

Aan: bewoners Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat/Agniesestraat
Van: Verenigingsbestuur
Rotterdam, 9 oktober 2013

Voorstel om de fundering van Teilingerstraat 21-27 en Agniesestraat 2-8 te herstellen

Kosten van het funderingsherstel: € 456.000,--

Herinbouwkosten / onkosten, benedenwoningen: circa € 66.000,--

Verhuiskosten, schadevergoeding, wisselwoning: € 12.500,--

Totaal: € 534.500,--

(zie de brief van Adviesbureau Funderingsherstel als Bijlage 1)

Matige fundering

Al bij de bouw is de hoek Teilingerstraat/Agniesestraat matig gefundeerd op te weinig en te korte palen. Na de start van het zelfbeheer in 1993 zijn een paar maal, op verschillende plekken paalkoppen vernieuwd. Toen is al geconstateerd dat gespaard moest worden voor volledig funderingsherstel. De hoek Teilingerstraat/Agniesestraat (vanaf 27) trekt aan het blok Teilingerstraat 29 tm 35. Funderingsherstel zal dit probleem oplossen, wat ten goede komt aan de gehele fundering. De reservering ten behoeve van toekomstig funderingsherstel is jaarlijks vermeld in de begroting, die altijd werd vastgesteld door de ALV. Uitgegaan is steeds van herstel in twee fases: eerst de hoek en het tweede deel later. De begrotingen zijn als onderdeel van het jaarverslag steeds verstuurd aan de Gemeente Rotterdam, eigenaar van het onroerend goed dat wij in zelfbeheer hebben. Het voorstel tot funderingsherstel is ook bekend bij de Gemeente Rotterdam.

Waarom nu?

Directe aanleiding om nu snel te beginnen met het funderingsherstel is de tijdelijke verlaagde BTW op arbeid, die tot 31 maart 2014 van kracht is. Dit kan een besparing opleveren van ca. € 30.000. Uit een enquête onder de leden bleek een groot draagvlak voor een onderzoek naar de haalbaarheid van funderingsherstel. Een tweede reden om de fundering te herstellen is de noodzaak om verdere verslechtering van de fundering te voorkomen. Funderingsherstel is planmatig onderhoud. Het stopt verder zakken en bewegen van het blok en verdere schade aan de panden 29 tm 31. De fundering, kan uit het oogpunt van veiligheid daarna nooit meer een probleem opleveren. Dat laatste is ook van

belang vanwege de naleving van het beheercontract met de Gemeente Rotterdam.

Opdracht tot onderzoek en aanvraag van de bouwvergunning

Aan het bureau TM (gelieerd aan Bresser) is opdracht gegeven om de engineering te doen. Na een opname van de panden, grondsondering en bestudering van het oorspronkelijke palenplan is de omvang van het karwei in kaart gebracht. Gekozen is voor de 'tafelmethode' die het goedkoopst is en waar veel aannemers ervaring mee hebben. De uitkomst van de engineering is voorgelegd aan drie gerenommeerde funderingsbedrijven. Alle deelnemers aan de aanbesteding kregen dezelfde informatie. Er was ook een gezamenlijke rondleiding door de woningen op de begane grond. De bouwvergunning is inmiddels afgegeven door de Gemeente Rotterdam.

Opdracht ons te begeleiden

Tegelijkertijd is aan Frank van Lier van het Adviesbureau Funderingsherstel gevraagd om de vereniging te assisteren bij de keuze van de aannemer. Ook is aan dit bureau opdracht gegeven om bij de bewoners en gebruikers van de begane grond te inventariseren wat voor hen de kansen en problemen zullen zijn. Dit heeft geleid tot een plan en een prijs van de 'herinbouwkosten' die gemaakt zullen worden na oplevering door de funderingsaannemer. Tevens is aan het Adviesbureau gevraagd wat zelfwerkzaamheid door de bewoners aan besparing kan opleveren.

Overleg met bewoners begane grond

Bestuur en bewoners van de begane grond hebben drie maal samen met het bestuur vergaderd over alles wat ons (als bewoners en bestuursleden) te wachten staat en hoe daarmee om te gaan. Het bestuur heeft goed begrepen dat de bewoners van de begane grond ruimhartig tegemoet gekomen moet worden bij schadevergoedingen etc. Zij wonen op de begane grond en lijden onder veel narigheid die ook ten goede komt aan iedereen die huurt op de eerste en tweede verdieping. De bevindingen van het overleg tussen bestuur en bewoners begane grond zijn met de overige bewoners gecommuniceerd in een 'Bulletin Funderingsherstel'.

De uitkomst van de aanbesteding funderingsherstel, de kosten van de 'herinbouw' van de woningen na het herstel en de zelfwerkzaamheid

- De drie aannemingsbedrijven dienden elk een offerte in, die in prijs nauwelijks van elkaar verschilden. Er kon dus extra worden gelet

op de kwaliteit van de aannemer, zijn ervaring met het werk en de capaciteit van het bedrijf.

- De herinbouw bleek vooral maatwerk te zijn, waardoor een aanbesteding niet werkbaar is. Op advies van het ons begeleidende bureau wordt gekozen voor een kleine aannemer die ook elders naar tevredenheid heeft gewerkt 'onder regie'. Wel is er een goede berekening gemaakt van wat de herinbouw gaat kosten. Samen met het funderingsherstel zelf, vormt dit de belangrijkste kostenpost.
- De zelfwerkzaamheid kan zijn: het gezamenlijk slopen van de vloeren in de winkel, de fietsenstalling en de houten vloer van nr. 25. Ook moeten overal de keukenblokken worden verwijderd. Dit kan besparingen opleveren. Ook een onderdeel van de zelfwerkzaamheid is de bereidheid van alle bewoners gedurende enkele maanden hun fiets elders te stallen. En we kunnen bezuinigen door bezoekers-parkeerplaatsjes te regelen voor de diverse bouwvakkers.

Kan onze Bewonersvereniging het funderingsherstel nu betalen?

Ja. We je sparen hier al jaren voor. Maar omdat we zeker willen weten dat de gewone exploitatie van het zelfbeheer niet in gevaar komt, hebben we door Triant een overzicht laten maken van de vaste inkomsten, de vaste lasten en de voorspelbare onderhoudskosten van het gehele project. Dit overzicht gaat over vijf jaar verleden en vijf jaar toekomst. Zie hierover de brief van Triant als bijlage 2.

Tijdelijke herhuisvesting en opslag spullen

In de begroting van de herinbouwkosten is tijdelijke huisvesting van bewoners opgenomen. De vijf bewoners kunnen gebruikmaken van het woonhotel aan de Maashaven op Zuid voor twee maanden (en langer als nodig is). Voor gebruikers (winkel, pakhuis) en bewoners is er de gelegenheid om eigendommen op te slaan te Shuregard in Rotterdam-Alexanderpolder. Voor de verhuizing (in- en uitpakken, uitruimen en inruimen, herstel van verfwerk etc.) is een vergoeding begroot om het leed te verzachten.

Te verwachten overlast

Dat de bewoners begane grond overlast zullen ervaren is evident. Zij kunnen rekenen op financiële vergoedingen en de hulp en solidariteit van de overige bewoners. Het opnieuw onderheien van de woningen zal ook overlast bezorgen voor alle bewoners. Ter geruststelling: het is maar tijdelijk. En er zullen tijdens het werk trillingsmeters worden aangebracht,

zodat de aannemer wordt gewaarschuwd als er een zorgelijke situatie ontstaat.

Voor aanvang van de werkzaamheden en daarna zullen alle woningen (ook de bovenwoningen en de buurpanden) worden opgenomen door een onafhankelijk bureau. Als er schade ontstaat wordt die vergoed of opgelost.

De voordelen van funderingsherstel

Alle scheve, lekkende en tochtende vloeren in de benedenverdiepingen worden vervangen door geïsoleerde, nieuwe waterdichte vloeren. Ook wordt de riolering vernieuwd. Dit bespaart onder de panden Agniesestraat 2 en 4 ca. € 4000,-- die al was begroot. De bewoners krijgen nieuwe keukenblokken. De badkamers worden opnieuw aangesloten en voorzien van een betegelde vloer.

Funderingsherstel is 'groen en duurzaam' omdat de levensduur van bestaande bouw aanzienlijk wordt verlengd.

Sparen voor verder funderingsherstel

Als de eerste fase klaar is, moet eerst worden gekeken wat de effecten zijn op de rest van het blok (Teilingerstraat 29 t/m 31). Er wordt doorgegaan met een zorgvuldige controle van de fundering. In de lange termijnbegroting wordt gereserveerd voor het tweede deel van het funderingsherstel (over tien jaar).

Wellicht zal het sparen nu sneller kunnen gaan:

- Er zijn nu minder uitgaven aan groot achterstallig onderhoud dan bij aanvang van het zelfbeheer.
- Er wordt geen geld meer uitgegeven aan plaatselijk paalkoperherstel.
- In omvang is de tweede herfundering kleiner.
- Aan herstel van rioleringen, keukens, douchevloeren etc in het hoekblok zullen we de komende jaren nauwelijks nog uitgaven hebben.

Met vriendelijke groet,

Verenigingsbestuur Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat,

Bijlagen:

- Brief Adviesbureau Funderingsherstel d.d. 8 oktober 2013
- Brief Triant d.d. 9 oktober 2013
- Agenda extra A.L.V. op woensdag 16 oktober 2013

