

Geachte voorzitter, commissie,

Dank voor de gelegenheid tot inspreken over de Funderingskwestie algemeen. Ik begin de reis die ik met u wil maken in IJsselmonde. Of beter in mijn mailbox waarin ik gisteravond een mailtje vond van een wijkraadslid aldaar met een vraag over de verzakte buitenruimte naast een flat. De gezakte buitenruimte bedreigt de fundering en de Gemeente en de VVE komen er niet uit. Dan reis ik met u verder waar een van mijn zakelijke klanten een onderheide woning heeft maar ook merkt dat de buitenruimte onder zijn huis aan het zakken is. Het punt is dat bodemdaling een proces is dat voorbij de stadsgrenzen strekt en niet alleen woningen zonder paalfundering of op houten palen treft.

Dit is niet nieuw. Toen in 2023 de plannen met betrekking tot de Oostflank werden vastgesteld, was er voor dit onderwerp ruime aandacht. Bloemhof werd uitverkoren tot pilotwijk, met name voor de aanpak van woningen zonder paalfundering, maar andere zouden daarna zeker volgen. Maar ook werd met het vaststellen van de omgevingsvisie en de plannen voor de Oostflank een heel wensenlijstje over de toekomstige inrichting van de stad en het aanzien van de woningen geformuleerd.

Tegelijkertijd werd 'bodem en watersturend' beleidsuitgangspunt. Alsof water en bodem vertellen welke afslag genomen moet worden. Dat lijkt heel sterk, maar is eigenlijk een lege huls. Als water sturend is, pompen we het in de toekomst dan niet meer weg? Leven in een land onder de zeespiegel dat levert een aantal vraagstukken op, waaronder zowel de grondwaterstand als ook de bodemdaling. Afgelopen vrijdag waren er ateliersessies in het kader van Mensen Maken de Stad, waarbij één van de deelnemers bij een aantal sessie hierover wat lachend opmerkte 'als bodem en water sturend moeten zijn, moeten we dan wel willen bouwen in de Oostflank.'. Samenvattend: dit principe geeft geen richting aan, maar gaat over grenzen. Wonen in een vlakke moerasdelta levert dus een optimalisatievraagstuk op waarbij mogelijkheden, kosten en baten gewogen moeten worden. Er is dus niet één antwoord.

Maar inmiddels ligt het wensenlijstje er van funderingsaanpak tot aan verduurzaming, vergroening en verbeteringen. Dit lijstje telt, zeker naar het niveau van woningen, wel heel snel op naar een hoge rekening, een rekening die soms op 18 miljard geschat wordt, een bedrag wat niet zeker is en waarvoor dekking ontbreekt.

Maar het telt vooral op tot een vraag: wat betekent dit voor de woningvoorraad. Want de kosten voor de aanpak van funderingen zijn hoog. Eigenaren moeten dan voor zichzelf alle investeringen die van hen verwacht worden in kaart brengen. En zullen dan tot de conclusie komen dat het niet rendeert.

Speciale aandacht wil ik vragen voor de woningen zonder paalfunderingen. In het concept 'Water- en Klimaatadaptatieprogramma' staat dat grondwaterbeheer voor woningen zonder paalfundering slechts tijdelijk soelaas kan bieden. Onlangs herinnerden wij het college om duidelijkheid te geven over wat de gemeente nu precies gedaan heeft met een waterschapsadvies dat adviseert deze woningen in Bloemhof en Hillesluis te vervangen door woningen mét een paalfundering. Deze vraag wacht nu al maanden open. Maar zoals wij dit lezen is dat er impliciet hier een beleidskeuze is gemaakt, een keuze die 30.000 woningen in Rotterdam raakt, 9% van het totaal.

Wat steeds bij de verwerking van dit gegeven, en ook de verwerking van de wensenlijstjes, vergeten wordt in de uitwerking door de Gemeente is de factor tijd. Het gaat niet over iets dat direct start of moet, en het maakt heel veel uit of een woning nog een paar jaar, tien of vijftientig jaar mee kan. Dat scheelt tonnen, maar de Gemeente lijkt steeds alles in één keer te willen regelen en snelheid

centraal te stellen. Dat kan niet goed gaan en leiden tot beslissingen die te rigoureus zijn en die onnodig problemen versterken, problemen die op de woningmarkt toch al volop aanwezig zijn.