

# **SOENDA STRAAT 3**

## **DE ROL VAN DE GEMEENTE IN DE CONSTRUCTIE VAN DE KRUIPRUIMTE**

**Rapport opgesteld vanwege het voornemen van de gemeente Delft  
om het oppompen van het DSM water te verminderen**

### **INHOUD:**

<b>1</b>	<b>Probleem</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2</b>	<b>Omstandigheden</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>pag. 5</b>
<b>4</b>	<b>Algemene beschouwing</b>	<b>pag. 12</b>
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>pag. 15</b>

**Ir J.F. van Mierlo  
Soendastraat 3  
2612 EK Delft**

## 1 PROBLEEM

Dit rapport is geschreven in het kader van de volgende omstandigheid.

Het is bekend dat de gemeente Delft het plan heeft het oppompen van het DSM water te verminderen of te stoppen. De uitvoering hiervan is reeds begonnen. Dit gegeven en de omringende geschiedenis worden hier bekend verondersteld.

De gemeente heeft een aanzienlijk meetprogramma opgezet om bewegingen in de funderingen van gebouwen vast te leggen. Scheefstand en scheurvorming in metselwerk worden als schade aangemerkt, en komen in principe in aanmerking voor vergoeding door de gemeente.

Het nat worden van een thans droge kruipruimte onder een houten beganegrondvloer komt volgens de gemeente niet in aanmerking voor enige vergoeding. De gemeente erkent wel dat er sprake is van schade, maar de gemeente heeft een standpunt ontwikkeld op grond waarvan vergoeding volledig wordt afgewezen. Dit standpunt is ons medegedeeld in het Wateroverleg van 22 maart 2018, zonder juridische onderbouwing ervan. Dit standpunt is opgenomen in de notulen van de presentatie van de heer Bloemhof.

Het betreffende standpunt van de gemeente is opgenomen in:

“Beleidsuitgangspunten afbouw grondwateronttrekking Delft Noord”

Punt g.:

“De gemeente spreekt de perceeleigenaren en woningbezitters tijdig aan op de eigen verantwoordelijkheid voor waterdichte huizen en het ontwateren van percelen in de voor de afbouw van de onttrekking gevoelige gebieden.”

Hoewel hierin een zekere welwillendheid van de gemeente wordt gesuggereerd om de bewoners tijdig te waarschuwen en zodoende de tijd te geven de noodzakelijke maatregelen te nemen, blijkt uit deze tekst niet dat de eigenaren inderdaad de verantwoordelijkheid hebben om die maatregelen te nemen, en ook niet dat de gemeente hiervan vrijgesteld zou zijn. Kortom: de verantwoordelijkheid van de eigenaar komt hier uit de lucht vallen.

In een gesprek over hetzelfde onderwerp tussen de heer Bloemhof en mevrouw Kampman namens de gemeente enerzijds, en de heren Vrins en Van Mierlo namens de Belangenvereniging Onze Indische Buurt anderzijds, op 3 november 2017, is een mondelinge toelichting hierop gegeven. De gemeente vergeleek de situatie van de kruipruimte met de situatie van het dak; ook bij het dak moet de eigenaar zelf zorgen dat het dak waterdicht is en blijft. De gemeente stelt geen relatie te hebben met de constructie van het dak. De afwezigheid van relatie leidt volgens de gemeente tot de afwezigheid van verantwoordelijkheid, en de afwezigheid van verantwoordelijkheid leidt tot de afwezigheid van aansprakelijkheid in geval van schade aan de constructie.

In dit genoemde gesprek heeft de gemeente ook aangegeven, dat zij op de hoogte is van het bestaan van maatregelen om het vochtig worden van een kruipruimte te verminderen of op te heffen. De gemeente heeft toegezegd te zullen werken aan het opstellen van een overzicht van dergelijke maatregelen.

Het standpunt van de gemeente luidt, samengevat:

- de gemeente stelt dat de huiseigenaar zelf verantwoordelijk is voor de constructie van de fundering en de kruipruimte van zijn eigen huis, en dus ook voor de waterdichtheid daarvan;
- de gemeente stelt dat zij geen enkele relatie heeft met de constructie van de kruipruimte, en dus geen verantwoordelijkheid daarvoor draagt, en bijgevolg geen aansprakelijkheid heeft voor schade aan de kruipruimte bestaande uit het nat worden van een thans droge kruipruimte;
- de gemeente stelt dat de huiseigenaar zelf deze constructie moet onderhouden, zoals hij ook zijn dak waterdicht moet houden.

Dit rapport dient om deze stelling van de gemeente over de eigen verantwoordelijkheid van de huiseigenaar voor het nat worden van een kruipruimte onder een houten vloer, en over de afwezigheid van aansprakelijkheid van de gemeente daarvoor, nader op zijn juistheid te beschouwen en een conclusie te trekken uit het resultaat.

Daartoe zullen de openbare documenten die van kracht waren tijdens de aanvraag van bouwvergunning voor ons huis, in 1938, worden geraadpleegd om de rol van de gemeente in het proces van verlenen van een bouwvergunning en de begeleiding van de bouw te achterhalen. Vervolgens zullen de bouwvoorschriften worden vergeleken met de goedgekeurde bouwaanvraag van ons huis. Daaruit volgt dan een conclusie over de relatie van de gemeente met de bouwaanvraag voor ons huis.

## 2 OMSTANDIGHEDEN

Houten vloeren op de begane grond van woningen waren gebruikelijk in de gehele woningbouw vóór 1940 en in de bouw van eengezinswoningen tot ongeveer 1960. Het probleem is dus niet specifiek voor mijn woning maar komt veelvuldig voor in de oudere buurten van Delft.

In een vorig rapport, getiteld 'Soendastraat 3 Vocht in de kruipruimte' is het effect van vocht in de kruipruimte beschreven, gezien vanuit de constructie, vanuit de gezondheid van de bewoner en vanuit de bouwkundige vakkennis. De conclusie uit dit rapport is, dat vocht in de kruipruimte een grote ellende is zowel voor de constructie als voor de gezondheid van de bewoner, en dat deze schadelijke effecten al eeuwen bekend zijn. Dit rapport is sinds 24 oktober 2017 in het bezit van de gemeente Delft.

Tegenwoordig zijn alle vloeren van beton. Houten vloeren worden sedert ongeveer 1960 niet meer gemaakt. Daarom bestaat het vermoeden dat de kennis over dit onderwerp in de bouwkundige praktijk enigszins is vervaagd.

Ook nu wordt voor de uitvoering van het onderzoek naar de stelling van de gemeente de woning Soendastraat 3 als voorbeeld gekozen. Tijdens een vorig onderzoek is gebleken, dat de woningen in Onze Indische Buurt in de jaren 1937-1939 nagenoeg gelijktijdig en constructief op dezelfde wijze zijn gebouwd: zie het rapport "Soendastraat 3 Nulmeting" uit augustus 2016/januari 2017. Dit rapport is sinds 5 juli 2017 in het bezit van de gemeente. De conclusies die uit het huidige onderzoek zullen volgen, zullen dus ook geldig zijn voor die andere woningen in deze buurt.

De bouwvergunning voor mijn woning is verstrekt op 21 november 1938. Voor het vaststellen van de relatie van de gemeente met ons huis en met de constructie van de kruipruimte moet dus de regelgeving van die tijd in acht worden genomen.

De vraag is thans, welke verwijzingen in de toenmalige regelgeving zijn opgenomen over de relatie van de gemeente met de constructie van een kruipruimte onder een houten vloer op de begane grond.

### 3 ONDERZOEK

#### 3.1 Procedurele voorschriften: de Woningwet in 1938

De Woningwet

Artikel 1.

1. De gemeenteraad stelt voorschriften vast betreffende de eischen waaraan moet worden voldaan:
  - a. bij het bouwen van woningen,
  - b. bij het geheel of voor een gedeelte vernieuwen van woningen,
  - c. met betrekking tot bestaande, niet onder b. begrepen woningen.
2. De gemeenteraad stelt voorschriften vast nopens behoorlijke bewoning.

Artikel 3.

1. Ten aanzien van geheel of voor een gedeelte te vernieuwen of nieuw te bouwen woningen of als woning in gebruik te nemen gebouwen of gedeelten van gebouwen worden door den gemeenteraad voorschriften vastgesteld betreffende:
  - a. de plaatsing van de gebouwen ten opzichte van den openbaren weg en van elkander,
  - b. het hoogtepeil van den vloer der beneden-woonvertrekken en de hoogte van de gebouwen,
  - c. de afmetingen der ter bewoning in te richten vertrekken en van trappen en portalen,
  - d. privaten,
  - e. beschikbaarheid van drinkwater,
  - f. voorkoming van brandgevaar,
  - g. voorkoming van vochtigheid,
  - h. hechtheid van fundamenten, muren, vloeren, trappen, zolderingen en dak,
  - i. verwijdering van rook, water en vuil,
  - j. toevoer van licht en lucht.
2. Ten aanzien van de vernieuwing van een gedeelte eener woning worden alleen die voorschriften van toepassing verklaard, die met het te vernieuwen gedeelte verband houden.
3. Ten aanzien van bestaande niet onder het eerste lid begrepen woningen worden door den gemeenteraad voorschriften vastgesteld betreffende de in het eerste lid onder e-j vermelde punten.

Artikel 4.

1. Met betrekking tot een of meer der in artikel 3 vermelde punten kan door Gedeputeerde Staten, den inspecteur, belast met het toezicht op de handhaving van de wettelijke bepalingen betreffende de volkshuisvesting, gehoord, bij een met redenen omkleed besluit vrijstelling worden verleend, hetzij voor alle woningen, hetzij naar gelang van haren aard, bestemming of ligging voor sommige.

2. Door Gedeputeerde Staten kan, den inspecteur gehoord, bij een met redenen omkleed besluit vrijstelling worden verleend van de verplichting tot het vaststellen van voorschriften nopens behoorlijke bewoning.
3. De vrijstelling, bedoeld in het eerste en in het tweede lid, wordt voor niet langer dan vijf jaren verleend op aanvraag van den gemeenteraad en kan, den inspecteur gehoord, op aanvraag van den gemeenteraad, bij een met redenen omkleed besluit worden verlengd, telkens voor een bepaalden tijd, vijf jaren niet te boven gaande.
4. Gedeputeerde Staten deelen, met overlegging van het raadsbesluit en van het advies van den inspecteur, hunne beslissing mede aan den centralen gezondheidsraad. Deze brengt daaromtrent, zoo hij termen tot vernietiging dezer beslissing aanwezig acht, een met redenen omkleed advies uit aan Onzen Minister van Binnenlandsche Zaken.
5. Wordt door Ons het besluit van Gedeputeerde Staten vernietigd, dan hebben deze opnieuw uitspraak te doen met inachtneming van Onze beslissing.

#### Artikel 38.

1. Hij, die zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders of zonder nadere goedkeuring met afwijking van een bouwplan, overeenkomstig hetwelk vergunning is verleend, een gebouw opricht of geheel of voor een gedeelte vernieuwt, wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste twee maanden of een geldboete van ten hoogste driehonderd gulden.
2. Met gelijke straf wordt gestraft hij, die zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders hetzij krachtens eenig zakelijk recht tot woning in gebruik neemt, hetzij als eigenaar of in eenige andere hoedanigheid tot woning in gebruik geeft een gebouw of een gedeelte van een gebouw, laatstelijk niet als woning gebezigd ofwel eene inrichting, als bedoeld in artikel 49, eerste lid, voor zoover die niet aan het Rijk, de provincie of de gemeente toebehoort of daarbij in gebruik is.

#### Artikel 46.

1. Waar de uitvoering van deze wet en van de krachtens deze wet vastgestelde verordeningen en besluiten aan het gemeentebestuur is opgedragen, behoort onder die uitvoering de bevoegdheid tot het, desnoods ten koste der overtreders, doen wegnemen, beletten of verrichten van hetgeen in strijd met die wet of die verordeningen en besluiten, wordt daargesteld, ondernomen of nagelaten. Spoedeischende gevallen uitgezonderd, geschiedt dit niet, dan nadat de belanghebbende schriftelijk is gewaarschuwd.
2. De kosten, ingevolge het voorgaand lid aangewend in het belang der volkshuisvesting, zijn bevoorrecht op het gebouw, ten aanzien waarvan zij zijn besteed, en worden na de kosten tot behoud, bedoeld in artikel 1185, 4°, van het Burgerlijk Wetboek uit de opbrengst van het goed gekweten.

De procedure kan als volgt worden samengevat:

3.1.1 Elke gemeente moet een Bouwverordening schrijven. De Woningwet geeft de onderwerpen op die in die Bouwverordening moeten worden behandeld, maar de gemeente heeft de vrijheid om de eisen te formuleren. De Rijksoverheid wilde in 1901 de oude gevestigde gewoonte handhaven waarin de gemeente al eeuwen zelfstandig bouwverordeningen (keuren) opstelde. De Bouwverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

3.1.2 Het is verboden te bouwen zonder bouwvergunning. De bouwvergunning wordt afgegeven door de gemeentelijke Dienst Bouw- en Woningtoezicht.

3.1.3 Indien een architect een bouwvergunning wil verkrijgen voor een bepaald bouwplan, moet hij het bouwplan indienen bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht. Een bouwplan bestaat uit een beschrijving, tekeningen en berekeningen. De Dienst Bouw- en Woningtoezicht beoordeelt het bouwplan ten opzichte van de Bouwverordening. Indien het bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening verstrekt de Dienst Bouw- en Woningtoezicht de bouwvergunning.

3.1.4 De dienst Bouw- en Woningtoezicht controleert regelmatig de voortgang van de bouw. Indien een bepaald gedeelte van de bouw afwijkt van het goedgekeurde bouwplan, is de Dienst Bouw- en Woningtoezicht bevoegd de bouw stil te leggen en het afwijkende gedeelte te laten slopen, desnoods onder politionele dwang.

3.1.5 Indien de bouw volgens de bouwvergunning is voltooid, geeft de Dienst Bouw- en Woningtoezicht een verklaring voor ingebruikneming.

N.B.:

In mijn studie werd aangegeven dat de Dienst Bouw- en Woningtoezicht in veel gevallen de aanvrager van een bouwvergunning behulpzaam kon zijn door gegevens te verstrekken over het bouwterrein. Het betreft de ligging en de belastbaarheid van de vaste grondslag, en de ligging van de hoogste en de laagste grondwaterstand.

### 3.2 Inhoudelijke voorschriften: de Delftse Bouwverordening in 1938

Citaten uit de gemeentelijke bouwverordening die van kracht was tijdens de bouw van ons huis.

#### Afdeeling II

##### *Hoogtepeil van den vloer der benedenwoonvertrekken en hoogte der gebouwen*

###### Artikel 12.

Het is verboden de vloeren der benedenvertrekken lager te leggen dan 0.25 M. boven de kruin van den openbaren weg, waaraan gebouwd wordt, of indien het gebouw verder dan 10 M. van een openbaren weg verwijderd is, boven den aangrenzenden beganen grond, met dien verstande dat zij in ieder geval ten minste 0.80 M. boven Delflands Peil moeten gelegen zijn.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, om, indien de behoorlijke afvoer van het huis- en afvalwater zulks eischt, voor de vloeren der benedenvertrekken een hoger peil te eischen dan 0.80 M. boven Delflands Peil, en om, indien de woning is gelegen in een als polderstad ingericht bouwterrein, een lager peil dezer vloeren toe te staan.

Bij sousterrains, die alleen worden toegelaten in gebouwen met slechts ééne woning en niet minder dan 2 verdiepingen (het soustrrain niet meegerekend), moet tusschen den vloer van het sousterrain en den onderkant der bintlaag of van het plafond een vrije ruimte zijn van ten minste 2.25 M. hoogte, terwijl de onderkant van de bintlaag niet lager gelegen mag zijn dan 1.25 M. boven den aangrenzenden openbaren weg of, indien het gebouw verder dan 10 M. van de openbaren weg verwijderd is, boven den aangrenzenden beganen buitengrond.

Vloeren en de gedeelten van de muren dezer sousterrains moeten tot aan het trasraam als waterdicht werk, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, worden uitgevoerd.

Bedsteden mogen in deze sousterrains niet worden aangebracht.

#### Afdeeling VII

##### *Voorkoming van vochtigheid*

###### Artikel 33.

Het is verboden een gebouw of een gedeelte van een gebouw op te richten vóór dat de ondergrond ter diepte als door Burgemeester en Wethouders is bepaald ontgraven, verwijderd en met zuiver zand of door een door Burgemeester en Wethouders gelijk te stellen materiaal aangevuld en opgehoogd is tot een door Burgemeester en Wethouders aangegeven hoogte.



Onder een houten benedenvloer, waaronder geen kelder is, moet een open ruimte gelaten worden, die ten minste 0.10 M. onder de vloerbinten hoog is en met de buitenlucht door tegenover elkaar geplaatste muisdichte roosters in gemeenschap gebracht wordt en blijft.

De ondergrond moet op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen hoogte worden afgesloten door een betonlaag van door hen voor te schrijven dikte en samenstelling. De minimumdikte zal 6 c.M. moeten bedragen. Burgemeester en Wethouders kunnen voor gebouwen, niet tot bewoning bestemd, geheele of gedeeltelijke vrijstelling van het bovenstaande verlenen, eventueel onder het stellen van voorwaarden.

#### Artikel 34.

Het is verboden een gebouw of een gedeelte van een gebouw op te richten, zonder het te voorzien van een waterdicht tras- of cementraam. Dit tras- of cementraam moet ten minste 0.60 M. hoogte hebben en voor de helft onder, voor de helft boven den beganen grond onder alle muren van het gebouw worden gemetseld.

De omtrekmuren der kelders en sousterrains moeten te allen tijde waterdicht zijn, een dikte hebben van ten minste 0,33 M., tenzij het grondoppervlak niet grooter is dan 9 M.<sup>2</sup>, in welk geval met een dikte van 0,22 M. kan worden volstaan; eventueel aangebrachte klamplagen worden niet meegerekend.

Het is verboden voor het tras- of cementraam en de bovenbedoelde omtrekmuren andere materialen dan vlakke harde klinkers in sterke tras- of cementmortel te gebruiken, als niet vóór of tijdens den bouw, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, wordt aangetoond, dat de gebezigde materialen even voldoende zijn als vlakke klinkers in sterke tras- of cementmortel.

Het is verboden van 1 november tot 15 maart dit trasraam in trasmortel te metselen.

Sterke trasmortel moet bestaan uit 1 deel schelpkalk, 1¼ deel tras, 1½ deel rivierzand; cementmortel uit 1 deel portlandcement, ¾ deel tras en 2 deelen rivierzand of wel 1 deel portlandcement en 1¾ deel rivierzand voor waterdicht werk onder water en uit 1 deel portlandcement, ¾ deel tras en 4 deelen rivierzand, of wel 1 deel portlandcement en 2½ deel rivierzand voor trasraam en soortgelijk werk.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd voorschriften te geven voor mortelmengsels in het algemeen en kunnen ook voor bovenaangegeven sterke cementmortels nadere samenstellingen voorschrijven.

Burgemeester en Wethouders kunnen voor gebouwen, niet tot bewoning bestemd, geheele of gedeeltelijke vrijstelling van het bovenstaande verlenen, eventueel het stellen van voorwaarden.

### **3.3 Het voldoen aan de inhoudelijke voorschriften: de aanvraag voor de bouwvergunning voor het pand Soendastraat 3**

De gehele straat is één bouwblok geweest. De bouwvergunning is verleend d.d. 21-11-1938. De beschrijving van de woningen in de Soendastraat in de aanvraag voor de bouwvergunning bestaat uit voorgedrukte vellen, waarop vragen worden gesteld. Daarachter is ruimte om antwoorden in te vullen. De vragen met betrekking tot de fundering en de vochtwering zijn in dit verslag opgenomen. De vragen en antwoorden zijn niet letterlijk overgenomen, maar samengevat. De vragen zijn genummerd; de nummers zijn vermeld.

#### GEMEENTE DELFT

Beschrijving behorende bij de aanvraag d.d. 8 Juli van H.C.Th. Strik te 's-Gravenhage om vergunning voor den bouw van 13 heeren huizen en 1 beneden woning met vrije bovenwoning a.d. Soendastraat op een perceel grond kadastraal bekend Gemeente Delft sectie N No. 2345.

7 De hoogteligging van de begane grond vloer ten opzichte van het peil der straat bedraagt 0,25 m + bovenkant straat.

8 Het onbebouwd blijvend terrein wordt aangevuld tot bovenkant straat.

9 Het terrein binnen het gebouw wordt aangevuld tot 0,35 m – bovenkant straat. Er wordt een bodemafluiting gemaakt van 6 cm beton.

10 Er wordt een fundering gemaakt van gewapend beton. Zie blad no. 3 en de berekeningen.

11 De aanleg van de betonfundering ligt op 1,50 m onder bovenkant straat.

13 Tras- of cementraam aanbrengen van 0,30 m onder begane grond vloer tot 0,30 m boven begane grond vloer.

24 De ventilatie onder de houten benedenvloeren wordt geregeld door toepassing van muisdichte gietijzeren bakroosters.

31 Materialen:

grondkeerende muren: kalkzandsteen na proefkeuring

tras- of cementraam: kalkzandsteenklinkers na proefkeuring

buitenmuren: hardgrauw

bodemafluiting: 6 cm stampbeton

aanvulling onder houten begane grond vloeren: zuiver zand

33 De diepte van de binnen-onderkant van de riolering in de rooilijn beneden het peil van de straat wordt door Gemeente Werken nader aangegeven.

35 Materialen:

grondleiding binnenshuis: gegoten geasphalteerd ijzer

grondleiding buitenshuis: gres

's-Gravenhage, den 8 Juli 1938

Handtekening van aanvrager der bouwvergunning of diens gemachtigde

H.C.Th. Strik

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Delft,

van den 21 November 1938 Nr. 74

De Secretaris (handtekening onleesbaar)

De Burgemeester (handtekening onleesbaar)

De volgende maatregelen zijn volgens de aanvraag voor de bouwvergunning genomen om de kruipruimte onder de houten vloer op de begane grond droog te houden:

- de ophoging van het openbaar terrein door de gemeente
- de ophoging van het particuliere terrein door de bouwer
- de aanwijzing van het peil van de vloer van de begane grond door de gemeente
- de aanleg van een cementraam in de muren
- de aanleg van een stampbetonnen bodemafsluiter in de kruipruimte
- de aanleg van ventilatie in de kruipruimte

## 4 ALGEMENE BESCHOUWING

### 4.1 De woningwet

#### 4.1.1 De procedure

Uit het onderzoek naar de procedurele voorschriften is duidelijk geworden dat de gemeente:

- de bouwverordening moet schrijven, en daarin onderwerpen moet behandelen die door de Woningwet zijn opgegeven,
- het bouwplan beoordeelt aan de hand van de bouwverordening,
- de bouwvergunning uitdeeft,
- de uitvoering van de bouw controleert en zo nodig corrigeert.

De gemeente heeft die taken in de Woningwet opgelegd gekregen ter verbetering van de bouw. Dat was in de jaren rond 1900 een grote politieke verworvenheid.

De gemeente slaat dus de maat. Dwingend. De gemeente heeft in de ene hand de Bouwverordening, in de andere hand de Woningwet en op de achtergrond de politionele dwang.

#### 4.1.2 De achtergrond van de Woningwet

“De sociale kwestie” was aan het eind van de 19e eeuw een belangrijk politiek item: de langdurige strijd tussen de conservatieven en de socialisten voor verbetering van de leefomstandigheden van ongeveer de helft van de bevolking. In dat kader zijn vier wetten aangenomen, die worden beschouwd als het hart van de verdere sociale ontwikkeling. Dit zijn: de Arbeidswet (1889), de Veiligheidswet (1895), de Gezondheidswet (1901) en de Woningwet (1901). De Gezondheidswet is aangenomen op 21 juni 1901, en de Woningwet is aangenomen op 22 juni 1901. Dit is niet toevallig.

De gezondheid van de bewoner in zijn woning was maatschappelijk het heikele punt. Wij kunnen ons dat nu nog maar slecht voorstellen. De kwaliteit van de helft van de Nederlandse woningen was meer dan beroerd, en dat had zijn directe weerslag op de gezondheid van de bewoner. Vandaar, dat de effecten van de woning op de gezondheid van de bewoner, en van de bezetting van de woning, het aantal bewoners per oppervlak, een belangrijke plaats innemen in de Woningwet. De samenwerking van de Gezondheidswet en de Woningwet blijkt bijvoorbeeld uit het feit, dat woninginspecties worden uitgevoerd door de inspecteurs, omschreven in de Gezondheidswet. Zie Woningwet Artikel 4 en de Gezondheidswet Artikel 4.

Zie: Auke van der Woud  
Koninkrijk vol sloppen  
Amsterdam, Uitgeverij Bert Bakker, 2010

In dat kader is het begrijpelijk dat de hoogteligging van de vloer van de begane grond van woningen een zo belangrijk onderwerp is voor het schrijven van een voorschrift dat het zelfs in de Woningwet wordt genoemd: Artikel 3, lid 1, sub b. Die hoogteligging bepaalt namelijk, hoe hoog de woning boven het grondwater wordt aangelegd. In de vakuitoefening is de kruipruimte nooit bedoeld geweest om waterdicht te zijn. De stand van het grondwater moet gewoon zo laag blijven, dat de kruipruimte droog blijft. Daarvoor dient de bepaling, dat de gemeente de hoogteligging van de vloer aangeeft: de gemeente kent de hoogste waterstand en zorgt dus, dat de kruipruimte daar boven blijft. De wetgever was kennelijk doordrongen van de noodzaak de kruipruimte droog te houden in het kader van de bestaande vakuitoefening.

#### **4.2 De gemeentelijke Bouwverordening**

Uit het feit dat ons huis er sinds 1939 staat en wordt gebruikt blijkt, dat ons huis is gebouwd conform de toenmalige Bouwverordening. De gemeente heeft dat gecontroleerd en akkoord bevonden.

Uit het onderzoek naar de inhoudelijke voorschriften in de gemeentelijke Bouwverordening is duidelijk geworden dat de gemeente de opdracht vanuit de Woningwet heeft gevolgd en de eisen stelt die, bij opvolging, leiden tot 'goed werk'. Dat was tenslotte de bedoeling van de Woningwet. Ook de bouwkundige handboeken uit die tijd werken zo: er wordt voorgeschreven dat een bepaald onderwerp op een bepaalde manier moet worden gerealiseerd. Bij opvolging daarvan is de onuitgesproken belofte dat de constructie goed zal functioneren volgens de collectieve ervaring in de omstandigheden waarin het boek is geschreven.

In het stukje citaat uit de gemeentelijke Bouwverordening op pag. 8 en 9 komen de volgende zinsneden voor:

- 'moet', resp. 'mag niet': 8 maal
- 'het is verboden': 5 maal
- 'Burgemeester en Wethouders': 10 maal
- 'eischen': 1 maal

De tekst van de Bouwverordening is dus geen vrijblijvend advies, maar een harde eis.

### 4.3 De stelling van de gemeente

De gemeente stelt, dat zij geen relatie heeft met de constructie van de kruipruimte. Het is slechts een stelling; een wezenlijk argument hiervoor is niet gegeven. Uit het bovenstaande moge duidelijk zijn geworden, dat de gemeente al jaren (eeuwen) een dwingende kracht heeft in de bouw. De gemeente is volledig bevoegd de constructie voor te schrijven, en heeft die bevoegdheid ook altijd gebruikt. Ontkenning hiervan is dus het tonen van een gebrek aan kennis over de vakuitoefening sinds het bestaan van de bouwvoorschriften.

De gemeente maakt in een poging toch nog een 'argument' voor haar stelling te vinden een vergelijking tussen het onderhoud van een kruipruimte en het onderhoud van een dakconstructie. Deze vergelijking is nauwelijks serieus te nemen:

- Zoals boven uiteengezet, is de kruipruimte nooit bedoeld geweest om waterdicht te zijn. Als een kruipruimte eenmaal goed is gebouwd, blijft de constructie functioneel als het grondwater een bepaalde hoogte niet te boven gaat. Burgemeester en Wethouders kennen die hoogte. Daarom is de hoogteligging van de vloer van de beganegrond bij de bouw aangegeven door Burgemeester en Wethouders: Bouwverordening artikel 3 lid 1 sub b.
- De constructie van de kruipruimte behoeft dus ook geen onderhoud. In de bouwvergunning van ons huis aangegeven dat het bouwterrein waarop ons huis is gebouwd een bepaalde maat moest worden opgehoogd. Zelfs de kruipruimte moest worden opgehoogd. De fundering ligt nu 1,50 m. onder het straatniveau; dat is relatief diep. Er is een cementraam, een bodemafsluiter en ventilatie voorgeschreven. De kosten van die werkzaamheden vormen de investering die bij de bouw is gedaan om de kruipruimte droog te houden. De gemeente heeft daar ook aan bijgedragen door de openbare ruimten op te hogen. De gemeente erkende dus die noodzaak.

De gemeente geeft vervolgens aan dat de constructie van de kruipruimte waterdicht zou kunnen worden gemaakt. Die technieken zijn nieuw en de ervaring ermee is waarschijnlijk nog niet langdurig. De kruipruimte is slecht bereikbaar voor onderhoud. Eventuele maatregelen zijn moeilijk uitvoerbaar en waarschijnlijk kostbaar. En dan rijst het probleem van het onderhoud van een dergelijke maatregel. De vergelijking met de waterdichtheid van het dak is dus mank; het is bekend dat loodgieterswerk langzaam vergaat en af en toe moet worden vernieuwd. Dat wordt standaard in een schema van onderhoudswerkzaamheden opgenomen.

## 5 Conclusie

Uit het onderzoek naar de procedures rond de bouw van de woning Soendastraat 3 kunnen de volgende conclusies worden getrokken, die ook geldig zijn voor de vooroorlogse woningen in Onze Indische Buurt.

In het kader van het verminderen van het oppompen van het DSM water stelt de gemeente Delft, dat de gemeente geen relatie heeft met de constructie van de kruipruimte. Daarmee ontkent de gemeente de historische en de praktische gang van zaken. Die stelling is dus onjuist.

De gemeente heeft zogenaamd niet alleen geen relatie met de constructie, maar heeft volgens haar daardoor ook geen verantwoordelijkheid voor de constructie en is bijgevolg ook niet aansprakelijk voor schade aan de constructie. De gemeente trekt hieruit de conclusie dat de huiseigenaar zelf verantwoordelijk is voor de constructie, en zelf maar moet zien hoe hij eventuele schade behandelt. Die conclusie is dus ook onjuist.

Onze argumenten liggen in openbare documenten, die bekend moeten zijn bij de beoefenaren van het vak. Dat maakt de stelling van de gemeente slecht begrijpelijk. De betrokken ambtenaren zouden dit toch ook zelf moeten weten. En anders even vragen aan de collega's van de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

De gemeente heeft erkend, dat het nat worden van een droge kruipruimte gezien wordt als schade. Het resultaat van dit onderzoek is, dat de gemeente met die schade wel een relatie heeft, en dus verantwoordelijkheid, en dus aansprakelijkheid. Wanneer de grondwaterstand zou stijgen tot een gevaarlijk niveau voor het nat worden van kruipruimten staat de gemeente voor de keus om ofwel een behoorlijke financiële regeling in te zetten om de schade te verhelpen ofwel het afbouwen van de wateronttrekking te verminderen of te stoppen.