectmanager



In het kantoor van de BVFP hangt deze kaart van Nederland met alle plekken waar problemen met de fundering zijn geconstateerd.

voor Stadswerven en het Leerpark bij de gemeente, een antwoord: “Dan zou je de situatie van nu moeten vergelijken met hoe die zou zijn geweest als we niets hadden gedaan. Er zijn meer dan 800 (inclusief Emmaplein) woningen aangepakt, waardoor het probleem dus kleiner is geworden. Als we niets hadden gedaan, zou de tegenstelling BVFP-gemeente zijn vergroot, zouden meer mensen zelf actie hebben willen ondernemen, maar geen vergunning hebben gekregen. Bouw- en Woningtoezicht zou zo’n vergunningaanvraag hebben geweigerd, omdat de aanpak van één woning tot scheuren in de rest van het blok zou hebben geleid. Stel je eens voor wat voor juridische problemen dat had gegeven: mensen die hun huis willen opknappen, maar dat niet mogen!” Doorredenerend over wat er bij niets doen zou hebben kunnen ontstaan, komt hij tot: “Je zou weer bordjes ‘onbewoonbaar verklaarde woningen’ hebben

zien verschijnen. Er zouden buitenlandse toestanden zijn ontstaan: gestutte woningen, een huizenrij waar er een eentje tussenuit is gesloopt. Misschien was er een woning zo maar ineens een meter weggezakt, zoals in Zaandam is gebeurd.”

Of Dordrecht nog iets terugverdient? “Hooguit via de OZB. Zeg dat een woning 300 euro per jaar hoger wordt aangeslagen omdat hij is opgeknapt. Vermenigvuldig dat met die ruim 800 opgeknapte woningen en zet dat af tegen de 27 miljoen die Dordrecht heeft geïnvesteerd. Dan blijft het toch een druppel. Maar de winst is natuurlijk op andere terreinen behaald. We hebben mensen geholpen het hoofd boven water te houden. Plus dat buurten er nu beter uitzien. Zonder deze ingreep zou er verval zijn ingetreden en zou er uiteindelijk moeten zijn gesloopt in wat we toch karakteristieke straten kunnen noemen.”

Kennis opgedaan

Onbedoeld heeft de Dordtse funderingsproblematiek op nog een ander terrein ‘winst’ opgeleverd. Alle kennis en ervaring die in Dordrecht is opgedaan over de problemen waarmee funderingen van huizen te maken kunnen krijgen, is inmiddels gebundeld in Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek.

Aan de wieg van dit in april 2012 in het leven geroepen KCAF heeft ook Ad van Wensen gestaan. “Al snel was duidelijk dat het probleem niet alleen in Dordrecht speelde”, zegt hij. “In ieder geval in veel meer dan de slechts zes gemeenten die in antwoord op een brief van staatssecretaris Remkes uit 1999, gericht aan *alle* gemeenten, te kennen hadden gegeven met het probleem te kampen.”

Een van die zes gemeenten was Zaanstad, waarvan wethouder Piet Keijzer in 2009 een manifest aan de Tweede Kamer overhandigde, dat is medeondertekend door de Stichting Platform Fundering Nederland (waarvan Van Wensen secretaris is) en de gemeente Dordrecht. “De strekking van dit manifest was dat er een kenniscentrum nodig was, plus een fonds waarmee gedupeerde huiseigenaren deels schadeloos kunnen worden gesteld. Dat fonds is er helaas nog niet. Wel heeft de Tweede Kamer in 2011 een motie aangenomen waarin de regering werd gevraagd om samen met de VNG een kenniscentrum op te richten. Dit werd het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), waarvan Van Wensen nu directeur is.

“Het probleem is echt groot”, aldus Van Wensen. “In het manifest wordt al gesproken van zo’n 200.000 woningen, verspreid over Nederland die latente of zelfs acute funderingsproblemen kennen. En in een rapport dat Deltares in 2012 in opdracht van het ministerie van Infrastructuur & Milieu maakte, staat dat de kosten voor het oplossen van de funderingsproblematiek kunnen oplopen tot 40 miljard euro.”

Daarbij vergeleken vallen de kosten voor Dordrecht nog mee. “Maar...”, stelt Dick de Jong van de Groene Werf, en intussen ook penningmeester bij het KCAF, “het project in Dordrecht is nu wel gestopt, maar het probleem is niet over. Want lang niet iedereen heeft zich indertijd opgegeven voor het gratis onderzoek. En afgezien daarvan klinkt de bodem in het gebied ten zuiden van de Reeweg-Oost nog altijd in. Als gevolg daarvan zijn de huizen die daar op staal staan, onderhevig aan verzakking. Daar, maar ook in andere delen van de stad, sluimert een veenbrand die ongetwijfeld een keer aan de oppervlakte komt.”

Wij staan voor paal

Op het hoogtepunt mocht de BVFP dan zo'n 1600 leden tellen die allemaal bijdroegen aan de verenigingskas, de penningmeester was blij met elke bijdrage. Een van de manieren om de BVFP te steunen, was het kopen van de cd *Wij staan voor paal*. Daarop staan twee nummers, geschreven door J. Ferrat en P. de Jong. De laatste zingt op de melodie van Wim Zonneveld's *Het Dorp* onderstaande tekst, waarbij hij zichzelf begeleidt op gitaar en wordt ondersteund door Hans Visser op contrabas.

Thuis heb ik nog een prentenkaart
 Uit de tijd van de grote vaart
 Dordrecht staat daar fier en recht.
 Nu ik hier jaren later leef
 Staat er heel veel schots en scheef
 Het is niet best, het is zelfs slecht.
 Je zou toch denken: houdt maar moed
 In Nederland komt alles goed
 De gemeente zet je niet te kakken.
 Maar al zijn je palen nog zo rot
 De gemeenteraad is laf en bot
 Huis en mens laten ze zakken.

refrein

En ver voorbij de grens van goed besturen
 Beweegt zich de gemeenteraad
 Levend in zijn eigen waarheid:
 "Gewoon betalen of op straat."
 Het lage water krijgt de schuld,
 Maar palen hebben geen geduld
 Staan ze droog dan gaan ze stuk
 Niemand neemt verantwoordelijkheid
 Geheugens raken kwijt
 Maar burgers hun geluk.
 Gemeente wees nou eens een vent
 En zeg gewoon: "Ik ben een krent."
 Loop niet oeverloos te dralen
 Maar beter nog, zeg: "Ik was fout"
 En snij uit het goede hout
 En geef ons nieuwe palen

Docent Gerard Ploeg,
bewoner van de Reeweg-Oost:

**‘Ook al doe je niets
aan de fundering,
betalen doe je toch.’**



Een serene, weldadige rust hangt in het huis aan de Reeweg-Oost: iedereen is de deur uit, op Gerard Ploeg na. Een jaar eerder kon er van kalmte nauwelijks sprake zijn. Onder de woning krioelden werklieden, die de fundering vernieuwden met bijbehorend lawaai. Daarboven probeerden Gerard, zijn vrouw Anny en drie van hun vijf kinderen hun levens zo normaal mogelijk te laten verlopen, temidden van alle tumult. Inmiddels zijn de werkzaamheden naar tevredenheid afgerond. Terugblikkend ontsnapt Gerard Ploeg een zucht: *twalf lange jaren* heeft hij zich om funderingsherstel moeten bekommeren – voor zichzelf en voor de omringende burens.

De situatie: J.G. Ploeg (1960), docent mbo computertechniek aan een reformatorische school, en zijn echtgenote Anny Ploeg-Vermeulen (1957) wonen in een van de middelste panden van een rijtje van acht. Het zijn herenhuisen, met een begane grond en twee verdiepingen, gebouwd in de jaren dertig van de vorige eeuw. Van hun vijf kinderen, die ieder over een eigen slaapkamer beschikken en in leeftijd variëren van 27 tot 15, is er nu nog één thuis. Nadat de gemeente zich tot de eigenaren van het blok huizen wendde

met zorgen over hun palen, ontwikkelde Gerard Ploeg zich gaandeweg tot hun woordvoerder, hun tussenpersoon.

Het was in 2001 dat Ploeg voluit te maken kreeg met dat nieuwe fenomeen dat her en der in Nederland tot grote onrust leidde: paalrot. De gemeente Dordrecht, ook twijfelend aan de conditie van palen in Dordrecht, stelde bewoners van de Reeweg-Oost voor om, op háár kosten, door het Amstelveense ingenieursbureau Wareco zekerheidshalve een funderingsonderzoek te laten verrichten. Ploeg stemde er mee in, en daarmee brak voor hem een periode aan die allerm minst zorgeloos was.

“Een paar palen zijn toen onderzocht”, zo begint hij zijn verhaal. “Daar kwam uit dat ze een handhavingstermijn hadden van nog zeker 25 jaar.” Geen onmiddellijke reden voor schrik dus, maar Ploeg redeneerde anders. “Voor een huis is 25 jaar niet lang. Je blijft een beetje onzeker. Wij vonden daarom dat er toch iets moest gebeuren. Daartoe waren er twee opties: funderingsherstel of het grondwater omhoog brengen.”

Infiltreren

De gemeente liet een zogenoemde grondwatermonitor starten. Gedurende drie jaar zou maandelijks worden gepeild hoe vaak en hoe ver de palen droog kwamen te staan. Zelf heeft Ploeg gedurende die tijd wekelijks metingen verricht. Zo gezegd, zo gedaan, maar ineens gingen er meerdere kwesties tegelijk spelen, vertelt Ploeg. “Tussentijds presenteerde de gemeente het plan om aan grondwaterbeheersing te doen. Hiertoe zou de gemeente aan ons, de bewoners, grondwater leveren, dat met buizen in de bodem kon worden geïnfilterd. Dit is naderhand weer afgeblazen, omdat het geen constructief idee was, geen definitieve oplossing bood.”

Daarnaast speelde de riolering op, die zich onder het trottoir bevindt. Die lekte onmiskenbaar. “Aan meetgegevens kon je zien dat het grondwater in het verouderde riool wegliep. Er was dus een duidelijk oorzakelijk verband tussen de riolering en de grondwaterstand.” Om dit facet meteen af te ronden: de riolering is in april 2008 ingrijpend verbeterd. “En na die renovatie is het grondwater duidelijk gestegen; dat laat het peilschema zonder meer zien.”

De monitor leverde als conclusie op dat de palen regelmatig droogstonden. Maatregelen waren dringend en dwingend nodig, en intussen kwam het einde in zicht van de subsidieregeling voor funderingsherstel; zeven jaren waren immers ondertussen verstreken. De bewoners van het rijtje móesten zich wel beraden op een aanpak. Dit werd, na indringend onderling overleg, funderingsherstel. In november 2010 vroegen zij vijf verschillende offertes aan, in juni 2011 meldde de uitverkoren aannemer zich bij hen voor de daadwerkelijke herstelwerkzaamheden.

Een roerige, rommelige tijd volgde. Ploeg: “De tuinen werden afgegraven, zodat er een bouwput kon worden gemaakt. In de voorgevels werd een gat uitgehakt, zodat de grond onder het huis kon worden afgevoerd.” Nu pas kon de aannemer zich ervan vergewissen hoe de palen er conditioneel werkelijk aan toe waren. “Het bleek dat de palen op zich nog wel meekonden, op een enkele na. Maar er moesten palen worden bijgeslagen, omdat volgens nieuwe berekeningen de fundering niet zo sterk meer was als in 1936. Per pand zijn twee

extra palen aangebracht. Verder is van elke aanwezige paal tachtig centimeter afgezaagd en daar is bovenop een nieuwe kop van beton gestort.” Halverwege dit traject verwisselden de bewoners nog van aannemer, omdat het bedrijf bepaalde werkzaamheden niet “op de gewenste wijze kon uitvoeren”. Afgezien daarvan verliep het funderingsherstel, met alle gebruikelijke toestanden als rommel en herrie, naar behoren. Zo’n vijf maanden later keerde in de Reeweg-Oost de rust weer. Het zat erop.

Kritiek

Gerard Ploeg, die aan het hele proces meerdere uitpuilende ordners en mappen heeft overgehouden, is achteraf tamelijk te spreken over de Dordtse aanpak, al heeft hij ook fundamentele kritiek.

“Wat ik er goed aan vind, is dat de gemeente een tweesporenbeleid heeft. Het juridische traject – namelijk: wie is verantwoordelijk voor het grondwaterpeil? – heeft zij gescheiden gehouden van het funderingsherstel. De gemeente redeneerde: Er móet iets gebeuren, we gáán iets doen, we wachten niet totdat het juridische gevecht is afgelopen.”

Ook als positief heeft hij het ervaren dat de gemeente financieel niet afzijdig is gebleven. “Het was de gemeente die in de beginfase het funderingsonderzoek bekostigde, en ook het monitoringsprogramma. En als er dan funderingsherstel moest komen, kreeg je bij de uiteindelijke uitvoering subsidie op de bewonersbegeleiding. Die was in ons geval, acht huizen, toereikend. Verder is de rente voor de hypotheek die jij moet afsluiten, laag: 2%. Dat is een tegemoetkoming die laat zien dat de gemeente financieel met jou meedenkt.”

Ten slotte krijgt iedere deelnemer nog een subsidie van circa zesduizend euro.

“Dat is geen hoog bedrag, vergeleken met de hypotheek die je moet nemen, maar het is meegenomen. Ik zou het overigens eerlijker gevonden hebben als die subsidie *naar verhouding* was toegekend. In een ander blok op de Reeweg-Oost was iemand in totaal slechts tienduizend euro aan funderingsherstel onder zijn zijgevel kwijt. Tja, dan is zesduizend euro veel.”

Samenvattend oordeelt Ploeg: “Natuurlijk, je kunt ook van funderingsherstel afzien. Maar dan daalt de waarde van je huis; dus betalen doe je het hoe dan ook. Ook is de kans op gevolgschade dan groter. Dat is een onzekerheid die je niet wilt hebben. Al met al vind ik dat de gemeente met het aansturen en het financieren van de onderzoeken haar verantwoordelijkheid heeft getoond.”

Ingewijd

Maar hij plaatst ook enkele serieuze kanttekeningen. De eerste is: “Je moet technisch toch wel enigszins ingewijd zijn om het proces zelf te kunnen doorgronden en sturen. Dat is lang niet iedereen gegeven. Ik heb het geluk dat ik technisch ben aangelegd. Als bewoner wist ik hoe je de dingen moest interpreteren; ik kon zowel de gemeente als de aannemer op de huid zitten. Ik kon ze controleren. Zij moesten zich tegenover mij verantwoorden, maar ik moest ’t wel allemaal snappen natuurlijk.”

Weliswaar konden huiseigenaren de hulp inroepen van de bewonerbegeleiders, maar Gerard Ploeg merkte dat zo’n bureau “je niet het werk uit handen neemt”. “Bij het ene project zat het bureau met aannemer A aan tafel, bij een ander met B. Technisch-inhoudelijk had het bureau wel door wat er speelde,



Ook de tuin moet er vaak aan geloven.

maar ik vond dat het vooral stuurde op communicatie. Het bureau haalde niet het onderste uit de kan. Ze moesten jou helpen, maar ik had het idee dat ik er bij de onderhandelingen over de prijs, zelf méér uit kon halen.”

En dan dat juridische gevecht, dat zich in Dordrecht vooral afspeelde tussen de gemeente en (namens aangesloten bewoners) de Belangenvereniging Funderingsproblematiek (BVFP). Ploeg wijst erop dat hij als enkelvoudig bewoner dit gevecht nooit in zijn eentje had kunnen voeren, *terwijl hij als huiseigenaar wel rechtstreeks is gedupeerd én moet dokken*.

“Als particulier heb je eenvoudigweg niet de tijd, de kennis en het vermogen om uit te zoeken wie er gelijk heeft. Als bewoner kun je zo’n spel naast je werk en je gezin niet onder controle houden. Dat moet je dus noodgedwongen overlaten aan de belangenvereniging, terwijl ik op mijn klompen aanvoel dat er een grondwaterprobleem is, en dat dit al jaren bekend is bij de gemeente. Daarnaast is er het probleem van de riolering. Het onderhoud daarvan liep achter, en daardoor ontstond er extra schade. Daar is hoe dan ook de gemeente verantwoordelijk voor, en als burgers betalen wij ook belasting voor dat onderhoud.”

Failliet

Hij begrijpt het heus wel, stelt hij voorop: “Als de gemeente schuldig zou zijn, en zou opdraaien voor alle funderingsherstel, hebben wij als Dordtenaren een probleem. Dan is ’t niet te betalen; dan is de gemeente gelijk failliet.”

Maar, gaat hij verder: “In mijn visie is de overheid er voor ons. Wij zijn er niet voor de ambtenaren. Sommige dingen voor burgers moeten gemeenschappelijk geregeld worden. En als de gemeente failliet gaat, betaal jij dat als burger, dus schiet je er niets mee op.”

In die optiek is het belangrijk dat overheid en burgers samenwerken en niet tegenover elkaar staan. “En in het geval van de schuldvraag rond het funderingsherstel was dat nu juist wel zo. *Je staat gewoon tegenover de gemeente*. De gemeente zette alles op alles om niet te verliezen; als gedupeerde bewoner krijg je geen poot aan de grond. Jij moet zelf het herstel betalen, terwijl de bewijzen voor het oprapen liggen. Daar schuilt naar mijn gevoel een bepaalde mate van onrechtvaardigheid in. Aan de andere kant, nu de rechter heeft bepaald dat de gemeente niet verantwoordelijk is, is het mooi dat de gemeente toch fors heeft bijgedragen aan de oplossing van ons funderingsprobleem.”

Wetenschappelijk docent Geert Stevens,
bewoner van de Vrieseweg:

**‘Hoewel het rapport
mij vrijwaarde,
besloten we toch
maar mee te doen.’**



Drie onderzoeken waren er voor nodig, maar daarna was er dan ook een onwrikbare conclusie: de woning van Geert Stevens aan de Vrieseweg hoefde niet opnieuw te worden onderheid. Hem wachtte gelukkig niet het lot dat zovelen in Dordrecht beschoren was: een nieuwe hypotheek en maandenlang irritant gewroet onder de huisvloer. Toch heeft Stevens, na een betrekkelijk korte periode van welkome opluchting, gekozen voor funderingsherstel. De feiten, bedragen en arbeidsomstandigheden die daarmee gemoeid waren, diept hij moeiteloos op uit zijn geheugen. Geen wonder ook: Stevens heeft een handzaam, rijk geïllustreerd naslagboekje gemaakt van het karwei, waarin alles geboekstaafd staat.

De situatie: G.W.M. Stevens (1945), wetenschappelijk docent aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam, bewoont samen met Janneke van Kersen (1964), senior beleidsmedewerker van het ministerie van OC&W, en hun darte, jonge tweeling de voormalige pastorie van de Vrije Evangelische Gemeente. Het pand is diep en breed en indrukwekkend. Tegelijk met de aanpalende kerk is het gebouwd in 1886, en in 1968, toen de Baptistenkerk het kerkgebouw betrok,

werd de domineeswoning afgestoten en verkocht aan particulieren. Stevens is er sinds 1992 eigenaar van.

“Het is een lang proces geweest, al met al”, vertelt Stevens, lichtelijk klagend. Een proces dat achteloos begon met een uitnodiging van de Vereniging van Huiseigenaren Binnenstad Dordrecht in mei 2000. In de Indische Buurt is voor het eerst paalrot geconstateerd, las Stevens. “De oorzaak: wisselende grondwaterstanden.” De vrees bestond, berichtte de VHBD, dat dit probleem, dat zich elders in andere oude Hollandse steden al in steeds heviger mate opdroeg, in Dordrecht ook wel eens breder zou kunnen uitpakken dan die ene wijk. Actie was geboden. “Komt u ook?” Op 24 mei werd metterdaad een actiegroep opgericht. Stevens bezocht de bijeenkomst, maar werd geen lid. “Daar had ik nog even geen zin in.” Begin 2001 werd hij opnieuw geconfronteerd met de paalrotproblematiek, nu persoonlijk. De gemeente deelde hem in een brief mee dat zijn pand mogelijk ook leed aan paalrot en bood aan om voor haar rekening een “indicatief onderzoek” te laten doen, door het bedrijf Wareco uit Amstelveen. “Wilt u daar aan meedoen?” Enigszins verbaasd stelde Geert Stevens vast dat de gemeente zelf al volop doende was met de problematiek. “Ze liet toen al een waarschuwendende nieuwsbrief rondgaan.”

Niet desastreus

Wareco stelde, na aan de voorzijde van het huis gegraven te hebben, vast dat het verstandig was om een definitief funderingsonderzoek te laten uitvoeren. Ook dat stond Stevens toe. De gemeente schakelde hiertoe een ander bedrijf in, het ingenieursbureau Fugro bv, en dat concludeerde eind 2002 dat er geen definitief oordeel viel te vellen. Stevens: “De uitleg was: er zijn voor en achter zes putten gegraven, maar om verschillende redenen konden ze niet bij de palen komen, op één paal na. Daarop werd schimmel- en bacterievorming geconstateerd, maar niet desastreus.”

Op basis van die ene paal wilde Fugro echter geen uitspraak doen over de conditie van de overige palen. Het adviseerde om het huis te monitoren, gedurende drie jaar. Zo geschiedde. “Aan de voor- en aan de tuinkant werd in een waterput bijgehouden hoe de waterstanden wisselden. En in de voor- en achtergevel werden keilbouten geslagen, meetpunten aan de hand waarvan elke drie maanden kon worden afgelezen of er verzakkingen waren opgetreden.”

In september 2006 ontving Stevens het eindrapport. Geruystellende slotsom: “U hoeft niet te herfunderen.” De palen stonden aan de voorkant doorlopend onder water, alleen aan de achterkant heeft het grondwater gedurende twee maanden ietsje lager gestaan. De verzakkingen beperkten zich tot een luttele 1 tot 2 mm over drie jaar, terwijl de gemeente als alarmerende ondergrens 3 mm per jaar hanteert. “Ik was blij, en omdat mijn huis een zelfstandige eenheid is, hoefde ik me verder ook geen zorgen te maken. Een hele tijd gebeurde er dan ook niks.” Maar dan worden de vijf naaststaande woningen onderzocht. Paalrot had zich daar, bleek uit onderzoek, “ernstig” gemanifesteerd. De fundering werd nog een levensduur van vijftien jaar gegeven. Herstel werd met klem aangeraden. “Maar die vijf eigenaren kregen onenigheid,” herinnert Stevens zich. “De ene voelde wel voor funderingsherstel, een andere niet. Er viel geen meerderheid te vormen.” Dat sudderde zo voort, totdat de eigenaren eind 2008 alsnog tot eendrachtige overeenstemming kwamen.



Methode waarbij buispalen (links zichtbaar) in delen rechtstreeks de vloer in worden geduwd. Daarbij wordt de blauwe stellage gebruikt.

Tussenmuur

Nu werd Stevens partij: de gemeente meldde in een brief dat als de aannemer zijn vijf buurpanden ging aanpakken, deze contact *moest* opnemen met Stevens. De reden: de tussenmuur. De aannemer moest vaststellen of het opnieuw onderheien “geen consequenties” zou hebben voor Stevens’ pand. In-tussen hadden de burens Woonactief, het lokale bureau dat bewoners begeleidt bij hun herstelplannen, in de arm genomen, en dat richtte zich tot Stevens. “Ze vroegen mij: ‘Wat doet u?’ Ik zei: ‘Niks, want het rapport heeft mij gevrijwaard.’ Maar mijn vrouw voelde wel voor funderingsherstel. Want het bleek dat als de tussenmuur opnieuw wordt onderheid en gefixeerd, dat bij ons scheurvorming kan veroorzaken in de voor- en achtergevel. Na lang nadenken besloten wij dan toch maar mee te doen.”

Woonactief was daar verheugd over. Nu er zes panden in één bouw pakket samenvielen, beloofde het bij de gemeente te bepleiten dat Stevens alsnog onder de gunstige subsidieregeling voor funderingsherstel zou vallen. Dat lukte. Begin augustus 2011 was het zover: de aannemer toog bij Stevens aan de slag. Stevens heeft zijn funderingsherstel volgens een andere methode laten uitvoeren dan de burens deden. Daar werd op gebruikelijke wijze gewerkt: nieuwe palen heien en op die palen kwam een gewapende betonvloer te rusten, verankerd in de muren. “Zoiets was bij mij niet mogelijk. Ik heb een vaste eiken vloer en daaronder bevindt zich al sinds 1948 een betonvloer, met weinig kruipruimte.” Hij had een alternatieve aanpak nodig, maar die kon de aannemer van de burens niet leveren. Zo kwam Stevens uit bij JosRie in Velsen.

‘Grouten’ heet de methode waarin deze onderneming is gespecialiseerd. “Dit houdt in dat langs de omtrek van de (ontruimde) woonkamer met een diamantzaag sneden in de muur worden gemaakt, vijftien centimeter diep en een halve meter breed en anderhalve meter hoog. Dat stuk muur wordt eruit gekapt en in die nis wordt een frame geplaatst. Vervolgens wordt dwars door de stenen heen recht omlaag met oliedruk (maximaal 150 kN) een ijzeren paal geperst van 11 cm doorsnee en ongeveer 75 cm lang. Als zo in 21 delen een complete paal is aangebracht, wordt via een pijp in die paal op 16 tot 17 meter diepte een betonnen voet gestort en daarna wordt de paal zelf volgegoot met beton.”

Na afloop moesten vanzelfsprekend de muren weer worden gestuukt en geschilderd, en het meubilair teruggeplaatst. Anderhalve maand na de start was de aannemer al klaar, op 19 september; funderingstechnisch een razendsnelle voltooiing. De pastorie kan weer zeker een halve eeuw mee; niets verradt hier zichtbaar nog wat zich er aan ruige arbeid heeft afgespeeld.

Zelf betaald

Enigszins gedachteloos door zijn fotoverslag bladerend, maakt Geert Stevens de balans op. Zijn oordeel over de gemeentelijke inzet valt gunstig uit. “Ik waardeer dat de gemeente het initiatief heeft genomen tot het vooronderzoek: Is er een paalrolprobleem in Dordrecht? Ze heeft niet weggekeken. Positief vind ik het ook dat zij daarna *per woning* onderzoek liet doen naar de fundering. Beide soorten onderzoek heeft de gemeente ook nog eens zelf betaald.”

Prijzenswaardig noemt hij het verder dat de gemeente stadsbewoners heeft gestimuleerd tot herfundering “door een nieuwsbrief uit te geven”. “Op die manier maak je mensen bewust.” In zijn eigen geval stelt hij het op prijs dat hij alsnog onder de subsidieregeling mocht vallen. “Dat is bij meer mensen gebeurd, weet ik. Op die manier komt de gemeente jou toch tegemoet.”

De subsidieregeling behelsde: “Je krijgt een financiële bijdrage van 6700 euro en je kunt een lening afsluiten tot maximaal 75.000 euro, tegen een lage rente, twee procent. De gemeente toonde met dit alles aan zij bereid was er zelf ook geld in te steken.”

Wat Stevens niet zinde, is de beklagenswaardig lange duur van het proces. Hij maakte daar een opmerking over aan het begin, en sluit er ook mee af. “Bij mij heeft het proces van 2006 tot 2011 stilgelegen. Dat is een erg lange termijn. Na het monitoren gebeurde er niets. Dat lag niet aan mij. Ik was klaar; ik hoefde niet te herfunderen. Het is te wijten aan de andere eigenaren. Die maakten geen haast. Ik had achteraf liever gezien dat de gemeente er bij hen wat krachtadiger vaart achter had gezet.”

Nog een minpunt is voor Stevens de bouwvergunning. “Toen ik eenmaal besloten had om toch mee te doen, en de gemeente mij onder de regeling liet vallen, moest ik een bouwvergunning aanvragen. Ik zou binnen zes weken antwoord krijgen. Maar het duurde zo lang, tien weken of zo, dat de gemeente mij uiteindelijk noodgedwongen ambtshalve toestemming heeft moeten geven, omdat de termijn was overschreden. Ik vond dat een voorbeeld van bureaucratie. Ik ontdekte ook wat de reden was: alleen het hoofd herfundering mocht de handtekening zetten, en als die er niet was, gebeurde er niets. Onbegrijpelijk zoiets.”

Leerkracht Ria de Groot,
bewoonster van het Kromhout:

**‘Het is eenvoudig:
een houten paal
gaat geen honderd
jaar mee.’**



Het was haar vader die Ria de Groot indringend attendeerde op de risico's van houten palen. Deze man, boer van oorsprong en wonend in de polders rond Meerkerk, ontwikkelde zich tot heier – een buitengewoon toepasselijk beroep in dit verband. Al doende verwierf hij bouwkundig inzicht, en kon hij zijn dochter waarschuwen: “Houten palen gaan in principe maar 25 jaar mee.” Ria de Groot, wonend in een pand dat dateert van 1880, wist dus meteen wat haar te doen stond, zodra haar schrikwekkende geruchten bereikten.

De situatie: M.E. de Groot (1955), leerkracht op een basisschool in de Hoeksche Waard, is sinds zo'n 35 jaar eigenaresse van een kloek huis aan het Kromhout, dat twee etages boven de begane grond telt. Zij bewoont het met haar echtgenoot; haar dochter (22) is al uithuizig. Zeker al twintig jaar geleden hoorde zij het irritant rondzoemen: dat de houten palen, die ook háár pand stutten, niet deugden. Indachtig de opmerking van haar vader, besloot zij een onderzoek te laten instellen.

“Samen met een buurvrouw hebben wij toen de paalkoppen laten bekijken. We wilden weten of die dingen inderdaad niet goed waren, zoals we hoorden. De uitkomst was niet prettig: het hout rotte en de funderingsbalken waren niet te vinden. We wisten toen alleen nog niet precies hoe, en waardoor. Was het van binnenuit of werden de palen van buitenaf aangevreten? Naderhand heb ik er natuurlijk veel over uitgezocht en gelezen, en toen ontdekte ik het verschil tussen schimmels en bacteriën.

“Schimmels zitten aan de buitenkant, en eten zich naar binnen; bacteriën gaan van binnen naar buiten. De bacteriën zitten in het grondwater. Het scheelt ook nog of je grenen of vuren houten palen hebt; grenen rot sneller. Maar zover was het allemaal nog niet; we waren nog tamelijk ongeïnformeerd.” Ria de Groot wist zoveel al wel: er moest voortvarend opgetreden worden. Dit was een probleem dat zich plaatselijk en landelijk snel vermenigvuldigde. Als je de wegwijnende palen zou negeren, beseftte zij, kwam je huis uiteindelijk op broze luciferhoutjes te staan.

Buurtcomité

Ze ging naarstig aan de slag. “Met een paar mensen in de straat hebben we een buurtcomité opgericht. Voor het palenprobleem, en nog een enkele andere onderwerpen. In het begin konden we in onze buurt nog niet zoveel doen. Maar de gemeente hield intussen al wel voorlichtingsbijeenkomsten en die bezocht ik. Je zag daar spandoeken met kreten als: ‘De gemeente is aansprakelijk’ en: ‘De grondwaterstand deugt niet’.”

Deze protesten bevielen de nuchtere Ria de Groot allerminst. Er vormde zich bij haar al spoedig een mening die ze anno nu nog onverdond handhaaft: “Ik wil hoe dan ook een nieuwe fundering; de rest doet niet ter zake.”

“Ik heb op die hoorzittingen het woord gedaan. Ik zei: ‘Ik wil dat de fundering wordt opgeknapt. De gemeente verantwoordelijk houden, gaat niet. Als ze werkelijk verantwoordelijk zou zijn, gaat ze failliet. Dat kan niet. Laten we wel realistisch blijven. En die grondwaterstand is wel belangrijk, maar die helpt niet (alleen) tegen rotte palen.’” Haar toon viel blijkbaar op bij wethouder Aaike Kamsteeg (CU). Hij nodigde Ria de Groot uit voor een gesprek. Dat werden er meerdere, en gaandeweg voegde ook wethouder Cok Sas (PvdA) zich erbij. Beide wethouders stonden voor de opdracht het uitdijende Dordtse palenprobleem te *tackelen*.

“Die gesprekken, zowel op het Stadskantoor als in de buurt, gingen over hoe we het in onze buurt konden aanpakken. Maar ook over wat er verder in Dordt moest gebeuren. Er was voor mensen die met hetzelfde probleem kampten, nog niets geregeld. Iedereen moest er maar op eigen houtje zien uit te komen.” Ria de Groot werkte al overleggend creatief mee aan regelingen die voor de hele stad gingen gelden. “Ik heb er mede voor gezorgd dat er voor de getroffen bewoners begeleiding kwam, via Woonactief. Ik drong ook aan op een goedkope lening en dat er dwang kwam: als in een rijtje huizen mensen dwarslagen bij funderingsherstel, moest de gemeente diegenen kunnen dwingen mee te doen.”

Rechtszaken

Ondertussen werd de BVFP opgericht, de belangenvereniging funderingsproblematiek, die stut en steun zou worden voor honderden gedupeerde Dordtenaren. “Ik ben daar niet in gaan zitten”, vertelt Ria de Groot. “Zij gingen naar de rechter; daar houd ik niet van. Dat lost niets op. Daar krijg ik geen nieuwe fundering van. Ik heb maar één doel voor ogen: een nieuwe fundering, en die krijg je niet via rechtszaken.”

In haar eigen straat, die zich aan weerszijden kenmerkt door lange rijen gro-tendeels aaneengesloten, hoogbejaarde woningen, werd een funderingsonderzoek ingesteld. In 2003 rapporteerde het ingenieursbureau Concretio dat het mis was. “We moesten de fundering opknappen, de hele straat, van voor tot achter.” Het blok waarvan De Groot deel uitmaakt, omvatte elf panden. En de eigenaren daarvan waren het hartgrondig met elkaar oneens.

“Voor een gezamenlijke aanpak waren er te weinig gegadigden. Ik kreeg het niet voor elkaar. De een vond funderingsherstel niet nodig. De ander ontkende gewoon dat ie paalrot had. Weer iemand vond het te duur worden, of had geen trek in al die rommel en ellende.” Alles kwam stil te liggen. Het buurtcomité bloedde dood. “Ze waren alleen nog maar aan het protesteren.”

De gemeente kwam nog met een grondwaterkeringsplan. Zodanig opgezet dat het grondwater niet meer kon weglekken. “Dat wilde ik niet. Ik heb handtekeningen opgehaald dat we er tegen waren. Ik schiet niks op met grondwaterkering; ik wilde gewoon een nieuwe fundering.”

Enkele jaren later, in begin 2009, deed zij een nieuwe poging om metterdaad funderingsherstel in het blok toegepast te krijgen. Nu lukte het wel. “Ik pakte het weer op en kreeg drie mensen mee. Met dat groepje zijn we toen iedereen in de straat gaan benaderen. Woonactief erbij, iedereen aangeschreven, afspraken gemaakt. Om de zeven weken kwamen we bij elkaar. Op het eind stemden zeven mensen in met herstel, vier eigenaren niet.” In maart 2012 begon de aannemer. Begin juli zat het er voor Ria de Groot al op, bij de meeste bureaus van haar later die zomer. Een enkeling zit in de afrondende werkzaamheden.

Vijzelpaal

De Groot en haar man kozen voor de methode van de vijzelpaal. Dat had als voordeel dat de houten vloeren behouden blijven. “En ook dat alles intact blijft en dat je rustig in je eigen huis kunt blijven wonen.”

De methode houdt kort in: her en der sleuven zagen in de muren, en daarna door de fundering heen in 21 delen stukken ijzeren pijp persen, die ten slotte worden volgestort met beton, en zowel van onderen als van boven worden afgedicht. De nieuwe palen zitten hierna vast in de funderingsmuur en in de bodem; het huis is weer stevig gegrondvest. De sleuven worden dichtgemetseld en het resultaat is: “Je ziet er niets meer van.” Als er buitenmuren of kelders beschikbaar zijn, is de overlast nog minder. “Dan voltrekt alle arbeid zich buiten het zicht en is er aanzienlijk minder stof en vocht.”

Ria de Groot is uiterst content over hoe de aannemer te werk is gegaan.

“Perfect. Goede vakmensen. Ik ben er heel erg over te spreken.” Ze maakt een gebaar alsof de fundering door een ringetje te halen is.



Methode waarbij een stalen buispaal in delen via een sleuf in de muur de grond in wordt gedrukt.

Complimenteus is zij evenzeer over de Dordtse, gemeentelijke aanpak. “Bewoners krijgen begeleiding van een bureau; dat spreekt mij aan. Als bewoners funderingsherstel niet kunnen betalen, neemt de gemeente die kosten over. Zij betaalt het werk voor jou, totdat je wel geld hebt of als je het huis verkoopt. Een excuus dat het te duur is, of dat je het niet kunt betalen, is dus niet mogelijk. Verder krijg je een klein beetje subsidie, 6700 euro. Het is niet veel, maar het is wat.” [Zo zit het toch niet helemaal, reageert Anja Kaaks van de gemeente. “Als bewoners funderingsherstel niet kunnen betalen, dan kunnen zij aanspraak maken op een vangnetlening, een lening op maat. In zo’n geval wordt het maandbedrag afgestemd op de draagkracht en het resterende bedrag wordt terugbetaald bij verkoop van de woning. Bovendien is het subsidiebedrag 6810 euro en geen 6700.”]

Ze trekt het breder: “De gemeente stimuleert met deze aanpak dat mensen hun fundering laten opknappen. Dat is van groot belang voor de stad. Ik zou het zonde vinden als veel van die mooie, oude huizen in Dordrecht stukgaan. Als je niet opknapt, wordt je huis gewoon onbewoonbaar verklaard. Dat zou toch treurig zijn?”

Weigeraars

Op twee punten betoont ze zich evenwel ook kritisch. Het eerste is dat de gemeente te lang talmde bij bewoners die hardnekkig funderingherstel afwezen – en daarmee ernstige risico’s veroorzaakten voor (de huizen van) de aanpalende burens. De Groot, gedicteerd: “De gemeente had weigeraars veel eerder moeten dwingen, achteraf gezien. Als eigenaar heb je een zorgplicht voor je woning. Je mag je huis niet verwaarlozen, dat is een wettelijke verplichting. En dat had de gemeente eerder en op grotere schaal moeten gebruiken. Al die smoezen die weigeraars gebruiken: ‘Ik zie het niet zitten. Ik wil geen herrie in mijn huis, geen overlast.’ Dat zijn allemaal emotionele reacties, *terwijl het maar om een hoop stenen gaat, en er bovendien die wettelijke plicht is*. Je fundering opknappen is ten dienste van jezelf. Als je prettig wilt wonen, doe je dat, zonder gezeur. Je moet zoiets rationeel benaderen. De gemeente had zich op dit punt harder, zakelijker moeten opstellen, en niet moeten meegaan in die zielige emoties.” En dan is er wat zij noemt “dat gedoe over de grondwaterstand”. Ria de Groot heeft de ferme mening dat de gemeente daar “gewoon niet het accent op had moeten leggen”. Ze licht toe: “Het was onhandig van de gemeente om niet meteen de suggestie van veel mensen af te kappen dat de grondwaterstand de schuldige was. Dat argument is niet de goede weg. De grondwaterstand is één van de dingen die in deze problematiek meespelen, *maar niet de voornaamste*. Het gaat om die houten palen. De gemeente had veel eerder goed onderzoek moeten laten doen naar de verschillende houtschimmels en bacteriën; de bouwkundigen van de gemeente hadden dat al lang moeten aankaarten.”

“Het is zo eenvoudig: *een houten paal gaat geen honderd jaar mee*. Als een boer als mijn vader dat al weet, waarom dan niet de mensen op het Stadskantoor? Iedereen die zegt: ‘Ik heb geen paalrot’, weet gewoon niet waar ie over praat. Schoenmaker, houd je bij je leest. En als palen rotten, heb je een nieuwe fundering nodig. Het grondwater is dan slechts een ondergeschikt facet.” Ze schudt het hoofd: ‘Hier heeft de gemeente verkeerd op ingezet.’

Automatiseringsdeskundige Alain Mahieu,
bewoner van de Emmastraat:

‘Wij kregen een hogere vergoeding, misschien omdat we de eersten waren.’



Het Emmaplein en omgeving, gelegen in Nieuw-Krispijn, heeft een twijfelachtige eer toebedeeld gekregen. Hier werd voor het eerst op grote schaal funderingsherstel bedreven. Meer dan 130 huizen behoefden een nieuw fundament. Om de gemeente aan een overlegpartner én tegenspeler te helpen, organiseerden getroffen bewoners zich haastig in een Platform Fundering. Alain Mahieu werd er de voorzitter van. In de navolgende drukke jaren dacht hij nog vaak terug aan dat onschuldige scheurtje dat hij binnenshuis in het stucwerk had aangetroffen. Zonder dat hij dat wist, bleek dat een voorbode te zijn.

De situatie: A.G.A. Mahieu (1963), een automatiseringsdeskundige, betrokken samen met zijn vrouw Annelies in 1993 het brede, voornaam ogende herenhuis dat al sinds 1908 in de Emmastraat staat. Ze dachten een zorgeloos leven te kunnen leiden, en aanvankelijk was dat ook zo. In 1995 werd de tweeling geboren, een jongen en een meisje. Maar onder hun huis vrat het bederf zich al onvermoeibaar en vooralsnog onontdekt een weg door de houten palen, een onheil stichtend dat even later zou exploderen tot een roemruchte, nationale kwestie: *paalrot*.

In april 1997 kreeg Alain Mahieu nietsvermoedend de uitnodiging om een gemeentelijke informatiebijeenkomst te bezoeken. “Wethouder Willy Verbakel van GroenLinks vertelde ons daar dat er in Nieuw-Krispijn problemen waren met de grondwaterstand; dat deze op veel plaatsen veel te laag was. Hierdoor konden de houten funderingspalen droog komen te staan, waardoor ze gaan rotten. Dat was de allereerste keer dat ik werd geconfronteerd met de funderingsproblematiek.”

Mahieu werd “op slag zenuwachtig”. Hij dacht meteen terug aan wat hij bij de koop van zijn huis had gezien in de muur van de woonkamer: een haarscheurtje. Destijds maakte hij zich er geen zorgen over: bouwtechnisch onderzoek wees uit dat dit “een krimpscheurtje” was, ontstaan als gevolg van “slecht stucwerk”. Maar nadien leek het onnozele scheurtje groter te worden, en nadat Verbakel had gesproken, koppelde Mahieu in gedachten het een aan het ander. En toen zonk het bij hem in. “Dit is helemaal geen krimpscheurtje, dit is de voorbode van funderingsproblemen. *Het is goed mis.*”

Peilbuizen

Om met zekerheid te kunnen peilen hoe ver de paalrot al was gevorderd, liet de gemeente de firma Wareco onderzoek doen. Mahieu: “In de hele wijk, bij ieder woonblok, werd de staat van de palen beoordeeld. Daartoe werd voor of achter een gat gegraven en vervolgens een stuk paal blootgelegd. Er werden overal peilbuizen geslagen om het grondwaterpeil in de gaten te kunnen houden, en ook werd de scheefstand van de woningen gemeten.” Een aantal panden is op staal gefundeerd; in plaats van op palen staan deze op een brede strook metselwerk of op beton. Die zouden toch zeker, redeneerden bewoners met eigen logica, wel gevrijwaard zijn gebleven van paalrot?

Maar nee, ook die woningen werden onderzocht. Mahieu: “Met een fundering op staal kan er weliswaar geen sprake zijn van rottende palen, maar bij een verlaagde grondwaterstand klinkt de bodem in. Hierdoor kan je huis ongelijkmatig wegzakken en veel schade oplopen.”

In november 1997 verscheen het rapport. Het onderzoeksbureau en wethouder Verbakel presenteerden het in een overvolle zaal van de Pauluskerk. De conclusies waren onthutsend: in grote delen van de wijk manifesteerde zich onder de grond onweerlegbaar “een groot probleem”. De zogenoemde lintvoegmeting, waarbij werd gemeten of huizen nog recht stonden of al verzakt waren, bevestigde de uitkomst: tientallen woningen stonden “behoorlijk scheef”.

Pulp

“Iedereen schrok”, weet Mahieu nog. “Bij mijzelf was geen paal aangetroffen op de plaats waar deze wel had moeten zitten. Bij anderen was slechts houten pulp gevonden.” Toch waren sommigen al wel “enigszins voorbereid” op de onaangename conclusies. “Een buurtwerker had ons na de eerste informatieavond al bij elkaar geroepen in buurthuis De Ducdalf. Een groepje huiseigenaren heeft zich daarna direct georganiseerd. Want, redeneerden zij, als de gemeente met zo’n onderzoek begint, weet je dat ze dat niet voor niets doet. Dan kun je vermoeden dat er iets ergs aan de hand is.”

Zo ontstond het Platform Fundering, waarvan Mahieu “tot voorzitter werd gebombardeerd”. Samen met een flinke club vrijwilligers ging het bestuur

allerlei zaken uitzoeken – van funderingstechniek tot juridische achtergronden. Ook kwam er een voorlichtende website.

Mahieu: “Uit archiefonderzoek bleek al snel dat de gemeente al vele jaren op de hoogte was van de grondwaterproblematiek. Toen ik mijn huis kocht, wist de gemeente al dat er mogelijk funderingsproblemen waren.” Het platform benaderde prof. ir. A.F. van Weele, “een bekende grootheid op het gebied van funderingsvraagstukken. Na bestudering van de onderzoeken en aanvullend onderzoek bevestigde hij dat het lekkende rioolstelsel in onze wijk het grondwater wegzoog.”

Ordnerners

Tumultueuze tijden braken nu aan. Op tafel liggen de vele ordners uitgespreid die Mahieu aan die periode heeft overgehouden; boven staan er nóg meer. Het vrijwilligerswerk slokte hem soms intens op, wat niet zo verwonderlijk is: Nieuw-Krispijn was Dordrechts eerste wijk die grootschalig funderingsherstel onderging – en de desbetreffende bewoners moesten alles maar zelf zien uit te vogelen.

“Ik heb begrepen dat er voordien in het Land van Valk al eens iets aan funderingsherstel was gedaan, maar daar waren de problemen niet zo groot. En ook hier, in de omliggende straten, hadden particulieren in de jaren zestig al hun fundering deels laten herstellen. Maar ook dat waren incidentele gevallen. Nu werd het voor het eerst op grote schaal aangepakt.”

De vereniging wilde een overlegpartner zijn voor de gemeente, maar geen willoze: zij beschouwde de gemeente ook als veroorzaker van het probleem.

“Voor ons was het belangrijkste”, licht Mahieu toe, “dat er goed overleg kwam. Zeker in het eerste jaar is dat goed gelukt. Samen met Verbakel, de ambtelijke projectleider en het Bureau Bewonersondersteuning (BBO) is gewerkt aan een subsidieregeling en een goede aanpak van het herstel. Veel overleg op het Stadskantoor, ledenvergaderingen in de Pauluskerk en nieuwsbrieven zorgden ervoor dat veel informatie werd uitgewisseld met alle bewoners.”

Intussen werd tegelijk ook “de politiek bewerkt”. De reden: “Al snel werd duidelijk dat de gemeente al een bedrag had vastgesteld. Maar dat bedrag was niet voldoende om de schade aan onze huizen te herstellen.” De bewoners kregen bijvoorbeeld slechts 40 procent vergoed van de kosten van funderingsherstel, tot een maximum van 30.000 gulden, en “bijna niks” van de kosten van cascoherstel. “We hadden als particulieren helemaal niets kunnen doen om de schade te voorkomen, zoals je eigen grondwaterstand verhogen of de palen schilderen. Wij probeerden de raadsfracties er dan ook toe te bewegen dat deze tegemoetkomingen onrechtvaardig waren en omhoog moesten naar honderd procent.”

En daarnaast speelde de juridische kwestie: wie is nu eigenlijk verantwoordelijk voor de langzaam wegtrokkende funderingen? “De gemeente, vonden wij. Wij schakelden een advocaat in, en die ging namens ons, 271 huiseigenaren, de gemeente aansprakelijk stellen.”

Moeizamer

Welbeschouwd, blikt Mahieu terug, heeft het platform “minder bereikt dan het wenste”. “In 1998 stapte Willy Verbakel, na de gemeenteraadsverkiezingen, op. Al snel daarna verliep het overleg met de gemeente moeizamer.” Of dat nu kwam door de lopende rechtszaak of door de nieuwe, verantwoordelijk wethouder Cok Sas (PvdA), weet Mahieu niet. “Sas zat er rigide in. Hij zei direct: ‘Wij wijken niet af van wat wij bedacht hebben. Jullie krijgen geen hogere tegemoetkomingen, en we maken geen uitzonderingen.’”

Heeft Cok Sas als opvolger van Willy Verbakel de subsidieregeling voor Krispijn inderdaad minder ruimhartig gemaakt? Sas heeft het dossier na al die jaren niet paraat en ook niet bij de hand, maar hij herinnert zich in het voorjaar 2013 dit: “Uit het onderzoek naar de omvang van de funderingsproblemen in de gehele stad bleek dat deze veel groter was dan voorzien. Als wij in Krispijn een precedent zouden scheppen met de subsidie, zou dat gevolgen hebben voor *iedere bewoner* van Dordt die met funderingsproblemen te maken zou krijgen. Dat betekende voor de gemeentebegroting een aanzienlijk risico. Omdat wij ervan uitgingen dat de gemeente niet aansprakelijk is, zoals recentelijk ook is bevestigd, en ook omdat veel van de getroffen huizen in die tijd een behoorlijke overwaarde hadden, is er voor gekozen om een subsidieregeling te maken die voor de gemeente budgettair aanvaardbaar was, en voor de getroffen bewoners toepasbaar.”

De vergoeding van 40 procent bleef aldus gehandhaafd, en achteraf boft Nieuw-Krispijn daar nog mee. Want elders in Dordrecht draaiden getroffen bewoners zelf voor het allergrootste deel van de kosten op. Mahieu beaamt dit. “Dat wij die relatief gunstige vergoeding kregen, was misschien het voordeel van het feit dat wij de eersten waren. Al was het weer een nadeel dat er niet al een vereniging bestond in Dordrecht, en dat er in Nederland geen kennis was. Wij moesten als platform alles zelf uitvinden.”

De rechtszaak werd verloren, tot in hoger beroep toe. Voor de volledigheid vertelt Mahieu dat het platform daarna “alle dossiers, het complete archief én de website” heeft overgedaan aan de inmiddels opgerichte Belangenvereniging Funderingsproblematiek (BVFP). “Toen de funderingsproblematiek ook in andere wijken en buiten Dordrecht ging spelen, werden wij dikwijls geraadpleegd. Maar vanwege de rechtszaak konden eigenaren van buiten de wijk geen lid worden. Er zijn toen allerlei zelfstandige wijkclubs gekomen, met als grootste de bekende BVFP.”

In januari 1999 begon de grootscheepse aanpak aan de overkant van Mahieu's Emmastraat. Daarna was zijn blok aan de beurt. Vervolgens trokken de werklieden de wijk door. Zo'n zes jaar later zat het er voor de meeste bewoners op. Mahieu contracteerde het bedrijf C.J. Smits en Zonen, uit Gouda. Dat is bijzonderder dan op het oog lijkt. “Tegenwoordig heb je veel keuze in aannemers. Maar destijds was Smits een van de zeer weinigen die dit wilden doen.”

Bij Mahieu werd een destijds veelgebruikte herstelmethodete toegepast: funderingsverlaging. “De tuin wordt uitgegraven en van buitenaf wordt onder de fundering de grond afgegraven, die met een lopende band wordt afgevoerd. De palen worden tot meer dan een meter afgezaagd. Hierop komt een metalen vijzel, een dikke pijp die met wapening in beton wordt gegoten. De houten palen worden vooraf hydraulisch onder druk gezet om te onderzoeken of ze wel



Een transportband voert grond, afkomstig van de kruipruimtes onder de huizen van de Cornelis van Beverenstraat, af naar een container.

voldoende draagkracht hebben. Deze methode is relatief goedkoop en zorgt voor minder overlast. Maar zij wordt in Dordt niet meer toegepast, al snapt niemand waarom.”

Mahieu is “tevreden” over het herstel. “Ik ben niet alleen blij dat alles achter de rug is, ook dat de scheuren blijvend zijn weggebleven.”

Brug slaan

Die scheuren werden voor hem op den duur lichtelijk traumatisch, zoals nog blijkt. Gevraagd naar wat hij deugdelijk vond aan de Dordtse aanpak, vertelt hij dit: “Wat de gemeente goed heeft gedaan is: toen er eenmaal een onderzoeksrapport was, is zij voortvarend aan de slag gegaan. Er kwam een projectleider en het Bureau Bewoners Ondersteuning werd ingeschakeld. Destijds was die BBO'er Arend van Grootheest. Hij begeleidde ons uitstekend. Hij kon een brug slaan tussen de bewoners onderling, de gemeente en de aannemers, maar stond wel aan de zijde van de huiseigenaren.”

Hij geeft een voorbeeld van hoe het BBO bij de gemeente iets heeft kunnen bereiken. “Ik wilde zo snel mogelijk funderingsherstel. De scheuren in de muren werden steeds groter; ik kon er intussen mijn hand in steken. Ik had toen echt het gevoel dat mijn huis op instorten stond. Ik wilde mijn verjaardag eens groot vieren, en heb toen eerst noodvizels laten plaatsen.

“In ons blok wilden twee huiseigenaren niet meedoen, omdat ze het niet konden of wilden betalen. Alles stokte daardoor. Het BBO is toen met ze gaan praten. Eén eigenaar is daarna alsnog overstag gegaan. En voor die andere, die echt geen geld had, heeft BBO geregeld dat zijn huis is gekocht door één van de aannemers die in onze wijk werkte. Zelf verhuisde die man, de aannemer gebruikte het als werkruimte. Later knapte hij het huis op met subsidie en verkocht het weer.”

Vervelend vond Mahieu de houding van portefeuillehouder Cok Sas. “Zijn voorganger Willy Verbakel wilde ons duidelijk tegemoetkomen. Vooral op het punt van cascoherstel bij extreme schade wilde hij met ons meegaan, een hogere vergoeding dus. Maar Sas heeft een aantal toezeggingen van Verbakel

ongedaan gemaakt. En dat heeft er in ons buurt toe geleid dat enkele mensen financieel in de problemen zijn gekomen.”

“De cascovergoeding was echt ontoereikend. Sommige huizen hadden door verzakking veel cascoschade, maar voor herstel was slechts maximaal drieduizend gulden beschikbaar. Verbakel zei: ‘Waar veel cascoschade is, maken we een uitzondering.’ Maar Sas schrapte dat. Tot op de dag van vandaag zitten bewoners met de gevolgen. “Sommige eigenaren hadden geen keus. Hun woning was al fors in waarde gedaald, waardoor de hypotheek niet meer kon worden afgelost bij verkoop. En door nog meer leningen voor cascoherstel af te sluiten, kom je als eigenaar nooit meer van de woning af.”

De gemeente gedroeg zich na verloop van tijd sowieso “star”, vindt Mahieu, en dat hielp niet. “Dat komt natuurlijk door dat spagaat waar zij in zat: wij hadden de gemeente aansprakelijk gesteld, *maar wij hadden haar ook nodig*. En in de samenwerking botste dat soms; er ontstond een ongemakkelijke houding. Dan kreeg je bepaalde informatie niet.” Of het platform, openbaart hij, kreeg informatie anoniem. “Meerdere malen vond ik in mijn brievenbus anonieme briefjes van ambtenaren. Hoe ik dat weet? Dat stond erin: dat ze ambtenaar waren. Ze schreven: ‘Er speelt veel meer in deze funderingskwestie, de gemeente weet hier al langer van.’”

Maar, sluit hij af, het funderingsherstel in het gebied Emmaplein heeft ook positief uitgewerkt. “Veel huizen zijn door de eigenaren opgeknapt en mensen leerden elkaar beter kennen. In 2008 hebben wij als buurt een groot feest georganiseerd om het honderdjarig bestaan van deze buurt te vieren. Dat was tevens een mooie afsluiting van het funderingsherstel.”

Elektromonteur Osman Karaer,
bewoner van de Marthinus Steynstraat:

**‘Voor mij was
alleen steeds de
vraag: kan ik het
wel betalen?’**



Voor Osman Karaer stond het vanaf het begin vast: hij moest en zou, en wilde ook uit volle overtuiging meedoen aan het funderingsherstel dat in zijn straat bitter noodzakelijk werd geacht. Hij wilde af van die enge krakende en scheurende geluiden die hij soms, liggend op de bank, hoorde, en die hij maar al te goed wist te plaatsen: zijn huis stond op wegzakken. Maar één aarzeling had hij desondanks altijd, een knagende twijfel die hem zelfs nu, nadat zijn woning op en top is geherfundeerd, nog wel besluipt: *Zijn de kosten voor hem persoonlijk wel op te brengen?*

De situatie: O. Karaer (1967), Turk van geboorte, Nederlands ingezetene sinds 1976 en elektromonteur van beroep, is eigenaar van het pand Marthinus Steynstraat 37. Hij woont er vanaf 2006 met zijn echtgenote Gülay (1975) en hun drie jonge kinderen. Het gezin huist boven; de benedenverdieping op de begane grond verhuurt hij, daartoe financieel gedwongen. Hij ontvangt in de aangename woonkamer, glas thee op tafel, de breedbeeld-tv toont een Turkse zender. Heel zijn uitleg over hoe Osman Karaer de funderingszwarigheden heeft beleefd en doorstaan, is doorspekt van één woord: geld. Karaer vertelt

vanzelfsprekend niet exact hoe hoog zijn inkomen is, maar het is bescheiden, suggereert hij, en daarom speelden hem altijd weer die zorgen door het hoofd: kan ik me het funderingsherstel wel permitteren?

Veel goedkoper

“Toen ik dit huis kocht”, vertelt hij, “wist ik dat er in deze straat een palen-problematiek was. Maar dat het zo duur zou worden, had ik niet verwacht. Ik had rapporten gelezen waarin stond dat het veel goedkoper zou zijn dan het uitviel. Ik had gehoopt op veertig- tot vijftigduizend euro, in werkelijkheid is het vijfenzeventigduizend euro geworden.” Hij draait even met zijn ogen, om aan te geven dat dit voor hem een groot bedrag is.

Karaer verzette zich niet tegen het funderingsherstel in zijn straat. Zodra hem duidelijk werd, aan de hand van onderzoeksrapporten, dat de volledige Marthinus Steynstraat allerminst was opgewassen tegen de voortvretende paalrot, sloot hij zich onvoorwaardelijk aan bij de voorstanders van herstel. “Ik heb altijd meegedaan, met vergaderingen en met onderhandelingen. Je zag met je blote ogen dat het achteruit ging. En dan heb ik het nog niet eens over mijn eigen huis, nee, over de omliggende huizen. Het blok van de nummers 41 en 43 bijvoorbeeld begon los te staan en dat trok de nummers 37 en 39 mee. Dat kon bij mij schade berokkenen. Zodoende heb ik meegedaan.”

De scheefstand en het verzakken begonnen hem op den duur danig nerveus te maken. “Soms, als ik na mijn werk op de bank hier in de woonkamer lag en het was heel stil in huis, dan hoorde je het kraken, eens in de zoveel maanden. Ik wist waar dat aan lag: het huis was aan het verzakken. Ik was er niet bang voor, dat niet. Maar ik wist daardoor wel dat er beslist iets moest gebeuren.”

Buren

Die ene aarzeling betrof, zoals gezegd, de financiën. “Ik wilde wel altijd weten wat het zou gaan kosten.” Hij verhuurt het benedenhuis niet voor niets, be-duidt hij. “Als ik niet een deel van de woning zou verhuren, zou ik de lening die ik moest afsluiten voor de nieuwe palen, helemaal niet kunnen betalen. Zonder verhuur kan ik de gewone lasten niet eens opbrengen.” Hij overwon deze twijfel, en gaf zich gewonnen: de aannemer kon komen.

Daarmee was nog niet bereikt dat het blok waarin zijn pand zich bevond, ook daadwerkelijk werd aangepakt. Enkele buren wilden in het begin niet meedoen, en dat hield alles op. “Maar ik wil fatsoenshalve niet over een ander praten, alleen maar over mezelf”, maant Karaer. Zelf heeft hij het niet op een aanschrijving, een verplichting tot herstel, laten aankomen, zoals elders in de straat. “Ik heb geen problemen gemaakt. Voor mij was alleen steeds de vraag: kan ik het betalen?”

In het najaar van 2011 kon het werk beginnen. Karaer had de benedenverdieping zelf voor die tijd ontruimd. “Voor de zomervakantie heb ik alles uitgebrouwen, de hele vloer, over de hele lengte”. Dat was nodig, want de aangetrokken aannemer moest in de woning, onder de vloer werken. Karaer had gekozen voor een methode van funderingsherstel, die afweek. Vrij gebruikelijk is de tafelblad-fundering: eerst palen heien en daar bovenop een betonnen vloer aanbrengen. Bij Karaer ging het andersom.



In de uitgegraven kruipruimte onder de vloer van een woning worden met een mini-heimachine nieuwe palen – in delen die vervolgens aan elkaar worden gelast – de grond in gedreven.

“Eerst werd er een betonnen vloer gestort. Daartoe werd de grond geëgaliseerd en kwamen er in de muren om de tachtig centimeter gaten voor de verankering van de betonnen vloer. Nadat met vlechtwerk de vloer was gestort, werden daarin conische gaten geboord. Met een machientje werden in die gaten palen gedreven, die ten slotte werden volgestort. De gaten gingen dicht, en klaar was alles. Binnen zes weken zat het er op, in ieder geval voor de Kerst.”

Tevreden

Karaer wil geen slecht woord spreken over de werkzaamheden. “Ik ben tevreden over de nieuwe fundering. Daar klaag ik niet over; dan zou ik oneerlijk zijn. Het uitgevoerde werk – dat is wel oké.” Maar er volgt meteen een ‘maar’: “Financieel kwam dit voor mij op een slecht moment. Voor mijn inkomen is dit een grote last, en dat blijft zo nog wel een tijdje. Achteraf gezien twijfel ik er ook aan of het wel zo duur had moeten zijn. Als je het werk gezien hebt, denk je: dat mag niet zoveel kosten.”

De ene zijde van de Marthinus Steynstraat is afgerond, dat zijn elf woningen met elk twee oneven nummers, voor de beneden- en bovenwoning. Op één woning na, nummer 1-3. Het is de omwonenden een raadsel, zegt hij, en een ergernis dat dit pand almaar niet wordt aangepakt. Zozeer is de boosheid hierover, dat de bewoners de gemeente in een brief willen aansporen. “Iedereen in de straat werd toch eigenlijk verplicht om mee te doen. De oneven zijde is klaar, de overzijde met even nummers volgt nog. Maar in het pand 1-3 zien we niets gebeuren.”

De grief is dat niet alle bewoners gelijkelijk worden behandeld. “Daar is de gemeente verantwoordelijk voor. Wij gaan de gemeente dan ook aansprakelijk stellen als dit zo blijft. Het ligt natuurlijk aan twee partijen, de gemeente en de eigenaar. Maar als je elders in de straat dreigt met verplichting, moet je dat ook op pand nummer 1-3 doen. Anders is het niet rechtvaardig. Ja, ik vind inderdaad dat de gemeente strenger moet zijn tegen die eigenaar. De oplossing is heel simpel: onteigenen.”

Kritisch is Osman Karaer ook over de algehele aanpak van de funderingsproblematiek in Dordrecht. In dit opzicht wijst hij opnieuw naar de gemeente. “Ik vind zeker niet dat Dordt het goed doet. De gemeente helpt te weinig mee met de financiën. Ik heb via internet uitgezocht dat er gemeenten zijn die tot meer dan vijftig procent van de funderingskosten vergoeden. Hier in Dordrecht krijg je slechts een subsidie van 6700 euro, terwijl die rottende palen toch echt niet mijn probleem zijn.”

“In mijn ogen”, licht hij toe, “zijn de gemeente en het waterschap verantwoordelijk voor het grondwaterprobleem. Wij als burgers betalen gemeentelijke belastingen en waterschapslasten. Daar staat dan tegenover dat zij onder andere voor het grondwaterpeil moeten zorgen. Als ik verantwoordelijk ben voor het grondwater, waarom betaal ik dan al die gemeente- en waterschapsbelastingen? En bovendien: hoe *kan* ik nu verantwoordelijk zijn voor het grondwater? Waar zit dat kraantje dan?”

Hij schudt het hoofd en glimlacht licht malicieus. “Tactisch heeft de gemeente de funderingsproblematiek goed aangepakt, *in haar eigen voordeel*. Ik zit nu nog vele jaren met de nasleep. Als je een dik salaris hebt, van vierduizend euro per maand, maakt funderingsherstel niet uit. Maar met mijn salaris was en is het een riskante onderneming.”

Business-analist Sonja en
IT-ondernemer Ernst van der Linden,
bewoners van de Erasmuslaan:

**‘Ineens moesten
wij meedoen,
anders zwikte het
hele blok.’**



Er kon ze niets gebeuren, geloofden ze met stellige overtuiging. Een aannemer had een funderingsonderzoek uitgevoerd onder het huis aan de Erasmuslaan 45 en in een rapport opgetogen geconcludeerd: *de palen zijn pico bello*. Nu er geen gebreken waren geconstateerd, durfden Ernst en Sonja van der Linden het in 2001 aan om de woning waarop zij een begerig oog hadden laten vallen, te kopen. Ze begonnen er onbekommerd hun levens te leven. Elf jaar en twee kinderen later belde – o ironie – diezelfde aannemer op. Hij kondigde aan een compleet nieuwe fundering te komen aanleggen.

De situatie: E.M. van der Linden (1973) en zijn van oorsprong Duitse eega S. van der Linden (1973), de een werkzaam als zelfstandig IT-ondernemer, de ander als business-analist, wonen in een straat waar het normaal stil is, alsof de zondag is aangebroken. Nu is er van verre al driftig geklop, getimmer, geboor en ander arbeidslawaai te horen, dat tot diep in 2013 zal voortduren. Zeventien woningen, tezamen één bouwkundige eenheid vormend, krijgen er een nieuwe fundering. De woningen, elk drie lagen tellend, zijn gebouwd in de jaren dertig. Het echtpaar Van der Linden bewoont het laatste pand van

deze rij, samen met zoon Kevin (5) en dochter Zoey (3). Sonja van der Linden presenteert zich als de woordvoerder in deze kwestie. Op tafel staat haar laptop, waarin zich, gescand en al, alle documentatie bevindt die met de 'palen-kwestie' te maken heeft, overzichtelijk in tientallen bestanden opgedeeld. Geen snipper papier zwerft er rond. "Tja, als je man IT-specialist is...", verklaart ze in efficiënt Nederlands. Haar echtgenoot zit ook aan, om zijn vrouw aan te vullen, soms met iets meer emotie in zijn zinnen.

Brief

Beiden leggen uit dat zij zich volstrekt niet aangesproken voelden toen de gemeente *drie maanden* na de koop van het huis een alarmerende brief in de bus liet glijden. De Erasmuslaan en omgeving ligt in een "aandachtsgebied", stond erin, waar nodig funderingsonderzoek moest worden toegepast, bloksgewijs. Er komt een informatieavond, u bent hierbij uitgenodigd. Ernst en Sonja gingen er niet heen. Niet uit onwil, maar omdat het ze niet aanging. Meenden zij. "Wij hadden", vertelt Sonja, "het huis gekocht met een funderingsrapport, opgesteld door aannemer Smit en Zonen. De paalkop was helemaal vrijgelegd, gemeten en beoordeeld, en de conclusie was: alles in orde. Paal goed, beton goed, voldoende grondwaterdekking, geen scheuren, geen zakking. Het huis was veilig. Dus die uitnodiging betrokken wij niet op ons zelf. Wij hadden zoiets van: 'Dit is niet op ons van toepassing; hier hebben wij niets mee te maken.'" Ernst: "Maar een rapport zegt dus niets."

In maart 2002 vroeg de gemeente toestemming voor het onderzoek. De Van der Lindens besloten mee te werken. Het ging slechts om monitoren, en voor de uitkomst *daarvan* waren zij niet bang. Ze beschikten immers over een geruststellend funderingsrapport. Een jaar later, in februari 2003, begon het onderzoek: interne inspectie, scheefstandsmeting, inspectie achtergevel. Ernst: "Er werden een soort prikkertjes in de grond en in de gevels geplaatst en daarmee kon worden gemonitord of en hoe de ondergrond bewoog. Bij ons werd 1 mm scheefstand vastgesteld, over de breedte van het huis. Da's niks. En bij de burens was het verschil nul. Dus concludeerden wij opnieuw dat er bij ons niets aan de hand was. Dat bevestigde ook de man van Gemeentewerken Rotterdam die het onderzoek uitvoerde. Hij zei: 'Jullie hoeven je geen zorgen te maken.'" De informatiemiddag die werd belegd voor de Erasmuslaan, negeerde het echtpaar.

Barsten

Maar de schijnbare zorgeloosheid waarin Ernst en Sonja zich wendten, werd al spoedig ruw verstoord. De 17 panden van het blok waarvan zij deel uitmaakten, verkeerden in onrustbarende conditie. Ernst: "Aan het begin van het blok, bij de rotonde van de Hugo de Grootlaan, was zichtbaar heel veel scheefstand. Door negatieve kleeft waren de huizen daar al aan het verzakken. In het midden kon het blok daardoor gaan breken. Je zag daar al scheuren ontstaan, en ramen barsten. Maar bij ons was niets te zien."

Dat garandeerde evenwel niets, vernam het echtpaar. Sonja: "Het totale blok staat op een plaat, zoals ze dat noemen. Die hele plaat moest worden aangepakt. Als dat niet gelijktijdig gebeurt, gaat het blok zwikken. Als wij niets zouden doen, kon bij ons ook de fundering gaan verzakken. De voorste huizen

trekken de achterste mee.” Ernst, bozig: “In eerste instantie was van tegelijk aanpakken geen sprake. Er was gemonitord, en funderingsherstel was op ons niet van toepassing. Maar een ander bureau gaf er een andere draai aan, je kreeg andere inzichten te horen. Ineens *moesten wij meedoen*, als onderdeel van het blok.” Het jaar 2011 was intussen aangebroken, en de Van der Lindens zetten zich schrap. Ze kregen een “vooraankondiging tot aanschrijven”, ze stonden op het punt om tot funderingsherstel verplicht te worden.

Sonja van der Linden ploegde alle paperassen door die zij in de voorgaande jaren had verzameld en gerangschikt, en schreef in nijpend korte tijd een uitvoerig verweerschrift. “Kort gezegd kwam mijn reactie hier op neer: ‘De redenen waarom jullie ons willen dwingen, kloppen niet.’ Met citaten uit rapporten en brieven beargumenteerde ik dat, op negentien A4-velletjes.” Ernst: “Een belangrijk punt voor ons was, dat de gemeente helemaal niet wist wat er bij ons mis is, want *zij had bij het onderzoek geen palen blootgelegd*. De gemeente ging uit van een aanname.”

Het schriftelijke verzet deerde niet. Sonja: “Het maakte de gemeente allemaal niets uit. Ze stelde dat alleen het algemeen belang telt, niet ons persoonlijk belang.” Ernst: “Achteraf hadden wij het gevoel dat er spelletjes zijn gespeeld. Wij kregen te horen dat wij de enigen waren die niet mee wilden doen, de laatsten ook. Maar dat klopte niet. Meer eigenaren wilden niet meedoen, merkten wij, maar zijn over de streep getrokken zodat het projectbureau die meerderheid van meer dan vijftig procent kon halen. Het is er niet eerlijk toegegaan.”

Rechtszaak

Het echtpaar zwichtte. Sonja: “We hebben ons er bij neergelegd. Onze brief had niets bewerkstelligd, en dan moet je op een gegeven moment je verlies nemen. Ik wilde geen rechtszaak; dan ben je zo zes jaar verder.” Ernst: “Ook al heb je gelijk; het doet er niet toe. De gemeente schernt met het algemeen belang.”

Sonja: “Wij hebben nooit gezegd dat we *sowieso* niet zouden meedoen. Wij redeneerden: ‘Als er een probleem is, werken we mee aan de oplossing.’ Maar wij hadden dat funderingsrapport, waarbij nota bene *wel de paalkoppen waren blootgelegd*, en daar hielden we ons aan vast. Begrijpelijk, toch?”

Nu de Van der Lindens beseften dat het geen zin had om nog langer halsstarrig te blijven weigeren, schakelden ze ook radicaal om. “We wilden er nu ook meteen een positieve draai aan geven”, zegt Sonja, en zo ontstond dat idee van een extra kelder. Het oorspronkelijke huis had slechts een kelderkast. Daarvoor in de plaats is er over de hele lengte van het pand een waterdichte betonnen bak gekomen, menshoog van formaat: 2,10 meter.

Sonja: “We hadden die kelder niet echt nodig, maar we vonden het mooi om aan de hele kwestie iets over te houden. Het funderingsherstel zou vijftig- tot zestigduizend euro kosten; met de kelder erbij is het tachtigduizend geworden. Wat we precies gaan doen in en met de kelder, weten we nog niet. Dat komt nog wel.”

Het werk is uitgevoerd door dezelfde aannemer die in 2001 het funderingsonderzoek verrichtte: Smit en Zonen. Dat is vooral grappig, vinden ze, en ze verwijten het bedrijf verder niets. Ernst: “Het is een uitstekende aannemer. Ik had niet zulke goede ervaringen met het projectbureau, en toen de aannemer dat van mij hoorde, zei hij: ‘Ik kom direct langs.’” Sonja: “Hij heeft veel tijd voor

ons uitgetrokken, we hebben er positieve gevoelens aan overgehouden. We waren er heel blij mee.”

Rupsband

Het begin was nog behoorlijk onwennig. De firma belde op een dinsdag in oktober 2012 op dat er al de maandag daarop daadwerkelijk zou worden begonnen. Dat overviel de Van der Lindens. Maar daarna verliepen de werkzaamheden naar hun tevredenheid.

Grofweg is er dit gebeurd: nadat er onder het huis een gat was gemaakt van twee bij drie meter, werd de grond met de hand op een rupsband geschept en afgevoerd. Zo kon de bodem worden uitgediept voor de kelderbak.

Er werd vervolgens een werkvloer gestort, waarin metalen buizen werden geperst, die tot slot werden volgestort met beton: de nieuwe palen. De oude palen, die langs de wanden van het gat zichtbaar waren, werden verwerkt in de muur van de rechthoekige betonnen bak die nu werd opgebouwd. De kelder rust dus op de nieuwe palen. De trap naar deze kelder is in de voormalige kelderkast aangebracht.

Sonja en Ernst van der Linden zijn de enige bewoners van het blok die op deze wijze funderingsherstel hebben laten toepassen. Overige bewoners lieten het slechts bij nieuwe palen, die met behoud van de woonkamervloer onder hun huizen konden worden geplaatst. Slechts bij een hunner is de vloer verwijderd, en kwam het heimachientje door het raam tuffen.

Financieel

Hoewel Sonja en Ernst zich met oneigenlijke argumenten door de gemeente voor het blok gezet voelden, zijn ze niet wrokkig. Sonja waardeert het dat de gemeente in de stad op grote schaal funderingsherstel heeft bevorderd.

“Oude panden blijven zo behouden, en dat is er goed aan: die panden maken Dordrecht juist zo mooi; ze zijn het gezicht van Dordrecht. Er was een groot funderingsprobleem, en hoe dat er is gekomen, doet er niet meer toe. Het moest opgelost worden, *en de gemeente heeft het aangepakt*.”

“Dat de gemeente daarnaast financiële ondersteuning heeft geboden, is ook lovenswaardig. Die lening met goedkope rente, en die subsidie, zijn ook dringend nodig, want voor veel mensen is met funderingsherstel een groot bedrag gemoeid.” Ernst: “Zonder die steun zouden veel mensen in de problemen zijn gekomen.”

Uiterekend op dit punt hebben zij en Ernst ook kritiek. “Ondanks de financiële steun”, zegt Sonja, “was funderingsherstel in onze straat voor veel mensen toch niet op te brengen. Zij waren gedwongen te verhuizen. Dat vind ik heel erg. Je denkt je oude dag te hebben geregeld, je bent bezig je hypotheek af te betalen, je kunt een beetje comfortabeler leven, en dan ineens word je geconfronteerd met een groot bedrag voor funderingsherstel, van gemiddeld vijftig tot zestigduizend euro. Sommige mensen kunnen dat onmogelijk opbrengen, en daar wordt geen rekening mee gehouden.”

Ernst: “Voor mensen die het financieel niet breed hebben, zijn de kosten van funderingsherstel onbetaalbaar. En dat alleen maar omdat Dordrecht zijn watermanagement niet op orde had.”



Om de overlast te beperken, vinden de werkzaamheden onder de vloer van de begane grond plaats.

Administratrice Truus de Borst,
bewoonster van de Koninginnestraat:

**‘Een extra lening?
Ik kan echt geen
stuiver missen.’**



Tot op het allerlaatste moment, zelfs voorbij de deadline van deze uitgave, zal het spannend blijvend: doet Truus de Borst mee aan het funderingsherstel in de Koninginnestraat? Ze ziet heus in dat de paalrot verholpen moet worden, maar in één opzicht is haar houding al zeven jaar onwrikbaar. Ze wil per se niet met een schuld opgezadeld worden, want, weet ze: “Ik kan geen cent missen.” Welke oplossing de gemeente dan ook mogelijk voor haar verzint, *dit* is de streep die ze met ijzeren consequentie zal blijven trekken: geen cent schuld.

De situatie: Geertruide Johanne de Borst (1950, Dordrecht), alleenstaand en administratrice, woont in het onderhuis van een pand aan de Koninginnestraat, een straat die aan de ene zijde wordt begrensd door de Van Strijpsingel en aan de andere zijde door de Havenstraat. Haar appartement is onderdeel van een blokje van twee aanpalende woningen, twee onder en twee boven, die een funderingsoperatie moeten ondergaan. Daar kwam Truus de Borst pas laat en bij toeval achter.

Rapport

In het begin leek de nieuwe fase in haar leven zonnig en zorgeloos. “Ik kocht dit huis in 2006 in de zekerheid dat het zeker dertig jaar vrij van paalrot zou zijn. Zo stond het in een rapport van Gemeentewerken Rotterdam, een bijlage van de verkoopakte. Daarin is niets te vinden over de noodzaak van een snelle aanpak van paalrot.”

Een jaar later deed een buurman – die van schuin boven in het huis ernaast – haar onbekommerde stemming omslaan. “Hij belde aan en zei: ‘Ik heb je gemist op de vergadering over paalrot in Dordrecht.’ Ik zei: ‘Ik weet van niks. Ik heb nooit een uitnodiging gekregen.’ En ik voegde er aan toe: ‘Maar we hoeven toch niets te vrezen?’, wijzend op het rapport. ‘Alles is goed, is mij verzekerd.’ Waarop de buurman reageerde met: ‘Weet je dan niet dat dit in 2004 is teruggedraaid, van dertig naar vijftien jaar?’”

Truus de Borst schrok. Met deze bruuske mededeling wist ze zo gauw geen raad. “Nee, hier weet ik helemaal niets van. Dit is mij niet bekend.”

“Da’s dan niet zo mooi,” bracht de buurman uit.

Verontwaardiging bouwde zich op bij De Borst. Ineens werd het haar scherp duidelijk dat hier sprake was van een ernstige nalatigheid. “Noch door de vorige eigenaar van dit huis noch door de makelaar ben ik ooit op die bijstelling gewezen. Ik ben gewoon belazerd.” De boosheid groeide en ging plaatsmaken voor onverzettelijkheid. Maar wat moest ze nu doen? Hoe moest ze zich teweerstellen tegen de gemeente, die klaarblijkelijk al van zins was ook *haar* Koninginnestraat van nieuwe funderingen te voorzien?

Aangetekend

Een schoolvriendin adviseerde om Ad van Wensen in te schakelen, die hulpvaardige voorzitter van de Belangenvereniging Funderingsproblematiek Dordrecht (BVFP). “Hij kwam bij mij thuis en stuurde aangetekende brieven – naar de gemeente, de makelaar en de vorige eigenaar. Daarin stelde ik ze verantwoordelijk voor het feit dat ik niet op de hoogte ben gebracht van die nieuwe termijn van vijftien jaar.”

Ze bereikte er niets mee. De eigenaar hield zich stil. De makelaar vond het “heel vervelend allemaal” en ried haar aan haar rechtsbijstandsverzekering aan te spreken. En de gemeente bevestigde weliswaar de ontvangst van haar brief, maar verviel daarna in zwijgen.

Jaren verstreken. Jaren waarin onafwendbaar duidelijk werd dat ook haar nieuwe verworven appartement eraan moest geloven: paalrot. Samen met de bewoners van het aanpalende pand vormden ze een blokje van vier, dat in één herstelbeurt moest worden aangepakt. Truus de Borst moest de kosten delen met haar bovenburen, die meer te betalen hadden omdat zij over meer ruimte beschikken. De verdeelsleutel werd: 35.000 euro voor De Borst, 55.000 euro voor de bovenburen.

Dit bedrag ontregelde haar hevig. “Waar moest ik dat geld vandaan halen? Ik had er al slapeloze nachten van dat ik belazerd ben, nu kwam dit probleem er nog bij. Ik had veel eigen geld in de koop van dit huis gestoken. Ik loop nu in de zestig, ik zag echt geen mogelijkheid om nog meer schulden te maken. Toen ik na 25 jaar als administratief medewerkster moest opstappen bij dagblad De Dordtenaar, bij een grootscheepse reorganisatie, kreeg ik een ‘gouden’ hand-

druk. Dat geld heb ik omgezet in een lijfrentepolis, om onafhankelijk verder te kunnen leven. Dus om niet terug te hoeven vallen op de bijstand. En nu zou ik 35.000 euro moeten ophoesten?”

Ferm

Al op de eerste vergadering die de Koninginnestraat betrof, in Truus de Borst's herinnering in 2010, zei ze het dan ook ferm en met onbuigzaamheid: “Ik doe niet mee.” En ze ging ook handelen naar die houding. Ze stelde de gemeente aansprakelijk voor de droogstand die leidde tot paalrot. “De riolering was vanaf de Singel tot aan de Havenstraat verrot. Dat veroorzaakte de verlaging van de grondwaterstand, en die weer tot paalrot. Ik hield de gemeente verantwoordelijk voor de schade aan casco en fundering.”

Intussen kregen de bewoners van het blokje van vier hulp van het bouwadviesbureau de Groene Werf (dGW) uit Nieuwegein. De Borst: “Die mensen bemiddelen voor jou. Ze zijn door de gemeente aangesteld om de subsidie te regelen, de offertes van de aannemingsbedrijven te beoordelen en om jouw financiële huishouding te bekijken.” Truus de Borst had binnen de kortste keren haar bekomst van dit bureau, met name van één bepaald persoon.

“Op een vergadering werd door hem doodleuk meegedeeld dat de vloer eruit moest bij mij, en ook de badkamer en het keukenblok. Ik zei: ‘Waar moet ik dan zolang wonen?’ Toen zei hij: ‘Dan ga je maar op zo’n vakantiepark zitten, wijffie.’” Die opmerking maakte haar nijdig. “Die man zat er alleen maar voor z’n baan, om ons onder druk te zetten”, oordeelde ze.

Dwang

De gemeente liet zich niet van haar stuk brengen, integendeel. In oktober 2012 ontving Truus de Borst een aangetekende brief, waarin zij onder “bestuursdwang” werd verplicht om mee te doen aan het funderingsherstel. De gemeente erkende geen enkele verantwoordelijkheid; zij benoemde mevrouw De Borst juist tot weigeraar en zette haar onder druk. “Ik stond met mijn rug tegen de muur”, constateerde Truus de Borst in wanhoop. “Ik heb geen poot om op te staan. De gemeente wil ‘t gewoon doorzetten.”

Opnieuw benaderde zij Van Wensen, die haar dit keer het advies gaf om toch nog eens contact op te nemen met dGW. Daar was zij toe bereid, mits ze niets meer met die ene figuur te maken hoefde te hebben. Haar werd inderdaad een ander bemiddelend persoon toegewezen, met wie ze het trof. “Hij hoorde mijn situatie aan en was heel wat menselijker.”

Truus de Borst had zich ondertussen bij het onvermijdelijk neergelegd. Ze realiseert zich dat funderingsherstel domweg nodig is, en verzet zich *daar* ook niet langer tegen. Maar onverzettelijk blijft ze op één punt: de financiën.

“Die andere man zei tegen me: ‘Ja maar, de gemeente kan dit, en er is regeling zo. Maar daar heb ik niets mee te maken. Feit blijft dat ik door het funderingsherstel met een extra schuld kom te zitten.’ Er werd nog een gesprek gearrangeerd, nu met een ambtenaar van de gemeentelijke projectgroep funderingsherstel. Ook dit was “een aardig gesprek”.

Maar Truus de Borst herhaalde ook hier haar standpunt: “Ze gingen het financiële plaatje bekijken. Ik zei meteen: ‘Ik kan echt geen stuiver missen. Ik zit nu al op slechts een paar tientjes boven het bijstandsniveau.’”

Nachtrust

Tijdens het interview met haar was de uitkomst nog onbeslist, en dat blijft zo nog enige tijd.

Waar hoopt u op?

“Dat ik weer een rustig kan slapen. Dat ik niet meer die stress heb.”

Dat is alleszins begrijpelijk, maar bedoeld wordt: wat hoopt u in financieel opzicht?

“Dat de gemeente het zó oplost, dat ik niet in de schulden kom. Want als ik straks 65 ben, heb ik een klein beetje pensioen en AOW, en daarvan kan ik echt niet ook nog eens een schuld van 35.000 euro aflossen.”

Waarschijnlijk had u nooit hier zullen gaan wonen als u dit van tevoren had geweten?

“Achteraf gezien had ik hier weg moeten blijven. Ik ben heel erg teleurgesteld.

Al kan de gemeente er niets aan doen dat ik belazerd ben.”

Februari 2013 is al volop gaande en nog altijd is er in de Koninginnestraat niets gebeurd. “Ze hadden bij ons in januari willen beginnen, maar dat wordt later dit jaar.” Sowieso vlot het funderingsherstel niet in deze lange straat met tientallen panden. Afgezien van een paar woningen op de hoek met de Van Strijpsingel, moet alles hier nog aanvangen. “Buren aan de overkant hebben mij al gezegd dat ze er he-le-maal geen zin in hebben.”

Wat De Borst feitelijk te wachten staat, aan bouwrumoer en bouwrellende, weet zij niet. Haar is alleen de methode verteld: de aannemer gaat onder haar huis te werk, en brengt daar, in een groot uitgegraven gat, nieuwe palen aan. De vloer in de woonkamer hoeft niet te worden verwijderd. Maar wanneer de aannemer komt, en hoe alles praktisch uitpakt; daar heeft zij geen idee van. Het deert Truus de Borst ook niet. “Eerst moet mijn financiële toestand maar eens geregeld worden. Alles wordt duurder. Van mijn pensioen wordt straks mogelijk ook weer wat afgeknabbeld. Met zo’n aanpak schept de gemeente alleen maar meer sociale-probleemgevallen.” Zuchtend besluit ze: “Misschien wordt ’t wel helemaal afgeblazen.”

Pim Beertema, senior accountmanager
van het leningverstrekken fonds SVn:

**‘Wij hebben voor
de Dordtse aanpak
waardering
gekregen.’**



Alle Dordtenaren die zich de voorbije jaren genooddaakt zagen hun fundering te vernieuwen, en daartoe geld moesten lenen, kwamen terecht bij het SVn. Dit Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financierde het veelomvattende, en dikwijls dure, funderingsherstel tegen een gunstige, lage rente. Honderden Dordtenaren maakten er gebruik van, maar zij niet alleen. In enkele tientallen gemeenten verstrekt het SVn laagrentende leningen aan particulieren en andere initiatiefnemers van projecten die een fundering, een stadswijk of een dorpskern willen verbeteren. Het SVn noemt zich dan ook ‘financier voor mensen, wonen en wijken’. In Dordrecht was het onloochenbaar de kruk van het lokale funderingsbeleid.

Ogenschijnlijk lijkt het SVn een normale financiële instelling. Klanten sluiten er een lening af, die zij in termijnen, verdeeld over een reeks van jaren, geleidelijk en vooral stipt moeten aflossen. Maar het SVn is juist allerminst een gewone, commerciële financier, zoals senior accountmanager Pim Beertema uiteenzet. Al is op tijd betalen ook hier een strenge voorwaarde.

Beertema vertelt ter verduidelijking hoe het SVn, opgericht in 1996, organisatorisch is opgezet. “Het SVn is een stichting, die bestaat uit 318 deelnemende gemeenten. Gemeenten bankieren bij hun huisbankier, de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), maar ook bij ons.”

Hij licht toe in hoeverre het SVn verschilt van de BNG: het verschil blijkt hoofdzakelijk te schuilen in een specialisme. “Alle Nederlandse gemeenten bankieren bij de BNG voor allerlei, uiteenlopende zaken. Wij als SVn hebben een specifieke, financiële relatie met de deelnemende gemeenten, en die concentreert zich op volkshuisvesting in de meest brede zin van dat woord. Ik bedoel ermee dat alles wat het SVn financiert voor en namens gemeenten *altijd in stenen zit*, in projecten voor de bebouwde leefomgeving.”

Bij het SVn, vervolgt hij, lopen de geldstromen anders, en het is bovenal in dat opzicht dat deze financier anders is geconstrueerd. “Gemeenten storten geld bij ons; hoeveel verschilt per gemeente. Dat geld sluizen wij door naar participeren, in de vorm van laagrentende leningen. Vroeger werden allerlei projecten door gemeenten zelf gesubsidieerd. In die tijd leven we niet meer. Nu, sinds de oprichting van het SVn, worden projecten gefinancierd met laagrentende leningen. In feite kun je zeggen dat er sprake is van gesubsidieerde leningen.”

Lonend

Maar hier blijft het niet bij; dit rondsturen van geldstromen is voor de deelnemende gemeenten ook nog eens lonend. Beertema: “De echte truc is nu dat een gemeente een lage rente vergoed krijgt, anderhalf procent, over het geld dat zij bij ons heeft gestort. Daarnaast wordt de lening die wij ervan hebben verstrekt, ook nog eens afgelost. Het geld komt dus weer terug op de rekening van de gemeente.” Op die manier ontstaat een zogenoemd revolverend fonds: “Geld dat de gemeente beschikbaar heeft gesteld, krijgt zij terug *en kan zij vervolgens gewoon weer bij ons uitzetten, keer op keer*.”

Beertema is er vurig van overtuigd: deze methode, deze financieringsvariant, is “veel goedkoper dan zelf subsidiëren”, en levert ook nog eens (rente)geld op. Voor een goed begrip: lang niet alle deelnemende gemeenten vallen terug op het SVn voor het ‘financieringsproduct’ funderingsherstel. Slechts zo’n 53 gebruiken de zogenoemde stimuleringsleningen waaronder bijvoorbeeld funderingsherstel valt. Het allergrootste deel van de gemeenten financiert via het SVn de startersleningen (die hierna nog worden toegelicht).

In Dordrecht uitte de betrokkenheid van het SVn zich voornamelijk via het funderingsherstel. Het was voor de grootscheepse, stadsbrede aanpak van roterende palen dat het SVn werd ingeschakeld. Dat gebeurde al bij het begin, nu zo’n elf jaar geleden. Honderden Dordtenaren vroegen bij het SVn hun broodnodige lening aan. Beertema schat dat het er minstens zeshonderd waren. Inmiddels heeft de gemeente Dordrecht dit reusachtige, jaren durende project afgerond; huiseigenaren konden van 10 juli 2001 tot 10 juli 2012 een tegemoetkoming krijgen: een bescheiden subsidie en die SVn-lening.

Maar voor het SVn zelf is de bemoeienis met Dordrecht nog lang niet voorbij. “Die loopt nog vele jaren door”, weet Beertema, “omdat de looptijd van leningen lang is: gemiddeld twintig tot 25 jaar.” Het gaat om “grote bedragen”, wil hij er slechts van zeggen, die vanzelfsprekend nog moeten worden afgelost. Met de vormgeving van het Dordtse funderingsbeleid heeft het SVn,

althoewel het fonds het exclusief financiert, niets te maken gehad. Beertema wenst dat te benadrukken. “Onze bemoeienis is louter een financiële. Wij gaan niet op de beleidsstoel van de gemeente zitten. Dat is onze rol niet. De gemeente – of in andere gevallen: de provincie of het Rijk – maakt het beleid. Zij bepaalt het; wij voeren het uit. Wij hebben een faciliterende rol. In samenwerking maken wij het funderingsherstel financieel mogelijk, in die zin dat de gemeente via ons er geld voor beschikbaar stelt. Zelf hebben wij als organisatie geen geld.”

En natuurlijk, voegt hij er direct aan toe, heeft het SVn, zoals dat in het lingo heet, “een beheerstaak”. Dat houdt in dat het – zoals iedere normale financiële instelling – ervoor zorgt dat particulieren hun schulden ook afbetalen, zo nodig met incasso.

Andere producten

Voor een goed begrip: het SVn doet meer dan funderingsleningen. Dordrecht nam het SVn vooral op dit vlak in de arm, sommige andere gemeenten meer voor cascoherstel dan voor funderingsherstel. Maar de funderingsproblematiek vormt niet het “belangrijkste financiële product” voor het SVn. Dat zijn eerder de starterslening en de duurzaamheidslening.

Startersleningen zijn bedoeld voor veelal jonge mensen die voor het eerst een huis kopen, licht Beertema kort toe. “Het is een instrument om de woningmarkt, die al jaren vastzit door de crisis en de terughoudendheid van banken, nog enigszins aan te jagen.” De duurzaamheidslening is gericht op particulieren die “duurzame maatregelen in hun huis willen treffen, zoals isolatie, energiezuinige installaties, zonnepanelen en zonneboilers.”

Terugkerend naar de funderingsproblematiek zegt Beertema dat Dordrecht niet de enige gemeente is die er hardhandig mee is geconfronteerd. Dordrecht was samen met Gouda en Haarlem lang een van de weinige gemeenten die er last van leken te hebben, maar die schijn bedroog. Voorburg volgde, Zaanstad, Rotterdam, Schiedam, in feite is *geen enkele* gemeente met houten palen gevrijwaard: de palenpest heerst overal.

Beertema: “Landelijk is dit een omvangrijk probleem. Het gaat om duizenden panden in een flink aantal gemeenten. De problematiek is inmiddels goed in kaart gebracht. De vlek bleek veel groter te zijn dan gedacht. Niet alleen in de Randstad speelt het, ook in Friesland. Iedereen is nu wakker. Technisch is er een redelijk scherp beeld van. Wat nog resteert voor de betrokken gemeenten is de financiële oplossing: hoe pakken we dit aan? Maar daarin, zei ik al, treden wij niet. Wij bepalen niet het beleid.”

Waardering

Dordrecht neemt voor het SVn *dus* geen uitzonderlijke positie in; er zijn meer gemeenten die kampen met verweerde palen. “Dordt is gewoon een klant.” Maar Beertema, die al jaren in contact staat met de gemeente, heeft wel waardering gekregen voor de Dordtse aanpak. Hij schetst waarom.

“Dordrecht heeft ontegenzegglijk een groot funderingsprobleem. En dan moet je je als gemeente afvragen hoe je daar mee omgaat. Je moet het oplossen, je kunt het niet voor je uitschuiven. Als je dat bedenkt, weet je dat je als gemeente de oplossing – grootscheeps funderingsherstel – niet kunt wegsubsidiëren.



Beertema: “In feite is geen enkele gemeente gevrijwaard: de palenpest heerst overal.”

Dat is in financiële zin bijna ondoenlijk voor een gemeente. Het is zo'n groot probleem dat zulke formidabele bedragen vraagt, dat subsidiëring onhaalbaar is. Voor Dordrecht was de constructie van het SVn dus een uitkomst, denk ik. Het funderingsbeleid kon nu gefinancierd worden.”

Maar Dordt, sluit hij af, heeft ook zelf geld gestoken in dat beleid. “De gemeente heeft haar nek uitgestoken, niet alleen door de paalrot aan te pakken, maar ook door deze problematiek financieel te ondersteunen. Zij stelde een budget beschikbaar waarmee die laagrentende leningen konden worden verstrekt. Het aardige van de SVn-constructie is nu dat dit geld na verloop van tijd terugkomt bij de gemeente, maar bijkomend voordeel is dat dit de gemeente *een heel ander perspectief biedt*. De financiering van de funderingsproblematiek wordt ineens behapbaar; je hoeft er als gemeente niet voor terug te deinzen.”

Ruud van Workum, ambtelijk coördinator funderingsherstel gemeente Schiedam:

‘Juridische procedures zijn hier tot nog toe uitgebleven.’



Een van de vele Nederlandse gemeenten die óók kampen met wrakke funderingen, is Schiedam. Daar moeten in totaal zo'n zevenhonderd panden onder handen worden genomen. Er is geld voor tot 2012. Toch is het project dan op z'n best halverwege. Ter voorbereiding hebben medewerkers van de gemeente zich georiënteerd in Dordrecht, de 'voorbeeldstad' die op het vlak van funderingsherstel immers al jaren voorliep. Maar Schiedam heeft de Dordtse aanpak niet volledig gekopieerd. Betrokken bewoners krijgen er bijvoorbeeld geen subsidie, maar kunnen in plaats daarvan bij de gemeente terecht voor gratis hulp en advies. In een ander opzicht verschilt Schiedam ook nogal van Dordrecht. Het is niet zozeer paalrot dat daar de funderingen aantast, maar *negatieve kleef*.

Het funderingsherstel in Schiedam staat niet op zichzelf. Het is verweven met de particuliere woningverbetering die in deze stad op grote schaal wordt aangepakt. Schiedam had, vertelt ambtelijk coördinator Ruud van Workum (1953), in de afgelopen decennia achterstand opgelopen met de stadsvernieuwing. Waar die elders in het land voortvarend was opgepakt, en soms zelfs

‘speerpunt’ van het gemeentelijk beleid was geweest, had Schiedam nog veel in te halen.

In 1995 werd een groot onderzoek verricht naar de kwaliteit van de verslonsde particuliere woningvoorraad in de oude wijken. Dit betrof duizenden woningen, waarvan zowel het casco als de fundering werd bekeken. De conclusie was ontmoedigend, weet Van Workum: “De panden kenmerkten zich door behoorlijke onderhoudsachterstanden, en er tekende zich een fors funderingsprobleem af.” Het duurde echter tot 2004, voordat de gemeente serieus aan de slag ging. Aanvankelijk vermoedde de gemeente dat in Schiedam, net als in gemeenten elders in Nederland, de gevreesde paalrot had toegeslagen. “Dat had ermee te maken dat het onderzoek weinig specifiek was geweest.” Gericht onderzoek volgde, en dat wees eind 2004 een andere oorzaak aan: negatieve kleef. “Paalrot was niet het grootste probleem, maar een gebrek aan draagkracht”, vertelt Van Workum.

Hij licht toe hoe die kleef funderingen ernstig kan schaden. “De bodem klinkt in en gaat daardoor aan de houten palen trekken. Dat brengt een extra belasting teweeg; de palen worden dieper de grond in gezogen. Als dat nu maar overal gelijkmatig gebeurt, is er niets aan de hand. Maar dat was niet zo. Het gevolg is scheefstand.”

Sluipmoordenaar

Schiedam zag zich hierdoor geconfronteerd met “een ingewikkelder probleem” dan bijvoorbeeld Dordrecht. “Bij rottende palen graaf je een gat, je legt de palen bloot en je ziet wat er aan de hand is. Maar negatieve kleef is een sluipmoordenaar die je niet ziet aankomen.”

De gemeente zette grootscheeps het project particuliere woningverbetering in gang. Ruim 5600 eigenaren in de oude wijken Oost, Zuid, West en Centrum zouden uiteindelijk worden benaderd om mee te doen. Voor de leefbaarheid in deze stadsdelen is het van essentieel belang dat de bestaande woningvoorraad op peil is en blijft, legde de gemeente steeds uit. Om het achterstallig onderhoud weg te werken, konden huiseigenaren er op rekenen dat de gemeente hen “met raad en daad terzijde zou staan”.

Funderingsherstel werd aldus een onderdeel van de woningverbetering. De gemeente ging samen met andere gemeenten in ‘Den Haag’ lobbyen in een poging extra rijkssubsidies los te peuteren. Dat lukte. Schiedam ontving van het Rijk in 2003 vijf miljoen euro voor zijn funderingsaanpak en vijf miljoen voor het verhelpen van de ‘excessieve onderhoudsachterstand’. Dat bedrag werd, door de gemeente en met geld uit andere ‘subsidiepotten’, aangevuld tot 17,8 miljoen euro. Projectleider voor het complete, geïntegreerde project werd Ruud van Workum. In 2007 steekt de gemeente nog eens 16,5 miljoen euro in de stadsvernieuwing.

Bloksgewijs

Het Rijk stelde de subsidiegelden niet zomaar beschikbaar. “Hoewel negatieve kleef als probleem sluipend is, was het Rijk dwingend in de tijd. Het funderingsherstel moest binnen een bepaalde periode afgerond worden.” Die termijn was aanvankelijk nogal zorglijk kort, maar is later met enkele jaren verlengd. Zo werd het hanteerbaar.

Hoe precies werd het herstel nu opgezet? Funderingsdeskundigen van de gemeente Rotterdam maakten, in het gebied dat Schiedam had geselecteerd voor stadsvernieuwing, op verzoek een inventarisatie van de ernst van scheefstand en scheurvorming: waar gaat het de komende jaren nog goed, waar juist niet? De woningen waarvan zij niet met zekerheid konden voorspellen hoe de bodem zich er zou gedragen, werden vervolgens gedurende een reeks van jaren gemonitord. Dat waren er in oorsprong 1200, en 400 daarvan zitten nog in dat meetprogramma.

Panden die stabiel bleken, werden goed verklaard, de rest moet onherroepelijk funderingsherstel ondergaan. Want daar dreigen zorgwekkende verzakkingen. Van Workum schat dat in totaal voor 700 woningen een herstelplan nodig is. Eind 2011 waren 110 panden al opnieuw onderstut, voor 340 is een plan gemaakt. Hij denkt dat er de komende tijd nog dik driehonderd instabiele panden bijkomen.

Sonderingen

In Schiedam wordt het herstel uitgevoerd in een tempo van zo'n dertig tot veertig woningen per jaar, steeds bloksgewijs. Anders dan in Dordrecht krijgen de desbetreffende huiseigenaren geen subsidie. Van Workum, bekend met de Dordtse praktijk: "In Dordrecht kun je van de subsidie bewonersbegeleiding inhuren. Wij geven geen subsidie, wij geven gratis hulp en advies." Het begeleiden van de huiseigenaren gebeurt door projectleiders. Per blok is er een projectleider; de gemeente kent er dan ook meerdere tegelijk.

Gratis, en behorend tot de begeleiding, zijn verder ook de digitale metingen van zakkingen (het monitoren), het opstellen van een herstelplan en de sonderingen. Die sonderingen, licht Van Workum toe, leveren gegevens op over de weerstand van de grond, en daarmee van de draagkracht van de grond. "Je weet hoeveel het pand weegt, en als je de weerstand hebt gemeten, weet je vervolgens ook hoeveel palen je nodig hebt."

De uitslag van de sondering wordt vertaald door een betonconstructeur. Deze kan aangeven hoeveel betonnen palen een woning extra nodig heeft, en hoe die moeten worden verspreid onder het pand, om de draagbelasting gelijkelijk te kunnen verdelen. Bovenop de nieuwe palen komen betonnen balken te liggen, die worden verankerd in de buitenmuren. Zo ontstaat de 'tafelconstructie': balken die als een tafelblad rusten op poten.

Schiedam helpt de huiseigenaren ook nog met een goedkope lening, de zogeheten laagrentende lening die het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt, met een looptijd van dertig jaar, tegen 1,5 procent rente. Deze leningen gelden ook voor eigenaren die 'alleen maar' aan woningverbetering hoeven te doen, aan cascoherstel. In 2011 is voor beide vormen van herstel voor 2,1 miljoen euro aan zulke leningen aangevraagd bij het SVn. Eind 2014 zal dat zijn opgelopen tot 38,8 miljoen, verwacht Van Workum. Hij wijst er op dat de leningen worden betaald uit de gelden die Schiedam *zelf* bij het SVn heeft gestort; zo werkt nu eenmaal de constructie van het SVn. Maar het geld dat de gemeente zelf inlegt, moet zij eerst zelf lenen, tegen 4,6 procent rente. "Het SVn kost de gemeente op zich dus ook al geld, maar de gemeenteraad heeft het er graag voor over. Het draagvlak voor stadsvernieuwing met inbegrip van funderingsherstel is hier breed."

Ongeloof

Woningbezitters die te horen krijgen dat hun fundering wankelt en dat ingrijpen dringend nodig is, reageren verontwaardigd tot furieus, heeft Van Workum ondervonden. Daarin verschilt een Dordtenaar niet van een Schiedammer.

“De reacties variëren van ongeloof tot boosheid. Van: ‘Dit kan niet’, tot ‘Het zal wel een blindganger zijn uit de Tweede Wereldoorlog’. Ze komen met duizend vragen: ‘Hoe zit het met de riolering? ‘Is dit niet de schuld van de gemeente?’ Ze willen van alles weten, en dat is begrijpelijk, want zij zijn op zoek naar een schuldige.”

Van Workum is zich in Dordrecht op de hoogte wezen stellen, en heeft daarvan dit opgestoken: “In Dordrecht hebben we kunnen zien hoe weerbarstig de problematiek is en hoe belangrijk het is te bouwen aan vertrouwen. Funderingsproblemen en funderingsherstel zijn voor eigenaren zeer ingrijpend. Wij hebben geleerd geduld te hebben, want vertrouwen komt te voet en vertrekt te paard.”

Toeval of niet, juridische procedures zijn tot nog toe uitgebleven in Schiedam. Van Workum denkt dat dit komt door de nadruk die de gemeente heeft gelegd op dat samenwerken. “Er zijn vier bewonersverenigingen in Schiedam en bij mijn aantreden in 2004 ben ik naar ze gaan luisteren. Ze hadden ruzie met de gemeente, ik hoorde het aan en zei: ‘Ik ga kijken wat ik voor jullie kan doen.’ Daar is een goede samenwerking uit voortgekomen.

“Eigenaren die slecht nieuws hebben gekregen over hun fundering, gaan ook wel naar een bewonersvereniging toe. Daar wordt naar ze geluisterd en krijgen ze het advies om alle vragen die bij hen opdoemen, op te schrijven. Bewonersverenigingen kennen de mensen beter en zijn inmiddels goed ingevoerd. Dat heeft geleid tot een vruchtbare samenwerking. Anders dan in Dordrecht, waar juridische procedures liepen, hebben wij in Schiedam meer willen bouwen op samenwerking dan op procederen. Wij hebben geïnvesteerd in de relatie, en huiseigenaren niet gestimuleerd tot juridische gevechten.”

Streng

De gemeente, vult hij aan, heeft heus inderdaad brieven gekregen waarin zij aansprakelijk wordt gesteld, maar tot procedures heeft dit nog niet geleid. “Wij aanvaarden die aansprakelijkheid ook niet.”

Hij verwacht wel dat er mogelijk nog procedures komen, maar om een andere reden: dwang tot deelname. Schiedam is van meet af aan streng geweest tegen weigerende huiseigenaren. Ook hier hebben Van Workum en collega's iets van Dordrecht kunnen leren, zegt hij. “Dordrecht heeft zijn handhavingsbeleid goed uitgewerkt en daar doen we ons voordeel mee.”

Schiedam doet het zo: “Als de meerderheid van een blok heeft bepaald dat funderingsherstel doorgaat, dwingt de gemeente de minderheid, de weigeraars, om mee te doen. Op dit punt denk ik dat er nog wel een procedure zal komen. Uiteraard proberen we eerst te kijken of er een gewone oplossing is voor weigeraars. Spelen er financiële problemen, in die zin dat een eigenaar het niet kan betalen, dan komt er een maatwerklening. Maar als hij blijft volharden, wordt hij gedwongen. Als de meerderheid heeft gekozen, moet uiteindelijk iedereen meedoen.”

Edwin Zoomer, directielid van OZP Makelaars in Dordrecht:

‘Panden die werden gemonitord, waren het moeilijkst te verkopen.’



Edwin Zoomer heeft alleen maar indirect met de funderingsproblemen te maken gehad, hij was geen gedupeerde. Maar daarom was zijn betrokkenheid er niet minder om. Als makelaar had hij met álle organisaties en instanties te maken die rond het funderingsherstel zwermde. En moest hij bij bewoners die wél rechtstreeks werden getroffen door rottende heipalen, voortdurend grote, verwarrende emoties in bepaalde banen leiden. Edwin Zoomer, met andere woorden, weet hoe funderingsellende voelt.

Zo tegen 2002 begon het zich af te tekenen. Onderzoeksbureaus leverden hun rapporten af, waarin panden veilig werden verklaard, óf juist wankel, want gefundeerd op wegwijnende, houten palen. Er ontstond onrust in de stad, vooral onder huiseigenaren die een ongunstig rapport hadden gekregen. Ze wilden, of móesten om uiteenlopende redenen verhuizen, maar vroegen zich nu angstig af wat hun woning nog waard was. Zo ontstond de betrokkenheid van Edwin Zoomer bij het funderingsdrama.

Edwin A. Zoomer (Dordrecht, 1968) is directielid van een van Dordrechts erkende makelaarskantoren: OZP Makelaars, gevestigd aan de Viissersdijk Beneden. Hij legt voor een goed begrip kort uit op welk moment het voor pandbezitters ging schuren. “Er waren in de stad drie zogenoemde aandachtsgebieden: Krispijn, het Land van Valk en de negentiende-eeuwse schil. Daarin werd elke bouweenheid van vóór 1946 met een houten paalfundering onderzocht door een van de drie ingenieursbureaus die de gemeente daartoe had aangewezen: Fugro, Wareco en Gemeentewerken Rotterdam.”

Elk bureau onderzocht volgens voorgeschreven protocol de palen, waarvan steeds meer berichten loskwamen dat deze ernstig aan het rotten waren. De zogeheten eerste-faserapporten werden aan de betrokken huiseigenaren toegezonden, maar betroffen niet alleen hun eigen bezit: zij beschreven de ‘bouweenheid’ waarvan hun woningen deel uitmaakten. Toegegeven, een bouweenheid kan één vrijstaand pand omvatten, maar meestal was er sprake van meerdere aaneengebouwde panden.

Monitoren

Het effect dat de rapporten teweegbrachten was divers. Sommige mensen waren opgelucht, anderen schrokken zich lam, weer anderen bleven hangen in onzekerheid.

Zoomer: “Als in het rapport een handhavingstermijn van 25 jaar of meer werd genoemd, dan was voor ons alles min of meer in orde.” Maar lang niet iedereen bleek gevrijwaard van paalrot, integendeel. Eerder luidde het oordeel onverkort dat de fundering zo snel mogelijk moest worden hersteld, of er waren onzekerheden die ‘monitoring’ noodzakelijk maakten. En dan wist de huiseigenaar lange tijd niet wat hem te wachten stond.

Monitoring duurde namelijk zeker drie jaar, en kon tweeledig zijn: de grondwaterstand werd (maandelijks) gecontroleerd met peilbuizen, de eventuele scheefstand (halfjaarlijks) met meetbouten.

Na afloop van het monitoren kon een pand alsnog veilig worden verklaard, of juist niet, maar *intussen* heerste er onzekerheid. En dat maakte het, vertelt Zoomer, ingewikkeld om zo’n ‘besmet’ pand te verkopen. “Panden die te koop stonden met een garantie van 25 jaar of meer, verkochten we wel. De moeilijkste panden waren de panden die gemonitord moesten worden. Dat duurde immers drie jaar en de eigenaren konden (en de kopers *wilden*) zo lang niet wachten. Ze wilden van hun huis af, maar ze wisten niet welke kant ze op moesten denken. Want het eindrapport kon goed uitvallen, maar ook niet.”

Hoe loste u dat op?

“De verkoopprijs werd afhankelijk van de hoeveelheid meetgegevens die er intussen waren. Wat tijdens het monitoren bekend werd, had een navenante invloed op de prijs. Hoe meer ik als makelaar wist, hoe duidelijker mijn verhaal kon zijn. Maar als ik het niet wist, als ik geen helder beeld kon geven, zei ik het ook. De prijs was dus afhankelijk van de hoeveelheid meetgegevens. Maar het is ook voorgekomen dat sommige kopers het dan nog niet aandurfden. Ze vonden het te onzeker, en zagen er van af.”

Hij geeft het evenwel zonder meer toe: er werd verlies geleden. “De panden die werden gemonitord, moest je over het algemeen onder de waarde verkopen.”

Massaal?

Werd Dordrecht massaal bevangen door verhuisdrang? De funderingsproblemen brachten immers teweeg dat tientallen panden ondeugdelijk werden verklaard. Het is voor te stellen dat de bewoners in zo'n geval hun huis wilden verlaten en te koop zetten. Maar nee, zegt Edwin Zoomer glimlachend, hiervan was geen sprake. "Dat viel reuze mee. Het is niet zo dat er plotseling een verhuisc beweging op gang kwam, omdat de eigenaren geen toekomst meer zagen."

"Er werd wel volop verhuisd vanuit panden met een houten fundering, maar dat was voor het merendeel *gezonde doorstroming*. De reden was niet dat mensen hun huis niet meer moesten, maar omdat ze een grotere of een leukere woning wilden, of moesten verhuizen voor hun werk, gingen scheiden, of omdat ze zich het koophuis niet meer konden veroorloven en terug moesten naar een huurhuis. Allemaal normale redenen dus."

Problematische panden waren er natuurlijk ook, in meerdere opzichten. Zo waren er huiseigenaren die wegdoken voor de uitkomsten van het rapport. "Veel mensen hadden zoiets van: 'Het zal wel meevallen, het zal mijn tijd wel duren.' Zij onderschatten het, of verdrongen het – eenvoudigweg omdat ze niet het geld hadden of konden verkrijgen om funderingsherstel toe te passen." Zodra mensen uit die categorie wilden verhuizen, liepen ze tegen een fors probleem aan: "Hun huis was slecht verkoopbaar."

Even problematisch waren de panden die nog gemonitord werden, want monitoren betekende onzekerheid. Maar het aller-ingewikkeldst waren toch wel de panden die minder dan 25 jaar 'gekregen' hadden, en waarvan de fundering dringend hersteld moest worden.

Ramingen

Zoomer noemt dit de "herstelpanden", en licht toe hoe hij in zulke gevallen te werk ging. "Bij minder dan 25 jaar trad fase twee in werking. Het ingenieursbureau stelde dan een herstelplan op, met varianten en bijbehorende kostenramingen. Aan zo'n pand mankeerde iets, maar dat wist de eventuele koper. Bovendien was er dan zicht op herstel – tenminste als er binnen de bouweenheid voldoende animo was. Als makelaar wist je zulke panden nog wel te verkopen, maar tegen een lagere prijs: de begrote kosten werden gewoon van de verkoopprijs afgetrokken."

Maar soms gebeurde er bij deze herstelpanden iets wat ze nog moeilijker verkoopbaar maakte. Zoomer: "Niet elke bank wilde een hypotheek voor zo'n pand financieren, en waarom niet? Omdat er binnen de bouweenheid geen meerderheid was van eigenaren die voor funderingsherstel kozen". Hij bedoelt hiermee de dwarsliggers, de huiseigenaren die niets wilden weten van een nieuwe fundering en daarom ook hardnekkig weigerden een intentieverklaring te tekenen. Het gevolg: de bank trok zich terug, en de overige huiseigenaren konden zolang niet verder (tot bijvoorbeeld de gemeente de dwarsligger juridisch dwong tot meewerken).

Hoe liep dat dan af voor de eigenaar die per se wilde verhuizen?

"Dan kom je in een ander circuit terecht. Dan werd zo'n pand gekocht door vastgoedhandelaren, die het meteen doorverkochten of het zelf gingen exploiteren: ze maakten er kamers van die ze verhuurden. De verkoper was er blij mee, want hij was van zijn probleem af. En de koper was op de hoogte en



Woningen met een herstelde fundering verkopen beter.

accepteerde de risico's. De prijs was daar dan ook naar." Het is ook voorgekomen, vult Zoomer aan, dat bepaalde moeilijk verkoopbare panden werden gekocht door de aannemingsbedrijven die de fundering vernieuwden. "Zij herstelden de fundering en knapten het pand op om het vervolgens weer te verkopen."

Zeeën van tijd

Tientallen panden zijn in de afgelopen jaren van eigenaar verwisseld, alleen al via OZP Makelaars. Terugblikkend zegt Zoomer dat uiteindelijk geen enkel pand onverkocht is gebleven. "Ze zijn allemaal verkocht, vroeg of laat. Maar meestal laat." Terugkijkend zegt hij ook dat hij zich als makelaar onevenwichtig veel heeft moeten inzetten. "Achteraf, als je alles de revue laat passeren, besef je dat er zeeën van tijd in zijn gaan zitten."

Er waren makelaars die dat er niet voor over hadden, weet hij. Zelf vond hij het vanzelfsprekend. Een huis verkopen hoeft voor hem niet altijd gladjes te verlopen. Hij schetst wat er zoal bij kwam kijken; extra werk dat hij van harte deed. "De panden die te maken hadden met funderingsproblemen, waren werkelijke trajecten, die veel tijd en energie vergden. Je had contact met de begeleidingsbureaus, Woonactief en de Groene Werf. Je overlegde met de gemeente, de onderzoeksbureaus, de belangenvereniging BVFP, soms met de andere eigenaren van een bouweenheid, en het SVn, de financier. Ik woonde ook regelmatig de overlegavonden bij van bewoners, bijvoorbeeld die van de Stooplaan. En ik moest me op de hoogte houden van de regel- en wetgeving rond funderingskwesties. Kortom: om goed te kunnen handelen, moest je een brede blik op de problematiek hebben."

Tussendoor moest hij vaak kalmerend optreden. Rotte palen kunnen bij betrokkenen verzengende emoties losmaken, emoties waarmee een makelaar

onvermijdelijk te maken krijgt. “Soms trof je mensen die geen vertrouwen hadden in de onderzoeken. Of mensen die geen intentieverklaring wilden tekenen. Die mensen moest ik hun eigen belang voor ogen houden. Om te bereiken dat ze reëel bleven, moest je emoties soms indammen.”

Mistig

Wat was er goed aan de gemeentelijke aanpak? Edwin Zoomer hoeft er niet lang over na te denken. “Dat zij openheid van zaken heeft gegeven. Door de eigenaren voor te lichten, kregen ze inzicht en besef. Want vergis je niet: een fundering is voor de meeste mensen iets mistigs. Het speelt zich allemaal onder de grond af. De gemeente heeft de funderingsproblematiek bespreekbaar en inzichtelijk gemaakt; dat waardeer ik. En ook dat zij veel geld in onderzoeken heeft gestoken, al was het eenmalige subsidiebedrag bescheiden. Daarnaast heeft het speciaal opgezette projectbureau Funderingen van de gemeente goed werk verricht.”

Wat niet goed is verlopen, zegt hij ook meteen: “De kwaliteit van de onderzoeksrapporten was in het begin niet best. Er zijn verkeerde diagnoses gesteld en grove fouten gemaakt, waar huiseigenaren, verkopers en kopers soms ernstig door gedupeerd zijn. De onderzoeksbureaus zijn daar mee weggekomen, en dat vind ik onverklaarbaar.”

De funderingshersteloperatie in Dordrecht loopt ten einde. Dat betekent niet dat Edwin Zoomer en zijn collega-makelaars er nu ook klaar mee zijn. “De houdbaarheidsdatum van de uitgebrachte rapporten zal straks door het verlopen van de tijd niet meer representatief zijn”, waarschuwt hij. “Hoe we daar in de praktijk mee om moeten gaan, zal de tijd leren.”

Colofon

Speciale uitgave van de gemeente Dordrecht over vijftien jaar funderingsherstel.

TEKST

Wim van Wijk en Gert van Engelen

FOTO'S

Ronald van den Heerik, Rinie Boon, Piet Mes,
gemeente Dordrecht, Wareco, JosRie Funderingstechniek,
Roger van der Kraan, SVh, Ad van Wensen e.a.

ONTWERP

RaafWes – grafisch ontwerp, Dordrecht

DRUK

Dekkers van Gerwen, Dordrecht

Deze brochure is gedrukt op Cocoon, een 100 procent gerecycled offset papier.
Cocoon is geheel ecologisch geproduceerd.

TIJDLIJN

1988	Wareco maakt eerste van 65 grondwaterrapporten
1998	Aanleg regelbaar drainage- en infiltratiesysteem Land van Valk
DECEMBER 1998	Vaststelling plan van aanpak Emmaplein
FEBRUARI 2000	Gemeente vraagt subsidie aan bij ministerie VROM
OKTOBER 2000	Gemeente verstuurt brief aan bewoners over mogelijke schade aan fundering
NOVEMBER 2000	Oprichting Belangenvereniging Funderingsproblematiek (BVFP)
2001	Vaststelling Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)
MAART 2001	Gemeente publiceert startnotitie grondwaternota
APRIL 2001	Raad stelt beleidsplan stadsbrede aanpak funderingsproblematiek vast
MEI 2001	BVFP maakt bezwaar tegen aanpak gemeente
MEI 2001	Ministerie VROM verstrekt Dordrecht subsidie
JULI 2001	Raad stelt subsidieverordening funderingsherstel vast
FEBRUARI 2002	Begin stadsbrede funderingsonderzoek
MAART 2003	Hoorzitting gemeenteraad in Wilhelminakerk
AUGUSTUS 2003	Tussenevaluatie gemeente: funderingsherstel komt bijna niet van de grond
DECEMBER 2003	Uitspraak rechtszaak Emmaplein
JANUARI 2004	Protestsong Peter de Jong in een commissievergadering
MAART 2004	Korting op WOZ-waarde in aandachtsgebied
MAART 2004	Tweede-Kamerleden stellen minister schriftelijk vragen na bezoek aan BVFP
MEI 2004	Minister beantwoordt vragen Tweede Kamer
NOVEMBER 2004	Informatiedag funderingen Enecokantoor

DECEMBER 2004	Oprichting Stichting Platform Fundering Nederland
OKTOBER 2005	Rapporten grondwaterherstel Fugro gereed
FEBRUARI 2006	Rapport Wareco over effectiviteit infiltratiesysteem Land van Valk
APRIL 2006	TNO concludeert: lekke riolen zijn oorzaak paalrot in Dordrecht
JULI 2006	Infoavonden voor eigenaren waar grondwaterherstel niet mogelijk is
NOVEMBER 2006	BVFP dagvaardt gemeente
FEBRUARI 2007	Rekenkamer Dordrecht start onderzoek naar funderingsproblematiek
APRIL 2007	Dordrecht gaat de komende drie jaar 39 riolen vervangen
JUNI 2007	Scheve Huizen: ministerie van VROM evalueert funderingsaanpak Dordrecht, Schiedam, Waddinxveen, Haarlem en Zaanstad
JUNI 2008	Informatiedag funderingsherstel in het Koetshuis Weizigtpark
MEI 2009	Rekenkamer Dordrecht publiceert “Palen boven water”
JULI 2009	Rechtbank Dordrecht stelt BVFP in het ongelijk
OKTOBER 2009	Manifest funderingsherstel uitgereikt aan Tweede-Kamerleden
OKTOBER 2009	BVFP stelt hoger beroep in
JANUARI 2011	BVFP gaat in cassatie bij de Hoge Raad
FEBRUARI 2011	Motie Tweede Kamer waarin SPFN opdracht krijgt kenniscentrum op te richten
MAART 2011	Arrest Hoge Raad in zaak BVFP-gemeente Dordrecht
JULI 2011	Gemeente verlengt subsidieverordening
JANUARI 2012	Oprichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)
JULI 2012	Einde subsidieverordening gemeente Dordrecht
SEPTEMBER 2012	Hoge Raad stelt BVFP definitief in het ongelijk

ISBN/EAN 978-90-821129-0-0

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
Postbus 8
3300 AA Dordrecht
www.dordrecht.nl

DORDRECHT

