



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens de vergadering van de commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte van 28 augustus 2024 heb ik u toegezegd om u nader te informeren over: de bestuurlijke top, de ondersteuning van woningeigenaren met funderingsproblemen, de bevoegdheidsverdeling ten aanzien van het grondwaterbeleid en de preventie van funderingsschade.

Bestuurlijke top

Binnen de gemeente wordt vanuit verschillende disciplines gewerkt aan toekomstbestendige wijken en woningen. De vitaliteitsatlas laat zien dat eigenaren van particuliere woningen in Rotterdam staan voor een opgave van ongeveer 18 miljard euro aan investeringen in funderingsherstel, verduurzaming, aardgasvrij maken en onderhoud tot aan 2050. Veel Rotterdammers zijn met deze opgaven aan de slag en investeren in hun vastgoed. Maar in een aantal gebieden overstijgt de stapeling van opgaven de mogelijkheden van eigenaren. We kunnen deze eigenaren geen handelingsperspectief bieden op het toekomstbestendig maken van hun vastgoed. We hebben vele partijen nodig om tot oplossingen te komen voor deze complexe stapeling van opgaven in de bestaande stad.

Op 25 november jongstleden ontving ik daarom – samen met collega's Lansink-Bastemeijer en Versnel – 45¹ bestuurders en directeurs op de Bestuurlijke Top Toekomstbestendig Wonen in de Bestaande Stad. Onder de genodigden waren banken, verzekeraars, belangenorganisaties, eigenaar-verhuurders, corporaties, kennisinstituten, makelaars, het Rijk, de provincie Zuid-Holland, waterschappen en andere wethouders van steden. Rotterdam heeft deze Bestuurlijke Top samen met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening georganiseerd omdat veel andere Nederlandse steden soortgelijke opgaven hebben en omdat we landelijke partijen nodig hebben om te helpen.

¹ Een overzicht van de aanwezige organisaties is als Bijlage 1 toegevoegd aan deze brief



Aanleiding en onderwerp

Rotterdam, en andere steden in Nederland, staan voor een complexe en urgente uitdaging: een verouderde woningvoorraad, funderingsproblemen, klimaatverandering, ambitieuze verduurzamingsdoelen, bodemdaling, en opgaven in de ondergrond zoals het vernieuwen van de riolering en andere vitale systemen. Er is aandacht nodig voor eigenaar-bewoners in dat deel van de particuliere woningvoorraad waar de stapeling van opgaven groot is en het handelingsperspectief voor eigenaren (en andere stakeholders) beperkt.

Doel

Ons doel met de top was om partijen bij elkaar te brengen, en bewustwording te creëren van de complexiteit van de opgaven en de rol die partijen hier gezamenlijk in spelen. En ons doel was om bereidheid van partijen te vinden om mee te denken over mogelijke oplossingen, en mee te gaan doen aan een programma, een leeraanpak, waarin handelingsperspectieven worden ontwikkeld.

Uitvoering

De top vond plaats in de Burgerzaal in de vorm van een diner. Directeur-Generaal Volkshuisvesting van het Ministerie van VRO deed een appèl op de aanwezigen om de opgave niet verder vooruit te schuiven om te voorkomen dat Nederland beland in een hersteloperatie met een maatschappelijke en politieke impact die te vergelijken is met de aardbevingsproblematiek in Groningen of de Toeslagenaffaire. Directeur Bestaande Stad van de gemeente Rotterdam liet de impact zien van de problematiek op het dagelijks leven van bewoners in wijken als Bloemhof en Kralingse Veer. Ook schetste hij de relatie tussen opgaven in de buitenruimte en ondergrond en de woningvoorraad zelf. Aan tafel werd het gesprek gevoerd over herkenning en erkenning van de opgave, de eigen rol die partijen daarin spelen en de samenwerking die nodig is om tot oplossingen te komen. Ook werd partijen gevraagd welke thema's oplossingen behoeven. Dit vormt input voor de te ontwikkelen leeraanpak.

Resultaat

De top is geslaagd. De bijeenkomst heeft geleid tot erkenning van het belang van de opgave voor gezond en veilig wonen en de urgentie die er is om snel met oplossingen te komen. We hebben bereikt dat er:

- Meer bestuurlijke aandacht en begrip is voor de omvang en de complexiteit van het probleem en de opgaven.
- Bewustzijn is over de enorme impact van deze problematiek op woningeigenaren en bewoners.
- Bewustwording en erkenning is bij de deelnemers aan de top dat zij een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben om met elkaar handelingsperspectieven te ontwikkelen.

Ik heb alle partijen uitgenodigd om deel te gaan nemen aan een programma, een leeraanpak. Er zijn thema's geïdentificeerd die hierin aan de orde kunnen komen: informatie, communicatie, proces en organisatie, sociaal, techniek, juridisch, financieel en cultuurhistorie en erfgoed. Momenteel werk ik de opdracht en de organisatie voor de leeraanpak verder uit. Met wethouder Van der Linden van de Gemeente Dordrecht heb ik afgesproken dat hij voor de zomer van 2025 een tweede top organiseert waar de eerste resultaten van de leeraanpak zullen worden gepresenteerd.



Ondersteuning van woningeigenaren met funderingsproblemen

De gemeente Rotterdam heeft sinds 2008 een Funderingsloket. Naast de loketfunctie wordt een programmatische aanpak uitgevoerd gericht op het informeren, activeren, stimuleren en faciliteren van woningeigenaren in risicogebieden met panden die gebouwd zijn op een houten paalfundering.

Hiertoe worden jaarlijks meerdere wijkgerichte en bloksgewijze onderzoeksprojecten georganiseerd waarbij wordt ingezet op bewustwording en het uitvoeren van gesubsidieerd funderingsonderzoek. Ook worden periodiek de snelst zakkende panden van Rotterdam in kaart gebracht. Voor deze categorie panden is deelname aan funderingsonderzoek niet vrijblijvend en wordt zo nodig handhaving ingezet.

Als uit onderzoek blijkt dat funderingsherstel urgent of op relatief korte termijn uitgevoerd moet worden dan stelt de gemeente procesbegeleiding beschikbaar om woningeigenaren te ondersteunen bij dit complexe proces. Gezien de hoge kosten van funderingsherstel werkt de gemeente samen met het landelijke Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Bij dit fonds kunnen woningeigenaren met financieringsproblemen in veel gevallen terecht voor een lening indien dit niet lukt bij de eigen bank. Omdat eigenaren voor de uitvoering van funderingsherstel zowel bouwkundig als financieel van elkaar afhankelijk zijn wordt bij een meerderheid van stemmen handhaving ingezet om blokkades van niet-willers en/of niet-kunners op te heffen.

In relatie met het doel van de bestuurlijk top zijn het juist wijken en buurten met hoge concentraties van niet-onderheide panden waar de stapeling van opgaven het grootst is maar het tegelijkertijd ontbreekt aan handelingsperspectief. De ondersteuning aan woningeigenaren van niet-onderheide panden beperkt zich daarom tot het verstrekken van informatie en het incidenteel subsidiëren van funderingsonderzoek.

Bevoegdheidsverdeling ten aanzien van het grondwaterbeleid

De taken en bevoegdheden voor grondwater zijn verdeeld over de provincies, gemeenten en de waterbeheerders. Daarbij hebben particulieren op eigen terrein de verantwoordelijkheid voor het grondwater en verwerking van hemelwater. Er is dus een collectief belang en samenwerking is nodig om het grondwater goed te beheren.

De provincie is bevoegd gezag voor de specifiek aangewezen wateronttrekkingsactiviteiten. Dit betreft onttrekkingen voor industriële toepassingen van meer dan 150.000 m³ water per jaar of de openbare drinkwatervoorziening. Het waterschap is bevoegd gezag voor alle andere onttrekkingen van grondwater.

De gemeente heeft een grondwatertaak (zorgplicht). Dat betekent dat de gemeente, waar dit doelmatig is, maatregelen moet treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze grondwatertaak is een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. Het gemeentelijk grondwaterbeleid is vastgelegd in het vigerende gemeentelijk rioleringsplan.

Preventie van funderingsschade

De voornaamste oorzaken van funderingsschade bij panden in Rotterdam die gebouwd zijn op een houten paalfundering zijn overbelasting en (cumulatieve) droogstand. Zoals eerder vermeld voert de gemeente, waar dit doelmatig is, maatregelen in openbaar gebied uit om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk te



voorkomen of te beperken. Dit geldt voor zowel grondwateronderlast (droogstand houten paalfunderingen) als grondwateroverlast.

Om mogelijk structureel nadelige gevolgen van het grondwater in funderingsrisicogebieden te verminderen worden in rioolvervangingsprojecten drainage-infiltratie leidingen in het openbaar gebied aangelegd. Deze leidingen zijn verbonden met het oppervlaktewater waardoor de grondwaterstanden in de straat stabiel worden. De grondwaterstand in de straat waar een drainage-infiltratieriool aanwezig is schommelt daardoor rond het niveau van het oppervlaktewaterpeil. Hoe groter de afstand tot de drainage-infiltratieriolen hoe kleiner het effect is op de grondwaterstand.

In Hillegersberg-Zuid werkt de gemeente samen met een aantal bewonersgroepen en wordt geëxperimenteerd met actief grondwaterbeheer. Ondanks gunstige resultaten en relatief beperkte overlast is dit experiment vrijwel niet toepasbaar als blauwdruk in andere gebieden van Rotterdam. Het zorgvuldig afwegen van alle belangen en mogelijke gevolgen die een bepaalde grondwaterstand met zich meebrengt is enorm complex en verschilt per gebied. Zo hebben eigenaren tegengestelde belangen over de hoogte van de grondwaterstand in wijken en buurten met zowel onderheide als niet-onderheide woningen en/of woningen met of zonder souterrains of kelders. Beide situaties komen regelmatig naast elkaar voor.

Zoals eerder vermeld worden woningeigenaren in funderingsrisicogebieden bewust gemaakt van de problematiek en gestimuleerd om gesubsidieerd funderingsonderzoek te laten uitvoeren. Deze gemeentelijke inzet heeft een nadrukkelijk preventief karakter. Door inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de fundering kan op tijd worden ingegrepen om kostbare gevolgschade te zoals scheefstand, scheurvorming, klemmende ramen en deuren te voorkomen.

Ik hoop u met deze toelichting voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet, mede namens wethouder P. Lansink-Bastemeijer, wethouder Handhaving, Buitenruimte en Mobiliteit.

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):

1. Overzicht aanwezige organisaties op de Bestuurlijke Top Toekomstbestendig Wonen