

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Urgente Aanpak



Ferry van der Kwaak



Gemeente Rotterdam

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Deze avond

- algemeen
- doel van dit project
- oorzaken van funderingsproblemen
- bloksgewijs funderingsonderzoek en subsidie
- hoe nu verder?

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

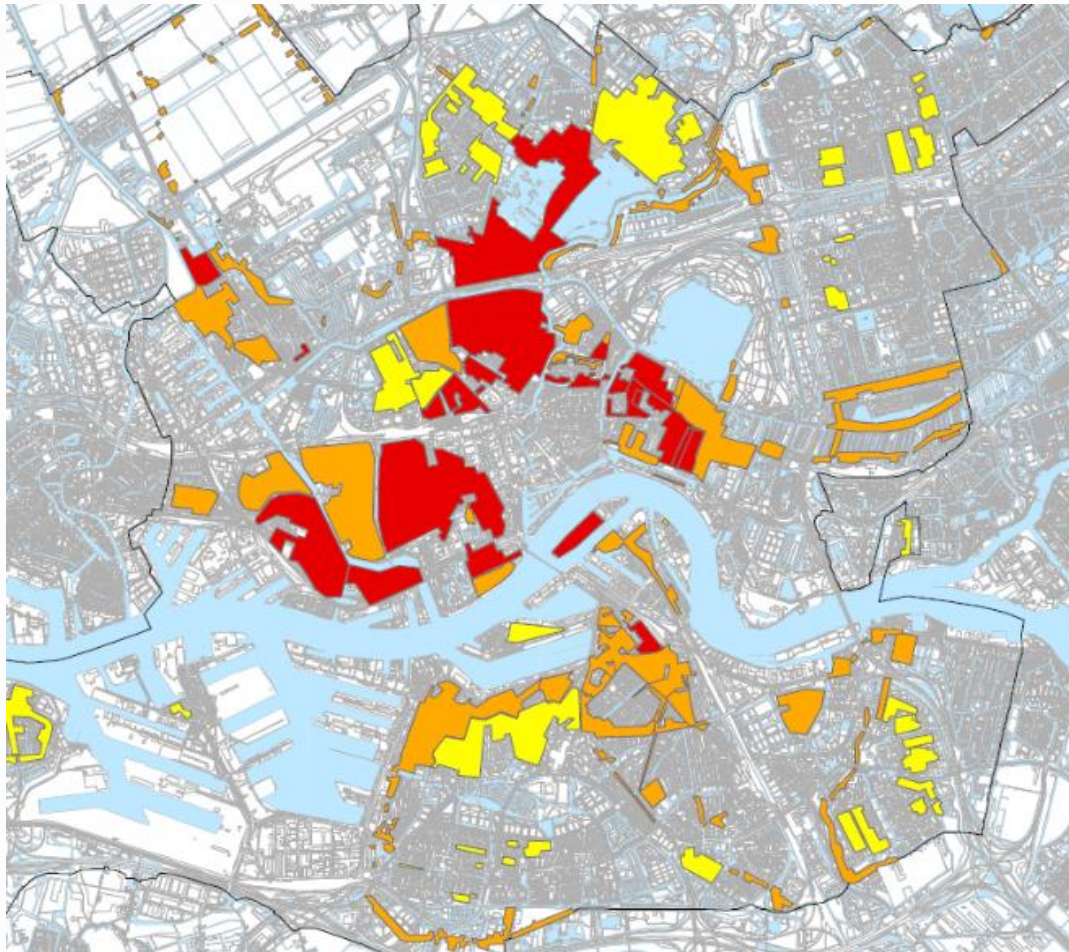
Algemeen

- In Rotterdam ongeveer 60.000 panden met houten paalfundering.
- Circa 8.000 panden met een kwetsbare fundering.
- Metingen en inspecties bij panden in aandachtsgebieden.



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

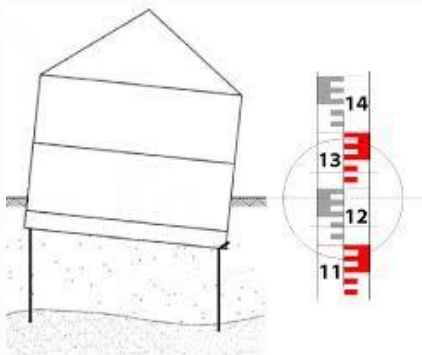
Algemeen - aandachtsgebied



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Doel van dit project

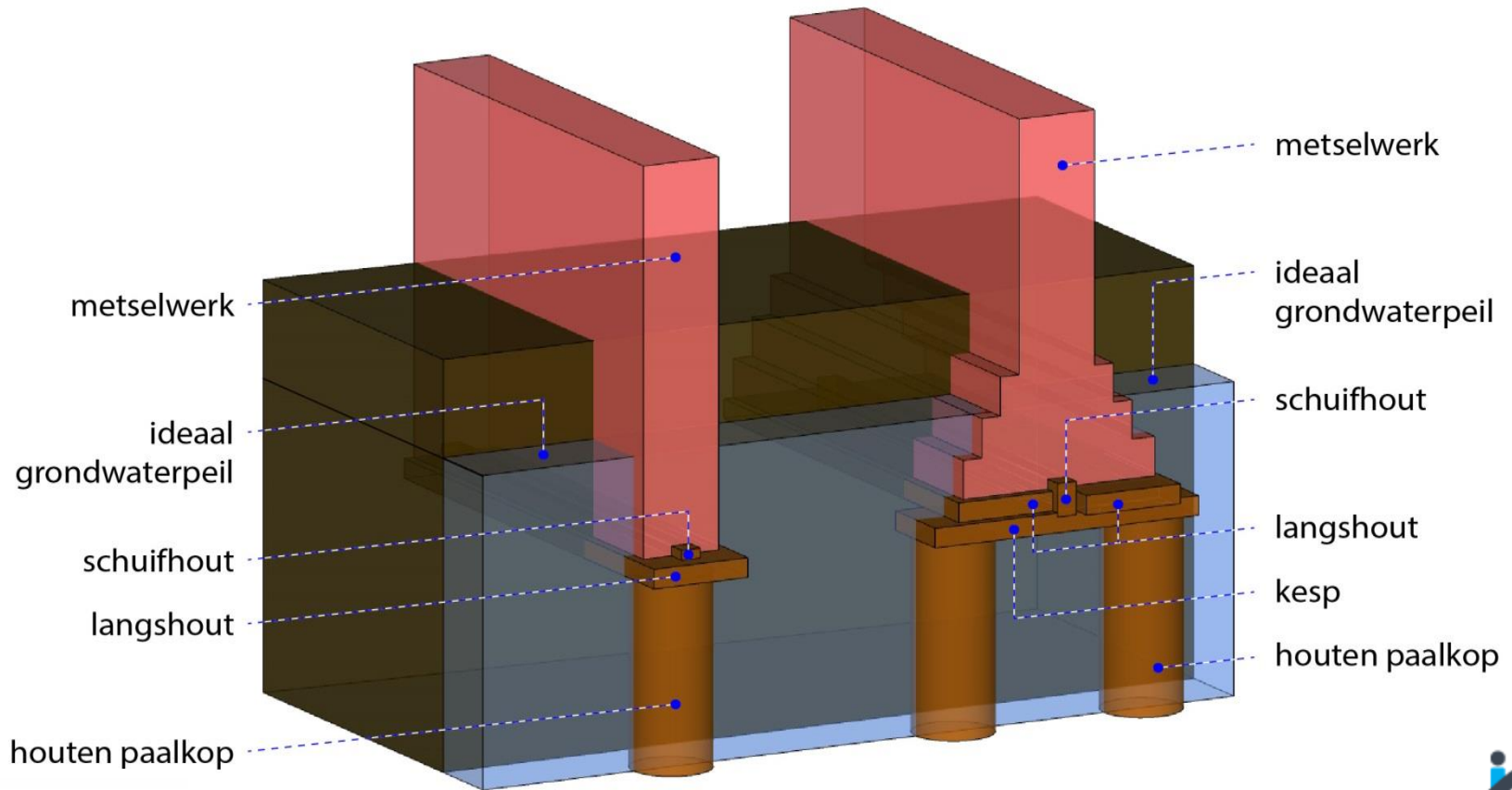
- Aan de hand van visuele inspecties en metingen is geconstateerd dat bepaalde panden in uw bouwblok bovengemiddeld zakken.
- Mogelijkheid funderingsproblemen.
- Om schade te voorkomen dient dit tijdig onderzocht te worden.



Houten paal fundering

Rotterdamse paalfundering

Amsterdamse paalfundering



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Oorzaken funderingsproblemen

Houten funderingspalen

Houten paalfunderingen kunnen door verschillende oorzaken aangetast worden, te weten:

- **Schimmelaantasting (paalrot)** bij een te lage grondwaterstand
- **Bacteriële aantasting**, wat in hoofdzaak voorkomt bij grenenhouten palen
- **Negatieve kleef** wanneer de grond aan de paal is gaan hangen waardoor deze is overbelast
- **Overbelasting** door onzorgvuldige verbouwingen of onjuiste uitvoering

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Oorzaken funderingsproblemen

- **Droogstand** van het funderingshout zal leiden tot een snelle aantasting van het hout door schimmels
- **Bacteriële aantasting** verloopt veel langzamer dan schimmel aantasting, deze kan echter wel onder water doorgaan. De bacterie is al sinds de kap in het hout aanwezig, lokale condities zoals voedingstoffen en dergelijke bepalen of deze bacterie kan groeien





Hier is de paal in het langshout geponst

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Oorzaken funderingsproblemen



Droogstand



Onderzoek bacteriële
aantasting

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Oorzaken funderingsproblemen

- **Onvoldoende draagkracht** van de palen, er zijn tijdens de bouw te weinig of te dunne palen gebruikt, of deze staan niet diep genoeg in de draagkrachtige zandlaag
- **Onzorgvuldig uitgevoerd heiwerk**, te weinig palen, te korte palen gebruikt of palen scheef of naast de constructie geheid

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Oorzaken funderingsproblemen

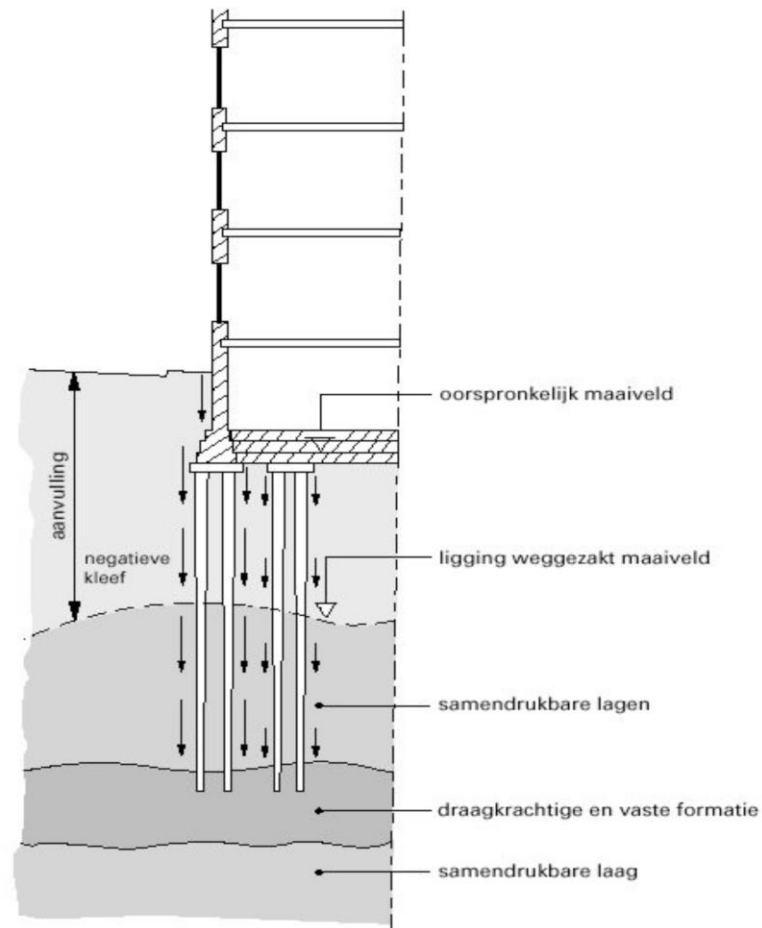
- **Negatieve kleef** : door inklinking / zakking van de grond, de grond kleeft aan de paal en trekt deze naar beneden;
 - belasting van de paal met 25% vergroot, na de jaren 50 werd hier rekening mee gehouden (sondeertechniek)

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Oorzaken funderingsproblemen

Voorbeeld

Negatieve kleeft



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Bloksgewijs funderingsonderzoek

Bouwkundige eenheid

Een bouwblok is een aantal woningen die gelijktijdig zijn gebouwd op een gezamenlijke fundering.

Waarom is dit van belang?

Bewoners/eigenaren uit een bouwkundige eenheid met meerdere woningen zijn gezamenlijk verantwoordelijk bij funderingsproblematiek.

Een gezamenlijke aanpak is vaak nodig.

De zwakste schakel in de bouwkundige eenheid, te bepalen door onderzoek, is veelal bepalend voor de benodigde aanpak.

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Bloksgewijs funderingsonderzoek

- panden vormen samen 1 bouwblok
- het gehele bouwblok onderzoeken
- kosten worden verdeeld over het gehele blok



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Subsidie

- gemeente subsidieert onderzoek tot 75% van de kosten
- maximum van € 1.500,- per eigenaar
- onderzoeksbureau dient lid te zijn van F3O en te voldoen aan de erkenningsregeling
- integraal onderzoek volgens landelijk protocol
- onderzoek altijd het gehele bouwblok
- Het rapport wordt opgenomen in openbare registers, bijv. op website gemeente Rotterdam

Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Hoe nu verder

Stap 1 en 2 is al klaar

3. Contactpersonen per blok

Maak met alle eigenaren afspraken over wie contactpersonen zijn voor het blok. De contactpersonen kunnen zorgen voor een goede coördinatie en communicatie over de voortgang. Bij andere straten waar onderzoek en herstel heeft plaatsgevonden heeft dit goed gewerkt.



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Hoe nu verder

4. Per blok deelname inventariseren

Het streven is om per bouwkundige eenheid 100% deelname te krijgen van de eigenaren in het blok. Het kan overigens zo zijn dat het onderzoek zelf niet bij elke woning plaats hoeft te vinden om een uitspraak te doen over elke individuele woning.

5. Offerte-aanvraag opstellen

Onze procesbegeleiders zullen u helpen met het opstellen van de offerte aanvragen.



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Hoe nu verder

6. Beoordelen offertes

Onze procesbegeleiders zullen u helpen met het controleren van de offertes op volledigheid en of er voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden en F30 richtlijnen. De uiteindelijke keus ligt bij de eigenaren.

7. Opdracht verstrekken

Als eigenaar verstrek je de opdracht aan het onderzoeksbureau. Het onderzoeksbureau vraagt de subsidie aan bij de gemeente

(75% van de kosten, met een maximum van € 1.500 per eigenaar en zolang de subsidie van € 300.000 nog niet op is.)

De factuur die je van het onderzoeksbureau krijgt is dus ook 25% van de totale kosten (te verdelen over de verschillende eigenaren)



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Hoe nu verder

8. Uitvoeren onderzoek

Het onderzoeksbureau voert het onderzoek uit volgens de offerte.

Spreek met het onderzoeksbureau de startdatum af en laat een planning opstellen.

Eigenaren moeten er rekening mee houden dat als er werkzaamheden bij hun pand uitgevoerd moeten worden, dat zij enkele uren thuis moeten zijn.

Overigens hoeft niet elk pand onderzocht te worden.



Informatiebijeenkomst funderingsproblematiek

Hoe nu verder

9. Afronden onderzoek

Na afloop van het onderzoek ontvangen de eigenaren die hebben deelgenomen een onderzoeksrapport.

Het onderzoeksbureau zorgt ervoor dat een exemplaar van het rapport bij de gemeente wordt ingediend, ter verrekening/uitbetaling van de subsidie.

10. Vervolg

Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek wordt er samen met de eigenaren bekeken wat de vervolgstappen dienen te zijn.

