

Wat doet de gemeente Rotterdam bij funderingsproblemen?

De gemeente Rotterdam voert een actief beleid als het gaat om voorlichting en preventie. Voor informatie over funderingsproblemen is het Funderingsloket beschikbaar. Daarnaast heeft de gemeente diverse instrumenten voor de funderingsaanpak:

Informatie over de fundering van een woning via de funderingskaart

Op de website www.duikinjefundering.nl kunt u zoeken op adres en zo informatie vinden over risicogebieden, welk type fundering er onder een woning zit en ook zijn hier onderzoeksrapporten te vinden (mits openbaar).

Subsidie voor bloksgewijs en gezamenlijk funderingsonderzoek

De subsidie voor funderingsonderzoek bij houten paalfunderingen zorgt ervoor dat eigenaren beter inzicht krijgen in de staat van hun fundering. De belangrijkste subsidievoorwaarden:

- a. Het uitgangspunt is dat onderzoek bloksgewijs met meerdere panden tegelijk wordt uitgevoerd;
- b. Het onderzoek wordt uitgevoerd door een erkend bureau: www.kcaf.nl/erkenninglijst;
- c. De subsidie is maximaal 75% van de onderzoekskosten tot €1.500,- per eigenaar per jaar;
- d. Het onderzoeksrapport komt op de openbare funderingskaart van de gemeente.

Op de website www.duikinjefundering.nl/funderingsonderzoek kunt u meer lezen over de voorwaarden voor subsidie. Bovendien kunt u op deze website gelijk meerdere offertes aanvragen bij erkende onderzoeksbureaus.

Aanschrijvingsbeleid om verplicht funderingsonderzoek te doen

Het komt gelukkig weinig voor, maar in sommige gevallen verplicht de gemeente een of enkele particuliere huiseigenaren tot funderingsonderzoek. Er moet dan sprake zijn van scheefstand, scheurvorming of andere duidelijke tekenen van ernstige funderingsproblemen. Als de staat van de fundering slecht is kan er gevaar voor de gezondheid en veiligheid ontstaan. Komt er uit dat onderzoek dat er inderdaad ernstige gebreken zijn, dan zal de huiseigenaar die ook moeten herstellen. Zie ook de beleidsregel:

https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Rotterdam/424079/424079_1.html

Aanschrijvingsbeleid als een minderheid van de eigenaren niet meewerkt aan herstel

In de meeste gevallen betreft funderingsherstel een zuivere privaatrechtelijke zaak en kunnen eigenaren naar de kantonrechter stappen om toestemming te verkrijgen om gedeelde muren/ funderingen te herstellen en de kosten daarvan vergoed te krijgen.

Alleen in sommige gevallen kan de gemeente een of meerdere eigenaren die weigeren mee te werken aan herstel dwingen om dit alsnog te doen door hen aan te schrijven. Dat gebeurt als minimaal 50% van de eigenaren in het blok hiertoe een verzoek indient. Daarnaast moet uit gedegen funderingsonderzoek zijn gebleken dat er sprake is van een urgente situatie. Bovendien moeten de welwillende eigenaren aantonen dat zij funderingsherstel kunnen betalen en moet het herstelplan klaarliggen.

De gemeente schrijft alleen weigerende eigenaren aan die tijdens de uitvoering van het herstelplan de bouwstroom daadwerkelijk zullen blokkeren. Zo worden de weigerende eigenaren van hoekpanden of panden die in andere zin de bouwstroom niet blokkeren, niet aangeschreven. Lees hier de beleidsregel funderingsherstel:

https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Rotterdam/374105/374105_1.html



Vrijstelling van leges voor de omgevingsvergunning

Voor een omgevingsvergunning worden normaal kosten in rekening gebracht (leges). Particuliere eigenaren hoeven geen leges te betalen als uit de vergunningsaanvraag blijkt dat er sprake is van het aanbrengen van een volledig vervangende fundering. Dit wordt na uw aanvraag en de toekenning van de omgevingsvergunning automatisch verwerkt. Een omgevingsvergunning vraagt u aan via de website www.rotterdam.nl/omgevingsloket.

Tijdelijke verlaging van de onroerendezaakbelasting (OZB)

Voor particuliere eigenaren die te maken hebben met urgente funderingsproblemen en die binnen afzienbare tijd overgaan tot funderingsherstel kan de onroerendezaakbelasting (OZB) tijdelijk worden verlaagd. U moet hiervoor zelf een aanvraag indienen bij de gemeentelijke belastingdienst. Kijk voor contactmogelijkheden op de website www.rotterdam.nl/belastingen.

Bij de aanvraag stuurt u de volgende stukken mee:

- a. Een recent funderingsonderzoek waaruit blijkt dat de fundering binnen 5 jaar moet worden hersteld. Dit onderzoek mag niet ouder dan 5 jaar zijn;
- b. De offerte van de aannemer die het funderingsherstel gaat uitvoeren.

De gemeentelijke belastingdienst kan eventueel om aanvullende stukken vragen voordat zij akkoord gaan met uw aanvraag. Als de gemeentelijke belastingdienst akkoord gaat dan wordt de WOZ-waarde van uw woning tijdelijk verlaagd met de hoogte van de herstelkosten. Hierdoor betaalt u tijdelijk minder OZB. U maakt hierover rechtstreeks afspraken met de gemeentelijke belastingdienst.

Lening voor funderingsherstel via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Er is geen subsidie voor funderingsherstel. Wel is er het Fonds Duurzaam Funderingsherstel waar eigenaren die niet door hun eigen bank geholpen worden terecht kunnen voor een speciale maatwerklening. Zie ook www.funderingsherstelfonds.nl. De belangrijkste voorwaarden:

- a. Uit funderingsonderzoek blijkt dat funderingsherstel op (korte) termijn noodzakelijk is;
- b. Een maatwerklening kan alleen worden aangevraagd door eigenaren die ook daadwerkelijk woonachtig zijn op het adres waarop het funderingsherstel betrekking heeft;
- c. Een maatwerklening kan alleen worden aangevraagd door eigenaren die niet meer dan 5 in Nederland gelegen woningen in bezit hebben.

Buurtgerichte projecten voor gezamenlijk funderingsonderzoek

Het Funderingsloket van de gemeente werkt nauw samen met eigenaren om te komen tot een goede, duurzame aanpak van funderingsproblemen. Onder meer door voorlichting en door de begeleiding bij buurtgericht gezamenlijk funderingsonderzoek. Op de website www.duikinjefundering.nl/projecten kunt u zien in welke buurten er nu projecten zijn.

Informatie over bodemaling en wateroverlast via de dienst Stadsbeheer

Heeft u wateroverlast in souterrain, kelder of kruipruimte? Misschien komt er grondwater uw kruipruimte of kelder binnen via de muren of via de vloer. Of misschien lekt er een leiding.

Het is belangrijk om te achterhalen wat de oorzaak is, zodat de juiste maatregelen getroffen kunnen worden. De huiseigenaar is zelf verantwoordelijk voor het waterdicht maken van een ondergrondse verblijfruimte, zoals een kelder of souterrain. Meer informatie over wateroverlast in en rondom uw woning: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/waterloket>.

