

Nationale Aanpak Funderingsproblematiek

Projectformulier Gebiedsgerichte Leeraanpak

Project leeraanpak Dordrecht

Naam project	Leeraanpak stapeling van opgaven niet-onderheide woningvoorraad		
Naam aanvrager	Gemeente Dordrecht Ellen Kelder, opgavemanager bodemdaling en funderingsproblematiek		
	06-1290 23 32		
Versie	20-10-2025	Status (ontwerp of definitief)	definitief

1	Omschrijving project De opgave/ons probleem Ruim een kwart van de Dordtse woningen dateert van vóór 1970, waarvan circa 7.000 op ondiepe funderingen staan. Bij bodemdaling verzakken deze woningen mee, met gevolgen als vocht- en waterschade, verzakkende muren, ongezonde leefomstandigheden en waardedaling. Door ophoging van de openbare ruimte verdiepen problemen. Vaak spelen hier ook lage inkomens, slechte energielabels en hittestress. Omdat de meeste woningen particulier bezit zijn, hebben bewoners zonder steun weinig handelingsperspectief. De gemeente investeerde eerder €41 miljoen in herstel van paalfunderingen, maar niet-onderheide woningen zijn nauwelijks aangepakt. Vorig jaar is in kaart gebracht waar bodem en grondwater schade veroorzaken. Dit wijst op 500–1000 zeer kwetsbare woningen. De grootste urgentie ligt in de Transvaal- en Indische Buurt-Zuid (bijna 1.500 oudere arbeiderswoningen). Dit gebied wordt daarom het startpunt voor de leeraanpak, die ook wordt toegepast in andere buurten om te testen welke technische, sociale en financiële oplossingen eigenaar-bewoners het beste helpen. Doelstellingen/ Waarom doen we deze leeraanpak? De funderingsproblematiek hangt samen met andere opgaven als woningbouw, energietransitie en armoede/gezondheid. Verantwoordelijkheden zijn verdeeld over bewoners, woningbouwcorporaties, gemeente, regio, Rijk en financiële partijen, maar een duidelijke regierol ontbreekt en samenwerking stroef verloopt. Een heldere aanpak is nog niet gevonden. Met de leeraanpak streven we twee doelen na: 1. Het opstellen van een stadsbrede inventarisatie en strategie voor de aanpak van funderingsproblemen in Dordrecht. De strategie moet laten zien dat de gemeente naast de bewoners staat die getroffen worden door deze problematiek.
---	--

	Eerste inventarisatie leert dat er sprake is van een diversiteit in de funderingsproblematiek in verschillende buurten. De aard en urgentie per buurt – en daarbinnen tussen woningen en huishoudens - verschilt. Wat voor de ene buurt of huishouden een goede oplossing is, helpt anderen elders niet direct verder. Binnen de leeraanpak willen we de komende jaren een nadere inventarisatie maken van de verschillende soorten buurten, bouwtypes, relatie met openbare ruimte/bodemdaling en woningen en kijken met welke vormen van ondersteuning, aanpak en informatie/communicatie we eigenaar-bewoners het beste zouden kunnen ondersteunen. We willen daarbij ook financiële instellingen betrekken. Zo kunnen ook eigenaren buiten urgente buurten zich tijdig financieel voorbereiden op funderingsrisico's. 2. Uitwerken mogelijkheden voor integrale aanpak woningen in meest urgente buurten In buurten met urgente problematiek willen we samen met (eigenaar)-bewoners van de meest kwetsbare woningen kijken naar de verschillende mogelijkheden die er zijn voor een integrale aanpak van de stapeling van opgaven aan deze woningen en buurten (bodemdaling, vocht- en waterproblemen, veroudering, moeilijk te verduurzamen, weinig groen en veel blik op straat). Met pilots in urgente buurten willen we testen welke barrières spelen en hoe landelijke kaders, zoals financiering, doorwerken. Doel is om te komen tot een aanpak met draagvlak bij bewoners en politiek, die ook financieel haalbaar is in samenwerking met de financiële sector. Daarbij werken we in één of twee blokken concrete plannen uit voor renovatie of sloop/nieuwbouw. De basis is het opbouwen van vertrouwen en een gezamenlijke inventarisatie van problemen, urgentie en toekomstbeelden.
2	Betrokken partijen
	- de gemeente Dordrecht - de bewoners van de desbetreffende wijk; - particuliere eigenaren die woningen verhuren in de wijk (maar elders wonen); - een of meerdere hypotheekverstrekkers (volgt nog welke); - een of meerdere ontwikkelende partijen (volgt nog welke); - intermediaire partij (volgt nog welke); - Woningcorporaties Trivire en Woonbron; - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; - Waterschap Hollandse Delta; - Provincie Zuid-Holland; - Onderzoeksprogramma Red & Blue.
3	Geef aan welke leerdoelen met het project worden nagestreefd en de activiteiten die worden ontwikkeld om samen te leren
	Kennisontwikkeling en innovatie: • Hoe kunnen we potentiële funderingsproblemen in de stad efficiënt monitoren en steekproefsgewijs onderzoeken om: een gemeentebreed overzicht te krijgen van aard en locatie van problemen, en de snelheid van verdere ontwikkeling zonder maatregelen nauwkeurig te volgen? Welk (technisch) handelingsperspectief kunnen we verbinden aan de aard en locatie van problemen. • Welke innovatieve technieken zijn haalbaar en betaalbaar om monumenten te herstellen? Als voorbeeld noemen we het Arend Maartsenhof (Woonbron).

	Water- en bodemaanpak: • Hoe kunnen we actief grondwaterpeilbeheer inzetten om schade door grondwater-overlast uit te stellen? Hoe actief willen we zijn? • Hoe kunnen we het stedelijk watersysteem robuuster maken om schade door wateroverlast te beperken? Zijn er koppelkansen met het Watergebiedsplan? Uitvoeringskracht: • Hoe organiseren we de benodigde middelen, capaciteit en samenwerking? Welke rol kunnen systeempartners nemen? Hoe kunnen we tegenkracht beperken? Communicatie, proces en informatieloket: • Hoe kunnen we bewonersinitiatieven/ participatie het beste vormgeven gericht op een proces waarbij we wederzijds vertrouwen kunnen opbouwen om samen de problemen en mogelijke oplossingsrichtingen verder te definiëren? • Hoe kunnen we ook in buurten met verspreide funderingsproblemen een aanpak ontwikkelen om bewoners bewust te maken van risico's en hen effectief te betrekken bij mogelijke oplossingsrichtingen? Standaardisatie financiële processen: • Welke financieringsmogelijkheden door publiek-privaat zijn er mogelijk die kunnen helpen om de gebiedsgerichte aanpak in beweging te brengen? Op twee niveau's: ○ op niveau van de gebiedsgerichte aanpak; ○ op niveau van de woningeigenaar (gericht op een collectieve aanpak). Extra bouwsteen/ categorie: • Hoe verbinden we de funderingsproblematiek met de andere grote opgaven in de stad, zoals de bouwopgave, mobiliteit, energie, veiligheid?
4	Geef aan wat en hoe gemonitord wordt We gaan uit van een participatieve leeraanpak die kan bijdragen aan: • technisch leren (welke maatregelen werken goed, welke minder?) • sociaal leren (samenwerken, afstemmen, gezamenlijk verantwoorden) • beleidsleren (hoe integreren we de funderingsaanpak het beste in het beleid?) • systeemleren (het begrijpen en verbeteren van de samenhang tussen de schaalniveaus en de domeinen) We willen halfjaarlijks met de kerngroep uitgebreid evalueren op de voortgang van de leeraanpak en op de inzichten die we opdoen met voorgenoemde vragen.
5	Omschrijf de te ondernemen activiteiten en geef per activiteit een begroting: De activiteiten tussen nu en medio februari 2026 zijn: 1. schrijven plan van aanpak leeraanpak Dordrecht 2026-2028; 2. informeren gemeenteraad en input leveren over de opgave voor nieuw coalitieakkoord; 3. vormgeven en doorwerken brede werkgroep voor uitwerken inhoudelijke en financiële mogelijkheden van een integrale buurtaanpak en aanpak blok/geschakelde woningen

4. opstellen plan van aanpak voor bewonersparticipatie in de gebiedsgerichte aanpak in 2026 en verder.

De werkzaamheden worden gedaan door medewerkers van de gemeente Dordrecht:

Wat?	Kosten in EUR
0,7 fte beleidsadviseur bodemdaling	38.500
0,7 fte senior beleidsadviseur wonen	38.500
0.2 fte opgavemanager	13.000
Inzet stedenbouw, planeconomie, adviseur warmtetransitie in de werkgroep(en), beleidsadviseur sociaal domein, (divers samen 0,4 fte)	30.000
0,1 fte Inzet communicatieadviseur/participatiedeskundige	10.000
Totaal	130.000

Bijlage A: Rol van de pilot

