

Funderingsonderzoek

Veel gestelde vragen Agniesebuurt en Provenierswijk

Datum: 7 mei 2024

Heemraadssingel 319
3023 BG Rotterdam
085 082 43 13

woonteam@steenvlinder.nl
steenvlinder.nl

KVK 24444819

Voor wie?

Waarom zijn de Agniesebuurt en de 'driehoek' van de Provenierswijk aangewezen voor funderingsonderzoek?

In deze buurten staan veel panden op houten palen. Dat kan tot problemen leiden. Daarom heeft de gemeente besloten om particuliere eigenaren in deze wijk gratis procesbegeleiding aan te bieden. Steenvlinder heeft hiervoor opdracht gekregen. In het overige deel van de Provenierswijk zijn al eerder veel woningen onderzocht.

Is deze wijk de enige buurt met procesbegeleiding voor onderzoek?

Nee, er werd al in andere buurten van Rotterdam funderingsonderzoek met procesbegeleiding uitgevoerd en op dit moment worden ook in andere buurten de houten paalfunderingen onderzocht. De subsidieregeling voor onderzoek geldt niet alleen voor de Agniesebuurt of de Provenierswijk.

Hoe werd de lijst met te onderzoeken panden opgesteld?

De lijst met panden in deze buurten die in aanmerking komen voor wijkgericht onderzoek is door de gemeente op basis van de 'Funderingskaart' van Rotterdam opgesteld (zie www.duikinjefundering.nl). Hier zie je welk pand welk type fundering heeft.

Ik denk/weet dat mijn woning anders gefundeerd is. Wat dan?

We hebben het funderingstype ingeschat op basis van beschikbare informatie van de gemeente. Als jouw funderingstype onzeker is, dan kunnen we dit door onderzoek achterhalen. Neem contact met ons op als je denkt dat jouw fundering anders is.

Funderingsonderzoek

Welke voordelen heeft funderingsonderzoek?

Eigenaren die de fundering laten onderzoeken weten of zij op korte termijn actie moeten ondernemen of niet. Een onderzoeksrapport is een goed vertrekpunt om de ontwikkeling van de fundering te monitoren. En bij verkoop van woningen wordt steeds vaker gevraagd wat de staat van de fundering is.

Wat is een onderzoeksblok?

Het is mogelijk dat eigenaren van woningen die naast elkaar liggen samenwerken aan funderingsonderzoek. Deze funderingen vormen dan een onderzoeksblok. Het is efficiënter, goedkoper en interessanter om meerdere funderingen als blok te laten onderzoeken dan afzonderlijk.



Met wie ga ik mijn fundering laten onderzoeken?

De meeste woningen in Rotterdam zijn niet vrijstaand. Ze staan naast elkaar en delen de fundering. Deze kunnen het beste tegelijkertijd worden onderzocht. Voorwaarde voor subsidie is dat meerdere panden tegelijk onderzoek doen. Op onze website, bij de kaart van de wijk (www.mijnfundering.nl/onderzoeks-wijken/agniesebuurt) kan ingezoomd worden. Door een klik met de muis op het adres wordt de code van het Onderzoeksblok zichtbaar. Onduidelijk? -> stuur ons een mailtje en wij kijken mee.

Wat doet een contactpersoon?

De meeste woningen in Rotterdam zijn niet vrijstaand, maar staan aan elkaar en delen de fundering met buurpanden. Eigenaren en burens werken daarom samen. Steenvlinder is aanspreekpunt voor contactpersonen en voorziet hen van informatie. We zorgen samen dat zoveel mogelijk eigenaren meedoen. Iedereen kan contactpersoon worden. Geïnteresseerd? Meld je dan aan via de website of stuur ons een e-mail.

Doen jullie ook het funderingsonderzoek of moet je een partij zelf zoeken

Wij voeren het onderzoek niet zelf uit. Wij begeleiden de eigenaren onafhankelijk en helpen ook met het uitzoeken en aanvragen van offertes.

Wie vraagt die offertes aan?

De eigenaren zelf vragen de offertes aan, advies is zo'n 3 à 4 offertes. Wij begeleiden eigenaren hierin.

Ben ik verplicht om mee te doen?

Nee, deelname is niet verplicht. Toch kan het goed zijn om mee te doen. Houten paalfunderingen kunnen in kwaliteit achteruitgaan. Door funderingsonderzoek kan je als eigenaar meer duidelijkheid krijgen over de staat van de fundering. Bij een aangetaste fundering kan je op tijd actie ondernemen en zo de eigen veiligheid waarborgen en verslechtering van uw pand voorkomen.

Wat houdt funderingsonderzoek in?

Het onderzoeksbureau zal archiefonderzoek doen waarbij de onderzoekers o.a. kijken wat er over de fundering van het gebouw bekend is. Ook doen zij enkele eenvoudige metingen aan het gebouw. Er worden een paar putjes gegraven langs de gevel. Deze zijn dezelfde dag weer dicht zijn en de bestrating is weer netjes.

Moet er iemand aanwezig zijn tijdens het onderzoek

Bij een deel van de woningen moet er iemand thuis zijn voor de metingen van de vloeren. U hoeft alleen de deur te openen voor de onderzoeker. Binnen duurt de meting ongeveer 30 minuten tot 1 uur. Dat hoeft niet op elke woonlaag, soms alleen de 1e of begane grond. Verder worden er afhankelijk van de grootte van het blok een of meer putten gegraven bij de voorgevel of achtergevel (kruipruimte kan ook in bepaalde gevallen.) Dat gaat in overleg met het onderzoeksbureau.

Kosten en subsidie

WAT KOST FUNDERINGSONDERZOEK?

De kosten van het onderzoek zijn afhankelijk van de grootte van het onderzoeksblok en het aantal eigenaren dat meedoet met het onderzoek. De definitieve kosten zijn bekend als eigenaren een offerte opvragen en de subsidie is berekend.



Krijgen eigenaren die niet meedoen ook een rapport?

Nee, alleen wie meedoet aan het onderzoek ontvangt een rapport. Adressen die niet meedoen worden in het rapport niet genoemd. Rapporten worden opgenomen in de openbare funderingskaart.

Wat kost de begeleiding?

De begeleiding zelf is kosteloos, wij doen dit in opdracht van de gemeente.

Is er voor onderzoek subsidie beschikbaar?

De gemeente Rotterdam subsidieert onder voorwaarden onderzoek naar de kwaliteit van houten paalfunderingen. De gemeente betaalt tot 75% van de kosten met een maximum van € 1.500 (zie www.duikinjefundering.nl/funderingsonderzoek).

Wat doe ik met de uitkomsten van het rapport?

Uit het rapport kan blijken dat de kwaliteit van de fundering nog goed is. Je hoeft dan niets te ondernemen. Het kan ook zijn dat de fundering matig is en dan is het advies om te monitoren en wellicht in de toekomst de fundering te herstellen. Uit het onderzoek kan ook blijken dat funderingsherstel snel nodig is. Het onderzoeksbureau kan de rapporten toelichten en adviseren over vervolgstappen.



Informatiebijeenkomst Agniesebuurt en Provenierswijk

Hoe weten we of het onderzoek representatief is voor alle woningen in een onderzoeksblok?

Als het een enkele bouweenheid is zal dat rapport voor alle panden in die eenheid gelden. De fundering onder woningen in een bouweenheid is overal hetzelfde. In een Onderzoeksblok met meerdere eenheden zal in het rapport iets gezegd worden over de verschillende eenheden in dat Onderzoeksblok.

Onderzoeksbureaus werken volgens de richtlijn 'Fundering onder gebouwen', die opgesteld is om uniform en objectief onderzoek te borgen. In het rapport zal ook de reikwijdte van de conclusies benoemd worden.

Kan droogstand niet worden voorkomen? Ik heb eens gehoord dat de gemeente of het waterschap het grondwater niet op niveau houdt.

Een lage grondwaterstand is niet altijd de reden. Er kunnen verschillende dingen aan de hand zijn. Soms inderdaad een lagere grondwaterstand. Dat kan soms ook plaatselijk zijn door bijvoorbeeld een grote boom in de tuin. De fundering wordt nog steeds gezien als de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Schade, als dat al door een lage grondwaterstand komt, is om die reden niet te verhalen.

Hoe weet ik of mijn buren al iets onderzocht hebben?

Als er gegevens over de fundering bekend zijn staat dat op de funderingskaart van de gemeente (www.duikinjefundering.nl). Door te klikken op de groene vierkantjes, is de informatie te vinden. Let op: deze kaart is niet overal up-to-date. Mocht u informatie hebben kunt u dat aan ons doorgeven zodat dit goed verwerkt wordt.

Hoe om te gaan met de deadline (oktober 2024) en de ALV van VvE's. Deze zijn vaak 1x per jaar.

Advies is niet te wachten tot de ALV met het aanvragen van offertes, dit is vrijblijvend. Voor het aangaan van een opdracht (tot funderingsonderzoek) is voor een ALV-besluit nodig. Mocht dat pas in oktober zijn, laat dat weten. Maatwerk is dan, in overleg, mogelijk.

Hoeveel gaat het kosten om de fundering te laten herstellen?

Herstel is afhankelijk van welke wijze dus niet precies te zeggen. Uitgaande van basisherstel, dan komen er deze dagen bedragen voorbij van €2.400-2.700 inclusief BTW per m² begane grondvloer. Dit bedrag wordt, in geval van een VvE in dat pand, nog verdeeld volgens de verdeelsleutel van de VvE.

Zit er nog verschil in de online sessies per wijk? Of zijn deze qua inhoud hetzelfde?

Deze zijn vergelijkbaar.