

Babeldiscussie Actueel: Pas op voor rotte palen!

Datum: woensdag 9 maart 2011, 20:00u

Plaats: De Kade, Zuiddijk 9-11 te Zaandam

Discussieleider: Hans Bosma, persvoorlichter Hollands Noorderkwartier hoog Heemraadschap

Inleiders: Ron Kiburg, actief betrokken bij funderingsherstel en deskundige op het gebied van volkshuisvesting

Paul Carree, Zaanse architect met veel expertise over Zaanstad als veranderend stedelijk bouwwerk

Bezoekers: ca 150

Het jaarthema 'Zaans DNA' heeft vele facetten. Enerzijds proberen we het DNA te ontdekken in de bebouwing en het landschap. Anderzijds is ook de ondergrond zeer bepalend. Op veel plekken in Nederland bestaat de bodem in hoofdzaak uit veen. Echter nergens is de veenlaag zo slap als in de Zaanstreek. Zo licht mogelijk bouwen was dan ook het devies. Hout is een licht bouw materiaal dat ongelijke zettingen makkelijk opvangt en bovendien in de Zaanstreek ruim voor handen was.

Voor het funderen werd altijd hout gebruikt. Deze ontwikkelingen van de paal hebben het karakter van woningen en wijken in hoge mate bepaald. De laatste jaren is echter duidelijk geworden dat de houten paalfunderingen om meerdere redenen problemen veroorzaken. Hele wijken kunnen langzamerhand de grond inzakken, met als gevolg omvangrijke schade aan de woningen. Hierdoor worden zowel particuliere eigenaren als woningcorporaties gedwongen fors te investeren.

In de welkomstwoorden van voorzitter Gerrit Teders werd benadrukt dat dit de eerste keer was dat er een discussieavond bij de subsidieaanvraag werd ingediend zonder inhoudelijk thema. Zodat vlug gereageerd kon worden op actuele thema's. Stichting Babel stelde het op prijs dat het Stimuleringsfonds deze vrijheid bood. Dat de palenproblematiek speelt in de Zaanstreek was te zien aan de grote hoeveelheid mensen die op de discussieavond waren afgekomen: bewoners, politici, wethouders, bouwers, financiers, corporaties etc.

De eerste inleider, Ron Kiburg, werd door de discussieleider Hans Bosma geïntroduceerd als palenkenners. Hij ging in op de problemen die voorkomen bij houten palen. Allereerst de grenen houten palen bacterie. Deze bacterie eet na 40 jaar incubatietijd de paal van binnen naar buiten op, hierdoor verliest de paal draagkracht. De heer Remco Offenbergh van Ifco funderingstechnieken vulde tijdens de discussie aan dat dit ook speelt bij vuren palen. Maar de bacterie tast het spint aan en vuren heeft minder spint. Het tweede probleem is de verlaging van het grondwaterpeil. Deze wordt verlaagd, om te zorgen dat het veenweidelandschap door inklinking van het veen niet volloopt met water. Hierdoor komen de houten palen echter boven het grondwaterpeil, wat schimmelvorming en

rotting tot gevolg heeft. Als derde probleem werd negatieve kleeft genoemd. De inklinkende grond blijft aan de paal hangen en vormt een extra belasting op de paal, waardoor de constructie kan verzakken. Ook trillingen van het wegverkeer kan als gevolg hebben dat er negatieve kleeft ontstaat of door wisselende druk, het hamertje-tik effect. Tenslotte kunnen grondroeringen (uittrekken van damwanden, heien van een stalen buis) trillingen veroorzaken die tien huizen verderop schade kan veroorzaken.

De oude funderingen bestaan uit houten palen met daarop kespen en metselwerk of poeren onder het grondwater. Om deze te verbeteren wordt een betonnen plaat gestort, die als tegenwicht dient voor het persen van de palen. Het beton wordt ingekast in de bouwmuur waardoor de draagkrachten worden opgevangen. Ook kan door middel van een betonnen ringbalk buitenom de fundering worden opgevangen.

Maar hoe groot is deze problematiek nu eigenlijk in Zaanstad? Wareco heeft in 1999-2000 en in 2008-2009 onderzoek gedaan in verschillende woonwijken in de Zaanstreek, waarbij de woningen in verschillende categorieën zijn gedeeld: cat. 0 reeds hersteld, cat. I geen dringende maatregelen nodig, cat. II binnen 25 jaar, cat. III binnen 10 jaar en (door Zaanstad toegevoegd) cat. III+ zo spoedig mogelijk. Zowel in het onderzoek van 1999-2000 als 2008-2009 behoorde meer dan de helft tot cat. 1 en een derde tot cat. III. Geschat werd dat ten tijde van deze discussieavond 46,5 % van de laagbouwoningen in de Zaanstreek gebouwd zijn op houten palen, dit gebeurde t/m omstreeks de jaren '80.

Ron Kiburg stelde voor dat bewoners zich zouden gaan organiseren en zich laten adviseren over de mogelijkheden en de problemen die in hun blok spelen. Waarna sonderingen gemaakt konden worden en berekeningen en tekeningen door een constructeur. Waarbij aangemerkt moest worden dat de NEN-normen waarmee de constructeur rekent niet bindend zijn, waardoor de gemeente bij de aanvraag van de omgevingsvergunning minder palen voorschrijft. Het is dus belangrijk dat er algemene richtlijnen worden gemaakt door de sector.

De tweede inleider, architect Paul Carree, hield zijn verhaal over het DNA van de Zaanse wijken. Om aan te tonen dat, wanneer er gekozen wordt voor sloop i.p.v. funderingsherstel t.b.v. de palenproblematiek, er zorgvuldig moet worden omgegaan met nieuwbouw. Welke karakteristieken kent de Zaanse buurt?

In de woningbouw is een groot verschil in de woningen van vóór 1910 en na 1910. Vanwege de invoering van de woningwet en het ontstaan van woningbouwverenigingen werden woningen vanaf 1910 collectief neergezet. Woningbouwverenigingen gebruikten de grote gaten/weilanden in de stad om de vraag naar goede woningen te beantwoorden.

De Zaanstreek kent een uniek verkavelingmodel: de dijk (Westzijde) langs de Zaan was een levendige straat waarlangs de kooplui woonden. Op de paden die aan die dijk lagen, woonden de arbeiders en op het einde van het pad stond de molen. De paden staan loodrecht op de dijk, maar door het meanderen (slingeren) van de Zaan ontstond een convex en concaaf padenstructuur. Het gehele leven van de arbeiders speelde zich af op het pad, een mooi voorbeeld is de Parkstraat. In deze straat bevonden zich winkels, een badhuis, de kerk, een volkspark, de bank en het ziekenhuis. De architectuur kenmerkt zich door de metselwerk- en baksteendetails. De diversiteit maakt de buurten geliefd en daardoor de is de bereidheid tot funderingsherstel groot.

Het leven in de negentiende eeuw was niet zo goed; ondervoeding, slechte hygiëne en veel mensen op een kleine oppervlakte. Als reactie hierop ontstond de idealistische tuinstadgedachte van de woningbouwvereniging. Gezonde woningen voor iedereen, in het groen, met een grote maat van controle. Voorbeelden in Zaandam zijn bijv. de P.L.Takbuurt met de kenmerkende brink (het Talmapplein) en de buurt rondom het Albert Hahnplantsoen. Ook het Vissershuis is vanuit de tuinstadgedachte ontstaan. De repeterende woningen zijn rijk aan details, zoals gevelstenen.

In Oud-West zijn verschillende vormen van stadsvernieuwing herkenbaar, enerzijds de bulldozer, anderzijds het maatwerk. In de Spoorbuurt is een geheel nieuwe wijk neergezet, homogeen van opzet, waar het prima wonen is. De structuur heeft echter niets te maken met de historie, de bulldozer is hier ingezet. Het naastgelegen Statenhoek is in de jaren '60 gebouwd op de plek van een oude houtwerf. Hier heeft een schaalvergroting plaatsgevonden, die geheel lost staat van de padenstructuur. In de Harenmakerbuurt is een mix van nieuwbouw en herstel te vinden. Een buurt met een fijnmazige structuur, waar ook dwarsverbindingen zijn gemaakt. Hiermee wordt het nadeel van het padenstructuur opgelost: het contact op het pad is goed, maar de contacten tussen de paden onderling zijn nihil, vanwege de weinige dwarsverbindingen. Op de oude paden, zoals de Parkstraat en de Ooievaarsstraat is een diversiteit van woningen te vinden, veelal particulier bezit.

Er is een groot verschil binnen de stadvernieuwing voor particulieren en woningbouwverenigingen. Particulieren hebben vaak de woningen te duur gekocht en zodoende een te hoge hypotheek, waardoor ze geen extra geld kunnen lenen om de woning te vernieuwen of te herstellen. Terwijl de woningen van de woningbouwvereniging soms al zijn afgeschreven zodat ze in één keer kunnen vernieuwen. Een goed voorbeeld is het Vissershof, die geheel op de schop is gegaan, maar waar de typerende details en de wegenstructuur in de huidige wijk wederom zichtbaar zijn. Zowel in de Burgermeesterbuurt als in de Klamperstraat (Rosmolenbuurt) is een goede mix van herstel en nieuwbouw van woningen. In de kop van de Rosmolenbuurt is de bulldozer geweest, maar vanwege de crisis wordt er niet gebouwd. Een andere buurt waar de paalfundering spoedig op de agenda staat is de Havenbuurt. Opmerkelijk daar, is dat de particulieren al van start zijn, terwijl de woningbouwverenigingen een afwachterende rol spelen. De saamhorigheid in de wijk is erg groot, de Haven is een begrip. Maatwerk is geboden, maar de woningen zijn ook te klein voor deze tijd.

De ex-wethouder Piet Keijzer reageerde tijdens de discussie dat de economische situatie het probleem van de bulldozer grotendeels vanzelf oplost. Woningcorporaties zijn voorzichtiger: de tijd van de grote gebaren is voorbij.

In het maatwerk van de particuliere woningen is de anarchistische zaai zichtbaar. Iedereen wil zijn eigen paleisje bouwen: optoppen, uitbouwen, dakkapellen. Dat van binnen een mooie ruime woning oplevert, maar wat er aan de buitenzijde vaak rommelig uitziet.

In de derde inleiding door Ron Kiburg werd een voorstel gedaan voor de financiering van funderingsherstel. De mogelijkheid om bij de gemeente een zachte leningen voor funderingsherstel aan te vragen loopt in 2011 af. En wat later bleek door een reactie van een bewoonster in de Ooievaarsstraat vanuit het publiek dat deze lening alleen weggelegd is voor gebieden waar onderzoek was gedaan. Wel is er volgens Willeke Koops, beleidsmedewerker wonen Gemeente Zaanstad, mogelijkheid tot onderzoeksubsidie voor de staat van de fundering in je woning. Hier waren relatief nog weinig aanvragen voor ingediend.

In totaal moeten de komende jaren de fundering van 833 woningen per jaar worden hersteld. Dit kan, volgens Ron Kiburg, middels het financieringsfonds, Dit is een revolverend fonds, dat na 9 of 10 jaar haar saldogplafond bereikt, afhankelijk van 1% rente of niet.

Funderingherstel vereist regie van alle actoren, zowel voor de uitvoering als voor de financiering, via Publiek Private Samenwerking. Oprichten van een Belangenorganisatie van Eigenaren is voor bewoners van belang om als actor te kunnen functioneren. De uitvoering zou een samenwerking kunnen zijn tussen: Gemeente, Corporaties en Eigenaren. En de financiering door de Gemeente, banken en Eigenaren.

Het financieringsmodel werd kritisch bekeken door het publiek. Linette Pielkenrood, Pielkenrood vastgoed, gaf aan dat ook de Gemeente het geld moet lenen met rentepercentages. Dat klopte volgens Jeroen Olthof, wethouder wonen, "wij hebben het geld niet liggen". Martin Hofstede, directeur Rabobank, gaf aan dat zij graag willen meefinancieren, maar dat het probleem ligt bij AFM (Autoriteit Financiële Markten). Ze zijn verbonden aan maximumbedragen die zij mogen uitlenen aan particulieren. Olthof zag het inderdaad als probleem dat veel mensen al maximaal lenen voor hun hypotheek. Hij zag niet dat de Gemeente het voortouw zou gaan nemen in de financiering. Wel is een belangrijk punt de beleving van wijken en het DNA.

Gerrit Teders, voorzitter Babel, refereerde naar een eerdere Babel discussieavond over herstructurering waarin Ella Vogelaar zei dat de corporaties en de Gemeente samen uitspraak moeten doen over de kwaliteit van de wijk. Iemand moet de regie voeren. Het gaat niet zozeer om wie dat doet, maar meer de noodzaak dat die er moet zijn.

De overheid heeft, volgens Olthof, een toezichthoudende taak. Een eigenaar is zelf primair verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woning. Dit gebeurde volgens Ron Kiburg ook, hij gaf als voorbeeld de Haven, waar de particulieren verder waren met funderingsherstel dan de woningcorporaties. Of de Pieter Lavensteinstraat, waar het lukte om hele blokken zover te krijgen om mee te doen met het funderingsherstel. Er was ook een blokhoofd in de zaal, dhr. René de Reus uit de Pieter Lavensteinstraat. Hij gaf aan dat het wel fijn zou zijn als er meer voorlichting gegeven werd of gewaarschuwd werd voor de paalproblematiek, in bijvoorbeeld woningbladen. Ex-wethouder Piet Keijzer maakte van de gelegenheid gebruik en wilde graag weten of de sociale cohesie door samen zo een project aan te gaan verbetert. Dat dacht het blokhoofd niet. Ron Kiburg vulde aan dat dat afhangt van hoe de groep er tegen aan kijkt. Tijdens het proces ontstaan vaak wrijvingen, maar over het algemeen als het achter de rug is dan is men trots op het resultaat en is de tevredenheid groot.

Er was ook wat onrust ontstaan in de zaal, door de grootte van de omvang van het aantal woningen die te maken hebben met funderingsproblemen, bijvoorbeeld Westerkoog. Peter den Nijs, Wareco, was tijdens zijn onderzoekswerkzaamheden, ook wel geschrokken van het aantal woningen in categorie 3. Maar gaf aan dat in de nieuwe buurten vanaf de jaren '80 geen houten palen meer zijn gebruikt en de incubatietijd voor de bacterie 70-90 jaar is, dat is hier dus niet het grootste probleem. Volgens Frans Holtenman, bewoner Burgemeesterbuurt, is er ook een groot probleem door de trillingen van het vrachtverkeer. Hierdoor gaat de staat van de woningen snel achteruit. De toename van het verkeer komt ook door de grote hoeveelheid internetaankopen, wat vrachtwagens aantrekt. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente, volgens Peter den Nijs, risicoanalyses uit laten voeren over hoe de werkzaamheden in de straat moeten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld het riool en trillingsarm heien etc. Dit is vrij uniek voor een gemeente. Verdergaand over de riolering, ontstond er een discussie over het niveau van de Peilbuizen. Deze worden door de gemeente gemeten maar niet openbaar gepubliceerd. Hans Grotenbreg, Gemeente Zaanstad, gaf aan dat dat komt omdat er een toelichting bij nodig is om deze gegevens goed te kunnen interpreteren. Volgens Ron Kiburg is het alleen maar gunstig als een lekkende rioolbuis boven de funderingspalen ligt, omdat dan de kruipruimten redelijk droog blijven. Als ze lager liggen dan kan de houten fundering droog komen te liggen en gaan rotten.

Tenslotte kaartte Bosma nog even het onderwerp belangenvereniging aan. Sommige bewoners leek dat te lastig, een ander kwam met een voorstel dat ook voor koop eengezinswoningen een Vereniging van Eigenaren (VVE) zou moeten worden opgezet. Zodat je gezamenlijk zorg kunt dragen. Een laatste bewoner vroeg zich af of een belangenvereniging per blok de uitkomst zou zijn of voor de gehele Zaanstad.

Ron Kiburg reageerde hierop dat het lastig is om een vereniging voor zo'n korte tijd op te richten en voornamelijk lastig naderhand weer af te breken. Hij ziet toekomst voor vereniging op wijkniveau. Op een grotere schaal, stedelijk niveau, kunnen belangenverenigingen functioneren als gesprekspartner tussen de verschillende partijen.

Bosma vroeg zich af of de woningbouwvereniging een skelet zou kunnen bieden voor particulieren in dit proces. Flip van de Pitte, projectleider Parteon, durfde dit niet te zeggen. In de Rosmolenbuurt is er een projectbureau Dwarsstraten, die particulieren adviseert. Peter Hildering, directeur Eigen Haard, gaf aan in Zaanstad alleen nieuwe woningen te bezitten. Maar bij grote herstelwerkzaamheden in gemixte woonblokken in Amsterdam is er zeker een raamwerk voor de particulier. Zonder particulieren red je het immers niet. Dit raamwerk bestaat uit het delen van kennis, maar geen financiering.

De avond werd afgesloten met een nieuwe invalshoek van Wim Visser, timmerfabriek Visser. Hij stelde de vraag of de grote hoeveelheid gif in de grond dodelijk zou kunnen zijn voor de houtbacterie? Dat was volgens, Peter den Nijs nog niet vastgesteld.