

Informatienota

Onderwerp Bouw bureau Funderingsproblematiek	
Nummer	2018/239563
Portefeuillehouder	Meijs, M-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Krikke, J.
Telefoonnummer	023-5113997
Email	jkrikke@haarlem.nl
Kernboodschap	In het Rozenprieel zijn funderingsproblemen geconstateerd. Directe aanleiding was het funderingsonderzoek en het funderingsherstel dat Ymere aan haar woningen uitvoert. De woningen van particuliere eigenaren die hieraan grenzen worden hier noodzakelijkerwijs in betrokken. Ook bij de omliggende woningen bestaat risico op funderingsproblemen. Funderingsherstel is primair een verantwoordelijkheid van de woningeigenaren. Het is wenselijk huiseigenaren te ondersteunen bij het laten doen van funderingsonderzoek en wanneer nodig bij funderingsherstel. Daarom is in de wijk door de gemeente een bouw bureau opgezet waar huiseigenaren terecht kunnen voor ondersteuning bij funderingsproblemen. Er zijn wekelijkse inloopspreekuren en structureel worden er informatieavonden voor bouweenheden gehouden. Deze worden georganiseerd op uitnodiging en in samenwerking met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Begeleiding vindt op deze manier plaats in een vroeg stadium. Het bouw bureau kan naar gelang de fase waarin huiseigenaren zich bevinden ondersteuning bieden op informatie, technische expertise en procesbegeleiding. Funderingsherstel is ingewikkeld en kostbaar. De ervaring in andere gebieden is dat niet iedereen in staat is om dit proces zelfstandig te doorlopen. Ook kan er al sprake zijn van financiële problemen. Daarom is de samenwerking gezocht met het Sociaal wijkteam. Er zal door Het Sociaal wijkteam ook ondersteuning geboden worden vanuit het bouw bureau wanneer dat nodig is. Dit is naast het bestaande inloopspreekuur dat er momenteel al is in de Tulp. Zo kan deze hulp laagdrempelig worden aangeboden en is deze voor iedereen vindbaar.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. De commissie Ontwikkeling is door de wethouder enkele malen op de hoogte gebracht van de stand van zaken rondom funderingsproblematiek in het Rozenprieel. In januari 2018 is de informatienota Funderingsaanpak Gemeente Haarlem in de commissie behandeld. Aan de hand hiervan is de motie 16.6 Oprichting bouw bureau voor funderingsherstel Rozenprieel aangenomen op 15 februari 2018. Middels deze informatienota wordt terugkoppeling gegeven op de oprichting van dit bouw bureau en de consequenties daarvan. Het college beschouwt de motie 16.6 hiermee als uitgevoerd.
Relevante eerdere besluiten	- Funderingsaanpak Gemeente Haarlem (2017/45055)

	in commissie Ontwikkeling 18 januari 2018 - Motie 16.6 Oprichting Bouwbureau voor funderingsherstel. (2018/098068)
Besluit College d.d. 26 juni 2018	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In het Rozenprieel zijn funderingsproblemen geconstateerd. Dit kwam naar voren bij het funderingsonderzoek en het funderingsherstel dat Ymere aan haar woningen uitvoert. De woningen van particuliere eigenaren die hieraan grenzen worden hier noodzakelijkerwijs in het funderingsherstel betrokken. Ook bij de omliggende particuliere woningen bestaat risico op funderingsproblemen. Uit aanvullend onderzoek van Wareco in opdracht van de gemeente Haarlem bleek dat er woningen in het Rozenprieel zijn met een houten paalfundering hebben en diverse woningen een zogenoemde fundering op staal hebben (dit is een gemetselde fundering op zand en geen paalfundering). De funderingsproblemen bij Ymere spelen zowel bij panden op een houten fundering vanwege de aanwezigheid van bacteriën als de panden op staal vanwege de aanwezigheid van een veenlaag, waarbij aangegeven wordt dat een fundering op staal niet geschikt is voor de ondergrond veen. Ymere is momenteel bezig met het herstel van panden op staal. Op korte termijn start Ymere met de herstelprojecten van panden op een fundering op hout gezamenlijk met de andere particuliere huiseigenaren binnen de bouweenheden. De eerste verkenningen voor deze gezamenlijke herstelplannen zijn gestart.

In juli 2017 is er een subsidieregeling vastgesteld voor funderingsonderzoek. Deze regeling is vervolgens verlengd naar 2018. Voor deze subsidieregeling is in 2017 drie keer een aanvraag gedaan en gehonoreerd. De eerste resultaten van deze funderingsonderzoeken zijn bekend en geven een urgente situatie aan waarbij funderingsherstel nodig is. In 2018 zijn er tot op heden (peildatum 15 mei) zeven subsidieaanvragen voor funderingsonderzoek gehonoreerd. Hierbij worden er meerdere bouweenheden onderzocht en vindt er gezamenlijk onderzoek plaats. De resultaten van die onderzoeken zijn nog niet bekend. Deze nota informeert u over het gewenste bouwbureau dat in oprichting is.

2. Kernboodschap

Funderingsherstel is primair een verantwoordelijkheid van de woningeigenaren. Funderingsproblematiek is ingewikkeld en huiseigenaren hebben behoefte aan begeleiding en ondersteuning. Het is dus wenselijk deze huiseigenaren te ondersteunen bij het laten doen van funderingsonderzoek en wanneer nodig bij funderingsherstel. Om die reden is er een informatie -en servicepunt (bouwbureau) in de wijk opgericht.

Doelstellingen van het bouwbureau:

- Bevorderen funderingsonderzoek
- Vergroten draagkracht en draagvlak voor funderingsonderzoek/-herstel
- Stimuleren onderlinge samenwerking binnen een bouweenheid/de wijk
- Bevorderen bouwbloksgewijze aanpak voor onderzoek- en herstel
- Bij twijfels over funderingsonderzoek adviseren, toelichting geven op resultaat van het onderzoek en mogelijkheden schetsen voor second opinion
- Kennisoverdracht aan huiseigenaren op het gebied van subsidieregeling, technische mogelijkheden, financieringsmogelijkheden waaronder Fonds Duurzaam Funderingsherstel (en de voortgang van aansluiting)
- Bevorderen financiële zelfredzaamheid eigenaren/bewoners (financieel onafhankelijk adviseur).

Met het bouwbureau in de wijk ondersteunt de gemeente Haarlem de bewoners (of huiseigenaren) door middel van:

- een wekelijks inlooppreekuur met technische expertise
- periodieke aansluiting van het Sociaal Wijkteam bij het inlooppreekuur wanneer dat nodig is.
- doorverwijzing binnen de gemeente voor urgente situaties op het gebied van sociale problematiek
- gerichte informatiebijeenkomsten per straat of delen van een straat. In eerste instantie voor de eigenaren in een bouweenheid met Ymere of grenzend aan een woning van Ymere. In tweede instantie voor de andere particuliere bouweenheden waarbij er onderscheid is in avonden voor woningen op hout en op staal.
- Procesbegeleiding huiseigenaren bij funderingsonderzoek en op termijn bij funderingsherstel
- Financiële voorlichting (informatiesheet en uitleg over mogelijkheden)

De problematiek vraagt om meerjarige inzet en een groeimodel van het bouwbureau aan de hand van de verschillende fasen van funderingsherstel. Momenteel bevindt de wijk zich voor het overgrote deel nog in de onderzoeksfase. Huiseigenaren kunnen op het wekelijkse spreekuur en de informatieavonden terecht met hun vragen. Ze kunnen geholpen worden door het KCAF in opdracht van de gemeente Haarlem bij een second opinion of toetsing van offertes voor zowel funderingsonderzoek als funderingsherstel op het inlooppreekuur. Voor hulp bij praktische ondersteuning binnen het funderingsherstel kan men ook terecht bij het sociaal wijkteam. Het doel van de gerichte informatieavonden is om de huiseigenaren te voorzien van informatie, maar ook om hen in contact te brengen met elkaar en gezamenlijk op te laten trekken bij het doen van funderingsonderzoek en indien blijkt dat funderingsherstel nodig is ook te stimuleren dat gezamenlijk op te pakken. Dit betreft dus met name procesbegeleiding in een vroeg stadium.

Op een later moment, zodra er sprake is van funderingsherstel door particuliere huiseigenaren, zal er verdere procesbegeleiding worden geboden vanuit het Bouwbureau in de wijk. Procesbegeleiding is een voorwaarde vanuit het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). De kosten hiervoor kunnen ook gedeeltelijk worden meegenomen in de maatwerkclening bij het Fonds. De invulling van deze procesbegeleiding tijdens funderingsherstel wordt nog verder uitgewerkt. Dit kan door een aantal partijen in te schakelen die dit verzorgen of door huiseigenaren te subsidiëren hiervoor.

Groeimodel Bouwbureau

Op dit moment zijn de eerste onderzoeken gestart (3 onderzoeken in 2017 en 7 onderzoeken in 2018 peildatum 15/05/18). Een enkel onderzoek (2) is afgerond en diverse onderzoeken zijn nog in voorbereiding of afronding. De onderzoeksfase zal zich minimaal uitstrekken tot eind 2019. De eerste resultaten van de verrichte onderzoeken geven een urgente situatie aan waarbij panden binnen 1 tot 5 jaar aan funderingsherstel toe zijn. Dit betekent dat er behoefte is aan procesbegeleiding in de tweede helft van 2018, maar wat betreft omvang nog relatief beperkt is. De verwachting is (maar zal uit onderzoek moeten blijken) dat het aantal urgente panden in de toekomst toeneemt. De behoefte aan procesbegeleiding neemt daardoor eveneens toe. Aangezien het tempo en de omvang nog onzeker is, wordt een groeimodel van het bouwbureau voorgesteld. Dit heeft als voordeel dat er op korte termijn met de huidige organisatie de eerste projecten/bouweenheden als pilot kunnen worden opgestart onder procesbegeleiding in samenwerking met het KCAF. Aan de hand van deze pilot kan, mede op basis van de uitkomsten van de funderingsonderzoeken die momenteel plaatsvinden en in de toekomst plaats gaan vinden, het bouwbureau verder bemenst worden (groei).

3. Consequenties

De actieve aanpak van de gemeente Haarlem voor het Rozenprieel vraagt onder andere om ambtelijke capaciteit, bemensing van het bouwbureau, een digitaal funderingsloket, aansluitbijdragen voor deelname aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) en procesbegeleiding voor huiseigenaren bij funderingsherstel. In de kadernota is een voorstel opgenomen om ter dekking hiervoor meerjarig financiële middelen beschikbaar te stellen. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel zorgt samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (de SVN) voor ondersteuning aan eigenaren met maatwerkleningen. Het college doet een voorstel voor de precieze invulling daarvan.

4. Vervolg

Aan de hand van de besluitvorming over de financiële middelen voor funderingsproblematiek bij de kadernota wordt de organisatie en het bouwbureau verder ingericht. Er zal een raadsvoorstel worden gemaakt voor de aansluiting bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel om de maatwerklening bij het Fonds ook voor Haarlemmers mogelijk te maken. Het bouwbureau wordt ingezet als centraal informatie- en servicepunt voor Funderingsproblematiek.

5. Bijlagen

-