

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer 2025-0109136

Betreft Bodemdaling en funderingsproblematiek bij niet-onderheide woningen

Vergadering van
Portefeuillehouder: Rik van der Linden
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Groenblauwe Stad
Auteur: Ronnie Takens
E-mail: re.takens@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Ellen Kelder
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op 18 juni 2024 informeerden wij u middels een RIB (Bijlage 1) over de problematiek van bodemdaling en de risico's die dit met zich meebrengt voor niet-onderheide woningen in Dordrecht. In die brief gaven wij aan dat de gemeente op dat moment alleen een informerende rol kon vervullen en dat verdere stappen afhankelijk waren van een nationale aanpak en ondersteuning vanuit het Rijk.

Inmiddels is na [landelijke politieke besluitvorming](#) duidelijk welke acties het Rijk gaat nemen. Een belangrijke actie is dat het Rijk de lokale, gebiedsgerichte aanpak gaat ondersteunen. Daarbij richt het Rijk zich op koplopergemeenten en -regio's: Friesland, Emmen, Rivierenland (o.a. Arnhem), Zaanstad, Rotterdam en Dordrecht.

Deze gemeenten en regio's ontvangen een budget om een (pilot)project te starten met de lokale aanpak, waar ook niet-deelnemende gemeenten van kunnen leren. Dordrecht krijgt nu 130.000 euro om een plan van aanpak op te stellen voor het (pilot)project. Hiervoor dienden we een aanvraag in die de leerdoelen beschrijft die we met onze (pilot)projecten nastreven (bijlage 2).

Deze raadsinformatiebrief informeert u over welke stappen we hebben gezet om bij de koplopers te komen en tevens welke onderzoeken we hebben gedaan en hoe we samen met u verder willen gaan met het plan van aanpak. We gaan graag met u in gesprek over hoe u uw rol hierbij ziet.

Wat is de te delen informatie?

In de vorige raadsinformatiebrief gaven we aan dat we verder nadenken over de toekomstige bijdragen van de gemeente in de aanpak van de problematiek. Daartoe hebben we (sindsdien) extra onderzoek naar urgente gebieden gedaan en een pilot uitgevoerd om oplossingen voor een urgent gebied te verkennen.

Urgentieonderzoek met RVO-bijdrage (bijlage 3)

Met financiële ondersteuning vanuit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) hebben we nader urgentieonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek brengt in kaart in welke buurten de risico's op twee specifieke problemen het grootst zijn:

1. ernstige vochtproblemen als gevolg van het bijna gelijkkomen van vloerniveau en grondwaterpeil;
2. water in de woning doordat woningen steeds lager zakken en water bij heftige regenval de woning binnenstroomt.

Uit dit onderzoek blijkt dat er een aantal buurten zijn waar veel woningen een aanzienlijk risico lopen op bovenstaande problemen. De buurten met de hoogste urgentie liggen in het Reeland, Land van Valk en Oud-Krispijn.

Pilot Stadsvernieuwing met NVM (bijlage 4)

Dit onderzoek had tot doel om, voor een urgent gebied, een aanpak uit te werken hoe binnenstedelijke funderingsopgaven i.c.m. andere problemen vorm kunnen krijgen. In het onderzoek zijn drie scenario's bekeken: niets doen, funderingsaanpak op blokniveau, en een wijkaanpak via stadsvernieuwing. Vooral de wijkaanpak wordt kansrijk geacht, zeker in kwetsbare buurten waar bewoners weinig veerkracht hebben. De conclusie is dat alleen een integrale aanpak met gemeentelijke regie, slimme financiering en breed draagvlak duurzame oplossingen kan bieden.

Beide onderzoeken hielpen ons om bij de koplopers te komen, en uiteindelijk ook in de leeraanpak van het Rijk. Onze belangrijkste stappen om daar te komen staan hieronder kort beschreven.

We maakten de urgente problematiek in Dordrecht duidelijk aan het Ministerie van VRO tijdens bezoeken van de Directeur Generaal (DG) Chris Kuipers (oktober 2024) en Minister Mona Keijzer (maart 2025), waarbij vooral aandacht was voor de verschillende wijken met een stapeling van opgaven, naast die van bodemdaling van woningen met ondiepe fundering, onder andere lage energielabels en lage sociaal economische score (SES). Minister Mona Keijzer hebben we niet alleen de problematiek getoond, maar ook verteld over de eerste resultaten van het verkennende onderzoek samen met de Vereniging van Makelaars (NVM) naar de vraag hoe een integrale wijkaanpak eruit zou kunnen zien. Verder zijn zowel de DG als ook de Minister op bezoek geweest bij een bewoner waarvan de woning al flink gezakt is. Hier hebben zij met eigen ogen kunnen zien wat de gevolgen zijn van de bodemdaling: zichtbare sporen van verzakking en schimmel op de muren. Ook hebben zij van de bewoner gehoord wat het betekent om al meerdere keren water in huis te hebben gehad tijdens een hevige regenbui. Na het bezoek van de Minister kregen we gelijk de volgende dag te horen dat we in de Nationale Leeraanpak Fundering kunnen deelnemen.

Op 26 september jl. (bijlage 5 verslag) hebben Dordrecht en Rotterdam gezamenlijk een bestuurlijke top georganiseerd voor directeuren en bestuurders uit de financiële sector (hypotheekverstrekkers en woningverzekeraars), het waterschap en woningcorporaties. Tijdens deze bijeenkomst is commitment verkregen van de financiële sector om mee te denken over de opgave. Dit is van groot belang, aangezien de financiële sector direct belang heeft bij financieel gezonde huishoudens en een toekomstbestendige woningvoorraad

Op 29 september jl. dienden we onze aanvraag (bijlage 1) in voor de te onderzoeken pilots die we voorstellen voor de leeraanpak. Op basis hiervan kunnen we voor het einde van dit jaar de 130.000 euro tegemoetzien. Dit is procesgeld om de definitieve inzet van ons in de leeraanpak te formuleren. In februari moet het definitieve voorstel voor onze pilots in de nationale leeraanpak gereed zijn. Uiteindelijk kan dit leiden tot de toekenning van maximaal 3 miljoen euro uit de beschikbare middelen voor de nationale leeraanpak.

Alle kennis die we de afgelopen jaren hebben vergaard toelichten in deze RIB is heel lastig. Heel graag bieden we een technische sessie aan waarin we onze onderzoeksresultaten delen en toelichten.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Het Rijk stelt nog geen structurele middelen beschikbaar voor de uitvoering van een herstelaanpak, maar wel financiële middelen voor het ontwikkelen van een lokale aanpak gedurende drie jaar. Dit geeft ons de ruimte om te experimenteren, te leren en een werkbare aanpak te ontwikkelen.

Tussen nu en medio februari 2026 willen we de volgende activiteiten oppakken:

- Schrijven plan van aanpak leeraanpak Dordrecht 2026-2028;

- Vormgeven en doorwerken van een brede werkgroep voor het uitwerken van de inhoudelijke en financiële mogelijkheden van een integrale buurtaanpak en de aanpak van blok/geschakelde woningen;
- Opstellen van een plan van aanpak voor bewonersparticipatie in de gebiedsgerichte aanpak in 2026 en verder.

In de periode tussen nu en medio februari willen we samen met de raad de definitieve pilots voor de leeraanpak vaststellen. Graag horen we van u hoe u uw rol hierin nog zou willen nemen.

Communicatie voorjaar 2024 tot nu

In het voorjaar van 2024 hebben we de communicatie naar inwoners ingericht voor de periode na de raadsinformatie in juni 2024.

Communicatiedoelen:

1. Bewustwording over bodemdaling en de gevolgen voor funderingen en woningen.
2. Inwoners voorzien van informatie en advies op basis van wat we toen wisten.
3. Inwoners activeren om funderingsproblemen te herkennen en te melden.

Communicatiemiddelen en -momenten:

- Gemeentelijke webpagina www.dordrecht.nl/funderingen, inclusief meest gestelde vragen.
- [Funderingsloket Dordrecht](#) via de KCAF
- Interne informatie, o.a. aan wijkmanagers en web & telefonie
- bericht in Gemeentenieuws
- Communicatie rondom het bezoek van Minister Keijzer (maart 2025)

Communicatie vanaf november 2025

Op basis van informatie uit het urgentieonderzoek en het te ontwikkelen plan van aanpak leeraanpak:

- actualiseren we de informatie en Q&A op de gemeentelijke website.
- sluiten we het Funderingsloket aan op de nieuwe inzichten.
- praten we wijkmanagers en ander relevante interne doelgroepen bij.

Vanaf **januari 2026** bezoekt de Energiehulp ook buurten die gevoelig zijn voor bodemdaling. Zij vragen bewoners over eventuele vochtproblematiek vanuit de bodem. Wanneer bewoners grote(re) investeringen in verduurzaming en woningverbetering willen gaan doen, zullen zij hen wijzen op de bodemdaling en mogelijke funderingsproblematiek en dat daar dan een balans in moet zijn. Zij gaan niet zelf in gesprek met bewoners over oorzaken of aanpak van funderingsproblematiek. Daarvoor verwijzen zij naar het Funderingsloket.

In het voorjaar van 2026 bij toekenning van financiële middelen van het Rijk voor de nationale leeraanpak zetten we communicatie actief in over onze leeraanpak. De communicatielijnen daarvoor bepalen we op dat moment.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De gemeente Dordrecht ontvangt in december 2025 van de het Ministerie van VRO (via het gemeentefonds) een gelabeld bedrag van €130.000 voor het maken van een plan van aanpak voor de leeraanpak. Om het plan van aanpak op te stellen hoeft de gemeente geen aanvullende financiële middelen vrij te maken.

In het voorjaar van 2026 zal het ministerie bekendmaken hoeveel middelen de gemeente Dordrecht krijgt voor uitvoering van de leeraanpak gedurende ongeveer drie jaar. Het nieuwe college zal beslissen over de middelen die de gemeente daar naast wil zetten.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Op 18 juli 2024 heeft het college de Raadsinformatiebrief Bodemdaling en Funderingsproblematiek aan de Raad aangeboden.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

N. Mol
burgemeester