



RIB Bodemdaling en funderingsproblematiek

Ellen Kelder en Berry Gersonius

DORDRECHT



AD Drechtsteden zaterdag 23 nov

► Dordrecht begint met landelijke proef vanwege schade door bodemdaling

Gemeente gaat naast bewoners staan

Dordrecht gaat in twee vooroorlogse wijken onderzoeken hoe de schade van bodemdaling bij niet onderheide woningen het best kan worden aangepakt. De beste oplossing lijkt sloop van zo'n duizend beschadigde arbeidershuisjes.

André Oerlemans
Dordrecht

Dordrecht is een van de koplopergemeenten die het Rijk heeft geselecteerd om een nationale aanpak voor funderingsproblemen op te stellen. De stad krijgt in eerste instantie 130.000 euro en later een bedrag van rond de 3 miljoen euro voor een proefproject. Dat blijkt uit een brief die het college van burgemeester en wethouders naar de gemeenteraad heeft gestuurd.

Volgens onderzoek van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Rli) krijgen in Nederland de komende tien jaar 425.000 gebouwen te maken met funde-

ringsschade. Die bedraagt 54 miljard euro. De aanbevelingen die de raad deed, zoals subsidie en leningen voor onderzoek en herstel, neemt het kabinet nog niet over. Wel trekt het tot 2028 een bedrag van 56 miljoen euro uit voor het vergroten van kennis en nog eens 20 miljoen voor duurzaam funderingsherstel.

Schade aan funderingen ontstaat als houten heipalen door dalend grondwater droog komen te staan en gaan rotten (paalrot). Daardoor ontstaan scheuren in muren en gevels. Woningen die niet op heipalen staan, maar op ondiepe muurtjes in de grond (in jargon: op staal), lopen meer risico omdat de bodem in Nederland daalt.

Grondwaterpeil

Dordrecht trok begin deze eeuw 41 miljoen euro uit om duizenden woningen met paalrot te herstellen. De circa zeventuizend woningen in de stad op ondiepe funderingen werden daarin niet meegenomen. Door bodemdaling zakken deze woningen mee, ontstaan scheuren, verzakken muren en loopt bij hoos-



◀ Minister Mona Keijzer bezoekt samen met wethouder Rik van der Linden (links) eigenaren wiens woning beschadigd is door bodemdaling.

FOTO LOUIS MEULSTEE

buien het hele huis onder water. Doordat de vloer net zo hoog ligt als het grondwaterpeil, ontstaat vocht en schimmel. Vaak gaat het om oudere arbeidershuisjes waarvan de bewoners geen geld hebben om die schade te herstellen.



De buurten met urgentie liggen in het Reeland, Land van Valk en Oud-Krispijn

– Rik van der Linden

De gemeente heeft laten onderzoeken waar de nood het hoogst is in de stad. „Uit dit onderzoek blijkt dat er een aantal buurten zijn waar veel woningen een aanzienlijk risico lopen op deze problemen. De buurten met de hoogste urgentie liggen in het Reeland, Land van Valk en Oud-Krispijn”, schrijft wethouder Rik van der Linden van infrastructuur aan de raad.

Nieuwbouw

Zo'n 1500 kwetsbare arbeiderswoningen staan in de Transvaal- en de Indische Buurt-Zuid. Daarom wil Dordrecht hier de proef beginnen en testen welke technische, sociale

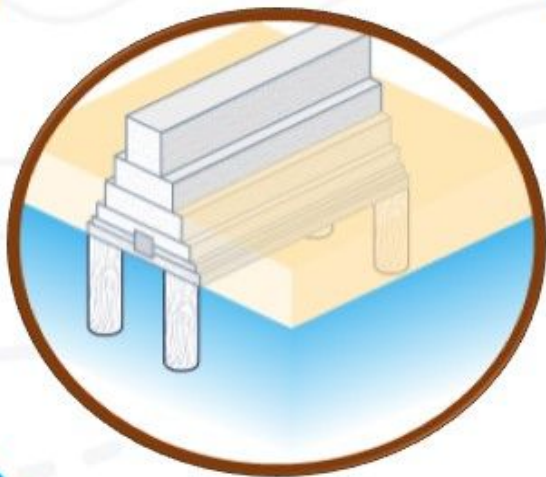
en financiële oplossingen eigenaren het beste helpen.

Daarvoor heeft de gemeente samen met makelaarsvereniging NVM drie scenario's onderzocht: niets doen, per blok de fundering en de schade herstellen of sloop en nieuwbouw van de beschadigde woningen. Die laatste aanpak is het meest kansrijk, zeker als de gemeente de bewoners weet mee te krijgen en voldoende financiële compensatie kan bieden. Na de sloop kunnen er dan meer woningen teruggebouwd worden. Tijdens de proef wordt deze sloop-nieuwbouw optie voor één of twee woonblokken concreet uitgewerkt.

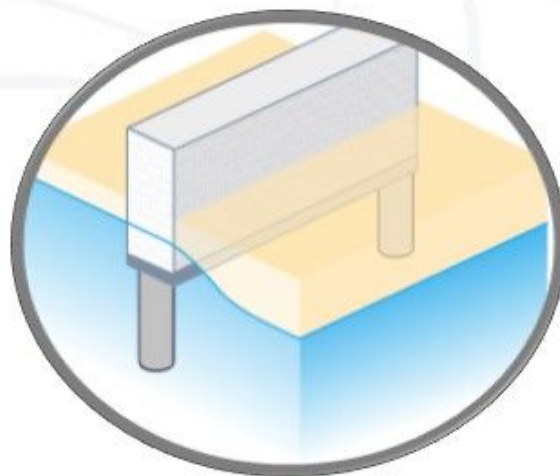
Dit voorjaar bezocht minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening enkele woningen die door bodemdaling verzakken. „Funderingsschade speelt in heel het land en raakt honderdduizenden huizen. Op bezoek in Dordrecht heb ik gezien hoe de gemeente de mogelijkheden onderzoekt om hele wijken die met funderingsproblemen kampen op te knappen en hierover met de bewoners in gesprek gaat.”

Type funderingen

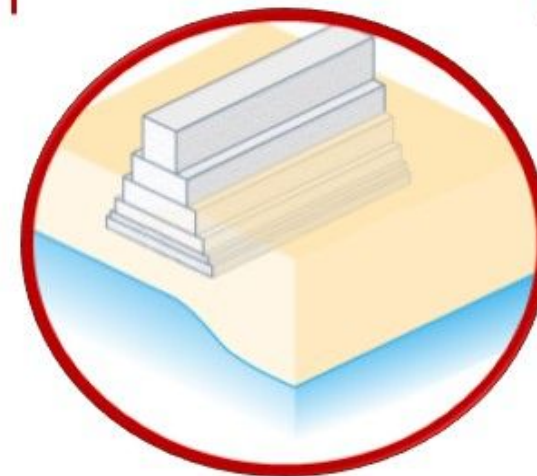
Houten palen



Betonnen palen

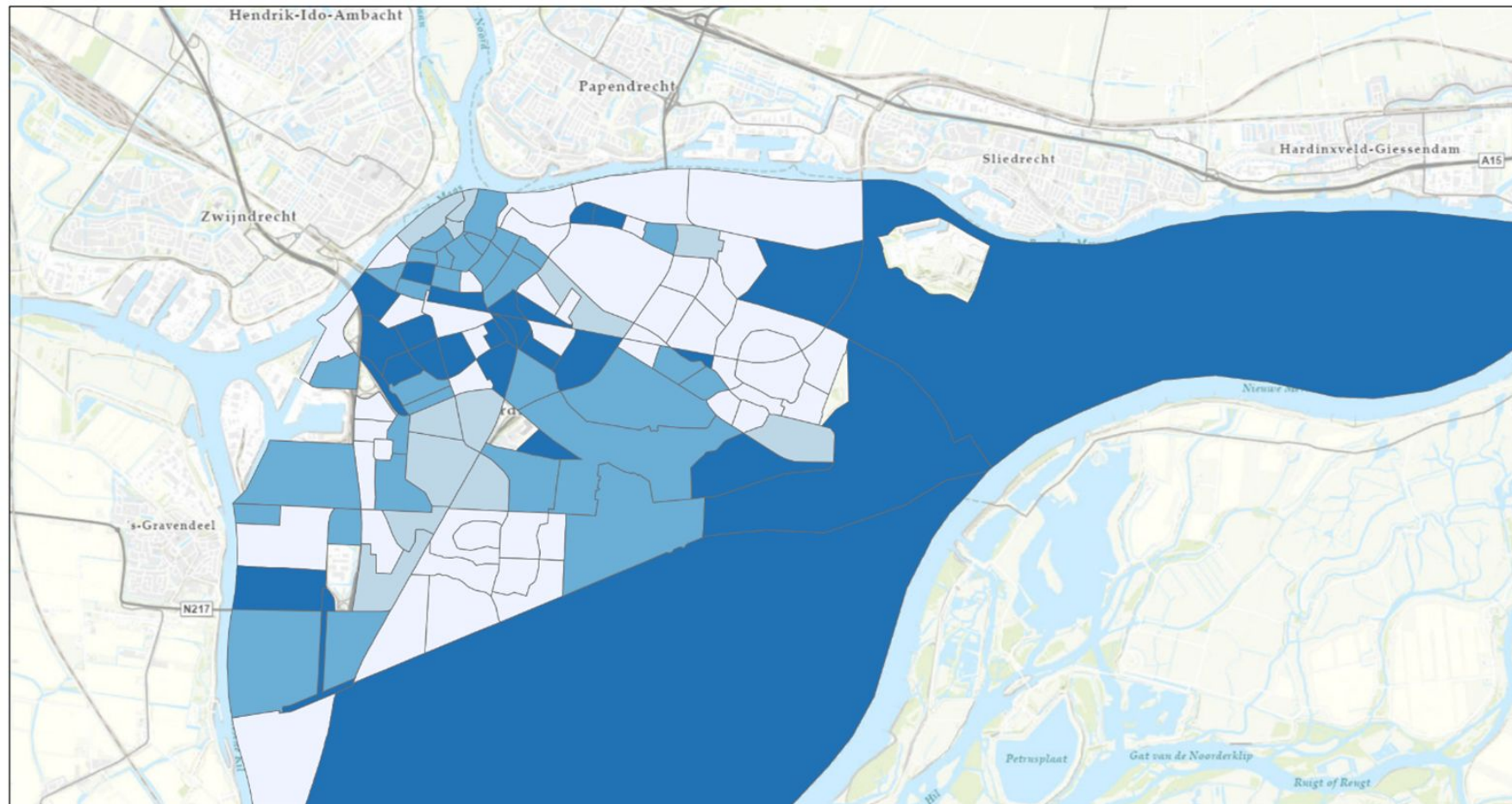


Ondiepe fundering



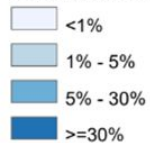
Bijna 7.000 panden met ondiepe funderingen

Schatting percentage ondiepe funderingen (woningen) per buurt

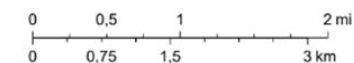


13-6-2024 18:18:57

Schatting percentage panden met woonfunctie (bouwjaar vóór 1970) met een ondiepe fundering (t.o.v. panden met woonfunctie van alle bouwjaren) per buurt



1:48.000



Inhoud

1. Wat is gedaan na de RIB juni 2024?
2. Kwetsbaarheid niet-onderheide woningen en urgentieonderzoek
3. Waarom is dit een wicked problem?
4. Nationale leeraanpak funderingsproblematiek



1. Wat is gedaan na 1^e RIB?

- Problematiek van bodemdaling en impact op niet-onderheide woningvoorraad is benoemd.
- Afwachten op nationale besluitvorming over regierol Rijksoverheid
- Bewoners informeren:
 - Funderingsloket Dordrecht instellen en informatie op de gemeentelijke website [Fundering en Bodemdaling - Dordrecht](#)
 - Training wijkmanagers
- Meer onderzoek doen naar urgentie van de problematiek.

1. Wat is gedaan na 1^e RIB?

- Urgentieonderzoek risico op vochtproblematiek en wateroverlast
- Werkbezoeken Minister VRO en SG/DG
- Bestuurlijke top met financiële sector
- NVM-studie 'Funderingsproblematieken in binnenstedelijke wijken, onderzoek naar een integrale wijkaanpak'
- Een van de zes gemeenten voor de gebiedsgerichte leeraanpak

2. Kwetsbaarheid niet-onderheide woningen en urgentieonderzoek

Waterschade

Regenwater loopt bij heftige buien de woning in

Vochtoverlast

Ernstige vochtproblemen op begane grond door kleiner wordende afstand tot grondwater

Structurele schade

Scheuren en andere schades door ongelijke zetting

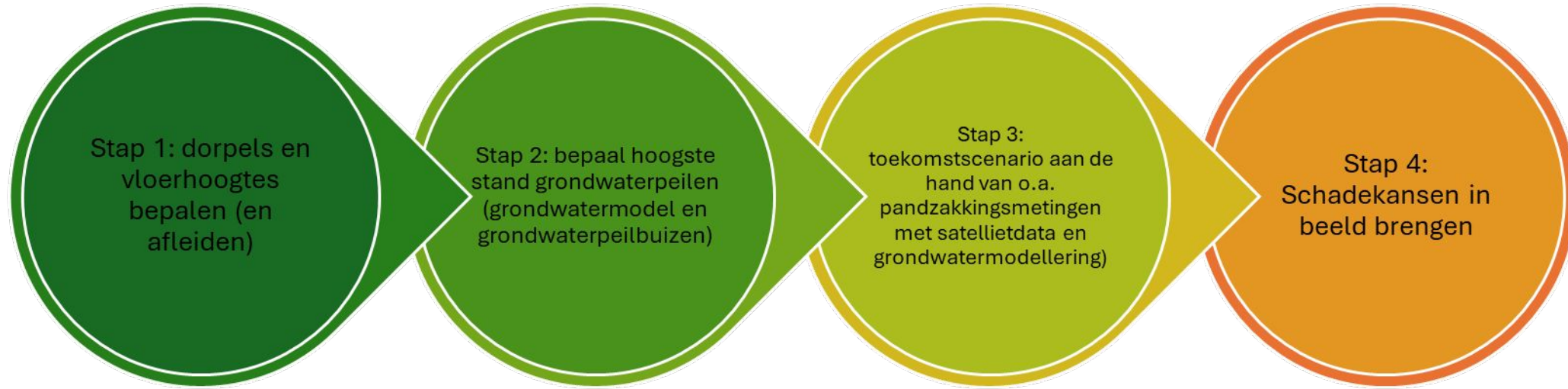


2. Kwetsbaarheid niet-onderheide woningen en urgentieonderzoek

Sociaal-maatschappelijke gevolgen:

- Gezondheidsproblemen (door vocht/schimmel en stress)
- Verpaupering straat/buurt
- Verminderde waarde panden
- Financiële problemen eigenaren
- Verzekeraar betaalt niet meer uit

2. Kwetsbaarheid van niet-onderheide woningen en urgentieonderzoek



Afstand grondwater tot onderzijde balken

Kans op schade

> 60 cm

Nihil → De kans is zeer klein dat er ergens schade optreedt.

40 - 60 cm

Beperkt → Er zou bij enkele panden schade op kunnen treden.

20 - 40 cm

Reëel → Het is aannemelijk dat er schade optreedt bij meerdere panden.

0 - 20 cm

Behoorlijk → Schade zal veel voorkomen.

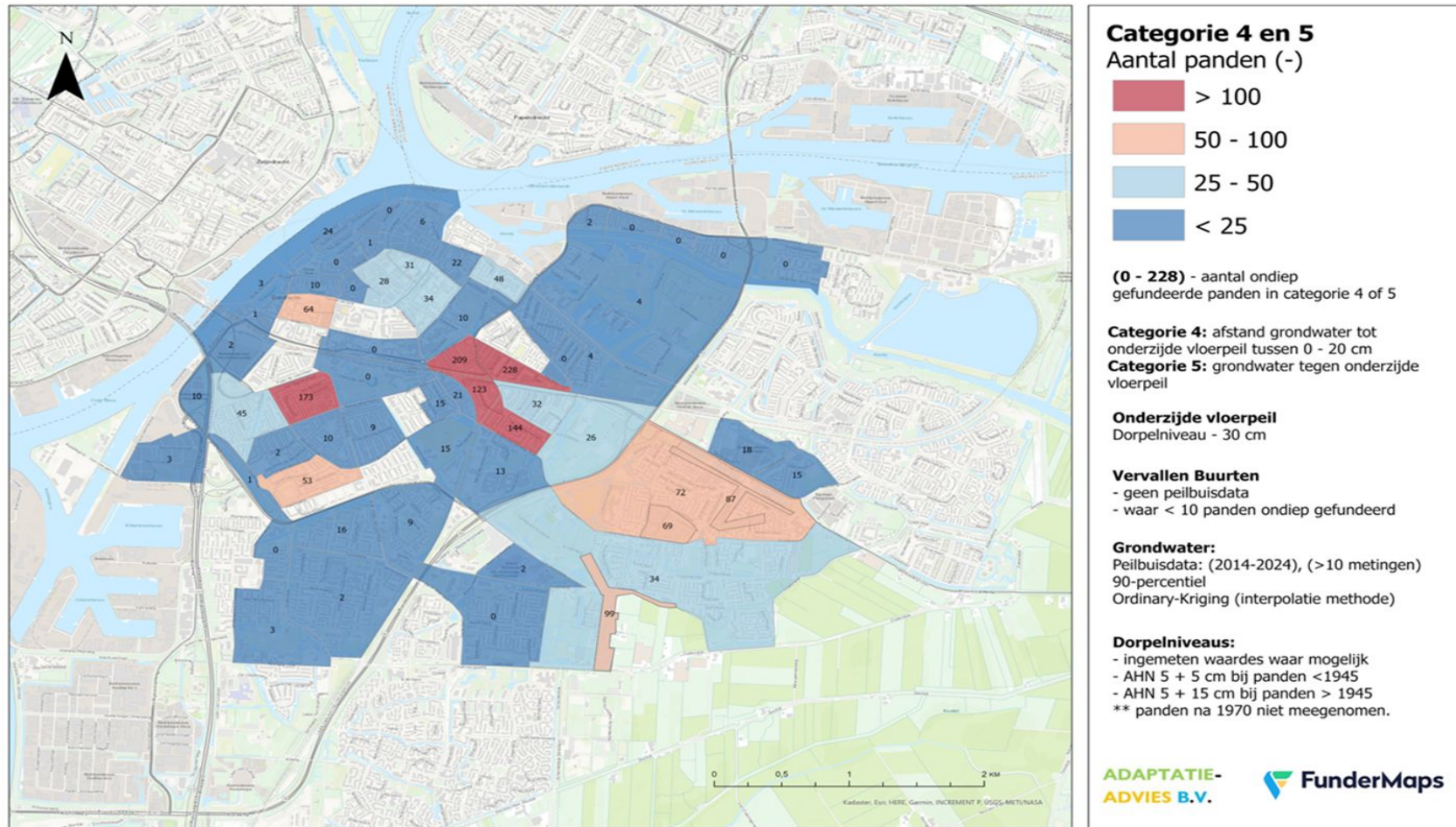
hoger dan balken

Onvermijdelijk → Waarschijnlijk dat bij bijna alle panden schade optreedt.

2. Kwetsbaarheid van niet-onderheide woningen en urgentieonderzoek

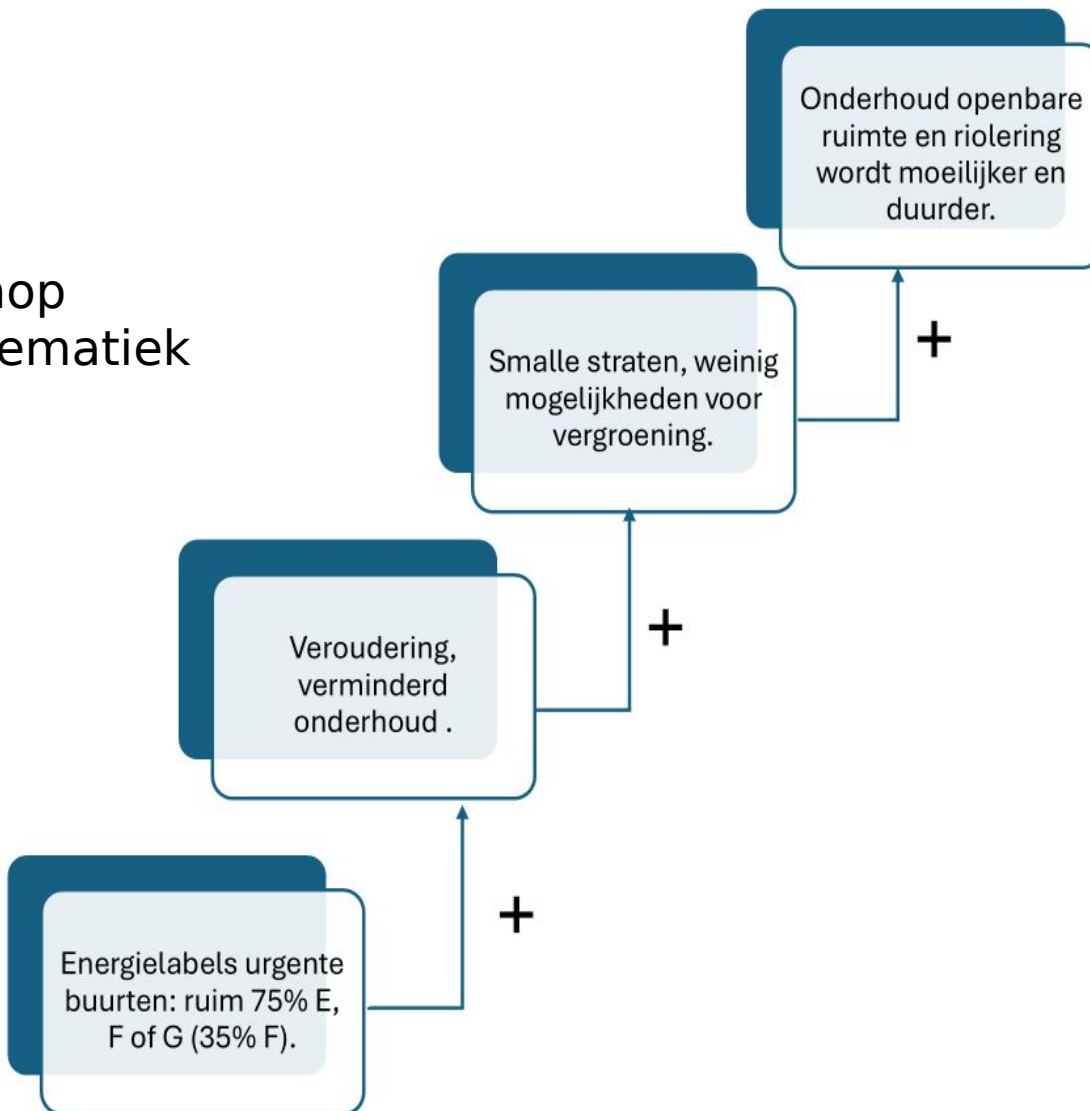
Uitkomsten urgentieonderzoek

Aantal panden in risico categorie 4 en 5 naar aanleiding van grondwater (2050)



2. Kwetsbaarheid van niet-onderheide woningen en urgentieonderzoek

Stapelings bovenop
funderingsproblematiek



1^e analyses

**Niets doen: schade aan
woningen accepteren**



**Herfunderen en
verduurzamen**
(evenyueel met extra m2)



**Vervangende nieuwbouw op
Buurniveau**
(met bepaalde mate van
verdichting)

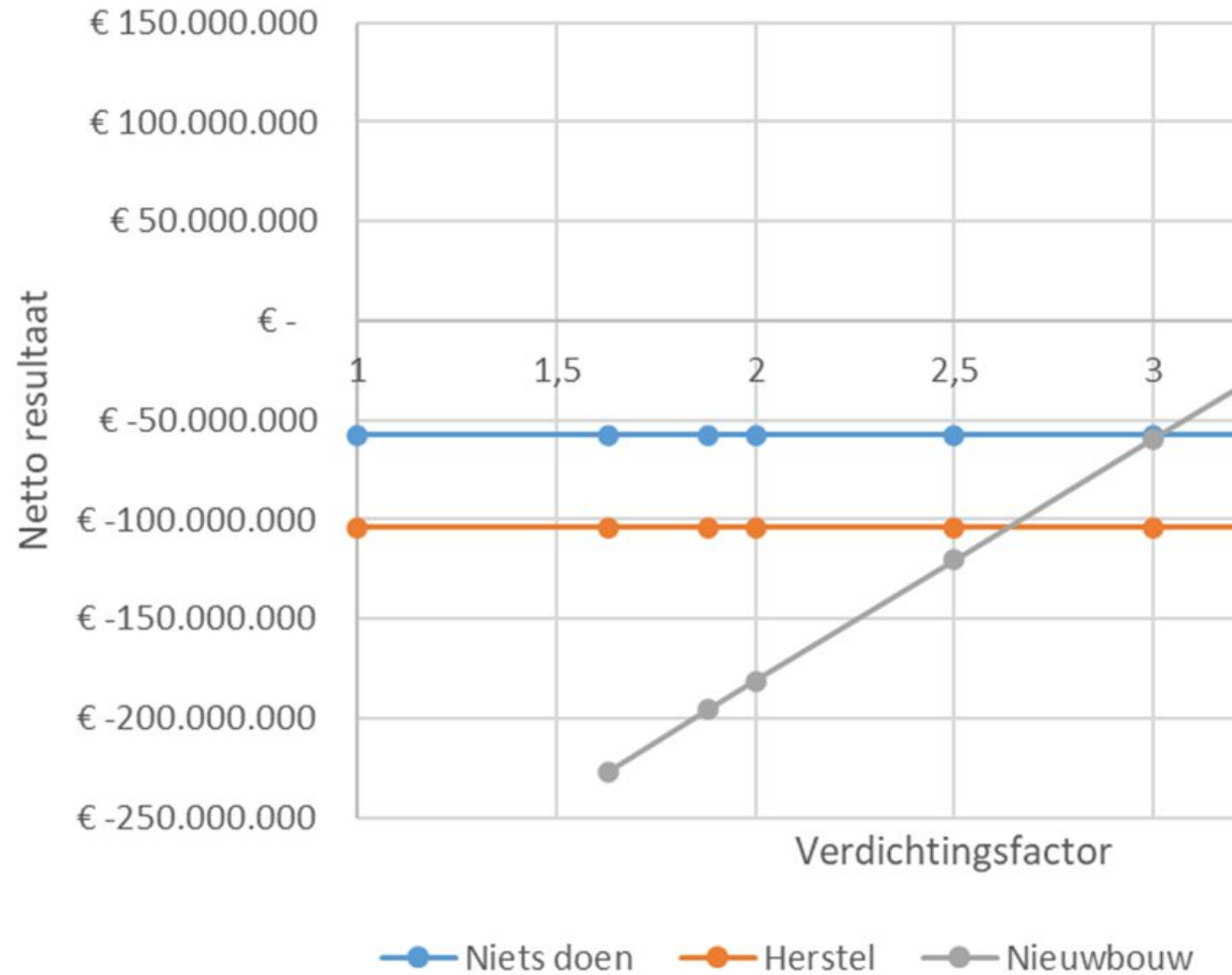
Doorsnede



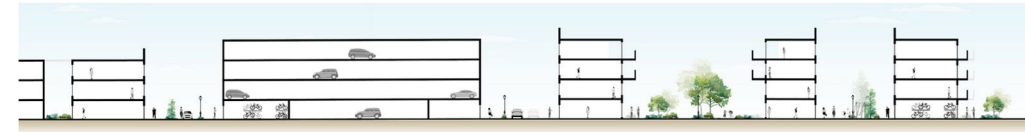
Sfeerbeeld



Scenarios funderingsaanpak



Doorsnede



Sfeerbeeld



Omgaan met 'de onrendabele top'

- Financiële investeringen zijn hoog
- Waardecreatie ook, maar niet direct financieel en immaterieel:
 - waardevermeerdering zit 'in de stenen'.
 - Lagere energiekosten (van F naar A).
 - Immaterieel: gezonde woning, aardgasvrije woning.
 - Groenere buurt, etc.
- Waardecreatie komt (vooral) bij de eigenaar-bewoners

Hoe kan de overheid financiële haalbaarheid vergroten zonder alleen te subsidiëren?

- Investeringen van privaat naar publiek brengen.
- Erfpachtuitgifte.
- Terugkeerleningen à la startersleningen.



3. Waarom is dit een wicked problem?

Percepties eigenaar-bewoners en gemeente	
Eigenaar-bewoners	Gemeente
Fijne woonplek, gezond en veilig wonen, wooncarrière	Geen verpaupering, geen gezondheidsrisico's door wonen
Woningwaarde niet verliezen	Voorkomen financiële stress bewoners
Reductionistisch denken: waar heb ik zelf invloed op?	Systeemdenken: kansen voor warmtetransitie, mobiliteitstransitie, bijdragen aan woningtekort door verdichten bij het station
Veranderingen zijn bedreigend (en sowieso jaren van overlast)	Tijdig veranderen is noodzakelijk
Perspectief 5-7 jaar	Perspectief 20 jaar vooruit
Verantwoordelijkheid voor de eigen woning	Verantwoordelijkheid voor de toekomst van de hele stad

3. Waarom is dit een wicked problem?

Verschillende oplossingsrichtingen:

- Opvijzelen en herfunderen: zeer kostbaar per woning
- Individuele woning aanpakken is suboptimaal en vaak technisch niet mogelijk
- 1 op 1 sloop-nieuwbouw: financieel onhaalbaar met huidige woningwaardes
- Stedelijke vernieuwing is meerjarenaanpak en vraagt meerjarige financiering (niet alleen van een gemeente)

4. Nationale leeraanpak funderingsproblematiek

Aanleiding en aanloop naar het leertraject

- 10 apr 2025: ABDTopConsult publiceert advies De olifant onder de kamer
- 4 juli 2024: Minister van VRO kondigt gecoördineerde aanpak aan voor buurten met stapeling van opgaven waaronder funderingsproblematiek

Koplopergemeenten/-regio's

- Friesland
- Emmen
- Arnhem/Rivierengebied
- Zaanstad
- Rotterdam
- Dordrecht

Financiering

- Ministerie van VRO financiert het leertraject, extra bijdrage in het Gemeentefonds
- eind 2025/begin 2026 EUR 130.000,- voor het opstellen van een plan van aanpak
- daarna ongeveer EUR 2.000.000,- voor uitvoering van het leertraject

4. Nationale leeraanpak funderingsproblematiek

Drie leervragen voor koplopers:

1. Hoe komen we tot een stadsbrede/regiobrede lange termijnstrategie?

- Elementen: integrale aanpak, omvang (gestapelde) opgave, ontschotting en onrendabele top en aanpak in de tijd.

2. Hoe kunnen we het handelingsperspectief vergroten voor bewoners, overheden, corporaties en anderen?

- Zowel sociaal/maatschappelijk, financieel, juridisch als communicatief en ondersteuning.

3. Hoe en wat kunnen we leren van elkaar als we in buurten, straten, wijken of deelgebieden aan de slag gaan?

- Wat is haalbaar, valkuilen, best practices, uitwisseling van ervaringen, etc.

4. Nationale leeraanpak funderingsproblematiek

Leren van elkaar

Organisatie rond vier doelgroepen:

- Zes koplopers onderling
- 1e ring collega overheden: vergelijkbare schaal/problematiek
- 2e ring collega overheden: leren van de koplopers
- Inhoudelijk veld: financiële instellingen, aannemers, consultants, onderzoekers, koepels, kennisinstellingen, overheden...

Vormen:

- Interactie: samenwerken, uitwisselen, meedenken, presenteren
- Vastleggen: Toolbox, praatplaten, artikelen, presentaties



Einde presentatie

Zijn er nog vragen

Bedankt voor uw aandacht!