



# Funderingsaanpak in zes gemeenten

Eindevaluatie

ir. Mia Dieters  
drs. Joost Groenendijk

# **Funderingsaanpak in zes gemeenten**

Eindevaluatie

Amsterdam, 16 december 2010

ir. Mia Dieters  
drs. Joost Groenendijk

Met medewerking van:  
drs. Piet Barendse

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Opdracht en onderzoeksvragen	3
1.2	Onderzoeksverantwoording	4
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Resultaten van de funderingsaanpak</b>	<b>6</b>
2.1	Gerealiseerde aantallen woningen	6
2.2	Herstel of sloop/nieuwbouw?	7
2.3	Type probleemgebied	7
<b>3</b>	<b>Financiën</b>	<b>9</b>
3.1	Totaal besteed	9
3.2	Subsidie verstrekt aan eigenaren	10
3.3	Gestort in revolverend fonds	11
3.4	Besteed aan onderzoek	12
3.5	Besteed aan bewonersbegeleiding	12
<b>4</b>	<b>Procesaanpak</b>	<b>15</b>
4.1	Wijzigingen in de procesaanpak sinds 2007	16
4.2	Wijzigingen subsidieregelingen	17
4.3	Inzet gemeente	18
4.4	Organisatie	19
4.5	Verankering	20
<b>5</b>	<b>Monitoring</b>	<b>21</b>
5.1	Beoordeling van kwaliteit per pand	21
5.2	Transparantie systematiek	23
5.3	Beschikbaar stellen van informatie voor breder publiek	24
5.4	Samenwerking met makelaars en lokale partijen	24
5.5	Zicht op bereik van de groep met lagere inkomens	26
<b>6</b>	<b>Kennisdeling</b>	<b>28</b>
6.1	Goede voorbeelden	28
6.2	Kennisdeling en kennisuitwisseling	30
6.3	Samenwerking met Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (VBWTN)	31
6.4	Suggesties voor kennisdeling tussen gemeenten in de toekomst	32
<b>7</b>	<b>Conclusies</b>	<b>34</b>
7.1	Resultaat	34
7.2	Procesaanpak	35
7.3	Funderingsherstel in de toekomst	36
	<b>Bijlagen</b>	<b>37</b>
Bijlage 1	Betrokkenen bij het onderzoek	38
Bijlage 2	Geraadpleegde documenten	39

# 1 Inleiding

Het herstel van funderingsproblemen met houten heipalen is doorgaans ingrijpend en duur, wat kan leiden tot hoge kosten voor eigenaren of bewoners. Funderingsproblematiek kan leiden tot scheuren in de gevel, scheefstand, onbewoonbare woningen en verval van buurten. Om dit tegen te gaan, heeft het Ministerie van VROM in 2001 een eenmalige bijdrage gegeven aan zes gemeenten, namelijk Dordrecht, Gouda, Haarlem, Schiedam, Waddinxveen en Zaanstad die excessieve kosten bij de funderingsaanpak konden aantonen. In 2007 evalueerde SEV-Realisatie<sup>1</sup> de aanpak en de prestaties door de zes gemeenten. Op dat moment waren zij nog niet klaar met hun werkzaamheden. Waddinxveen heeft in 2007 afgezien van de Rijksbijdrage voor funderingsherstel omdat het budget vanuit de provincie dat beschikbaar werd gesteld voor funderingsherstel voldoende bleek.

Eind 2009 deed een consortium bestaande uit gemeenten, belangengroepen en marktpartijen via het Manifest voor Funderingsherstel een beroep op het Rijk bij het vinden van een oplossing voor het probleem van slechte funderingen. In zijn antwoord zegde de Minister voor WWI toe aan de Kamer om aan het eind van 2010 de resultaten en effecten van de Knelpuntenpot Funderingsproblematiek beschikbaar te stellen.

## 1.1 Opdracht en onderzoeksvragen

Agentschap NL heeft DSP-groep de volgende opdracht gegeven:

*Actualiseer de evaluatie naar resultaten en effecten bij de gemeenten die aanspraak hebben gemaakt op de Knelpuntenpot Funderingsproblematiek. Besteed daarbij expliciete aandacht aan de resultaten, kennisdeling, uitwisseling van best practices en de procesaanpak.*

Focus ligt op de resultaten van het knelpuntenbudget in de zes gemeenten, inclusief de besteding van de eigen bijdrage van de gemeenten, kennisdeling en uitwisseling van best practices en de procesaanpak. Deze actualisering vormt een aanvulling op de eerdere evaluatie uit 2007 en richt zich vooral op de periode 2007 tot nu. Waar nodig richt het zich ook op de periode vóór 2007.

Het onderzoek bestaat uit vijf thema's met de volgende onderzoeksvragen:

*Resultaten van de funderingsaanpak*

- Hoeveel woningen zijn aangepakt?
- In hoeverre is sloop/nieuwbouw toegepast?

Noot 1 Zie SEV Realisatie (2007) Scheve huizen, Evaluatie funderingsaanpak in zes gemeenten 2000 – 2006.

### *Financiën*

- Hoeveel is in totaal besteed?
- Hoeveel is besteed aan eigenaren van te herstellen of na sloop door nieuwbouw te vervangen woningen in de vorm van subsidies?
- Hoeveel is besteed aan storting in een revolverend fonds?
- Hoeveel is besteed aan onderzoek door de gemeente?
- Hoeveel is besteed aan bewonersbegeleiding door de gemeente?

### *Procesaanpak*

- Welke wijzigingen hebben zich sinds 2007 in de procesaanpak voorgedaan?
- In hoeverre zijn de subsidieregelingen sinds 2007 gewijzigd?
- Wat is de rol en welke taken vervullen de gemeenten?
- Hoe is de aanpak op dit moment binnen de gemeenten georganiseerd?
- Op welke wijze worden de opgedane ervaringen verankerd binnen de organisatie?

### *Monitoring*

- Hoe wordt de kwaliteit per pand beoordeeld?
- In hoeverre is deze systematiek transparant voor bewoners-eigenaren?
- Hoe is de informatie beschikbaar gesteld voor breder publiek en wat voor rol hebben makelaars hierbij gehad?
- Hebben gemeenten zicht op de groep mensen met lagere inkomens die zijn bereikt?

### *Kennisdeling*

- Wat zijn goede voorbeelden van funderingsherstel in de zes gemeenten?
- In hoeverre leren gemeenten van de aanpak rond funderingsherstel?
- In hoeverre is sprake van kennisdeling met andere gemeenten?
- Welke suggesties doen de zes gemeenten voor kennisdeling in de toekomst?

## **1.2 Onderzoeksverantwoording**

Het onderzoek is in de vier stappen uitgevoerd:

### *1 Dossierstudie*

In de dossierstudie zijn gemeentelijke stukken, jaarverslagen, verordeningen, verantwoordingsdocumenten en afspraken tussen het ministerie en de zes gemeenten, geanalyseerd.

### *2 Korte enquête bij gemeenten*

De gemeenten hebben op basis van het eerdere onderzoek uit 2007 een enquête toegestuurd gekregen. Dit gaf duidelijkheid over de realisatie van woningen, besteding van het geld, stortingen in revolverende fondsen en onderzoek, proces aanpak en kennisdeling.

### *3 Interviews met beleidsmedewerkers bij gemeenten*

Voor een volledig beeld van de huidige stand van zaken zijn er gesprekken gevoerd bij vijf gemeenten. Tijdens deze face-to-face interviews zijn de ingevulde enquêtes langsgelopen en zijn de gemeenten gevraagd te reageren op de bevindingen uit de dossierstudie. Het verslag is bij de gemeenten teruggelegd voor akkoord. Waddinxveen vormt in dit opzicht een uitzondering. Het funderingsproject is afgerond. De betrokken ambtenaren zijn niet meer werkzaam voor de gemeente. Bij Waddinxveen

heeft alleen een telefonisch interview met de voormalige (externe) projectleider plaats gevonden. Over financiële gegevens is afgesproken om de gegevens uit de eerdere evaluatie uit 2007 te hanteren.

#### 4 Analyse

Nadat alle informatie is verzameld, is het conceptrapport opgesteld. Het gehele concept is aan de begeleidingscommissie met vertegenwoordigers van Agentschap NL en Ministerie van BZK-WWI voorgelegd (zie bijlage 1). Op basis van de reacties is het definitieve rapport samengesteld.

### 1.3 Leeswijzer

Het rapport volgt de volgende vijf thema's met de bijbehorende vragen en sluit af met conclusies:

- resultaten van de funderingsaanpak
- financiën
- procesaanpak
- monitoring
- kennisdeling.

## 2 Resultaten van de funderingsaanpak

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten van de aanpak funderingsherstel in zes gemeenten. Naast het aantal gerealiseerde woningen, gaat het om de overweging voor wel of geen sloop/nieuwbouw. Tenslotte wordt stilgestaan bij het type probleemgebied; de focus van de aanpak van de gemeente.

### 2.1 Gerealiseerde aantallen woningen

In 2001 hebben de zes gemeenten met VROM afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Dat gebeurde op basis van een inventarisatie of eerder verricht onderzoek. Inmiddels werken Schiedam en Gouda aan de afronding van funderingsherstel met Rijksgeld. Dordrecht, Gouda, Haarlem en Zaanstad hebben het project al eerder verantwoord aan VROM. Waddinxveen heeft het project met een provinciale subsidie uitgevoerd en inmiddels afgerond. De meeste gemeenten hebben het minimaal aantal te realiseren woningen, zoals in 2001 afgesproken met VROM, behaald. De meeste gemeenten hebben de afgelopen vier jaar het aantal gerealiseerde woningen flink weten te verhogen. Uitschieter naar boven is Zaanstad dat haar aanpak inmiddels goed op de rails heeft gezet. Dit werpt zijn vruchten af.

Schiedam heeft tot op heden slechts een klein deel van het aantal afgesproken woningen gerealiseerd. De afspraak om in 2006 750 woningen te hebben gerealiseerd, was niet realistisch. De gemeente heeft een lange aanlooptijd nodig gehad vanwege onder andere de monitoring van zettingen om te bepalen of herstel noodzakelijk is. Bovendien maakt het werken met VvE's in gestapelde bouw de aanpak meer complex dan in andere gemeenten. De uitvoering is inmiddels op gang is gekomen. Met het Rijk is afgesproken dat Schiedam tot 2015 het (resterend) programma van ongeveer 160 woningen zal uitvoeren. Daarmee komt het totaal op 250 woningen. Bij Dordrecht zijn er naast de 561 officieel gereed gemelde woningen, nog circa 150 woningen waarbij het herstel nog gaande is of mee begonnen moet worden.

In totaal zijn er van de gevraagde 3.189 aan te pakken woningen, tot 1 oktober 2010 3.237 woningen gerealiseerd. Dat is meer dan het totaal aantal afgesproken woningen in de zes gemeenten gezamenlijk.

Tabel 2.1 Gerealiseerd aantal woningen

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad
Afspraak VROM over te realiseren aantal woningen	500	347	1.050	750	42	500
Gerealiseerd aantal woningen (SEV) in 2007	230	201	1.204	3	<sup>2</sup> 30	589
Gerealiseerd aantal woningen per 01.10.2010	561	322	<sup>3</sup> 1.204	<sup>4</sup> 87	30	1.033
Saldo	61	-25	154	-663	-12	533

Noot 2 In Waddinxveen zijn tussen 1999 en 2002 30 woningen gerealiseerd met provinciale subsidie.

Noot 3 Waarvan circa 300 door middel van nieuwbouw.

Noot 4 Dit betreft zowel gerealiseerde woningen als woningen in uitvoering.

Dordrecht, Zaanstad en Schiedam hebben in beeld voor hoeveel woningen herstel nodig zou zijn: de werkvoorraad. Zij hebben een globale inschatting gemaakt van het deel waarbij de eigenaren uiteindelijk tot herstel overgaan. Er blijven dus woningen 'over' die wel herstel nodig hebben maar hoogstwaarschijnlijk niet aangepakt worden omdat de eigenaren niet daartoe bereid of in staat zijn, zoals in de gemeenten Dordrecht en Schiedam. Of omdat de gemeente geen actieve aanpak meer heeft, zoals in Gouda; hier wordt de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar benadrukt. Verder zijn sommige gebieden niet onderzocht en heeft de gemeente wel vermoedens dat er funderingsproblemen zich kunnen voordoen, zoals in Zaanstad (woningen van na 1970 op houten palen) en in Gouda (Korte Akkeren).

## **2.2 Herstel of sloop/nieuwbouw?**

Alleen Haarlem heeft naast herstel, gecombineerd met casco-aanpak, ook sloop/nieuwbouw toegepast. Het ging om woningen in binnenstedelijk gebied die in slechte staat verkeerden. De keuze tussen subsidie voor herstel of voor nieuwbouw, had vooral te maken met de kosten. Wanneer de gemiddelde herstelkosten meer dan 70% van de kosten vergelijkende nieuwbouwwaarde bedroegen, werd sloopsubsidie aangeboden. Daarnaast hanteerde de gemeente stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke waarde van de woningen als secundaire criteria voor de afweging wel of geen sloop/nieuwbouw toe te passen. De eigenaren van de sloopwoningen realiseerden zich dat sloop de enige optie was waardoor er voldoende draagvlak was. De nieuwbouw is via een collectief particuliere opdrachtgeverconstructie tot stand gekomen waarbij de gemeente de financiële risico's droeg. De gemeente fungeerde in feite als projectleider.

Schiedam heeft twee tot drie sloop/nieuwbouwprojecten in voorbereiding waaronder een project met een winkelcentrum. Het gaat hierbij om de sloop van 20 woningen waarvoor funderingsherstel nodig is. Als instrument wordt de laagrentende lening ingezet, hetzelfde instrument als voor herstel.

De gemeente Zaanstad heeft expliciet voor herstel gekozen omdat er geen plannen voor sloop/nieuwbouw lagen waarop aangesloten kon worden. In de gemeente Gouda betrof het bezit dat de gemeente niet wilde slopen. In Dordrecht tot slot zijn pogingen ondernomen om in enkele straten ook tot sloop/nieuwbouw over te gaan, maar dit is niet gelukt. Dergelijke projecten zijn gestrand op de financiële haalbaarheid.

De toepassing van sloop/nieuwbouw is het meest kansrijk als de woningen in een herontwikkelingsgebied liggen en de gemeente kiest voor een integrale benadering. Daarnaast is het van belang dat de gemeente de regierol op zich neemt en de financiële risico's draagt dan wel wegneemt.

## **2.3 Type probleemgebied**

Focus op één type gebied of type probleem maakt de aanpak van funderingsherstel overzichtelijker en slagvaardiger. Dat betekent: vooraf keuzes maken (na onderzoek) en erkennen dat niet alle funderingsproblemen worden opgelost. Voor eigenaren die buiten het probleemgebied wonen, worden (niet actief) ondersteunende maatregelen aangeboden. Van belang is dat de gemeente bewoners en eigenaren informeert over de buurten en locaties waar funderingsproblemen zich voordoen. Dit gebeurt in alle gemeenten.



Er is bij de meeste gemeenten verschil tussen het 'onderzoeksgebied', waarbij een inschatting van de omvang van het probleem is onderzocht, en het gebied waarvoor een aanpak voor funderingsherstel van toepassing is, het 'probleemgebied'. De prioriteiten en het type probleemgebied variëren per gemeente. Het kan gaan om economisch kwetsbare wijken, zoals in Haarlem. Schiedam kiest bijvoorbeeld voor een actieve aanpak voor woningen met houten palen en voor een passieve aanpak voor buurten gefundeerd op staal, waarbij het initiatief bij de eigenaar ligt.

<b>Gemeente</b>	<b>Probleemgebied</b>
<i>Dordrecht</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met name 19<sup>e</sup>-eeuwse schil</li> </ul>
<i>Gouda</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen 1910-1940</li> </ul>
<i>Haarlem</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Economisch kwetsbare, vooroorlogse stadswijken, laag inkomensniveau, zichtbaar slechte panden</li> </ul>
<i>Schiedam</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen met houten palen (oude wijken rond stadscentrum)</li> </ul>
<i>Waddinxveen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal straten in hooggelegen, niet ontveende gebieden</li> </ul>
<i>Zaanstad</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooroorlogse bouwblokken, 1925-1940</li> </ul>

### 3 Financiën

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestedingswijze van de gemeenten. Eerst wordt de totale besteding bekeken: wat is met Rijksgelden en wat met gemeentelijke bijdragen gefinancierd? Daarnaast komt aan de orde:

- Hoeveel is besteed aan eigenaren van te herstellen of na sloop door nieuwbouw te vervangen woningen in de vorm van subsidies?
- Hoeveel is besteed aan storting in een revolverend fonds?
- Hoeveel is besteed aan onderzoek door gemeente?
- Hoeveel is besteed aan bewonersbegeleiding door de gemeente?

Het betreft bestedingen van 2001 tot en met (september) 2010, tenzij anders aangegeven. Per categorie wordt het subtotaal procentueel afgezet tegen het totaal bestede bedrag (3.1). Bureaukosten zijn niet apart benoemd omdat de posten niet goed vergelijkbaar bleken. Verhuiskosten en kosten voor wisselwoningen waren alleen op Haarlem van toepassing en zijn eveneens buiten beschouwing gelaten. Bureau-, verhuis- en wisselwoningkosten zijn wel opgenomen in de totale besteding (3.1). Voor Waddinxveen is in overleg met de gemeente gebruik gemaakt van de gegevens van de eerder evaluatie uit 2007; dit betreft met name de besteding. Op pagina 13 en 14 staan de resultaten en bestedingen samengevat in een overzicht.

#### 3.1 Totaal besteed

In vergelijking met de andere gemeenten heeft gemeente Dordrecht de hoogste eigen bijdrage geleverd. Dat zit met name in de storting in het revolverend fonds. Hetzelfde geldt voor Zaanstad. Haarlem daarentegen heeft veel besteed aan subsidies voor eigenaren. Schiedam en VROM hebben afspraken gemaakt over doorgaan met de aanpak tot en met 2014 en het terugbetalen van € 1 miljoen. De gemeentelijke bijdrage van Schiedam betreft grotendeels € 1 miljoen terugbetaling aan VROM. Hiermee komt de Rijksbijdrage op ca € 4,2 miljoen. De gemeentelijke bijdrage van Schiedam zal tot en met 2014 nog verder toenemen<sup>5</sup>. Waddinxveen had eerder een provinciale bijdrage voor herstel gekregen en heeft afgezien van de rijksbijdrage van circa € 646.600.

Tabel 3.1 Bestedingen opgesplitst naar financier (bedragen x € 1.000,-)

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinx- veen	Zaandam
Rijksbijdrage	2.441	2.815	<sup>6</sup> 9.496	4.218	647	3.700
Gemeentelijke bijdrage	39.037	1.707	21.204	1.153	-	18.300
Totaal	41.478	4.522	<sup>7</sup> 30.700	<sup>8</sup> 5.371	<sup>9</sup> -	22.000

Noot 5 De inschatting van Schiedam is dat de gemeentelijke bijdrage in de periode 2010-2014 in totaal op circa € 6,5 miljoen zal uitkomen.

Noot 6 De rijksbijdrage bestaat uit de bijdrage voor funderingsherstel (circa €5,9 miljoen) en IPSV-subsidie voor sloop/nieuwbouw in cpo (circa €3,6 miljoen).

Noot 7 Dit betreft ook: € 2,2 miljoen aan bureaukosten, € 300.000 aan wisselwoningen en € 100.000 aan verhuiskosten.

Noot 8 Dit betreft ook: circa 191.000 aan bureau- en projectmedewerkerskosten.

Noot 9 Er zijn geen gegevens bekend over de gemeentelijke bijdrage van Waddinxveen.

De besteding per gerealiseerde woning (totale besteding gedeeld door het aantal gerealiseerde woningen) is in Dordrecht en Schiedam het hoogst in verband met de storting in het revolverend fonds, maar dit betreft geen eindbeeld. Deze gemeenten hebben te kampen gehad met een lange aanloopperiode (draagvlak onder bewoners, veelvuldig onderzoek dan wel monitoring, de funderingsproblematiek zelf). Er zullen meer woningen gerealiseerd worden wat het gemiddelde bestede bedrag per woning zal doen dalen bij deze twee gemeenten.

Tabel 3.2 Gemiddelde besteding per woning (bedragen in euro's)

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinx- veen	Zaanstad
Besteding per woning	73.936	14.043	25.498	61.736	14.870	21.297

### 3.2 Subsidie verstrekt aan eigenaren

Een van instrumenten die de gemeenten hanteerden, is subsidies aan eigenaren. Gouda en Haarlem hebben naar verhouding het meeste besteed aan subsidies aan eigenaren. Dit is een expliciete keuze geweest van de twee gemeenten om relatief kort en snel te investeren. De leningen, het andere instrument, komen aan de orde in de paragraaf over het revolverend fonds (3.3).

Haarlem en Schiedam combineren funderingsherstel met woningverbetering. Schiedam heeft hiervoor een Rijksbijdrage ontvangen en heeft deze met de bijdrage van het Rijk voor funderingsherstel samengevoegd. Funderingsherstel en woningverbetering vormen een logische en werkbare combinatie, al kan het in de praktijk betekenen dat de fasering van woningverbetering en herstel niet goed op elkaar aansluiten, wat in Schiedam het geval is.

Naast financiële instrumenten hebben de gemeenten ook andere instrumenten ingezet die de eigenaren ondersteunen bij funderingsherstel, zoals het maken van herstelplannen, advisering, verhuiskostenvergoeding en bewonersbegeleiding. Deze kosten zijn niet in de onderstaande post opgenomen.

Tabel 3.3 Maximale lening en subsidies (bedragen in euro's)

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinx- veen	Zaanstad
Lening per woning	70.000	-	<sup>10</sup> 21.500	35.000	-	45.000
Subsidie per woning	6.800	7.500- 15.000	18.500	<sup>11</sup> 4.500	13.600	1.815

Noot 10 Het betreft hier een lening voor eigenaren bewoners met lage inkomens.

Noot 11 Dit bedrag betreft de subsidie per pand; het kan om meerdere woningen gaan.

Tabel 3.4 Subsidie verstrekt aan eigenaren, naar herkomst (bedragen in euro's)

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinx- veen	Zaanstad
Rijksbijdrage	227.444	2.317.643	9.495.804	-	-	-
Gemeentelijke bijdrage	1.988.168	1.405.461	11.504.196	-	328.061	2.000.000
Subtotaal	2.215.612	3.723.104	21.000.000	63.000	328.061	2.000.000
% van totale besteding	5%	82%	68%	1%	70 %	9%

### 3.3 Gestort in revolverend fonds

Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad werken met een revolverend fonds voor laagrentende leningen. Haarlem bood daarnaast een renteloze, aflossingsvrije vangnetlening. In Haarlem is de lening alleen bedoeld voor de doelgroep die het herstel niet op reguliere wijze kon financieren. De voordelen van een revolverend fonds zijn volgens de gemeenten dat het geld op langere termijn weer terugvloeit en het benadrukt de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar. Nadelen zijn er ook: het vergt 20 tot 30 jaar voordat het geld weer wordt terugbetaald. Tot die tijd zal de gemeente ook de administratie van de leningen moeten uitvoeren. En het niet geringe renteverlies komt al die tijd ook voor rekening van de gemeente.

In de gemeenten waar de nadruk op de lening als instrument, is verhoudingsgewijs het meest gestort. In Dordrecht is de aanvraag naar leningen losgekomen na afronding van de onderzoeksfase. Bij Schiedam is de verwachting dat er nog veel eigenaren beroep op het fonds zullen doen, gezien haar prognose (zie 2.1). Schiedam kent één fonds voor woningverbetering en funderingsherstel; in het opgenomen bedrag gaat het om storting voor het funderingshersteldeel.

In Haarlem heeft het fonds geen revolverende werking omdat geen nieuwe projecten worden gestart. De aflossing van deze leningen wordt deels hergebruikt voor de regeling Startersleningen.

Gouda heeft geen revolverend fonds bij SVn maar heeft wel enkele jaren geleden een achtervangfonds funderingsherstel ingesteld om vangnetleningen te financieren. Het budget was circa € 400.000,-. Momenteel heeft het fonds een positief saldo. Omdat het project funderingsherstel is afgerond worden geen nieuwe leningen meer aangegaan. En omdat de budgetten voor ISV-3 nog niet inzichtelijk zijn en de gemeente discontinuïteit wil voorkomen, heeft zij begin 2010, vooruitlopend op het ISV-besluit van provincie, geld uit het fonds bestemd voor lopende projecten.

Tabel 3.5 Gestort in revolverend fonds, naar herkomst (bedragen in euro's)

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinx- veen	Zaanstad
Rijksbijdrage	-	-	-	-	-	<sup>12</sup> 3.700.000
Gemeentelijke bijdrage	<sup>13</sup> 17.700.000	-	3.000.000	-	-	<sup>14</sup> 11.600.000
Subtotaal	17.700.000	-	3.000.000	3.367.811	-	15.300.000
% van totale besteding	43%	-	10%	63%	-	70%

Noot 12 De besteding van de Rijksbijdrage is niet nader gespecificeerd. In overleg met Zaanstad is dit onder 'storting in revolverend fonds' ondergebracht.

Noot 13 Dit is inclusief rentelasten.

Noot 14 Dit is inclusief rentelasten (€ 1,8 miljoen).

### 3.4 Besteed aan onderzoek

Alle gemeenten hebben onderzoek verricht naar de voorraad en de omvang van de problematiek. Vaak was dit ook bedoeld om draagvlak bij de bewoners te vergroten. Soms willen bewoners gedetailleerder onderzoek dan de gemeente, zoals in Zaanstad het geval was. Van alle gemeenten heeft Dordrecht het meeste besteed aan onderzoek: € 10,6 miljoen (zie noot 15). Hier is het gehele probleemgebied in kaart gebracht. Dat was een politieke keuze in verband met de grote weerstand onder bewoners. Dat de onderzoekswijze efficiënter had gekund, werd al bij de eerdere evaluatie geconstateerd. Sinds deze evaluatie in 2007 is circa € 700.000,- besteed aan rapportages naar aanleiding van de monitoring en aan voorlopige herstelplannen voor de eigenaren. Deze herstelplannen zijn een directe ondersteuning van de eigenaren en kunnen worden beschouwd als besteding aan de eigenaren.

Tabel 3.6 Besteed aan onderzoek, naar herkomst (bedragen in euro's)

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad
Rijksbijdrage	1.792.395	33.435	-	-	-	-
Gemeentelijke bijdrage	15.667.981	20.275	2.500.000	-	42.834	2.000.000
Subtotaal	<sup>15</sup> 17.460.375	53.710	2.500.000	<sup>16</sup> 912.538	42.834	2.000.000
% van totale besteding	42%	1%	8%	17%	9%	9%

### 3.5 Besteed aan bewonersbegeleiding

Een ander instrument om funderingsherstel te stimuleren, is bewonersbegeleiding. De meeste gemeenten hebben hier 10 tot 16% van hun totale budget aan besteed. Haarlem en Dordrecht hebben vanwege de inzet van externe procesbegeleidingsbureaus in absolute zin hogere kosten gemaakt dan de andere gemeenten. Ook Zaanstad zit absoluut en relatief hoog. De gemeente begeleidt de bewoners zelf bij het oppakken van meer verantwoordelijkheid binnen de aanpak zoals projectleiderschap (zie hoofdstuk 4). De bureau- en projectmedewerkerskosten zijn dan ook in deze post verwerkt. De projectmedewerkerskosten zijn eveneens in de post van Gouda verwerkt: de gemeente verzorgde zelf de bewonersbegeleiding. Alleen in grote projecten werd soms door eigenaren zelf externe begeleiding en toezicht ingehuurd. Dit kwam ten laste van het subsidiebudget.

Tabel 3.7 Besteed aan bewonersbegeleiding, naar herkomst (bedragen in euro's)

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad
Rijksbijdrage	421.046	463.788	-	-	-	-
Gemeentelijke bijdrage	3.680.517	281.249	1.600.000	-	95.207	2.700.000
Subtotaal	4.101.573	<sup>17</sup> 745.037	1.600.000	836.748	95.207	<sup>18</sup> 2.700.000
% van totale besteding	10%	16%	5%	16%	20%	12%

Noot 15 Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- € 10.628.276 funderingsonderzoek
- € 618.769 aanvullend advies (aanvullende adviezen van de bureaus die de begeleiding van bewoners verzorgen) en Belangen Vereniging FunderingsProblematiek (BVFP)
- € 6.213.330 algemene kosten, waaronder bureaunkosten/projectmedewerkers (ambtelijke inzet).

Noot 16 De besteding is niet gespecificeerd naar rijks- dan wel gemeentelijke bijdrage.

Noot 17 Dit is inclusief projectmedewerkerskosten.

Noot 18 Dit is inclusief bureau- en projectmedewerkerskosten.

## Samenvatting resultaten en financiën

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad	Totaal
<b>Resultaat</b>							
• Minimaal te realiseren aantal woningen (VROM)	500	347	1.050	<sup>19</sup> 750	42	500	3.189
• Gerealiseerd aantal woningen 2007 (SEV-rapport)	230	201	1.204	3	<sup>20</sup> 30	589	2.257
• <i>Gerealiseerd aantal woningen (sept 2010)</i>	561	322	<sup>21</sup> 1.204	<sup>22</sup> 87	30	1.033	3.237
• Saldo (huidige stand – VROM afspraak)	61	-25	154	-663	-12	533	48
<b>Lening/ subsidie</b>							
• Maximale gemeentelijke subsidie per woning	6.800	15.000	18.500	4.500	13.600	1.815	
			in twee delen				
• Maximale SVn lening	70.000	-	gem. 21.500	35.000		45.000	
<b>Financiën (bedragen x €1.000)</b>							
• Verleende Rijksbijdrage voor funderingsaanpak	2.441	2.815	5.866	4.218 <sup>23</sup>	<sup>24</sup> (647)	3.700	22.670
• Gemeentelijk budget/ besteding	39.037	1.707	21.204	1.153	<sup>25</sup> -	18.300	81.401
• Aandeel gemeentelijk budget ten opzichte van totaal (in %)	94%	38%	78%	21%	-	83%	63%
• IPSV subsidie voor sloop/nieuwbouw in collectief particulier opdrachtgeverschap			3.630				3.630
• Provinciale bijdrage fase 2					1.143		
Totaal besteed aan funderingsherstel	41.478	4.522	30.700	5.371	22.000	466	104.537

Noot 19 Schiedam heeft in 2010 met het Rijk afgesproken om tot en met 2014 in totaal 250 woningen aan te pakken.

Noot 20 Waddinxveen zijn tussen 1999 en 2002 30 woningen gerealiseerd met provinciale subsidie

Noot 21 Waarvan circa 300 door middel van nieuwbouw

Noot 22 Dit betreft zowel gerealiseerde woningen als woningen in uitvoering

Noot 23 Rijksbijdrage was in eerste instantie ca € 5,2 miljoen. Ondertussen is afgesproken dat de gemeente hiervan € 1 miljoen terugbetaalt en tot en met 2014 doorgaat.

Noot 24 Waddinxveen heeft geen aanspraak gemaakt op rijksbijdrage.

Noot 25 Er zijn geen gegevens over de eigen bijdrage van Waddinxveen, wel over de totale besteding.

Type besteding	Dordrecht		Gouda		Haarlem		Schiedam		Waddinxveen		Zaanstad		Subtotaal	Subtotaal
	Bedrag (x €1.000)	% van totaal besteed	Bedrag (x €1.000)	% van totaal besteed	Bedrag (x €1.000)	% van totaal besteed	Bedrag (x €1.000)	% van totaal besteed	Bedrag (x €1.000)	% van totaal besteed	Bedrag (x €1.000)	% van totaal besteed	Bedrag (x €1.000)	% van totaal besteed
• Subsidie verstrekt aan eigenaren (herstel, sloop/nieuwbouw)	2.216	5%	3.723	82%	21.000	68%	63	1%	328	70%	2.000	9%	29.330	28%
• Gestort in revolverend fonds	<sup>26</sup> 17.700	43%	-	-	3.000	10%	3.368	63%	-	-	<sup>27</sup> 15.300	70%	39.368	38%
• Funderingsonderzoek	17.460	42%	54	1%	2.500	8%	913	17%	43	9%	2.000	9%	22.969	22%
• Bewonersbegeleiding	4.102	10%	745	17%	1.600	5%	837	16%	95	20%	2.700	12%	10.079	10%
• Bureaukosten/ projectmedewerkers	-				2.200	7%	191	4%					2.391	2%
• Wisselwoning	-				300	1%							300	0,3%
• Verhuiskosten	-				100	0,3%							100	0,1%
<b>Totaal besteed (bedragen x €1.000)</b>	<b>41.478</b>	<b>100%</b>	<b>4.522</b>	<b>100%</b>	<b>30.700</b>	<b>100%</b>	<b>5.371</b>	<b>100%</b>	<b>466</b>	<b>100%</b>	<b>22.000</b>	<b>100%</b>	<b>104.537</b>	<b>100%</b>
Totale Rijks- en gemeentelijke bijdrage / gerealiseerde woning (bedrag in euro's)		73.936		14.043		25.498		61.736		14.870		21.297		

Noot 26 Dit is inclusief rentelasten.

Noot 27 Dit is inclusief rentelasten

## 4 Procesaanpak

In dit hoofdstuk worden veranderingen beschreven binnen de aanpak in de zes gemeenten sinds 2007. Zijn er wijzigingen doorgevoerd? Wat is de huidige inzet van de gemeente, waaruit bestaat dit en hoe is dit georganiseerd? Voor informatie over de aanpak voor 2007 verwijzen we naar de tussenevaluatie<sup>28</sup> uit 2007, waarin per gemeente wordt ingegaan op:

- beleidsmatige keuzes;
- inventarisatie van probleemgebieden;
- funderingsaanpak versus particuliere woningverbetering;
- toegepaste technische oplossingen en
- meldingsplicht bij het Kadaster.

Voor een overzicht van de procesaanpak is hieronder een schema opgenomen waarin de gekozen instrumenten, organisatievorm, wijze van communicatie en bewonersbegeleiding en verankering is opgenomen. Aansluitend presenteren we de voornaamste wijzigingen in de procesaanpak, subsidie-regelingen en gaan we in op de inzet van gemeenten, organisatie en de vraag hoe de gemeenten zorgen voor verankering van de opgedane ervaringen binnen hun organisatie.

Schema 4.1 Overzicht van de procesaanpak per gemeente 2001 - 2007

	Dordrecht	Gouda	Haarlem	Schiedam	Waddinxveen	Zaanstad
Instrumenten	Leningen Subsidies	Subsidies	Leningen Subsidies	Leningen Subsidies	Subsidies	Leningen Subsidies
Organisatie	Deels externe inhuur Projectbureau	Externe inhuur Lijn- organisatie	Project organisatie	Externe inhuur Front/ backoffice	Externe inhuur	Gemeentelijk Adviesbureau Funderings- herstel
Communicatie	Breed	Smal	Smal	Breed	Smal	Breed
Bewonersbegeleiding	Via ingehuurd procesbegelei- dingsbureaus	Gemeente	Via ingehuurd bouw bureaus	Gemeente	Via ingehuurd projectleider	Gemeente
Verankering	Afbouw binnen huidige raads- periode	Project afge- rond. Taken worden over- gedragen	Kennis onder- gebracht binnen lijnorganisatie	Onderzoek vindt plaats en risicokaarten opgesteld	Kennis en infor- matie niet veran- kerd in organisa- tie	Er wordt plan opgesteld voor borging kennis en resultaten

Noot 28 Zie SEV Realisatie (2007) *Scheve huizen, Evaluatie funderingsaanpak in zes gemeenten 2000 – 2006*.



#### 4.1 Wijzigingen in de procesaanpak sinds 2007

De meeste gemeenten hebben sinds de evaluatie van 2007 wijzigingen doorgevoerd in hun procesaanpak, waardoor zij effectiever en slagvaardiger kunnen optreden. Vanuit het oogpunt van kostenbeheersing wordt meer verantwoordelijkheid bij de eigenaren gelegd, zoals we kunnen zien in Gouda en Dordrecht. Dit zien we ook terug in een scherper aanschrijvingsbeleid in Dordrecht. In deze gemeente wordt meer dan voorheen ingezet op woningen waar al een herstelplan is. Hier is een zogenaamde perspectieflijst voor opgesteld. In Schiedam gaat meer aandacht uit naar energiebesparing, als onderdeel van de totale woningverbeteringaanpak.

De gemeenten Haarlem en Waddinxveen hebben geen wijzigingen doorgevoerd, wat samenhangt met het afronden van het project funderingsherstel.

<b>Dordrecht</b>	Focus ligt op woningen waar de meerderheid van eigenaren herstelplannen heeft (perspectieflijst van circa 150 woningen). Sinds januari 2010 is het aanschrijvingsbeleid aangescherpt en verlaagd 80% naar 50% van de eigenaren die bereid zijn om mee te werken. Dit om herstel te bespoedigen.
<b>Gouda</b>	Bij procedures zoals de subsidieaanvragen en gereedmelding van woningen is in de communicatie meer nadruk gelegd op eigen verantwoordelijkheid van eigenaren.
<b>Haarlem</b>	Het project funderingsherstel is afgesloten en de resterende werkzaamheden waren gericht op afronding: vaststellen subsidierecht en bijstellen van de hoogte van de lasten van financiering.
<b>Schiedam</b>	Er is onlangs gestart met één project collectief particulier opdrachtgeverschap in de nieuwbouw.
<b>Waddinxveen</b>	Geen wijzigingen in de procesaanpak.
<b>Zaanstad</b>	Sinds 2009 focus op handhaving, vermijding risico's, eigen verantwoordelijkheid en veiligheid. De gebiedsgerichte aanpak is gekoppeld aan projecten uit het Meerjaren Investeringsprogramma.

## 4.2 Wijzigingen subsidieregelingen

In de gemeenten Dordrecht, Gouda en Zaanstad zijn de subsidieverordening en regelingen aangepast. Dit deden zij vanwege hogere kosten voor herstel, de wens om subsidies of leningen aantrekkelijk te houden, maar ook om risico's te vermijden en vanwege kostenbeheersing. In Dordrecht en Zaanstad is het bedrag van de lening verhoogd naar € 70.000,- respectievelijk € 45.000,-. Tegelijkertijd zijn de regelingen verder aangescherpt zoals we zien in Zaanstad, waar voor het technisch voorbereidingsplan alleen nog de werkelijk gemaakte kosten worden vergoed. Deze gemeente maakt het mogelijk om een duurzaamheidslening af te sluiten bovenop de basislening.

<b>Dordrecht</b>	De subsidieverordening is verruimd sinds april 2010. Ook eigenaren met een hersteladvies tussen de 15 en 25 jaar kunnen een laagrentende lening van maximaal € 70.000 krijgen.
<b>Gouda</b>	De subsidieverordening Stedelijke vernieuwing 2005 is in 2009 aangescherpt op het punt van terugbetaling van de subsidie bij verkoop van de woning na funderingsherstel.
<b>Haarlem</b>	Geen aanpassingen in de subsidieregeling. Aanpak funderingsherstel was al afgerond.
<b>Schiedam</b>	Geen aanpassingen in de subsidieregeling.
<b>Waddinxveen</b>	Geen aanpassingen in de subsidieregeling.
<b>Zaanstad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het te verlenen subsidiebedrag is verhoogd naar maximaal € 45.000.</li><li>• De regeling voor het technisch voorbereidingsplan is beperkt tot de werkelijk gemaakte kosten.</li><li>• Er is een duidelijker afbakening van de huidige actie- en onderzoeksgebieden.</li><li>• Er is een nieuw subsidieplafond ingesteld.</li><li>• Sinds 2010 bestaat de mogelijkheid om bovenop de basislening een duurzaamheidslening aan te vragen van maximaal € 5.000. Deze is bestemd voor energetische maatregelen.</li></ul>

### 4.3 Inzet gemeente

De gemeenten Dordrecht, Schiedam en Zaanstad zijn nog actief met funderingsherstelprojecten. Hier worden herstelplannen gemaakt, leningen en subsidies verstrekt, interne en externe werkzaamheden afgestemd en begeleidingsbureaus aangestuurd.

Binnen de gemeenten Gouda, Haarlem en Waddinxveen zijn er geen funderingsherstelprojecten waarin de gemeente nog een actieve rol vervult. Deze gemeenten verrichten reguliere taken, zoals verstrekking bouwvergunningen en voorlichting.

<b>Dordrecht</b>	Projectbureau Funderingen voert alle taken uit die voortkomen uit de gemeentelijke verordening, zoals beoordelen van de aanvragen, aansturen van begeleidingsbureaus, aanschrijvingen, de interne en externe afstemming van werkzaamheden.
<b>Gouda</b>	Er zijn geen funderingsherstelprojecten waarin de gemeente een actieve rol vervult. Wel reguliere taken, zoals verstrekken bouwvergunningen en voorlichting.
<b>Haarlem</b>	Er zijn geen funderingsherstelprojecten waarin de gemeente een actieve rol vervult. Wel reguliere taken, zoals verstrekken bouwvergunningen en voorlichting.
<b>Schiedam</b>	Inzet bestaat uit advies en begeleiding en een laagrentende lening.
<b>Waddinxveen</b>	Er zijn geen funderingsherstelprojecten waarin de gemeente een actieve rol vervult. Wel reguliere taken, zoals verstrekken bouwvergunningen en voorlichting.
<b>Zaanstad</b>	Sinds de beleidswijziging worden plannen gemaakt voor wijzigingen van de procesaanpak <ul style="list-style-type: none"><li>• Opstellen risicoprotocol voor werken in de openbare ruimte (vastgesteld)</li><li>• Implementatie van het protocol naar andere delen van de organisatie (2010)</li><li>• Opstellen en jaarlijks actualiseren van plannen werken in de openbare ruimte (vanaf 2010)</li><li>• Ontsluiten (intern/extern) onderzoeksinformatie (2010)</li><li>• Opstellen beleidsregels handhaving (2010)</li><li>• Actualiseren subsidieverordening en -regeling 2010-2011 (vastgesteld)</li><li>• Ontwikkelen Hypothecaire lening nieuwe stijl (2010)</li><li>• Opstellen communicatieplan funderingen (2009)</li><li>• Vernieuwing van de afspraken met makelaars (2010)</li><li>• Lobby naar Rijksoverheid over uitbreiding instrumentarium (2009, 2010 Resultaat onder meer: Manifest funderingsherstel oktober 2009)</li><li>• Laten uitvoeren haalbaarheidsonderzoek erfpachtconstructie (2010)</li><li>• Woningverbetering op het gebied van duurzaamheid opnemen in gewijzigde subsidieverordening 2010-2011 (vastgesteld)</li><li>• Uitbreiden van het meetboutennetwerk (vanaf 2010)</li><li>• Wijziging organisatiestructuur (2010)</li></ul>

#### 4.4 Organisatie

In de gemeenten Dordrecht, Schiedam en Zaanstad is de interne organisatie van funderingsherstel afgestemd op de inzet van deze gemeenten. Zij werken ieder met een aparte projectorganisatie. Wanneer gemeenten kiezen om te werken met een projectorganisatie of externe inhuur is het altijd van belang dat er een koppeling wordt gemaakt met het interne apparaat. In Gouda zien we dit terug waar nauw wordt samengewerkt tussen de extern projectleider en de medewerkers van de afdeling Bouw & Woningtoezicht. In Gouda vindt op dit moment overdracht plaats. De gemeente Haarlem heeft de kennis over funderingsherstel ondergebracht binnen de lijnorganisatie. De gemeenten Gouda, Schiedam en Waddinxveen hebben alle gekozen voor externe inhuur van tijdelijk personeel.

<b>Dordrecht</b>	Het projectbureau Funderingen bestaat uit een projectmanager, projectsecretaris, projectmedewerker en projectcontroller. De procesbegeleidingsbureaus ondersteunen de bewoners bij de funderingsaanpak, zoals het gezamenlijk opdrachtgeverschap naar de aannemers.
<b>Gouda</b>	Een extern projectleider draagt momenteel taken over naar lijnorganisatie. Medewerkers van de afdeling Bouw & Woningtoezicht geven voorlichting en voeren reguliere taken uit.
<b>Haarlem</b>	Gedurende het project was er een projectorganisatie. De kennis over funderingsherstel is ondergebracht binnen de lijnorganisatie.
<b>Schiedam</b>	De gemeente heeft een fysiek 'servicepunt woningverbetering', de front office. Deze activeert Verenigingen Van Eigenaren en biedt eigenaren hulp, advies en begeleiding. Het gaat om aanpak van de woningverbetering, funderingsherstel, energiebesparing en veiligheid. De back office verzorgt projectleiding, projectcommunicatie, subsidiëring en afstemming met in de lijn georganiseerde activiteiten zoals handhaving, bouwvergunningen, schuldhulpverlening en OZB. De back office werkt verder nauw samen met bewonersverenigingen, SVn en makelaardij.
<b>Waddinxveen</b>	Gemeente heeft geen aparte formatie voor funderingsherstel. Voor specifieke vragen wordt op uurbasis een extern projectleider ingehuurd.
<b>Zaanstad</b>	Het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF) bestaat uit projectsecretaris, financieel adviseur, administratief medewerker, bouwkundig adviseur en senior project secretaris. Medewerkers van afdeling Realisatie & Beheer en Handhaving zijn betrokken bij funderingsproblematiek. Het project Wilhelminastraat heeft tijdelijk een eigen projectorganisatie gekend.

## 4.5 Verankering

In bijna alle gemeenten zijn verankeringstrategieën gemaakt of is men hier mee bezig. In de gemeenten waar het project is afgesloten is de kennis, waar mogelijk ondergebracht binnen de lijnorganisatie. In de meeste gevallen zijn geen extra middelen (ISV, Knelpuntenpot of stadsvernieuwingsgelden) meer beschikbaar, waardoor alleen reguliere taken worden uitgevoerd en de verantwoordelijkheid bij eigenaren komt te liggen.

<b>Dordrecht</b>	Het college heeft begin 2010 gekozen voor verlenging van het beleid en de werkingsduur van de verordening; vervolgens zal een en ander nog binnen de huidige raadsperiode worden afgebouwd. Als het project is afgerond, kan het beheer van het leningenpakket en het geven van informatie over de staat van de woningen naar de lijnorganisatie worden overgeheveld.
<b>Gouda</b>	Het project funderingsherstel is afgerond. Er zijn geen budgetten beschikbaar voor nieuwe (subsidie-)projecten. De verantwoordelijkheid komt daardoor nadrukkelijker bij eigenaren te liggen. Of dit daadwerkelijk zal worden opgepakt moet worden afgewacht.
<b>Haarlem</b>	De kennis over funderingsherstel is ondergebracht binnen de lijnorganisatie. Het totaal aan beschikbare stadsvernieuwingsgelden is ingezet voor funderingsaanpak in de bestaande particuliere woningvoorraad.
<b>Schiedam</b>	Op dit moment wordt onderzocht of en hoe een globaal opgezet meetnet kan worden ontwikkeld. Er worden risicokaarten gemaakt van grondwaterstand en de paalkoppen in verband met mogelijke droogstand. Verder wordt mogelijk preventief beleid ontwikkeld voor civiele projecten (ophogen, riolering e.d.).
<b>Waddinxveen</b>	Kennis en informatie over de aanpak is niet verankerd binnen de organisatie.
<b>Zaanstad</b>	Streven is om kennis en resultaten onder te brengen in de lijn. Er wordt een plan voor geschreven. Het is nog niet duidelijk hoe digitale informatiesystemen aan elkaar worden gekoppeld.

## 5 Monitoring

In dit hoofdstuk gaan we in op de wijze van monitoring door de gemeenten. Hoe wordt de kwaliteit per pand beoordeeld en wat doen gemeenten voor een zo transparant mogelijke systematiek? Verder beschrijven we op welke manieren informatie beschikbaar wordt gesteld voor een breder publiek, de samenwerking met makelaars en andere lokale partners en of er zicht is op het bereik van de groep eigenaren met lagere inkomens.

### 5.1 Beoordeling van kwaliteit per pand

De meeste gemeenten gebruiken het protocol funderingsonderzoek dat is ontwikkeld door VROM/VNG. Dit protocol schrijft voor hoe het onderzoek dient plaats te vinden. Echter, de interpretatie van de onderzoeksresultaten verschilt per gemeente. Een enkele gemeente pleit voor een gestandaardiseerd landelijk beoordelingssysteem, vergelijkbaar met de APK-keuring voor auto's. Dit vergroot de herkenbaarheid van het probleem. Inmiddels hebben diverse funderingsbureaus onder de naam F30, een brancheorganisatie opgericht. Zij stellen een stappenplan op waarin staat hoe de onderzoeksgegevens dienen te worden gehanteerd. Niet alle gemeenten zijn hier positief over. In hun ogen is de interpretatie van onderzoeksgegevens niet een taak voor funderingsbureaus.

Onderzoek is bedoeld als aanjaagmiddel en als bewijsmateriaal dat bewoners iets moeten doen aan de staat en kwaliteit van hun funderingen. Toch worden gemeenten – als opdrachtgever voor onderzoek – bij negatieve resultaten soms als schuldige aangewezen, wat kan leiden tot een ongewenste rolverwisseling.

<b>Dordrecht</b>	Tijdens de onderzoeksfase en (waar nodig) de monitoringfase hebben ingenieursbureaus de kwaliteit van panden onderzocht conform het VNG/VROM-protocol. Hierop heeft een toets plaatsgevonden door een deskundige van het projectbureau Funderingsherstel en door Deltares.
<b>Gouda</b>	In de jaren '80 en '90 is er in opdracht van de gemeente Gouda onderzoek uitgevoerd door Wareco. Vanaf 2000 is opnieuw onderzoek gedaan. Dit is verricht om verzakkingen door negatieve kleeft te kunnen vaststellen. Hiervoor is het VNG/VROM-protocol gehanteerd. Op dit moment wordt niet meer gemeten of gemonitord in Gouda. Wel wordt de grondwaterstand gemonitord.
<b>Haarlem</b>	Voor de beoordeling van de kwaliteit van panden is het VNG/VROM-protocol gehanteerd. Op dit moment wordt dit alleen nog op particulier initiatief uitgevoerd. Voor eigenaren lag bij de systematiek de nadruk op het 'prikken' van de palen. Bij weigeraars is nader onderzoek gepleegd om vast te stellen dat de fundering van de woning daadwerkelijk niet aan het bouwbesluit voldeed.
<b>Schiedam</b>	Het VROM/VNG-protocol wordt in Schiedam gebruikt maar niet veelvuldig vanwege het negatieve kleeftprobleem. In plaats daarvan worden de richtlijnen gehanteerd die het ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam voor de beoordeling heeft opgesteld. Woningen in de gebieden die onderzocht zijn, zijn geëvalueerd in drie groepen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Geen funderingsproblemen;</li> <li>2 Funderingsproblemen, herstel is noodzakelijk omdat anders binnen 15 jaar onaanvaardbare vervormingen van het pand of de panden optreedt;</li> <li>3 Onduidelijk of herstel noodzakelijk is. Het zettinggedrag van het pand of de panden wordt twee maal per jaar gemeten door waterpassen. Dat wordt in Schiedam de monitoring genoemd.</li> </ol> De indeling in drie groepen vindt plaats op basis van indicatief onderzoek en inspecties.
<b>Waddinxveen</b>	Er was bij de start duidelijk zicht op de aard en omvang van de problematiek. De projectleider heeft bewust ingezet op het niet dubbel doen van werkzaamheden, zoals second opinions. Op onorthodoxe wijze heeft de gemeente vaak zelf de funderingsproblemen onderzocht. Na afronding van het project is een peilbuizenet in de gemeente aangelegd. Maandelijks worden de standen gecontroleerd. Bij verlaging van het waterpeil wordt actie ondernomen.
<b>Zaanstad</b>	Voor de beoordeling is het VNG/VROM-protocol gehanteerd. Er komt meer nadruk op monitoring van het zakkingsgedrag van woningen. Het meetbottennetwerk wordt uitgebreid. Via meetbotten wordt twee keer jaar gemeten of een pand verzakt. Bij sterke verzakkingen wordt de frequentie opgevoerd naar vier metingen per jaar. Afdeling Handhaving houdt deze gegevens bij in een zelf ontwikkeld systeem. Het funderingsonderzoek via inspectieputten zal minder plaatsvinden. Op dit moment worden in opdracht van meerdere afdelingen en sectoren (Handhaving, GAF en Realisatie en Beheer) onderzoeken uitgezet naar funderingsproblemen. Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Archiefonderzoek</li> <li>• Visuele inspectie scheurvorming</li> <li>• Lintvoegmeting</li> <li>• Scheefstand gevel</li> <li>• Verdergaand inventariserend onderzoek</li> <li>• Meetbotten monitoring</li> <li>• Funderingsonderzoek (palen)</li> <li>• Peilbuizen</li> </ul>

## 5.2 Transparantie systematiek

Aan de gemeenten is gevraagd in hoeverre de systematiek van onderzoek transparant is voor eigenaren en bewoners. Hoewel deze vraag niet is voorgelegd aan bewoners zelf, geven de gemeenten aan dat adequate communicatie, informatie en voorlichting van groot belang zijn voor een zo transparant mogelijke systematiek. Het doel en de interpretatie van resultaten van funderingsonderzoek verschillen. Om transparantie te bevorderen kiezen gemeenten als Dordrecht, Schiedam en Zaanstad ervoor om zoveel mogelijk gegevens op internet te plaatsen. Gemeente Gouda kiest er juist voor om informatie alleen beschikbaar te stellen wanneer bewoners of potentiële kopers de gemeente benaderen. Reden daarvoor is dat de gemeente de antwoorden op vragen kan voorzien van contextuele informatie.

<b>Dordrecht</b>	Eigenaren van woningen waar onderzoek is uitgevoerd hebben rapporten ontvangen met het resultaat van het funderingsonderzoek en een voorlopig herstelplan. Daarnaast is de informatie van de onderzoeken via bijeenkomsten en nieuwsbrieven toegelicht. Het betreft een fase 1 rapport: het funderingsonderzoek, met daarin de handhavingstermijn en een fase 2 rapport: met een voorlopig herstelplan waarin de herstelmethodes met kostenbegroting zijn vermeld.
<b>Gouda</b>	De informatie uit onderzoek wordt zowel intern (bij werkzaamheden in het openbare gebied) als extern (informatie van burgers) gebruikt. De aanwezige informatie wordt aan bewoners, eigenaren en makelaars beschikbaar gesteld via bijeenkomsten en gerichte informatieverzoeken.
<b>Haarlem</b>	Op verzoek gaf de gemeente toelichting op het protocol en de onderzoeksgegevens. Daarnaast gold een protocol voor de gehele aanpak: in het actiegebied bood de gemeente haar programma aan.
<b>Schiedam</b>	Eigenaren kunnen beschikbare meetgegevens en resultaten van de monitoring opvragen en er uitleg over krijgen.
<b>Waddinxveen</b>	Het is onbekend of en in hoeverre de systematiek transparant wordt gevonden.
<b>Zaanstad</b>	Het uitgevoerde onderzoek is geënt op kwaliteitscategorieën. Om transparantie te bevorderen zijn onderzoeken vergoed en stuurde afdeling handhaving meetrapporten naar bewoners.



### 5.3 Beschikbaar stellen van informatie voor breder publiek

Gemeenten Dordrecht, Schiedam en Zaanstad stellen zoals gezegd veel informatie beschikbaar via de website. Bovendien verspreiden zij regelmatig nieuwsbrieven. Gemeenten Gouda, Haarlem en Waddinxveen gebruiken hun website niet om actuele informatie beschikbaar te stellen. Zij beantwoorden vragen van makelaars en mogelijke kopers telefonisch of door middel van bijeenkomsten.

<b>Dordrecht</b>	Op de website staat een resultatenkaart waarop de panden zijn gemarkeerd: goed of herstel nodig. Op aanvraag wordt informatie verstrekt aan de belangenvereniging (BVFP), makelaars en mogelijke kopers van panden. Jaarlijks rapporteert het projectbureau het gemeentebestuur over de projectvoortgang. Verder worden regelmatig nieuwsbrieven opgesteld en verspreid.
<b>Gouda</b>	Informatie wordt niet actief gecommuniceerd naar een breder publiek. De aanwezige informatie is recent gedigitaliseerd op niveau van het pand. Deze wordt overgedragen aan de front office Bouwen, zodat burgers en makelaars specifieke informatie over de kwaliteit van de fundering kunnen opvragen.
<b>Haarlem</b>	Informatie wordt niet actief beschikbaar gesteld voor een breder publiek. Incidentele vragen van potentiële kopers en makelaars worden doorverwezen naar specialist.
<b>Schiedam</b>	Op de gemeentelijke website zijn kaarten opgenomen die op huisnummerniveau leesbaar zijn en informatie geven over de staat van de funderingen in onderzochte gebieden. Verder worden regelmatig nieuwsbrieven opgesteld en verspreid.
<b>Waddinxveen</b>	Informatie wordt niet actief gecommuniceerd naar een breder publiek. Incidentele vragen van potentiële kopers en makelaars worden doorverwezen naar specialist.
<b>Zaanstad</b>	Informatie over onderzochte woningen is openbaar. In verkoopadvertenties van onderzochte woningen wordt altijd de kwaliteitsklasse vermeld. Regelmatig worden nieuwsbrieven opgesteld en verspreid.

### 5.4 Samenwerking met makelaars en lokale partijen

Om te voorkomen dat potentiële kopers zonder vooraf te zijn geïnformeerd woningen met een funderingsprobleem kopen, werken gemeenten samen met burgers en lokale partijen zoals makelaars of de Belangen Vereniging FunderingsProblematiek zoals in Dordrecht.

Samenwerking met de lokale makelaardij vindt plaats via regulier overleg, directe contacten en bijeenkomsten. Verder wordt getracht om in koopcontracten een goede weergave van de problematiek te schetsen. In Schiedam en Zaanstad zijn sinds kort twee paragrafen opgenomen in het koopcontract waarin wordt gewezen op de risico's van funderingsproblematiek. Dordrecht heeft een aanzet gemaakt voor een protocol, maar dit is niet van de grond gekomen.

Toch is de verhouding tussen gemeenten en makelaars niet optimaal. Zij handelen soms uit tegengestelde belangen. In verkoopadvertenties wordt de kwaliteitsklasse van onderzochte woningen vermeld. De NVM-makelaars zeggen de funderingsproblemen in verkoopgesprekken aan te kaarten, maar het is de gemeenten onbekend wat er besproken wordt in gesprekken tus-

sen makelaars en aspirant-kopers. Verkopers schakelen vaak wel een makelaar in, maar kopers niet volgens de gemeenten.

<b>Dordrecht</b>	De gemeente geeft informatie op basis van de door de ingenieursbureaus uitgebrachte rapporten en de voortgang van het begeleidingsproces. De gemeente ondersteunt de pogingen van de Belangen Vereniging Funderings Problematiek om een goede weergave van de problematiek in koopcontracten te doen opnemen. Via directe contacten en bijeenkomsten met notarissen is geprobeerd om met makelaars tot een protocol te komen, maar dit is niet gelukt.
<b>Gouda</b>	Er zijn geen expliciete afspraken gemaakt met makelaars over koopcontacten en de wijze van voorlichting. Op verzoek van aspirant-kopers en makelaars wordt informatie verstrekt over de kwaliteit van funderingen. De gemeente gaat de gemeentelijke website actualiseren. Er komt een informatieronde over afronding van het project richting makelaars.
<b>Haarlem</b>	Jarenlang was informatie over de kwaliteit van funderingen standaard opvraagbaar bij de gemeente. Omdat het technisch niet mogelijk is om deze informatie up to date en dus betrouwbaar te houden, werd besloten dat dit niet meer standaard aangeboden wordt. Bij informatievragen, gericht op een specifiek pand, wordt doorverwezen naar het bouwarchief.
<b>Schiedam</b>	De makelaardij wordt door middel van tweejaarlijks overleg actief geïnformeerd. Het funderingsprobleem en herstelplan worden in verkoopadvertenties vermeld. In de verkoopadvertenties wordt monitoring niet vermeld omdat dit meer tekst en uitleg vraagt. De gemeente informeert aspirant kopers desgevraagd over mogelijke funderingsproblemen. En helpt eigenaren die desondanks een huis met problemen gekocht hebben aan eventuele schriftelijke informatie over funderingsproblemen die in het verleden verzonden is. Gemeente wijst op de mogelijkheden van een funderingsparagraaf opnemen in het koopcontract. Het kader van bewonersverenigingen is goed geïnformeerd en vervult een rol in de communicatie. Mensen weten de weg naar het Servicepunt Woningverbetering te vinden. Eigenaren van panden met funderingproblemen, worden door het servicepunt benaderd.
<b>Waddinxveen</b>	Het is onbekend of en in hoeverre werd samengewerkt met makelaars en andere partijen.
<b>Zaanstad</b>	Zaanse makelaars hebben sinds enige tijd twee paragrafen in de koopcontracten opgenomen over de risico's van funderingsproblematiek. Een van de Zaanse makelaars heeft bijgedragen aan de landelijke brochure. Daarnaast heeft de NVMZ een studiedag gewijd aan funderingsproblematiek.

## 5.5 Zicht op bereik van de groep met lagere inkomens

Voor zicht op het bereik van de groep met lagere inkomens is gevraagd naar het toepassen van een inkomenstoets en het woningsegment waar herstel plaatsvindt.

Er is geen goed zicht is op het bereik van de groep mensen met lagere inkomens. Sinds 2007 zijn er binnen de gemeenten meer vangnetleningen verstrekt. Dit komt doordat eigenaren zelf de financiering niet rond kunnen krijgen, maar ook omdat banken strikter zijn geworden in het verstrekken van leningen. In Dordrecht, Schiedam en Gouda maakt minder dan 10% van het totaal aantal deelnemers aanspraak op een vangnetlening. Het betreft hier de groep met schuldenproblematiek.

Alleen Haarlem heeft een inkomenscriterium opgelegd voor het verstrekken van (vangnet)leningen. Daar is een gebiedsgerichte aanpak toegepast waar de economische status van de buurt of wijk bepalend was voor toekenning van subsidie. Er heeft in de andere gemeenten geen onderzoek plaatsgevonden naar de hoogte van inkomens.

Gemeenten Dordrecht en Zaanstad geven aan dat inkomens binnen een straat of buurt aanzienlijk kunnen verschillen. Volgens deze gemeenten bevinden de woningen zich veelal in het lagere woningsegment.

De indruk bestaat dat mensen met meer vermogen eerder geneigd zijn om een (basis-)lening bij de gemeente aan te vragen doordat zij beter in staat zijn om voorwaarden die de overheid stelt te vergelijken met de voorwaarden van aanbieders op de particuliere kapitaalmarkt.

<b>Dordrecht</b>	Er is geen onderzoek verricht naar het inkomen van de eigenaren in de projecten. Er is vaak sprake van menging van inkomens in een straat. Er zijn circa 30 eigenaren (van de 400) met een vangnetlening. Er zijn weinig bouwblokken met alleen lage inkomens.
<b>Gouda</b>	Er is geen onderzoek verricht naar het inkomen van de eigenaren in de projecten. Er is geen inkomenscriterium voor subsidieverstrekking gesteld. Het merendeel van de verbeterde woningen zit in het lagere koopsegment. Iedereen die wil, kan voor subsidie in aanmerking komen. Gemeente bood de mogelijkheid voor een vangnetlening.
<b>Haarlem</b>	De economische status van een buurt of wijk, en de omvang van het bezit van een particuliere eigenaar waren uitgangspunt voor toekenning van subsidie. Het betrof stedelijke vernieuwingsbuurten. Er zijn 110 leningen verstrekt aan lagere inkomens op basis van een inkomenstoets.
<b>Schiedam</b>	Er is geen onderzoek verricht naar het inkomen van de eigenaren in de projecten. Er is geen inkomenscriterium voor subsidieverstrekking gesteld. De panden staan grotendeels in oude wijken in en rond het centrum. Het gaat vaak om de lagere inkomensgroepen. Hier is geen precies zicht op.
<b>Waddinxveen</b>	Het is onbekend of en in hoeverre zicht is op het bereik van lagere inkomens.
<b>Zaanstad</b>	Er heeft geen inkomenstoets plaatsgevonden. De groep die gebruik maakt van de regeling is ongeveer een afspiegeling van de Zaanse bevolking. Dit is afhankelijk van de buurt waarin de gemeente actief is met funderingsherstel. Het opleidingsniveau en daarmee samenhangend het inkomen wisselen per buurt. Mensen met meer vermogen gaan eerder naar de gemeente voor een lening. Mensen met lagere inkomens zijn eerder geneigd om geld te lenen op de particuliere kapitaalmarkt.

## 6 Kennisdeling

In dit laatste hoofdstuk beschrijven we diverse goede voorbeelden van funderingsherstel. Naast procesvoorwaarden gaan we ook in op de lokale voorbeelden van samenwerking met bewonersorganisaties. Een ander belangrijk onderdeel is kennisdeling en kennisuitwisseling tussen de gemeenten in de afgelopen jaren. Wat is op dit vlak ondernomen en wat zijn suggesties?

### 6.1 Goede voorbeelden

De aanpak van funderingsherstel in zes gemeenten levert veel goede voorbeelden op. Een succesvolle aanpak wordt gekenmerkt door:

- een projectmatige aanpak (projectorganisatie);
- aandacht voor communicatie (persoonlijk en via bijeenkomsten);
- eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar staat centraal (boodschap herhalen);
- een gemeente die een betrouwbare partner is (consequent aanschrijven, tijdig reageren op informatieverzoeken, etc.);
- duidelijk stappenplan voor eigenaren;
- continuïteit van beleid en uitvoering;
- eenvoudige regelingen;
- bestuurlijk draagvlak.

Voor succesvolle samenwerking met bewoners is het belangrijk om als gemeente op te kunnen trekken met bewoners die beschikken over projectkennis, voldoende tijd, bereidheid, samenwerkingsvaardigheden en die zich willen inzetten voor het algemeen belang. Inzet op funderingsherstel komt goed van de grond als alle eigenaren uit het blok meedoen. Rol van de gemeente is de bewoners aan te moedigen een contactpersoon namens de eigenaren aan te wijzen. Deze kan vervolgens contacten onderhouden met de partijen die een rol spelen bij het voorbereiden en uitvoeren van een herstelplan, zoals de bouwkundig adviseur, de aannemer en de gemeente. Gemeente Gouda heeft goede ervaringen opgedaan met mediation bij het indienen van bezwaren. Op deze manier worden formele bezwaarprocedures voorkomen. Het gaat om circa 4 tot 5 gesprekken op jaarbasis.

<b>Dordrecht</b>	Na een aanlooperperiode van vijf jaar is funderingsherstel in de Riouwstraat en Sumatrastraat tot uitvoering gekomen. Volgens gemeente vereiste dit een continue en intensieve inzet: begeleiding van bewoners door procesbegeleiders (en aansturing vanuit het projectbureau op deze procesbegeleiders), aanschrijvingen van de weigeraars, aanbieden van vangnetten en een actieve aannemer die volhoudt. Gaandeweg ontstaat er druk onder de bewoners: hoe meer bewoners mee doen, hoe moeilijker het wordt om achter te blijven.
<b>Gouda</b>	Succesvol aan de Goudse aanpak is: <ul style="list-style-type: none"><li>• projectmatige aanpak</li><li>• verantwoordelijkheid bij eigenaar leggen</li><li>• als gemeente zelf ook verantwoordelijkheid nemen (betrouwbare partner zijn)</li><li>• continuïteit van beleid (regeling is niet tussentijds gewijzigd)</li></ul>

<b>Haarlem</b>	<p>Een combinatie van factoren maakt de aanpak in Haarlem succesvol:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• particulier opdrachtgeverschap</li> <li>• technische ondersteuning</li> <li>• inzet van subsidies</li> <li>• publiekrechtelijke druk</li> <li>• duidelijk traject voor bewoners</li> </ul> <p>De aanvankelijke onrust in Haarlem verdween snel en het draagvlak onder bewoners was groot. Er was sprake van bestuurlijke continuïteit: de nota over de funderingsaanpak is in 2002 al vastgesteld door de raad, met onder meer de mogelijkheid van onteigening. Hier is niet van afgeweken.</p>
<b>Schiedam</b>	<p>Sterke punten van de Schiedamse aanpak zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projectmatige aanpak met front en back office</li> <li>• aandacht voor communicatie</li> <li>• samenwerking met bewoners, makelaars, intern/extern</li> <li>• draagvlak voor project funderingsherstel en particuliere woningverbetering</li> <li>• verbeterde beoordeling van problemen door onderzoeksrapport van Deltares</li> </ul>
<b>Waddinxveen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijk zicht op de aard en omvang van de problematiek bij aanvang van het project.</li> <li>• Heldere spelregels: binnen drie gesprekken met bewoners moest de schop in de grond. Ook druk uitoefenen als personen zich niet bereid toonden.</li> <li>• Aanpak per blok, straat voor straat, met heldere voorlichting aan bewoners. In kleine groepjes werd individueel ingegaan op barrières.</li> <li>• Persoonlijke benadering van bewoners met problemen. De projectleider sprak de taal van bewoners. Deze is zelf constructeur en kan bogen op technische kennis. Daardoor was het ook mogelijk om tijdens overleggen met nieuwe en creatieve oplossingen te komen.</li> <li>• Goed opdrachtgeverschap richting technische onderzoeksbureaus. De technische kennis van de projectleider heeft er toe geleid dat de gemeente soms afweek van een advies van een bureau. Dat wil zeggen dat het opdrachtgeverschap van de gemeente zodanig werd ingevuld dat er controle was op berekeningen en uitvoerbaarheid van plannen van betrokken partijen.</li> <li>• Zeer korte lijnen binnen de gemeente. Goed contact met wethouders en vertrouwen van de raad en het bestuur.</li> <li>• De gemeente heeft zich consequent op het standpunt gesteld niet op te treden in het laaggelegen deel.</li> </ul>
<b>Zaanstad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewoners in Rosmolenbuurt hebben samen met de gemeente en woningcorporatie Parteon een stichting opgericht en werken via een cpo-constructie. Deze aanpak vergt veel tijd en geduld. De vormen van cpo zijn ontstaan tijdens bijeenkomsten, waarvan het initiatief komt van de bewoners. Voorbeelden zoals in de Dahliastraat spreken tot de verbeelding. De gemeente legt verbindingen en het werk wordt opgepakt en uitgevoerd door de bewoners. Gemeente waarschuwt bewoners voor planningsproblemen, dissidenten, wijzigingen BTW, belang van commitment, aanlooptijd en andere drempels. De subsidies worden door de gemeente uitgekeerd aan de stichting.</li> <li>• In de Elektrabuurt hebben 60 bewoners de handen in een geslagen, een vereniging opgericht, en vrijwilligers met ervaring op het gebied van projectmanagement aangewezen om bepaalde taken op zich te nemen. Bijvoorbeeld een gepensioneerde projectmanager met ervaring op het gebied van bouwprojecten. Verder voert een andere bewoner met hiervoor de benodigde diploma's samen met de financieel adviseur van de gemeente financiële adviesgesprekken met de buurtbewoners. Gemeente adviseert bewoners hoe zij zich kunnen inzetten: bijvoorbeeld ondertekenen intentieverklaring, tussentijdse enquêtes, etc.</li> </ul>

## 6.2 Kennisdeling en kennisuitwisseling

De kennisdeling en –uitwisseling tussen gemeenten is beperkt gebleven, maar wanneer nodig weten zij elkaar goed te vinden. Zij delen kennis en wisselen uit via:

- bijeenkomsten, zoals de jaarlijkse funderingsdag, workshops van SEV, de Nationale Heipalendag, bijeenkomsten van CUR Bouw & Infra;
- informele contacten op projectniveau, bijvoorbeeld tussen Gouda, Rotterdam en Bunschoten-Spakenburg, of tussen Amsterdam, Dordrecht, Zaanstad en Schiedam;
- medewerking aan de VNG/VROM brochure '*Het herkennen en aanpakken van funderingsproblemen*';
- het initiatief van gemeente Zaanstad voor een landelijke lobby. Dit heeft geleid tot het Manifest funderingsherstel, wat in oktober 2009 is aangeboden aan een aantal Kamerleden. Dit proces heeft de banden met diverse partijen in het land verstevigd, vooral tussen Schiedam, Rotterdam, Zaanstad, SVn en het landelijke platform funderingen.

<b>Dordrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deelname aan bijeenkomsten zoals de jaarlijkse funderingsdag.</li><li>• Bezoeken aan Zaanstad en Schiedam.</li><li>• Medeopstellen van het manifest voor funderingsherstel (oktober 2009).</li><li>• Medeopstellen van de brochure 'Het herkennen en aanpakken van funderingsproblemen'.</li></ul>
<b>Gouda</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Actief netwerk onderhouden met andere gemeenten en specialisten.</li><li>• Bezoek aan Nationale Heipalendag.</li><li>• Informele contacten tussen gemeenten en onderzoeksbureaus.</li></ul>
<b>Haarlem</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deelname aan platform funderingsaanpak.</li><li>• Waar mogelijk is samengewerkt met de andere vijf gemeenten maar problematiek en aanpak verschilden. Hierdoor is de echte kennisdeling beperkt gebleven.</li></ul>
<b>Schiedam</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Medeopstellen van de brochure 'Het herkennen en aanpakken van funderingsproblemen'.</li><li>• Lesgeven op NVM scholing in de regio.</li><li>• Voordrachten o.a. tijdens SEV bijeenkomst.</li><li>• Deelname aan bijeenkomsten van CUR Bouw &amp; Infra.</li></ul>
<b>Waddinxveen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deelname aan kennisuitwisseling o.a. met gemeenten Schiedam en Vlaardingen.</li></ul>
<b>Zaanstad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Op projectniveau veel uitwisseling met Schiedam.</li><li>• Andere gemeenten blijken soms te maken hebben met andere problemen, waardoor kennisuitwisseling niet altijd zinvol is.</li><li>• Er is een Zaanse delegatie op werkbezoek in Amsterdam-Zuid geweest.</li><li>• Initiatief voor een landelijke lobby leidde tot Manifest funderingsherstel.</li></ul>

### 6.3 Samenwerking met Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (VBWTN)

In de brief van de Minister van WWI (1 februari 2010) in reactie op het Manifest voor Funderingsherstel geeft de minister aan dat uitgevoerde evaluaties zijn gepubliceerd op de websites van VROM en de VNG: *'om dergelijke informatie en die van andere gemeenten in het land actueel te houden vindt overleg plaats met de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht (BWT) Nederland en de VNG. Deze Vereniging BWT Nederland zou de beschikbare informatie over de aanpak van funderingen kunnen bundelen en verder verspreiden. De Vereniging BWT Nederland kan met name, via haar netwerk, de directe uitwisseling faciliteren tussen gemeentelijke diensten die ervaring hebben met funderingsaanpak en zij voor wie deze problematiek nieuw is.'*

Aan de zes gemeenten is de vraag voorgelegd of zij tussen 2007 en 2010 hebben samengewerkt met de VBWTN voor kennisoverdracht rond de ervaringen met funderingsherstel in de eigen gemeente. Geen van de gemeenten zegt contact te hebben gehad met de Vereniging voor dit doel, al wordt de potentiële waarde van het netwerk en de kansen voor kennisuitwisseling deels wel onderschreven. De meeste gemeenten zijn echter van mening dat de Vereniging zich voornamelijk bezighoudt met handhaving en met technische aspecten. Zij vinden een dergelijke rol of taak voor de VBWTN daarom geen vanzelfsprekende.

<b>Dordrecht</b>	VBWTN richt zich op handhaving, dat is volgens de gemeente een beperkte benadering van het funderingsprobleem.
<b>Gouda</b>	Funderingsherstel krijgt binnen de VBWTN weinig aandacht. Gemeente onderschrijft nut van de waarde van het netwerk van de VBWTN.
<b>Haarlem</b>	Gemeente heeft niet actief samengewerkt met VBWTN.
<b>Schiedam</b>	VBWTN richt zich volgens gemeente op technische aspecten. De projectleider vindt dit niet de kern van de leerbehoefte. Er is behoefte aan uitwisseling over de aanpak en financieringsconstructies.
<b>Waddinxveen</b>	Niet van toepassing.
<b>Zaanstad</b>	Gemeente ziet geen duidelijk verband tussen de taken en activiteiten van VBWTN en het onderwerp funderingsherstel binnen gemeenten.

In de brief aan de Tweede Kamer (november 2010) meldt de Minister van BZK-WWI dat VBWTN op bijeenkomsten, in correspondentie en op haar website aandacht heeft geschonken aan recente ontwikkelingen rond de funderingsaanpak. *'Bovendien heeft VBWTN de gemeentelijke diensten Bouw- en Woningtoezicht gewezen op de folder voor kopers van risicopanden, die VROM in 2010 samen met de VNG heeft uitgebracht. Overigens is VBWTN onlangs gefuseerd met het Centraal Overleg Bouwconstructies. Dit zal de kennisoverdracht tussen gemeentelijke bouwinspecteurs en constructeurs over het herstel van funderingen vergemakkelijken.'* VBWTN kan hiermee een grotere rol in de kennisdeling over funderingsherstel spelen dan voorheen het geval was.



## 6.4 Suggesties voor kennisdeling tussen gemeenten in de toekomst

Aan de gemeenten is de vraag voorgelegd hoe kennisdeling tussen gemeenten in de toekomst kan worden gestimuleerd.

Alle gemeenten zijn van mening dat hier nog veel winst te behalen is. Uitwisseling komt nu vaak voort uit persoonlijke initiatieven en hebben een incidenteel karakter, 'terwijl de funderingsproblematiek meer is dan een probleem van een handvol gemeenten die elkaar verder helpen'. Bovendien is de ervaring dat onvoldoende is geprofiteerd van opgedane ervaring en het instrumentarium van de zes gemeenten. Hierover wordt bijvoorbeeld gezegd dat de ervaring van de Haarlemse begeleidingsbureaus niet in andere steden is benut, met als risico dat deze kennis 'verdamp't'.

### *Dilemma rond regie bij funderingsaanpak*

De gemeenten geven aan dat er een gebrek is aan landelijke erkenning en initiatieven. Volgens de gemeenten erkent de Rijksoverheid onvoldoende de aard en omvang van de problematiek. Het Rijk zou meer de regierol op zich moeten nemen. Ook de VNG zou meer op dit vlak kunnen betekenen, maar lijkt niet of nauwelijks actief op dit gebied. De gemeenten zijn zich er van bewust dat als de Rijksoverheid een platform opricht of instelt deze het risico loopt om als verantwoordelijk te worden gezien voor oplossing van het probleem. Hetzelfde geldt op lokaal niveau. Het dilemma over waar de informatie wordt ondergebracht is daarmee dus lastig te beantwoorden.

Samengevat pleiten de gemeenten voor:

- regierol voor het Rijk ondersteund door de VNG;
- meer intensieve en beter georganiseerde vormen van uitwisseling door een onafhankelijke derde partij;
- een plek waar gegevens over aanpakken (digitaal) worden ondergebracht;
- landelijke erkenning van het feit dat funderingsproblematiek ook buiten de zes gemeenten aan de orde is.

De zes gemeenten zijn bereid om zelf ook een bijdrage te leveren aan kennisuitwisseling.

<b>Dordrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Database met informatie over aanpak en proces voor en door gemeenten</li><li>• Via website betrokken partijen relevante informatie aanbieden.</li><li>• Klein beginnen. De gemeente is bereid een actieve bijdrage te leveren.</li></ul>
<b>Gouda</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teruggrijpen op het reeds ontstane netwerk.</li><li>• F3O werkt aan een nieuw format, waarmee kennis beter kan worden gewaarborgd.</li><li>• Kennisuitwisseling van goede voorbeelden en aanpakken blijft belangrijk.</li></ul>
<b>Haarlem</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Methodes en best practices inventariseren en aanbieden in expertisecentrum.</li><li>• Lokale kennis over funderingstype, risico's, do's en don'ts rond eigen initiatieven aanbieden.</li><li>• Informatie over de succesvolle aspecten van de lokale aanpak breder verspreiden.</li></ul>

---

<b>Schiedam</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• SEV en KEI kunnen een rol spelen bij het breed oppakken van de problematiek.</li><li>• Gemeente is bereid om kennis en ervaring te delen en bijdrage te leveren.</li><li>• De kennisdeling is tot nu toe vooral beperkt gebleven tot de zes gemeenten.</li></ul>
<b>Waddinxveen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vindt het goed als er weer een gesprek zou zijn tussen gemeenten.</li><li>• Gemeente is bereid om kennis en ervaring te delen en bijdrage te leveren.</li></ul>
<b>Zaanstad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bijeenkomsten organiseren waar ervaringen kunnen worden uitgewisseld.</li><li>• Breed onderkennen van funderingsproblematiek in andere gemeenten en provincies</li></ul>

---

## 7 Conclusies

De onderzoeksopdracht betreft een actualisering van de eerdere evaluatie<sup>29</sup> uit 2007 naar de resultaten en effecten bij de zes gemeenten die aanspraak hebben gemaakt op de Knelpuntenbudget ISV. We hebben hierbij met name de resultaten, de procesaanpak, kennisdeling en uitwisseling van best practices met het oog op de toekomst onderzocht. Dit hoofdstuk beschrijft de conclusies over deze onderwerpen.

### 7.1 Resultaat

In 2001 hebben zes gemeenten met excessieve bekostigingsproblemen van het Rijk meer dan € 20 miljoen uit het Knelpuntenbudget ISV, een financiële bijdrage gekregen voor de aanpak van funderingsproblemen in hun gemeente. Drie van deze zes gemeenten hebben de funderingsaanpak met (meer dan) het afgesproken aantal woningen gerealiseerd. Dit zijn Dordrecht, Haarlem en Zaanstad. De gemeente Waddinxveen heeft minder dan het afgesproken aantal woningen aangepakt. Zij heeft echter afgezien van de gereserveerde Rijksbijdrage en de aanpak gerealiseerd met financiële ondersteuning van de provincie Zuid-Holland. De gemeente Gouda heeft het aantal woningen net niet weten te realiseren. Afspraak was om van minimaal 347 woningen de funderingen te herstellen. Dit zijn er 322 woningen geworden. Op dit moment worden in Gouda de laatste woningen aangepakt. De gemeente Schiedam heeft sinds de vorige evaluatie in 2007 een inhaal-slag gemaakt. Hier zijn nu zo'n 90 woningen in uitvoering. Schiedam heeft nog meer tijd nodig. Het Rijk heeft deze gemeente tot 2015 de tijd gegeven om een (resterend) programma van ongeveer 160 woningen uit te voeren.

In totaal zijn er van de gevraagde 3.189 aan te pakken woningen, tot 1 oktober 2010 3.237 woningen gerealiseerd. Dat is meer dan het totaal aantal afgesproken woningen in de zes gemeenten gezamenlijk.

#### *Rijksbijdrage en gemeentelijke bijdrage*

De volgende conclusies betreffen de gemeenten exclusief Waddinxveen, tenzij anders aangegeven. Naast de toegekende Rijksbijdrage van € 22,7 miljoen uit het Knelpuntenbudget ISV, inclusief de IPSV-subsidie voor sloop/nieuwbouw voor Haarlem, hebben de vijf gemeenten ook andere eigen budgetten vrijgemaakt voor funderingsaanpak. In totaal hebben de vijf gemeenten aanvullend een bedrag van € 81,4 miljoen uit *eigen* middelen vrijgemaakt voor de funderingsaanpak. Dit betekent een 'multiplier' van vier ten opzichte van de Rijkssubsidie, waarbij moet worden aangetekend dat sommige gemeenten meer uit eigen middelen hebben ingezet dan andere. Het totale beschikbare budget voor de funderingsopgave in alle zes gemeenten bedraagt meer dan € 104 miljoen. Van dit bedrag is het grootste deel, namelijk € 39,4 miljoen, aan revolverende fondsen besteed en een groot deel (€ 29,3 miljoen) besteed aan eigenaar-bewoners in de vorm van subsidies. Er is door de zes gemeenten in het tijdvak 2001 - 2010

Noot 29 SEV Realisatie (2007) Scheve huizen, Evaluatie funderingsaanpak in zes gemeenten 2000 – 2006.

€ 22,9 miljoen besteed aan funderingsonderzoek. Tenslotte is in totaal bijna 10 miljoen besteed aan bewonersbegeleiding, daar vallen ook deels projectmedewerderskosten onder.

Op pagina 13 en 14 staan de resultaten en bestedingen samengevat in een overzicht.

## 7.2 Procesaanpak

Sinds 2001 hebben de gemeenten een flinke ontwikkeling doorgemaakt en hun organisatie en uitvoering verder geprofessionaliseerd. Iedere gemeente maakt daarbij eigen keuzen ten aanzien van organisatie, onderzoek, communicatie, advisering en begeleiding van bewoners en eigenaren. De aanpak werpt zijn vruchten af, al zijn er nog steeds woningen met funderingsgebreken niet aangepakt.

Via subsidies en leningen kregen eigenaren meer financiële ruimte. Een lening onder gunstige omstandigheden benadrukt de eigen verantwoordelijkheid van eigenaren-bewoners voor hun problematiek. Subsidie is een instrument dat een eenmalige impuls geeft om over te gaan tot herstel. Zonder de eenmalige bijdrage van het Rijk waren er minder woningen gerealiseerd dan nu het geval is.

De aard van de funderingsproblematiek blijkt een bepalende factor voor het type aanpak. Palenpest is bijvoorbeeld makkelijker aan te tonen dan negatieve kleef. Palenpest is de bacteriële aantasting van de zachte rand van de kern van de houten paal. Bij negatieve kleef gaan zakkende grondlagen aan de paal 'kleven'. Dit oefent een extra belasting op de paal uit waardoor de paal zakt wat leidt tot scheefstand en scheurvorming. In Schiedam is vooral sprake van negatieve kleef, met als gevolg dat het zettingsproces veel tijd in beslag neemt, de urgentie ontbrak en het veel tijd kostte voordat eigenaren op één lijn zaten. Daarbij komt dat deze gemeente veel slapende VvE's kent. In de gemeente Haarlem was sprake van palenpest. Hier was al eerder gestart met een combinatie van particulier opdrachtgeverschap, technische ondersteuning, inzet van subsidies, publiekrechtelijke druk en een duidelijk traject voor bewoners en eigenaren. Bovendien werkte de gemeente Haarlem direct met een projectorganisatie.

Naast de aard van de funderingsproblematiek blijkt draagvlak onder bewoners minstens zo belangrijk. Ook dit hangt weer samen met het kunnen aantonen van de ernst en consequenties van de problematiek. Dit verklaart grotendeels het verschil in tempo tussen de zes gemeenten.

Ook persoonlijke omstandigheden, waaronder de financiële mogelijkheden van bewoners en eigenaren bepalen het draagvlak en tempo van de uitvoering. Dit geldt ook voor het type bouwvorm: eengezinshuizen dan wel gestapelde bouw. Voor dit laatste geldt dat het lastig is om te komen tot voldoende draagvlak bij VvE's. Funderingsherstel is wat dat betreft niet te organiseren als een strak gepland project en vergt in iedere gemeente *maatwerk*. Het werken met bewoners en eigenaren vraagt om een sterke vorm van procesregie, met eenduidig beleid en heldere randvoorwaarden. De aanpak vergt dus veel tijd en inspanning, terwijl de gemeente soms juist beter kan wachten tot het moment daar is.

Lokale, bestuurlijke en politieke keuzes zijn bepalend geweest voor de focus op type gebied of probleem en het instrumentarium dat de gemeente inzet. In de zes gemeenten heeft de funderingsproblematiek tot nu toe bestuurlijke prioriteit gehad. De vraag is of dat in de toekomst zo blijft, nu de eenmalige Rijksbijdrage afgesloten is. De gemeenten wijzen nu nadrukkelijker op de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar en stellen zich faciliterend op bij de verdere aanpak. Aan de andere kant is in de afgelopen periode voor een doeltreffende en slagvaardige aanpak meer nadruk komen te liggen op de inzet van bestuurlijk-juridische instrumenten als aanschrijving en onteigening.

Samengevat zijn de succesfactoren:

- een projectorganisatie met voldoende capaciteit en ruime aandacht voor communicatie met bewoners en eigenaren;
- ervan uitgaan dat de primaire verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaren;
- de gemeente stelt zich op als een betrouwbare partner;
- continuïteit van het beleid en uitvoering met een breed ambtelijk en bestuurlijk draagvlak;
- de regelingen (en overige instrumenten) zijn eenvoudig en transparant.

### **7.3 Funderingsherstel in de toekomst**

Hoewel funderingsherstel in de meeste van de zes gemeenten tot een succesvolle afronding is gekomen, is de funderingsproblematiek nog niet verdwenen. Wel zijn inmiddels vele ernstige situaties met funderingsverval binnen de zes gemeenten aangepakt.

Tenslotte: de gemeenten die een bijdrage van het Rijk hebben ontvangen, zijn van mening dat er tot op heden helaas onvoldoende geprofiteerd is van de opgedane ervaringen met de funderingsaanpak in de zes gemeenten (en daarbuiten). Weliswaar verschillen de problematiek, prioriteiten en aanpak per gemeente, toch kan het heel relevant zijn om dergelijke kennis te delen met gemeenten die nu geconfronteerd worden met soortgelijke problemen. Kennisuitwisseling ontstaat niet spontaan, is gebleken. De meeste van de zes gemeenten zijn bereid om mee te werken aan de kennisdeling. Externe organisatie van de kennisdeling met een regierol voor de VNG, dan wel het Rijk, vinden de meeste van de zes gemeenten hierbij van belang.

# Bijlagen

## Bijlage 1 Betrokkenen bij het onderzoek

### Begeleidingscommissie

- Pim de Waard (Agentschap NL)
- Karl Kupka (Ministerie van BZK-WWI)
- Annemieke de Vries (Ministerie van BZK-WWI)

### Gemeenten

#### *Dordrecht*

- Wim Bellaart (projectmanager)
- Anja Kaaks-Vervelde (projectmedewerker)

#### *Gouda*

- Henk de Jong (projectleider)

#### *Haarlem*

- Wienand van Dijk (projectmanager)
- Lucas Rietveld (medewerker subsidiebureau)

#### *Schiedam*

- Ruud van Workum (projectmanager)

#### *Waddinxveen*

- Charlotte Johannes (clustercoördinator Vergunningenloket)
- Koos Graveland (projectleider)

#### *Zaanstad*

- Irma Gort (projectleider)
- Willeke Koops (beleidsadviseur SRO)

## Bijlage 2 Geraadpleegde documenten

*Scheve huizen, Evaluatie funderingsaanpak in zes gemeenten 2000 – 2006, SEV Realisatie, juni 2007.*

*Het herkennen en aanpakken van eventuele funderingsproblemen bij koop of verkoop van een woning, brochure funderingsproblematiek, VNG en VROM, juli 2009.*

*Manifest voor Funderingsherstel, diverse ondertekenaars (onder andere gemeenten, belangengroepen, marktpartijen), 9 oktober 2009.*

*Brief van Minister van WWI aan Tweede Kamer, Reactie op Manifest funderingsherstel (WWI/S&B.2009.064517), 1 februari 2010.*

*Brief van Minister van BZK-WWI aan Tweede Kamer, Stand van zaken dossier funderingsproblematiek (BZK/WWI 2010029160), 12 november 2010.*

### *Dordrecht*

- Factsheet funderingen, juni 2010
- Nieuwsbrief funderingen, juni 2010
- Subsidieregeling funderingsherstel, april 2010
- Nieuwsbrief funderingen, oktober 2009
- Rekenkameronderzoek Palen boven water, mei 2009
- Nieuwsbrief funderingen, januari 2009
- Nieuwsbrief funderingen, juni 2008
- Nieuwsbrief funderingen, november 2007

### *Gouda*

- Raadsvoorstel ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2010-2014, mei 2010
- Raadsbesluit technische wijziging subsidieverordening stedelijke vernieuwing 2005, juni 2009
- Raadsvoorstel technische aanpassing Subsidieverordening stedelijke vernieuwing 2005, juni 2009
- Nota technische wijziging Subsidieverordening stedelijke vernieuwing 2005, maart 2007

### *Haarlem*

- Kwartaalrapportages funderingsaanpak, maart 2005 en september 2003
- Standaard planontwikkelingstraject, december 2003
- Gehanteerd protocol voor funderingsonderzoek, mei 2003
- Gehanteerde subsidieverordening, maart 2003
- Standaard contract voor deelname, september 2002
- Nota funderingsaanpak nu of nooit, 2002

### *Schiedam*

- Jaarverslagen Particuliere Woningverbetering en Funderingsherstel, 2006, 2007, 2008 en 2009
- Nieuwsbrieven Particuliere Woningverbetering, juni 2010, maart 2010, september 2009, juni 2009 en maart 2009 en april 2008



#### *Waddinxveen*

- Correspondentie tussen gemeente en SenterNovem/ Agentschap-NL/VROM

#### *Zaanstad*

- Grenen Heipalenkrant, januari 2010
- Subsidieregeling funderingsonderzoek Zaanstad 2010-2011, dec. 2009
- Subsidieregeling voorbereiding funderingsherstel 2010-2011 onderzoekgebieden, dec.2009
- TNO: Validatie funderingsonderzoek woningen Oud Heinstraat e.o. te Zaandijk, dec. 2009
- Verordening stimuleringsleningen funderingsherstel onderzoekgebieden 2010-2011, dec. 2009