



Jaarverslag

2014





Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2014 van Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Hierin blikken we terug op een veelbewogen jaar voor onze organisatie én voor de aanpak van funderingsproblemen.

In persoonlijk en professioneel opzicht werd KCAF in 2014 getroffen door het overlijden van Ad van Wensen. Ad was pionier in het agenderen van de funderingsproblematiek en bevlogen oud-directeur van KCAF. Wij hebben veel aan hem te danken en willen hem herdenken door KCAF, het resultaat van zijn inspanningen, als professioneel kenniscentrum verder op de kaart te zetten.

We kijken terug op een dynamisch jaar waarin KCAF steeds meer als professionele partner optreedt van betrokken partijen bij de aanpak van en kennis over funderingsproblematiek. Binnen de rijksoverheid en bij decentrale overheden zoals provincies en gemeenten, maar bijvoorbeeld ook in de financiële en corporatiesector.

Eigenaren weten ons daarbij goed te vinden. In toenemende mate zijn dat ook woningeigenaren uit Groningen en Zuid-Limburg. We zijn actief in een aantal pilots om samen met diverse partijen te werken aan de ontwikkeling van de aanpak van funderingsproblemen. Tevens werken we aan preventieve maatregelen. Dat onze expertise wordt gewaardeerd merken we eind 2014 aan de wederom grote opkomst tijdens het 2^e nationale KCAF-congres aanpak funderingsproblematiek.

Dit jaar zal de dynamiek niet anders zijn. In 2015 zullen we de reeds gestarte pilots doorontwikkelen en de kennis daaruit ophalen en verspreiden. Daarnaast besteden we dit jaar aandacht aan voldoende financiële draagkracht voor een structureel en professioneel voortbestaan van KCAF.

We hechten er belang aan om een kennisorganisatie te blijven voor betrokken partijen, door betrokken partijen. KCAF, inmiddels geaccepteerd en van belang geacht, heeft daarbij uw steun nodig.

2015 staat ook in het teken van een hopelijk concreet en positief resultaat ten aanzien van een collectieve aanpak van funderingsproblemen inclusief financieringsmogelijkheden. Daarbij past ook aandacht voor preventie en innovatie.

U ziet: ook dit jaar staan we weer voor u klaar, als het gaat om kennisontwikkeling, kennisontsluiting en voorlichting over de aanpak van funderingsproblematiek.

Peter Boelhouwer

Voorzitter KCAF

Hoogleraar volkshuisvestingssystemen TU Delft

Directeur OTB

KCAF

Houten funderingspalen in combinatie met wisselende grondwaterstanden, inklinking van de bodem en de aardbevingen in Groningen zijn maar een paar oorzaken waardoor de fundering van gebouwen ernstig kan worden aangetast. Met alle gevolgen van dien: gebouwen verzakken en de waarde van woningen daalt.

Herstel van funderingen is tegelijkertijd kostbaar, ingrijpend en complex. Om de financiering rond te krijgen bijvoorbeeld. Of om de cruciale collectieve bloksgewijze aanpak met burens voor elkaar te krijgen. Niet of te laat ingrijpen is geen optie. Dat leidt tot achterstallig onderhoud of onbewoonbaar worden van woningen. Bij grootschalige problematiek kan dat leiden tot verminderde leefbaarheid van straten en buurten.

In het voorjaar van 2012 is KCAF opgericht. KCAF is een onafhankelijke kennis- en netwerkorganisatie. We leggen verbindingen en zorgen voor verzameling, ontwikkeling en ontsluiting van kennis rond de aanpak van funderingsproblematiek.

Doel is om betrokken burgers, overheden en andere belanghebbenden bewust te maken van de problematiek én om gemeenten en burgers laagdrempelig te informeren over aanpak en preventie van problemen. Daarnaast fungeert KCAF als aanspreekpunt en informatieloket voor andere partijen, zoals het professionele veld van onderzoeks- en herstelbedrijven, begeleidingsbureaus en onderwijsinstellingen.

Omvang

Diverse rapporten geven een weergave van de omvang van de risicoschade. Deltares gaf in 2012 aan dat 400.000 woningen tussen nu en ca. 30 jaar schade kunnen gaan ondervinden van de houten heipalenproblematiek. Voorjaar 2014 rapporteerde DSP-groep dat in een selecte groep van gemeenten met funderingsproblemen, de omvang van de aan te pakken problematiek de eerstkomende 5 tot 10 jaar ca. 35.000 woningen omvat. Daarnaast is vanuit Groningen bekend dat er ca. 90.000 woningen herstel en bescherming vereisen.

Risicoschade door houten heipalenproblematiek (aantal woningen)

400.000



Tussen nu en ca. 30 jaar

35.000



Urgent tussen nu en 10 jaar

90.000



In Groningen
(aardbevingschade)

Organisatie in 2014

KCAF kent een stichtingsbestuur met als voorzitter Peter Boelhouwer, Hoogleraar volkshuisvestingssystemen TU Delft. Het bestuur wordt verder gevormd door leden die vanuit verschillende raakvlakken kennis hebben van de funderingsproblematiek in Nederland.



Sinds 1 maart 2014 is Dick de Jong aangesteld binnen KCAF als uitvoerend directeur. Daarbij zijn er korte lijnen tussen de directeur en het stichtingsbestuur door de instelling van een dagelijks bestuur bestaande uit directeur, voorzitter, secretaris en penningmeester. Het dagelijks bestuur pleegt op regelmatige basis overleg over planning, activiteiten, voortgang en resultaten.

Externe inzet ten behoeve van projecten vindt plaats wanneer dit past in het betreffende verdienmodel van het project. KCAF beschikt over beperkte middelen. Er is in 2014 veel aandacht besteed aan het leggen van samenwerkingsverbanden. Zo wordt er bij enkele pilots intensief samengewerkt met TU Delft en ondersteunt KCAF bij cursussen voor o.a. VBO-makelaars en postacademisch onderwijs. Tevens neemt KCAF deel aan de landelijke werkgroep Stedelijk Grondwaterbeheer.

In veel gevallen maakt KCAF gebruik van 'om-niet-inzet': professionele partijen en vrijwilligers die bereid zijn om kosteloos bij te dragen aan de ontwikkeling van funderingsproblemen. KCAF dankt hen natuurlijk in het bijzonder voor hun inzet!

Belangrijke resultaten 2014 en ambities 2015

Loketfunctie KCAF landelijk actief

Steeds meer mensen en organisaties weten KCAF te vinden. Dat merken we aan de loketfunctie die we hebben. Het aantal vragen om informatie en advies dat binnenkomt is gemiddeld 50 per maand. Daarbij komen ook steeds meer vragen uit het bevingengebied in Groningen en uit Zuid-Limburg, over schades die optreden als gevolg van voornamelijk delfstoffenwinning. KCAF geeft op objectieve wijze voorlichting aan de diverse betrokken partijen, waaronder burgers en overheden. Hiermee kunnen we op constructieve wijze de problematiek ten aanzien van funderingen onder ogen laten zien en in brede zin zoeken naar aanpakken en oplossingen.

Minimaal 4x per jaar wordt er een nieuwsbrief uitgegeven met een bereik van meer dan 2000 geïnteresseerden.

KCAF als nationaal funderingsloket, een belangrijke en dankbare taak!

Ambitie 2015: we professionaliseren de externe communicatie. De website en huisstijl verdienen een eigentijds uiterlijk en logischere navigatie. Tevens wordt de inzet van social media verbeterd. Dit alles om de vindbaarheid van informatie te vergroten.

Erkenning problematiek, KCAF als gevestigde kennispartner

KCAF wordt steeds vaker ingeschakeld als partner in de kennisontwikkeling en kennisdeling rond de aanpak en preventie van funderingsproblematiek. In het eerste anderhalf jaar hadden we nog aandacht voor zendingswerk over de grootte van de opgave en voor onze organisatie. In 2014 verplaatste de focus naar de aanpak, oplossingen en oplossingsrichtingen.

Dat doen we graag vanuit een onafhankelijke en coöperatieve houding in samenwerking met anderen. Dat dat wordt gewaardeerd merken we in 2014 aan nieuwe samenwerkingsrelaties met o.a. het bankwezen, enkele ministeries en makelaarsorganisaties.

Dat merken we ook bij de geslaagde opzet en ondersteuning van een aantal praktijkgerichte pilots gericht op preventie of verbetering van de aanpak. Zo is KCAF in 2014 betrokken bij een project in Grou op verzoek van lokale woningeigenaren, de betrokken woningbouwcorporatie en de provincie Friesland. Het betreft advies en voorlichting rondom ernstige funderingsproblemen bij 20 woningen in een gemengd project van corporatie en particuliere eigenaren. Hier is urgent handelen aan de orde, waarbij gezocht wordt naar een goed financieringsarrangement voor de particuliere eigenaren.

Ambitie 2015: de relaties met een aantal nieuwe partijen en de pilots moeten in 2015 tot concrete resultaten leiden. U leest hier elders meer over in dit jaarverslag.

Rondetafelconferentie

In april 2014 organiseerde KCAF een rondetafelconferentie 'financiering funderingsherstel' gefaciliteerd door het ministerie van BZK. Dit met als doel om concrete aanpakken uit te werken ten aanzien van het vlottrekken van de financiering van funderingsherstel. Met verschillende partijen als overheden en financieringspartijen vanuit een gedeeld belang.

In het verlengde van de bovenstaande rondetafelconferentie is er overleg gevoerd door KCAF met diverse betrokkenen zoals banken, gemeenten en SVn. Een proces dat zich in 2014 ontwikkeld heeft tot een verkenning waarin diverse partijen stapsgewijs steeds dichterbij elkaar zijn gekomen om collectief aan de problematiek rond funderingen en de financiering daarvan te werken. Eind 2014 heeft dit geresulteerd in een notitie, op grond waarvan de deelnemers een collectieve aanpak van funderingsherstel hebben verklaard. Daarbij staat een transparante communicatie vanuit gemeenten, een bloksgewijze aanpak en ondersteuning in de vorm van een funderingsfonds voorop. Dat zou in projecten de huidige stagnatie door financieringsproblemen verhelpen en een belangrijke doorbraak betekenen.

Ambitie 2015: in dit jaar dienen de uitgangspunten, spelregels en voorwaarden van het landelijke funderingsfonds bekend te zijn, zodat hierop in projecten geanticipeerd kan worden. Daarnaast dient de uitvoeringsorganisatie te worden geïmplementeerd. Uitgangspunt is dat eind 2015 een funderingsfonds actief is.

Inspiratie tot preventie: uitgave KCAF-brochure lokale grondwateraanvulling

KCAF bracht in 2014 in samenwerking met diverse betrokkenen de brochure 'Grondwateraanvulling voor funderingsbehoud. Een inspiratieboekje' uit. In de brochure wordt stilgestaan bij droogstand als oorzaak van schade aan funderingshout. Ook wordt ingegaan op het doel en de randvoorwaarden voor lokale grondwateraanvulling als preventieve maatregel om funderingsschade door droogstand te voorkomen. Daarbij krijgen verschillende voorbeeldprojecten de aandacht, zoals die in Dordrecht, Rotterdam, Amsterdam, Friesland en Gouda. De uitgave is mede mogelijk gemaakt door een bijdrage vanuit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie van het ministerie van I&M, waarmee KCAF in 2014 een goede band heeft opgebouwd.



Ambitie 2015: KCAF ziet de inspiratiebrochure als een eerste in een reeks van informatiebrochures over specifieke aandachtspunten.

KCAF thematische ondersteuning professionals

Op verzoek van enkele gemeenten, waaronder Zaanstad, organiseerde KCAF 2014 een goedbezochte themamiddag voor gemeenteambtenaren rond de juridische aspecten bij funderingsherstel. Tijdens de middag schoven ruim 20 deelnemers aan vanuit diverse gemeenten. Al met al waren de deelnemers eensgezind in het oordeel dat de middag uiterst leerzaam was. En dat de uitwisseling van juridische vragen, antwoorden en dilemma's het functioneren van gemeenten zeker versterkt. Men sprak de wens uit voor meer thematisch ingerichte bijeenkomsten. Ook KCAF ziet daar de meerwaarde van en houdt dit netwerk in stand.

Ambitie: in 2015 wordt de themagroep juridische aspecten voortgezet. Daarnaast starten we met themagroepen 'innovatie van herstelmethoden' en 'in uitvoering'.

Succesvolle netwerkfunctie en informatie-uitwisseling tijdens landelijk KCAF-congres

'Aanpakken nu!', dat was het thema van het tweede nationale congres van KCAF op 20 november 2014 bij de TU Delft. KCAF bracht deze dag meer dan 200 betrokkenen uit het veld bij elkaar: van ambtenaar tot eigenaar tot onderzoeks- en herstelbedrijf. Tijdens het congres bleek het thema 'Aanpakken nu!' op zijn plaats, omdat er steeds meer partijen zijn die zich bewust zijn van de problematiek en willen samenwerken aan nieuwe oplossingen om doorbraken in preventie en herstel te realiseren.

Ambitie 2015: KCAF jaarcongres blijkt voor betrokken partijen dé manier om met elkaar in contact te treden en de laatste ontwikkelingen op het gebied van de aanpak te vernemen. Eind november 2015 organiseert KCAF het volgende jaarcongres.

Pilots

KCAF werkt aan de ontwikkeling van de aanpak: diverse praktijkpilots van start in 2014

Pilots funderingsherstel en energiebesparing

KCAF werkt met het ministerie van BZK en lokale partijen samen in enkele pilots waarin wordt verkend of de combinatie van funderingsherstel, en tegelijkertijd het treffen van energiebesparende maatregelen, kan leiden tot een effectievere aanpak.

In de pilot te Zaanstad zijn de eerste onderzoeken en berekeningen gereed die ingaan op de win-winopties van een integrale aanpak. Door het energiezuinig maken van de betrokken woningen ontstaat er mogelijk meer financiële ruimte om de investering van het urgente funderingsherstel te dragen. Bovendien krijgen de woningen meer toekomstwaarde. Ook in Friesland en Rotterdam wordt in pilots de combinatie van funderingsherstel met energiebesparing onderzocht. KCAF begeleidt een aantal van deze onderzoeken, deelt kennis en zal de resultaten daarvan communiceren.



Gouda: schouders onder stad op slappe bodem

KCAF heeft in 2014 intensief meegedacht en gewerkt aan de plannen rond bestrijding en preventie van funderingsschade binnen het DPNH (Delta Programma Nieuwbouw en Herstructurering) van het ministerie van I&M. Zowel in de werkgroep als in de stuurgroep. In dit kader heeft KCAF de landelijke intentieverklaring ondertekend, waarin staat dat we aandacht en inspanningen geven aan de klimaatproblematiek en de daaruit volgende problemen, o.a. voor bestaande funderingen.

Concreet is KCAF in 2014 gaan samenwerken in het project Gouda: 'stevige stad op slappe bodem'. Het project omvat het opstellen van een analyse van en een plan van aanpak voor de problematiek van de wegzakkende binnenstad. Hierdoor ontstaan er problemen met de funderingen van bestaande gebouwen. Naast KCAF zijn onder andere de gemeente Gouda, Waterschap Rijnland, Rijkswaterstaat, TU Delft, Deltares en de Radboud Universiteit betrokken.



Pilot Fryslan, Veenweide

KCAF is in 2014 gevraagd voorlichting te geven over proces en aanpak bij een project op verzoek van lokale woningeigenaren. Het betrof een geval van ernstige funderingsproblemen bij 20 woningen in een gemengd project van corporatiebezit en particuliere eigenaren. Vanuit die rol is er vanuit de Provincie Friesland aan KCAF gevraagd mee te denken in de uitwerking van de zogenaamde Veenweide Visie, omdat in dat gebied eveneens risico op funderingsschade aan de orde is.

Pilot 'Goed gefundeerd!', Rotterdam

In de loop der jaren heeft een beperkt aantal gemeenten op verschillende wijzen ervaringen opgedaan met het aanpakken van de funderingsproblematiek. Daarbij was in bijna alle gevallen sprake van een reactieve aanpak gericht op eigenaren met een acuut funderingsprobleem. In de gemeenten Dordrecht, Schiedam en Zaanstad is of was er wél sprake van een planmatige aanpak. Het ontbreekt echter aan een overzicht en standaarden voor gemeenten hoe integraal te handelen als er aanwijzingen zijn dat er in een bepaald gebied funderingsproblemen zijn.

In 2014 heeft KCAF samen met de gemeente Rotterdam en het lokale bewonersinitiatief BIK (Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier) intensief gewerkt aan het voorstel voor de pilot integrale wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek, 'goed gefundeerd!'. Samen met deze partijen heeft KCAF de financiering gerealiseerd met dank aan bijdragen van het ministerie van BZK, gemeente Rotterdam en de gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek. Daarnaast worden er om niet inhoudelijke bijdragen geleverd door diverse partijen zoals Kadaster, TU Delft, advies- en onderzoeksbureaus, F3O en herstelaannemers.



De pilot is eind 2014 van start gegaan en moet eind 2015 leiden tot resultaten. KCAF blijft in de uitvoering betrokken als kennispartner en mede-coördinator. De doelstelling is te komen tot een standaard integrale aanpak, in de vorm van een handleiding. Hiermee komt er voor andere wijken en steden inzicht in de opzet, coördinatie en uitvoering van een wijkgerichte aanpak van funderingsproblemen.

Ambitie 2015: ophalen en verspreiden van de resultaten uit de pilots, het onderling verbinden van kennisontwikkeling en een aanvang maken met innovatietechnieken bij funderingsherstel.

Verder op de agenda in 2015

We gaven hiervoor al aan hoe de resultaten van 2014 doorwerken in de werkzaamheden van 2015. Met name de totstandkoming van een collectieve landelijke aanpak van funderingsproblematiek en het bijbehorende funderingsfonds staat hierbij centraal. Maar ook het ophalen en verspreiden van resultaten uit de in 2014 gestarte pilots in Rotterdam, Zaanstad en Friesland is belangrijk.

Zoals genoemd werken we daarbij verder aan communicatie, themabijeenkomsten en het nationale funderingscongres. De voorlichting blijft daarbij centraal staan onder andere met een vernieuwde website. We geven in 2015 uitgebreide cursussen aan alle VBO-makelaars in Nederland. Ook werken we weer mee aan de totstandkoming van een postacademische cursus voor professionals. En uiteraard blijft het informatieloket beschikbaar voor huiseigenaren.

In dat kader werken we ook aan een structurele link met de Nederlandse belangenverenigingen voor eigenaren. Niet alle lokale verenigingen zijn nog actief. KCAF heeft door haar loketfunctie en archivering in de praktijk al sommige taken van de lokale verenigingen overgenomen. Het gezamenlijke idee is daarom het instellen van een vereniging van huiseigenaren en belangstellenden (analoog aan het zgn. ANWB-model). Van hieruit wordt een ledenraad gevormd, die de bevoegdheid heeft een vaste bestuurszetel in te vullen bij KCAF. Dit met behoud van het onafhankelijke karakter van KCAF. De ambitie is in 2015 dit model uit te werken en te implementeren.



Dit is een uitgave van KCAF.

Informatie KCAF

Kantoor KCAF

Toscalaan 17
3438 CW Nieuwegein

Postadres

Postbus 494
3430 AL Nieuwegein

Telefoon

030 608 1001

Website

www.kcaf.nl

E-mail

info@kcaf.nl

Contactpersoon

Ir. Dick de Jong, directeur
d.dejong@kcaf.nl

Bankrekening

Rabobank
t.n.v. KCAF
NL26RABO0171017765

KVK

54523656

Bestuur KCAF

Prof. dr. Peter Boelhouwer

Voorzitter

Ferry van der Kwaak

Penningmeester

Martine Coevert

Secretaris

Fred Jonker

Bestuurslid

Mr. Remco Smith

Bestuurslid

Ing. Jan-Willem Oome

Bestuurslid

Ir. Dick de Jong

Directeur

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in samenwerking met de
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland www.RVO.nl

Eindredactie

Ir. Dick de Jong
Martine Coevert

Fotografie

Saskia Prosch
Martine Coevert
Arianne Fijan
Ko van den Brink

Vormgeving

Saskia Prosch

