Gebreken aan het fundament

Remco Smith[1]

Bij de buurvrouw staat opeens een aannemersbusje. Er worden bouwhekken geplaatst. Geen reden voor argwaan; de buurvrouw zal wel een nieuwe keuken plaatsen. Op haar leeftijd nog, bedenk je je. Die avond ligt er een briefje in de brievenbus, van de buurvrouw. 'Morgen beginnen we met funderingsherstel want dat is nodig. Daarmee pakken wij ook de gezamenlijke muur aan. Als de aannemer klaar is, zullen wij de kosten voor het herfunderen van de gezamenlijke muur doorgeven, en het bankrekeningnummer waarop u de helft van die kosten moet overmaken. Hopelijk geeft de aannemer niet te veel overlast.' Dan voel je je behoorlijk overvallen.

Na afronding van de werkzaamheden heeft de buurvrouw een procedure opgestart ter incassering van de helft van de kosten van het herstel van de mandelige fundering. Gedaagden hebben zich bij mij gemeld. Die procedure heeft geleid tot een vonnis dat uiteindelijk is gepubliceerd in het Tijdschrift voor Bouwrecht (Rechtbank Rotterdam, 8 februari 2021, *TBR* 2013/133). Een mooie aanleiding om aandacht te vestigen op gebreken aan de mandelige fundering.

Woningen in Nederland zijn gefundeerd op staal of op palen. Als de bodem het toelaat, wordt gekozen voor een gemetselde voet of betonplaat. Dat wordt fundering op staal genoemd. Met name in het westen van Nederland leent de bodem zich daar niet voor. Als er, bijvoorbeeld, sprake is van een bodem die overwegend uit veen bestaat, wordt gekozen voor een paalfundering. Eeuwenlang werden daarvoor vurenhouten of grenen palen gebruikt. Sinds de jaren '60 zijn heipalen van beton of staal.

Een houten paalfundering is in beginsel een duurzame manier van funderen. Binnensteden in de moerasdelta die wij Randstad noemen, zoals Amsterdam, Dordrecht of Gouda, staan op houten palen. In sommige gevallen al eeuwenlang. Niettemin is er de laatste decennia veel aandacht voor funderingsproblemen. Paalrot, bacteriële aantasting, overbelasting of negatieve kleef leiden tot het bezwijken van houten funderingspalen. Dat zit zo. Paalkoppen blijven hun draagkracht houden, zolang deze in het grondwater staan. De laatste decennia is de grondwaterstand bewust laag gehouden, onder meer ten behoeve van de landbouw. Daarnaast heeft de klimaatcrisis geleid tot droogte en daarmee een lagere grondwaterstand en daarmee rotte paalkoppen en aantasting van de fundering. Maar ook woningen gefundeerd op staal zijn niet veilig. Door aanhoudende droogte is de bodem ingeklonken met ongelijke zettingen en scheuren in woningen als gevolg.

---

1 Remco Smith is advocaat bij Fundament Advocatuur in Rotterdam. Remco is lid van de VBR sinds 1 oktober 2002.

De fundering van een woning is letterlijk en figuurlijk het fundament, de basis. Als de fundering bezwijkt, leidt dat tot grote schade aan de woning. Scheuren in de muren. Knellende ramen en deuren. Als dragende muren scheuren vertonen, is het zaak om stempels aan te brengen om zo het volledig verwoesting van de woning te voorkomen. Als een woning geen veiligheid meer biedt, is de bewoner zijn fundament ook in overdrachtelijke zin kwijt. Eigenaren die vernemen dat hun woningen kampen met een gebrekkige fundering, gaan niet zelden een rouwproces door.

De met funderingsherstel gepaard gaande kosten zijn gigantisch. Bedragen boven een ton, exclusief btw, zijn geen uitzondering. Daarvoor krijgt de bewoner niet meer luxe of wooncomfort. Funderingsherstel is er 'slechts' op gericht om een woning te redden. Bij een vrijstaande woning beslist de eigenaar dat zelf. Bij een twee-onder-één-kapwoning of een rijtjeshuis zal degene die over wil gaan tot funderingsherstel, de belangen van de buren mee moeten nemen. Daarmee is funderingsherstel niet zozeer een technisch probleem (specialisten weten onder de moeilijkste omstandigheden een nieuwe fundering onder een pand te realiseren) maar vooral een sociaal probleem.

Zo komt het vonnis van de rechtbank Rotterdam in beeld. De buurvrouw heeft zonder overleg met de buren haar woning, inclusief de mandelige muren, voorzien van een nieuwe fundering. Kan dat nou zomaar? Moeten de buren meebetalen aan funderingsherstel waar zij niet over hebben mogen meebeslissen? De rechtbank:

> De vraag die thans rijst is of de vernieuwing 'nodig' was, zoals bedoeld in de voormelde bepaling. Slechts indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, heeft eiseres in het onderhavige geval een grondslag om betaling te vorderen van de mede-eigenaars. Als uitgangspunt geldt dat vermeden dient te worden dat een mede-eigenaar door een ruime uitleg van het begrip 'nodig' geconfronteerd wordt met funderingskosten, zonder dat hij voorafgaand aan het funderingsherstel toestemming heeft verleend voor het funderingsherstel.

Alleen als er sprake is van een reëel en acuut gevaar op zodanig korte termijn dat een uitspraak van de rechtbank niet kan worden afgewacht, mag een woningeigenaar zonder toestemming van de mede-eigenaren van de mandelige fundering over gaan tot herstel. Zo kan het sociale probleem dat voortvloeit uit funderingsgebreken en zonder vervangende toestemming van de rechtbank het hoofd worden geboden: heb overleg met elkaar, schakel een funderingsonderzoeker in om de kwaliteit van de fundering te bepalen, schakel de gemeente in die bemiddelend kan optreden, houd elkaars gerechtvaardigde belangen in het oog, en, indien nodig, vraag de rechtbank om een regeling te treffen. Zo voorkomen eigenaren dat zij elkaar overvallen met funderingsherstel en de daarmee gepaard gaande hoge kosten.