

Position Paper Gemeente Dordrecht

Als onderdeel van de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek werkt Dordrecht aan een integrale aanpak voor de funderingsproblematiek. Nu het probleem van de houten palen funderingen grotendeels aangepakt is, wordt de stad geconfronteerd met een volgend probleem: dat van de niet-onderheide woningen in combinatie met bodemdaling. Om dit probleem aan te pakken werken we nauw samen met bewoners, professionele organisaties, het Rijk en andere gemeentes. Funderingsproblemen raken hele straten, hele wijken, en uiteindelijk de hele stad en staan niet op zichzelf: ze zijn onlosmakelijk verweven met energietransitie, wonen, armoede en gezondheid.

Dordrecht heeft veel ervaring op het gebied van funderingsproblematiek met op houten palen gefundeerde woningen. De problematiek van rottende houten palen is tussen 1988 en 2013 in kaart gebracht. Daarna is Dordrecht vanaf 1998 aan de slag gegaan met een subsidie van het Ministerie van VROM en een lage rentelening vanuit de gemeente aan bewoners om de problematiek aan te pakken. In 2013 hebben de laatste bewoners subsidie aangevraagd. De aanpak heeft ervoor gezorgd dat funderingsproblematiek in Dordrecht goed op de kaart staat en dat een belangrijk deel van de houten palenproblematiek is opgelost. Van deze aanpak heeft gemeente, en met ons andere gemeenten, veel geleerd. Zo is duidelijk dat zo langdurig onderzoek doen echt niet nodig is. Daarnaast is goede communicatie met de bewoners essentieel voor de oplossing van het probleem.

Ondanks onze ervaring hebben we nu te maken met een forse nieuwe uitdaging op het gebied van funderingsproblematiek: de niet-onderheide woningen in combinatie met een dalende bodem. In Dordrecht zijn ongeveer 7.000 niet-onderheide woningen, grotendeels in bezit van particulieren. Woningen van woningbouwcorporaties hebben deze problematiek zo goed als niet. Dit maakt de opgave extra complex omdat elke woningeigenaar een eigen unieke situatie heeft.

Gestapelde opgaven

Bij buurten met niet-onderheide woningen zien we dat de opgaven groter zijn, complexer en meer divers. Het gaat hier niet alleen om technische gebreken, maar ook om bredere sociaal maatschappelijke problemen en klimaatproblematiek. Bodemdaling bij niet-onderheide woningen zorgt regelmatig voor gezondheidsproblemen door schimmel en vocht en voor waterschade in huis omdat bij een hevige bui het water in huis komt. Daarnaast hebben deze woningen vaak een laag energielabel (E,F,G), achterstallig onderhoud en is de woning klein. Vaak zijn de woningen in technische zin aan het einde van hun levensduur. De gestapelde opgaven komen vaak voor in buurten met een lage sociaal economische status (SES). Dat betekent dat deze bewoners vaak ook minder mogelijkheden hebben om de aanpak van hun funderingsproblematiek zelf te financieren. Dus los van de funderingsproblematiek hebben bewoners te maken met tal van andere problemen. Deze stapeling zorgt voor een extra dimensie in de aanpak. Het betekent dat de aanpak zeker niet alleen een technische exercitie is, maar vooral een sociaal maatschappelijke opgave betreft.

De stapeling van problemen en opgaven in een wijk maakt het lastig om met bewoners in gesprek te gaan over de funderingsproblematiek. Ze hebben vaak andere zorgen en zijn daardoor minder vatbaar om nog met een nieuw probleem te worden geconfronteerd. Daarnaast hebben inwoners misschien ook nog geen goed beeld van de funderingsproblematiek en als we deze toelichten kan het goed zijn dat het hen afschrikt om verder met ons in gesprek te gaan. Zeker als er nog geen helder oplossingsrichtingen zijn of duidelijkheid over financieringsmogelijkheden. In de gesprekken met woningeigenaren moeten we open staan voor een breed palet aan oplossingen en daarbij ook breder kijken dan alleen het probleem van de

fundering. Om dat gesprek goed te voeren zijn handelingsperspectieven en bijpassende financiering van groot belang.

Het zou goed zijn de funderingsproblematiek in verbinding te brengen met de grote landelijke woningbouwopgave; zeker als het gaat om locaties met potentie om te verdichten. Daarnaast is financiering een belangrijk vraagstuk. Niet alleen financiële arrangementen voor bewoners zelf, maar ook de bundeling van financiële middelen van overheden voor de gestapelde opgaven die er in een buurt zijn. In Dordrecht werken we aan drie pilots dicht bij het station. We gaan met deze bewoners in gesprek waarbij we starten met keukentafelgesprekken om te horen hoe het met ze gaat. We starten nooit met een gewenste oplossingsrichting. Het zou mooi zijn als we met betrokken overheden en bedrijven, budgetten, kennis en krachten bundelen om dan een pilot te starten. Het delen van kennis en ervaring, met name voor de financieringsmogelijkheden, is waardevol.

Nationale Aanpak Funderingsproblematiek

We zijn blij dat we deel uitmaken van de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (NAF), dat maakt ook duidelijk dat er een landelijk vraagstuk ligt: de Dordtse opgave is niet uniek. In de nationale aanpak doen we mee aan de Gebiedsgerichte Leer Aanpak. Ook kan dit helpen om een goed beeld te krijgen van wat nodig is om deze gebieden met gestapelde opgaven te helpen. En dit kan er ook voor zorgen dat de nodige onderzoeken verspreid kunnen worden gedaan en dan veel eerder klaar zijn om toe te passen.

Behoeft vanuit Dordrecht

1. Handelingsperspectief met toereikende financiering

We zijn blij met het feit dat het Rijk regie neemt voor de funderingsproblematiek. Binnen de NAF werken we vooral mee aan de Gebiedsgerichte Leer Aanpak (GLA). Hiervoor moeten we met de bewoners van buurten (of delen van buurten) in gesprek om uiteindelijk te komen tot een aanpak. Dit is heel lastig als er geen handelingsperspectief is voor financiering. Liefst een financiering waar de bewoner naar draagkracht aan bijdraagt samen met de verschillende decentrale overheden en het Rijk. Er is nu behoefte aan zicht op de financiering van de oplossingsrichtingen.

Onze vraag: Wil het Rijk ondersteuning bieden bij het helder regelen en bundelen van financiële stromen en -verantwoordelijkheden, van zowel woningeigenaren, de financiële sector, het Rijk en andere overheden en overige partners. Zodat er een helder perspectief ontstaat voor de actoren in deze problematiek?

2. Dordrecht heeft relatief veel-niet onderheide woningen: dat oplossen in een proces van lange adem. Het kan een heel lang proces worden om alle niet-onderheide woningen aan te pakken. Het zal decennia duren voordat het allemaal is aangepakt. Dat geeft niet omdat niet elke woning met evenveel urgentie aanpak behoeft. Wel is langdurig commitment van de verschillende overheden van groot belang. Dit geldt niet alleen voor Dordrecht, maar ook voor andere steden.

Onze vraag: Kan het Rijk langdurig commitment organiseren van de financiële sector en de betrokken overheden (inclusief de Rijksoverheid) op de aanpak en financiering van de funderingsproblematiek.