



Vijf jaar KCAF

verleden - heden - toekomst

Lustrumuitgave 2012 - 2017

INHOUDSOPGAVE

- 3 Voorwoord
- 4 Hoogtepunten vijf jaar KCAF
- 7 Erkenningsregeling funderingsaanpak
- 8 Fonds Duurzaam Funderingsherstel
- 10 Rotterdam & Zaanstad over deelname funderingsfonds
- 13 Funderingsproblematiek op de kaart
- 14 Onderzoek naar bacterieaantasting onder water
- 17 Schiedam investeert 55 miljoen euro
- 18 Hoe gaat het in Rotterdam & Gouda?
- 21 Belangenvereniging Funderingsgedupeerden Nederland
- 22 De uitdagingen van woningcorporaties
- 23 Grondwater op Peil
- 25 Code Oranje
- 26 Grou: van funderingsprobleem naar nieuwe woning
- 27 Funderingsherstel en energiebesparing
- 28 Landelijke inzet KCAF
- 30 Nawoord

Voorwoord

Prof. dr. Peter Boelhouwer

voorzitter KCAF



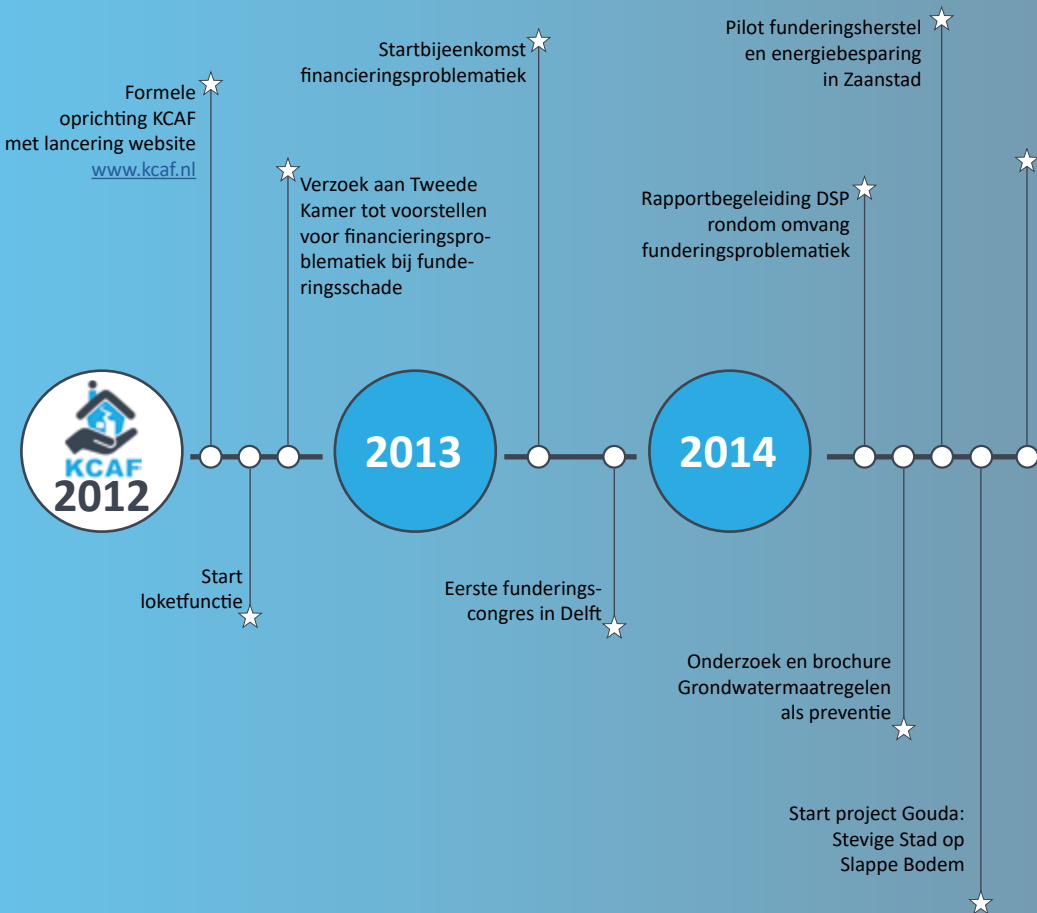
De tijd gaat snel, dat besef je iedere keer weer wanneer er een jubileum gevierd mag worden. Voor mij is het nog als de dag van gisteren dat Ad van Wensen mij diverse malen bezocht met de vraag hoe van een actie gedreven organisatie een heus kenniscentrum te maken. In die tijd stond de funderingsproblematiek nog niet op de kaart. Bewoners werden helaas vaak aan hun lot overgelaten.

De eerste twee jaar van het KCAF stonden dan ook in het teken van het onder de aandacht brengen van de problematiek. Dankzij de inzet van velen lukte het in 2012 om via een breed aangenomen motie in de Tweede Kamer structureel financiering voor kennisdeling te krijgen. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) werd een feit.

De eerste jaren ging er veel energie naar het oprichten van een nationaal Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Dankzij de steun van de banken, de gemeenten en het Rijk konden vorige maand de eerste twee gemeenten tot het fonds toetreden. De in veel projecten belangrijkste hobbel, het ontbreken van voldoende financiering om het herstel aan te pakken, is hiermee geslecht. Naast dit succes staat er in deze brochure een keur aan andere belangrijke projecten. Ik ben ervan overtuigd dat ook deze projecten de komende jaren nog tot veel nieuwe kennis zullen leiden.

Ten slotte wil ik iedereen hartelijk bedanken die het mogelijk heeft gemaakt dat het KCAF in vijf jaar tijd tot een volwassen kennisinstituut is uitgegroeid. Op naar het volgende lustrum!

Hoogtepunten vijf jaar KCAF



2015

Start pilot Goed Gefundeerd in Rotterdam

Projectbegeleiding in Grou: financieringsproblematiek bij funderingsherstel en vervangende nieuwbouw

Opstart brede werkgroep voor een landelijk funderingsfonds

PAO-cursus Funderingsproblematiek op de TU Delft

2016

Start project Urgente Aanpak en pilot Azaleastraat/Orchideestraat in Rotterdam

Cursus VBO makelaars

Start onderzoek SHR naar conservering houten funderingspalen onder water

Juridische handreiking bij problemen rond funderingsherstel

Handleiding funderingsproblematiek voor gemeenten

2017

Innovatiemiddag funderingsherstel

Start projecten Code Oranje en Actief Grondwaterpeilbeheer

Landelijke viewer indicatieve aandachtsgebieden online

Start onderzoek rondom viewer Veenweiden in Friesland

Erkenningsregeling funderingsherstel treedt in werking

Oprichting landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel

De Groene Werf verzorgt onder meer:

- ▶ Procesbegeleiding/bouwbegeleiding (erkend KCAF)
- ▶ Duurzaamheids- en energieadvies (EPA-gecertificeerd)
- ▶ Meerjarige onderhoudsplannen gebouwen
- ▶ Haalbaarheidsonderzoek
- ▶ Monitoringsadviezen/begeleiding
- ▶ Beleidsonderzoek en beleidsadviezen



Sinds de start in 1994 is er veel kennis en ervaring opgebouwd op de volgende terreinen:



- ▶ Aanpak funderingsproblematiek
- ▶ Energiebesparing/duurzaamheid
- ▶ Transformatie bestaande gebouwen
- ▶ Particuliere woningverbetering



 www.dgw.eu

 info@dgw.eu

SHR

test - adviseert - deelt kennis in de bouw

Onderzoek

levensduur / conserveren funderingshout

Ontwerpadvies

lagere faalkosten, langere levensduur

Inspecties

aanpak onderhoud, renovatie en restauratie



www.shr.nl 0317 - 467 366 Nieuwe Kanaal 9c Wageningen

Doe het in één keer goed: Erkenningsregeling funderingsaanpak



Funderingsaanpak is complex, veeleisend werk. En bijzonder kostbaar. Voor een effectieve, duurzame en efficiënte aanpak zijn betrouwbare en deskundige professionals onmisbaar. Het KCAF introduceerde daarom de Erkenningsregeling funderingsaanpak. KCAF-bestuurslid en advocaat Wessel van Boetzelaer licht de regeling toe.

Waarom een Erkenningsregeling funderingsaanpak?

“Veelgestelde vragen die bij het KCAF binnenkomen, gaan over de bevoegdheid of kwalificering van bedrijven. Er opereren op de markt voor funderingsherstel zo veel verschillende partijen zonder eenduidige norm dat de grip op de kwaliteit van geleverde diensten zoek is. Kortom: tijd voor kwaliteitsborging van funderingsaanpak. Met de Erkenningsregeling funderingsaanpak leggen we een register aan van vakbekwame partijen.”

Hoe werkt de regeling?

“De regeling maakt onderscheid tussen drie groepen: procesbegeleiders, funderingsonderzoeksbureaus en funderingsherstelbedrijven. Zij kunnen zich in hun categorie aanmelden voor registratie. Het is geen officieel keurmerk, maar een indicatie van bekwaam vakwerk. Opdrachtgevers – zoals overheden en subsidieverstrekkingen – zouden de erken-

ningsregeling als voorwaarde kunnen opnemen in hun opdrachtverlening. Dat stimuleert de kwaliteit van geleverd werk.”

Waar moet een bedrijf aan voldoen?

“Geregistreerde bedrijven geven aan een bepaalde kwaliteit te willen en kunnen leveren. Toetreding tot het register is eenvoudig en laagdrempelig, omdat de voorwaarden veelal bij wet al verplicht zijn. Bedrijven die zich willen registreren, moeten bij het KCAF hun ervaring aantonen met referentieprojecten en laten zien dat ze hun administratie op orde hebben. Startende bedrijven kunnen als kandidaat voor een periode van maximaal twee jaar op de lijst. Bij goed functioneren worden zij als erkend lid op de openbare lijst op de website van het KCAF vermeld.”

Anmelden? Kijk op
www.kcaf.nl/erkenningregeling

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Oplossing voor woningeigenaren die geen aanvullende hypotheek kunnen krijgen



Bodemdaling, klimaatverandering, veranderende grondwaterstanden: binnen 15 jaar kampen 35.000 woningen in Nederland met funderingsproblemen. En 400.000 huizen op de lange termijn. Maar waar halen particuliere woningeigenaren financiering vandaan? Het landelijke Fonds Duurzaam Funderingsherstel biedt sinds 23 oktober 2017 uitkomst.

Een bijdrage van Robert Boom (SVn)

Wat biedt het fonds?

- Een lening van 30 jaar tegen een vaste rente;
- Een lening van 30 jaar met afbetaling naar draagkracht (bij verkoop van de woning wordt de eventueel resterende schuld van de lening verrekend).

Waarom nationaal en duurzaam?

Het fonds zorgt voor het kapitaal (het Rijk en co-financiers) en belanghebbenden (gemeenten en banken) betalen een risicopremie. Naast funderingsherstel is ook de opgave tot verduurzaming groot. Daarom is vloerisolatie een vereiste.

Wie komen er in aanmerking voor een lening?

Particuliere woningeigenaren bij wie de aanpak binnen een bouwblok stagneert doordat een of meer woningeigenaren geen (aanvullende) hypotheek kunnen krijgen bij een bank, omdat:

- de hypotheek hoger wordt dan de woningwaarde;
> *hypotheekverstrekker of NHG (afhankelijk van wel/geen NHG) betalen een risicobijdrage aan het fonds*
- het inkomen te laag is.
> *de gemeente betaalt een risicobijdrage aan het fonds*



Foto: Jeroen Jazet

Wat zijn de voorwaarden?

- De betreffende gemeente neemt deel in het fonds (aanvragen gaan via de gemeente);
- Het funderingsprobleem is urgent;
- Het hele woonblok doet mee;
- Wanneer minimaal één persoon uit een woonblok recht heeft op een lening, mag iedereen uit dat blok een lening aanvragen;
- Uitgesloten zijn mensen met grote financiële problemen.

Welke partijen zijn betrokken?

Ministerie van BZK, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), KCAF, gemeente Rotterdam, gemeente Zaanstad, Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Verbond van Verzekeraars. Financiering komt van het ministerie van BZK, risicobijdragen, Waarborgfonds Eigen Woning (NHG), Rabobank, Council of Europe Development Bank (CEB), Nederlandse Waterschapsbank.

Meer informatie:

www.funderingsherstelfonds.nl

Rotterdam & Zaanstad over deelnemen in het landelijke funderingsfonds

“Rotterdam vindt het belangrijk om met dit fonds de stad vooruit te helpen”



John van Dijk, gemeente Rotterdam: “Voorheen verstrekten we funderingsleningen aan burgers. Toen de financieringseisen in 2013 strenger werden en we als gemeente ook voor garanties moesten zorgen, stopten we uiteindelijk met deze leningen. De financiële risico’s werden te groot. Het is goed dat er met het landelijke fonds weer financiële mogelijkheden voor particuliere woningeigenaren komen. Rotterdam vindt het belangrijk om met dit fonds de stad vooruit te helpen.”

“In de gemeente Rotterdam gaat de funderingsopgave binnen nu en tien jaar om 10.000 corporatiewoningen en 10.000 woningen van particuliere eigenaren. Een woningeigenaar met een urgent funderingsprobleem kan bij het fonds maximaal 70.000 euro lenen. De gemeente draagt 25 procent en dus maximaal 17.500 euro per woning af als

risicobijdrage. Jaarlijks reserveert Rotterdam 500.000 euro voor het fonds.”

“We denken dat eigenaren van enkele honderden woningen in onze gemeente het fonds de komende jaren willen gebruiken. Doorgaans duurt het lang voordat woningeigenaren gezamenlijk beslissingen hebben genomen over grote funderingsinvesteringen en het proces kan beginnen. De aanvragen lopen daarom vermoedelijk per jaar op. Met een vooruitziende blik zou het goed zijn als het fonds niet na de nu geplande vier jaar al stopt. Met die eerste 10.000 particuliere woningen zijn we goed op weg, maar nog lang niet klaar. We verwachten dat de aanpak van funderingsproblemen de komende decennia een belangrijke rol blijft spelen bij het op orde houden van de woningvoorraad in Rotterdam.”



“Zaanstad voelt de maatschappelijke verantwoordelijkheid om iets aan funderingsproblematiek te doen”

Marinka van Dam, gemeente Zaanstad: “De financiële wereld heeft de noodkreet om hulp bij financieringsconstructies voor funderingsherstel van particuliere woningen niet opgepakt. Vanwege de enorme impact op bewoners en de grote omvang van het probleem in Zaanstad, voelden we ons als gemeente vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid geroepen om zelf iets te doen. We droegen bij aan de totstandkoming van het landelijke funderingsfonds en blijven het de komende jaren financieel ondersteunen. Zaanstad is al lang bezig met funderingsproblematiek. De eerste twee voorzitters van het KCAF zijn ook van Zaanse komaf. Zij hebben de koers richting een landelijk platform bepaald en het probleem op de kaart gezet.”

“Veel woningen in Zaanstad zijn gebouwd op grenenhouten palen. Bacteriële aantasting van die fundering is

de hoofdoorzaak van de forse opgave waar we als gemeente voor staan. In de afgelopen jaren is de fundering van ruim 2.000 woningen hersteld. Maar met 10.000 vooroorlogse particuliere woningen met grenenhouten fundering, ruim 5.000 particuliere naoorlogse woningen waarvan een deel op korte grenenhouten palen én nog duizenden corporatiewoningen met funderingsproblemen is er nog veel werk aan de winkel.”

“Een woningeigenaar mag in Zaanstad maximaal 60.000 euro van het fonds lenen. De gemeente betaalt per aanvraag een risicobijdrage van 25 procent, dus maximaal 15.000 euro per woning. We verwachten ongeveer dertig tot vijftig fondsaanvragen per jaar en hebben al een lijstje liggen met woningeigenaren. Zij staan te popelen om hun aanvraag in te dienen, omdat ze nu geen financiering kunnen krijgen voor het herstel van hun woning.”



MAASLAND | WWW.VIJZELPAAL.NL



FUNDERINGSHERSTEL

VDM-VIJZELPAAL

KLIMAATBESTENDIGE OPLOSSINGEN

Onze ingenieurs zijn experts in klimaatbestendig advies voor bestaande steden en dorpen, nieuwbouw en herinrichting.



wareco
INGENIEURS

BODEM

WATER

FUNDERINGEN

WARECO.NL



Funderingsproblematiek moet letterlijk op de kaart komen



Er is nog veel te weinig geregistreerd over funderingen en het publiek is onvoldoende op de hoogte, vindt directeur Dick de Jong van het KCAF. Hij wil funderingen gedetailleerd in een zogeheten landelijke viewer in beeld brengen.

Landelijke viewer

KCAF-directeur Dick de Jong: “We willen meer aandacht besteden aan de staat van funderingen en die landelijk in beeld brengen met een zogenoemde viewer. Dat is niet om mensen die een huis kopen bang te maken, maar voor bewustwording over de fundering onder hun toekomstige woning. Want als je tijdig weet dat onderhoud nodig is, kun je er voor sparen. De kaart moet via media-aandacht het brede publiek bereiken. Ook willen we er makelaars en taxateurs bij betrekken en hen een cursus geven. Zo kunnen zij gedegen funderingsinformatie verstrekken aan een koper.”

Gedetailleerde kaarten

Een aantal gemeenten maakte zelf al een gedetailleerde kaart. De Jong: “Rotterdam, Schiedam en Zaanstad lopen

Globale viewer

Op dit moment is er op www.kcaf.nl al een globale viewer beschikbaar waar mensen kunnen zien of hun woning qua mogelijke funderingsproblematiek in een aandachtsgebied ligt.

voorop. In Rotterdam is de kaart zelfs digitaal. Je tikt daar een adres in en ziet vervolgens het soort en de staat van de fundering en eventuele beschikbare onderzoeksrapporten. Wat mij betreft is dit de ambitie voor elke gemeente. Want funderingsproblemen komen niet alleen voor in gebieden met een slappe bodem. Het KCAF ontvangt ook vragen en klachten over funderingen op staal – dus zonder palen – in gebieden met een zandbodem of over funderingsconstructies in het algemeen.”

Wat kan het KCAF betekenen voor gemeenten?

Gemeenten hoeven het wiel niet individueel uit te vinden. Bij het KCAF en koplopende gemeenten is voldoende kennis en ervaring beschikbaar om samen aan de slag te gaan om funderingen in kaart te brengen.

Doorbraak in onderzoek naar bacterieaantasting onder water



Stichting Hout Research (SHR) onderzoekt in opdracht van het KCAF de mogelijkheid om bacterieaantasting van houten funderingspalen onder water tegen te gaan. Het onderzoek kreeg een verrassende wending.

“Met name het spint van grenen is vanwege de open houtstructuur gevoelig voor bacterieaantasting”, vertelt René Klaassen van SHR. Bij levende bomen verzorgt het spinhout de sapstroom en is opslagplaats voor voedingsstoffen. De open structuur is noodzakelijk, maar

wanneer deze bomen als funderingspaal gebruikt worden, kan dit juist problemen opleveren. Klaassen: “Water kan door het hout stromen en houdt zo aantastende bacteriën actief. Tijdens het onderzoek zochten we naar een manier om de houtstructuur te verstoppen.”





Slijmvorming door suikerwater

Uitgangspunt voor het onderzoek was de vermeende relatie tussen de aanwezigheid van blauwschimmels en de afwezigheid van bacteriële houtaantasting. In de experimenten leidden blauwschimmels echter niet tot verstopping, maar bleek slijmvorming in het hout dit wel te doen. Klaassen: “Toen we suiker aan het water toevoegden, ontstond meer slijm en bleek de waterdoorstroming effectief gestopt. Suiker lijkt hiermee potentie te hebben om paalkoppen mee te behandelen. Vervolgonderzoek is nodig om de mogelijkheden als conserveringsmethode verder uit te werken. In Zaanstad mogen we een praktijkproef uitvoeren in een pand van woningcorporatie Parteon, maar we zijn afhankelijk van aanvullende financiering die er nu nog niet is.”

Actie nodig

Volgens Klaassen wordt het effect van bacteriële aantasting onderschat. “Funderingen zijn niet zichtbaar. Hoewel het aantastingsproces langzaam gaat – met maximaal 0,5 millimeter per jaar – praat je op de lange termijn over een serieus aantal centimeters. En als je de aantasting kunt afremmen of voorkomen, scheelt dat ook in sloop of duur herstel. Daarom is voor de ontwikkeling van een conserveringsmethode steun welkom van gemeenten, provincies, waterschappen en andere belanghebbende partijen.”

Bekijk het onderzoeksrapport op www.kcaf.nl

Procesbegeleiding
Bouwbegeleiding
Beleidsadviezen
Plan van Aanpak
Second-opinion

Als onafhankelijk adviseur neemt Adviesbureau Funderingsherstel de organisatie rondom uw funderingsherstel uit handen. Voor ons staan de wensen van de opdrachtgever centraal. De medewerkers van AF hebben jarenlange ervaring opgebouwd met diverse vormen van funderingsherstel.

www.funderingsadvies.eu

info@funderingsadvies.eu



TECHNIEK
EN MANAGEMENT



Met welke cursus kunt u excelleren in funderen?

ZOEK UW CURSUS OP WWW.PAOTM.NL!

KCAF GEFELICITEERD!

Samen met KCAF organiseert PAOTM de cursus **Aanpak herstel houten paalfunderingen**. Met behulp van deze cursus kunnen professionals en gedupeerden aan de slag met deze omvangrijke problematiek. Een mooi doel voor een fijne samenwerking!

FUNDEREN EN CONSTRUEREN MET KENNIS VAN DE ONDERGROND

Het cursus- en opleidingsaanbod van PAOTM is veelzijdig. Zo gaan we onder andere de diepte in met ons uitgebreide aanbod op het gebied van funderen, grondonderzoek, geotechniek en constructie.

Maar er is nog meer! U kunt ook bij ons terecht voor trainingen en cursussen in persoonlijke vaardigheden en technisch management.

VRAGEN?

Kijk op www.paotm.nl of bel **015 278 46 18**

Burgers Schiedam investeren 55 miljoen euro in woningverbetering en funderingsherstel



Gemeente Schiedam wilde het verbeteren en verduurzamen van woningen laagdrempeliger maken en gaf burgers de optie om geld te lenen. Onder de vlag van het project Particuliere Woningverbetering en Funderingsherstel investeerden zij inmiddels 55 miljoen euro.

“Zie het als eerste hulp aan woningeigenaren”, vertelt Ruud van Workum van gemeente Schiedam. “Als zij zelf geen geld hebben om hun woning aan te pakken, kunnen ze bij de gemeente tegen een lage rente van 1,5 tot 2 procent een lening afsluiten. Energiebesparing werken is de norm. Dat geldt voor financiering van zowel woningverbetering als funderingsherstel.”

Funderingsherstel

In Schiedam werden ongeveer 5.000 woningen verbeterd, waaronder een kleine 300 met funderingsproblemen. Circa 400 woningen zijn mogelijk nog toe aan funderingsherstel. Van de geïnvesteerde 55 miljoen werd 36 miljoen euro geleend via de Stimuleringslening, die is ondergebracht bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Zo’n 8,5 miljoen euro daarvan gaat naar funderingsherstel. Van Workum: “De andere miljoenen zitten in

verhoging van hypotheek en eigen ingelegd spaargeld. Naast funderingen pakten woningeigenaren daken aan, isoleerden gevels, vernieuwden kozijnen met HR-glas en maakten hun woning veilig en comfortabel voor de toekomst.”

Vraaggestuurd servicepunt

Het gemeentelijke Servicepunt Woningverbetering biedt gratis hulp en advies aan burgers. “Dit loket werkt vraaggestuurd”, zegt Van Workum. “Daardoor ligt het initiatief bij eigenaren die zelf hun verantwoordelijkheid nemen. Het servicepunt ondersteunt actief met informatie en mogelijkheden voor financiering. Bij funderingsherstel helpt ze eigenaren of VvE’s bijvoorbeeld met hoe je alle neuzen dezelfde kant op krijgt, want iedereen in het huizenblok moet meedoen.”

Voor meer informatie over de Stimuleringslening:
www.svn.nl/stimuleringslening

Hoe gaat het in...

Rotterdam

“Rotterdamers kunnen digitaal funderingsinformatie opvragen”



Rotterdam kampt met een grote uitdaging: circa 10.000 particuliere woningen in de stad krijgen binnen nu en tien jaar last van funderingsproblemen, waarvan sommige urgent. John van Dijk van gemeente Rotterdam vertelt.



Wat gebeurde er de afgelopen vijf jaar in Rotterdam rondom funderingsaanpak?

Van Dijk: “We ontwikkelden veel stimulerings- en handhavingsbeleid en we waren betrokken bij de ontwikkeling van het landelijke funderingsfonds, waarin we ook deelnemen. Daarmee kunnen we nu weer een impuls geven aan funderingsherstel in Rotterdam. Daarnaast benaderden we enkele duizenden woningeigenaren voor een wijkgerichte en bloksgewijze aanpak rondom funderingsonderzoek.”

Hoe zag die aanpak eruit?

“Het KCAF hielp ons met het op gang brengen in vooral een netwerk- en procesfunctie. Het zijn intensieve trajecten, want het gaat om projecten van 500 tot 1.500 woningen tegelijkertijd. We informeerden bewoners middels informatieavonden en nieuwsberichten. Tot nu toe doet de helft van de woningblokken mee. De meeste mensen weten waar ze aan toe zijn, maar een grote groep wil er ook niets van weten.”

Rotterdam bracht als eerste Nederlandse gemeente funderingen in kaart, hoe zit dat?

“Rotterdamers kunnen op een digitale, interactieve kaart met risicogebieden op adres zoeken naar het type fundering onder hun woning en beschikbare funderingsrapporten inzien. We willen de kaart op termijn uitbreiden met satellietdata, data afkomstig uit sensormonitoring en grondwaterstanden.”

Gouda

“Technisch kan het, maar juridisch ligt er een uitdaging”



Ook in Gouda ligt een forse opgave. De inklinkende zachte veenbodem zorgt daar voor verzakking van de binnenstad. Aan het woord is Arianne Fijan van gemeente Gouda.

Wat is de situatie in Gouda?

Fijan: “De oude binnenstad van Gouda zakt jaarlijks gemiddeld 3 millimeter door de zachte veenbodem. Omdat de meeste historische panden niet gefundeerd zijn en meezakken, is het waterpeil in de afgelopen eeuwen al een halve meter verlaagd om te voorkomen dat straten en huizen onder water lopen. Dat heeft echter risico’s voor ongeveer 3.000 woningen met een stalen fundering en 400 op houten palen die nu droog komen te staan.”

Wat hoopt de gemeente te bereiken?

“Binnen vijf jaar hopen we een betaalbare oplossing te hebben met perspectief voor alle panden. Daarvoor halen we nu kennis in huis in samenwerking met onder meer Deltares en TU Delft. Technisch is het oplosbaar, maar de grootste uitdaging is juridisch afwegen om het waterpeil al dan niet te verlagen.”



Wat betekende de ondersteuning vanuit het KCAF voor Gouda?

“Het KCAF gaf ons toegang tot hun brede netwerk. We gingen op landelijk niveau in gesprek met banken over financieringsconstructies. En uiteindelijk doen we mee aan het landelijke funderingsfonds. Hoewel we eerst wat huiverig waren over de samenwerking met het KCAF – trokken we problemen niet juist naar ons toe? – zijn we achteraf dankbaar voor hun betrokkenheid en enorme inzet.”



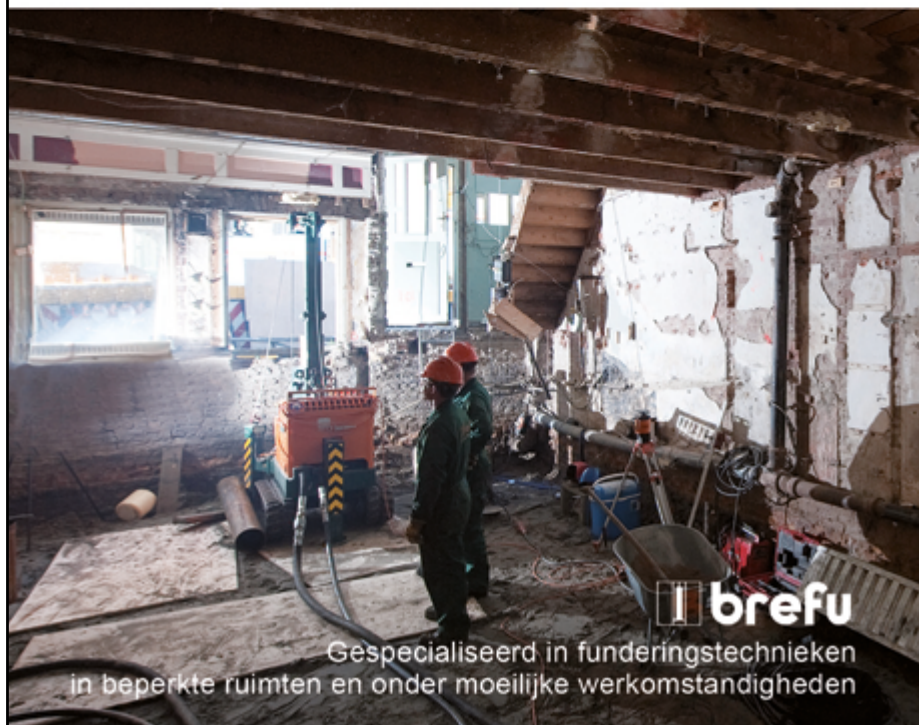
brefu

Funderingstechnieken b.v.

- Funderingsonderzoek en advisering
- Funderingspalen voor beperkte werkomstandigheden
- Funderingsherstel en vijzelwerken
- Casing draaipalen (trillingsvrij)
- Stalen buispalen (trillingsarm)
- Perspalen (trillingsvrij)
- Betonwerk voor funderingen



Franse Akker 9a
4824 AL Breda
+31 (0)76 514 64 94
www.brefu.nl
info@brefu.nl



I | brefu

Gespecialiseerd in funderingstechnieken
in beperkte ruimten en onder moeilijke werkomstandigheden

BFN geeft gedupeerden een stem



De Belangenvereniging Funderingsgedupeerden Nederland (BFN) komt op voor de belangen van particuliere woningbezitters met funderingsschade.

Particulieren draaien vaak volledig op voor de herstelkosten. Oók als de schade is ontstaan door gebeurtenissen buiten hun invloedssfeer.

Margriet Brinxma is als bestuurslid van BFN nauw betrokken bij de problemen waarmee gedupeerden worstelen. Brinxma: “BFN vormt de schakel tussen particulieren en de diverse marktpartijen. Wij geven woningbezitters een volwaardige plaats aan de vergadertafels waar beslist wordt over de oplossingen van de funderingsproblemen.”

Ontstaan

Het landelijke bewonersplatform was een nadrukkelijke wens van KCAF-oprichter Ad van Wensen en ontstond anderhalf jaar geleden uit een aantal lokale verenigingen. Brinxma: “Er waren destijds wat bewonersverenigingen bezig, maar in veel gebieden konden gedupeerden nergens terecht. Inmiddels zijn we in alle provincies actief waar funderingsproblemen spelen.”

1001 vragen

BFN geeft particulieren inzicht in de probleemomvang en adviseert wat ze kunnen doen. De gestelde vragen zijn heel divers en altijd maatwerk. “Sommi-

ge mensen zitten met de handen in het haar”, zegt Brinxma. “We helpen hen bijvoorbeeld een passende financiële oplossing te vinden. Anderen vragen meer basisdingen, zoals een bevestiging van de conclusie van een funderingsrapport of een toelichting bij ambtelijke brieven en meetrapporten.”

BFN als breekijzer

Volgens Brinxma zet BFN indien nodig breekijzers in. “We schuwen de pers of sociale media niet. We doen alles om ervoor te zorgen dat mensen ook in de toekomst in hun huis kunnen blijven wonen. Zoals begin 2017, toen we door een artikel in een landelijke krant de gedwongen verkoop van een huis in Amsterdam hebben voorkomen.”

BFN en het KCAF vullen elkaar goed aan: BFN als steun in de rug voor particuliere woningeigenaren, het KCAF met kennisverzameling en -deling in algemene zin. Meer informatie: www.bfnederland.nl

De uitdagingen van woningcorporaties



Een van de grote uitdagingen bij funderingsherstel voor woningcorporaties is volgens Woonstad Rotterdam de samenwerking met particuliere woningeigenaren in aangrenzende panden. Hoe pakt deze Rotterdamse corporatie dat op en welke andere funderingstips hebben zij voor collega's?

Betrek eigenaar-bewoners al in een vroeg stadium en denk na hoe je de opgave samen zo efficiënt mogelijk oppakt, luidt het advies van Jonneke Aartsen van Woonstad Rotterdam. "Onze projectleiders Wijken onderhouden contact met zowel huurders als particuliere eigenaren. In de praktijk werkt dat erg goed."

Vorbereiding is het halve werk

"In de voorbereiding zijn we veel tijd kwijt", vervolgt Aartsen. "Bijvoorbeeld doordat we te maken hebben met een aangrenzend pand waarvan de fundering nog redelijk goed is of een goedlopende winkel die de overlast niet kan gebruiken. Maar door voldoende tijd te investeren in het voortraject gaat de realisatie van het herstelwerk vaak wel snel en efficiënt."

Het KCAF wil begin 2018 een thema-groep voor corporaties organiseren. Daarin kan kennis en kunde rondom de aanpak van funderingsproblemen onderling gedeeld worden.

Herstellen op groot niveau

Woonstad Rotterdam heeft 61.000 verhuurbare eenheden. Daarvan krijgen er 9.600 binnen nu en vijftien jaar te maken met funderingsproblemen of lopen dat risico. Aartsen: "Bij 4.500 daarvan onderzoeken we nog of ze in de probleemcategorie vallen. Voorheen herstelden we kleine woninghoeveelheden. Nu pakken we het groot aan, op wijk-, straat- of woonblokniveau. Dat gaat soms om honderd woningen of meer. Op die manier kunnen we efficiënter werken en het proces met onze partners steeds verbeteren."

Tips voor woningcorporaties

- Onderschat het niet; funderingsherstel heeft grote impact op zowel huurders als omwonenden
- Bereid bewoners goed voor; wees duidelijk over de overlast
- Houd rekening met verrassingen, vervuilde grond en extreme regenval; flexibiliteit van opdrachtgever, aannemer en bewoners is vereist

Grondwater op Peil: natte palen, droge voeten



In de Rotterdamse Bloemenbuurt kampen zeshonderd woningen met serieuze funderingsproblemen, veroorzaakt door schimmelaantasting. Bewoners, waterschap en gemeente Rotterdam werken in initiatiefgroep Grondwater op Peil samen aan een oplossing.

De schimmel is het gevolg van droogstand. “Als de fundering onder water blijft staan, krijgt de schimmel geen zuurstof en kan niet groeien”, vertelt bewoner Andreas van Rooijen. “De oplossing ligt in het versneld toevoegen van grondwater om de funderingspalen onder water te zetten. Ze kunnen dan veel langer mee dan nu. Dat was een conclusie van Goed Gefundeerd, een pilotproject van het KCAF en een bewonersinitiatiefgroep om een concrete aanpak voor de funderingsproblemen in Rotterdam te ontwikkelen.”

Versnelde grondwatertoevoer

Voor een versnelde toevoer van grondwater is een leiding nodig die water uit

de Erasmussingel oppompt. Dat water moet via drainage-infiltratieleidingen (DI-leidingen) verspreid in de ondergrond gebracht worden. Van Rooijen: “Bij recente rioolvervanging zijn DI-leidingen gelegd, dus die zijn er al. De kosten voor de nieuwe leiding betaalt de gemeente. De planning is nu dat we in de zomer van 2018 extra grondwater kunnen toevoegen.”

Monitoren voor optimale balans

Op het moment dat de leiding er ligt, begint de monitoring. “We bekijken dan hoeveel water we moeten aanvoeren dat zoveel mogelijk palen voldoende onder water staan in zowel het natte als het droge seizoen”, aldus Van Rooijen. “En hoe de grond reageert op verschillende hoeveelheden en wat regenwater doet. Het zal zoeken zijn naar een optimale balans die negatieve effecten zoals wateroverlast zoveel mogelijk voorkomt.”



Voor meer informatie over dit project:
www.goedgefundeerd.nl



UW SPECIALIST OP HET GEBIED VAN FUNDERINGSONDERZOEK

Funderingsonderzoek is een doeltreffend middel om kwaliteit van funderingen nu en in de toekomst te kunnen beoordelen.

Alle onderzoeken worden uitgevoerd conform de door **F30 SBRCURnet** vastgestelde 'richtlijn onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen' en 'onderzoek en beoordeling van funderingen op staal'.

Fugro NL Land B.V.
Info@fugro.nl
www.fugro.com



Wij werken ontzorgend door geheel Nederland!

Onze funderingsonderzoeken voldoen aan de richtlijnen zoals opgesteld door SBR/CUR/F30 zowel voor funderingen op staal als funderingen op palen.

Voor vragen mail naar: info@bvlb.nl
of bel 0186-616002

- Deskundig
- Betrouwbaar
- Klantgericht
- Bereikbaar
- Snelle service



www.bvlb.nl Molendijk 15
3281 LT Numansdorp

Code Oranje: Een gewaarschuwd mens telt voor twee



Het KCAF onderzoekt funderingen met code oranje. De resultaten moeten een indicatie geven van zowel de huidige staat van de fundering als de ontwikkeling. Vier vragen aan projectleider Ferry van der Kwaak.

Wat is code oranje?

“Bij funderingen die code oranje krijgen, is herstel niet direct noodzakelijk maar wel tussen de vijf en de twintig jaar.” Onder de naam Code Oranje initieerde het KCAF een monitoringsproject om de levensduur van aangetaste houten paalfunderingen met code oranje beter te voorspellen.”

Waarom is dit project belangrijk?

“Met een nauwkeuriger voorspelling van de levensduur krijgen we inzicht in de ontwikkeling van funderingsschade en kunnen we daar op inspelen met maatregelen. Maar ook woningeigenaren kunnen zich financieel voorbereiden op funderingsherstel.”

Wat wordt er gemonitord?

“Verschillende sensoren meten grondwater, zakking, deformatie, scheuren en trillingen. De data gaan naar de cloud. De Wetenschapsraad – met zowel praktijkdeskundigen als specialisten vanuit de TU Delft – analyseert die

data. Daarnaast ontwikkelen we een computermodel dat de gevolgschade interpreteert in tijdsduur. Deze manier van sensormonitoring is ook interessant voor bijvoorbeeld panden met schade door delfstofwinning.”



Wanneer zijn de resultaten bekend?

“Op dit moment staan er vijf Rotterdamse woningblokken in de sensoren. Daar komen er wellicht twee bij, zodat we een nog bredere scala aan bouwsoorten hebben. Er is nu alleen nog ruwe data. De resultaten verwachten we in de zomer van 2018, wanneer data uit alle vier de seizoenen beschikbaar is.”

Grou: van funderingsprobleem naar gloednieuwe woning



In het Friese Grou waren de funderingen van elf koopwoningen en negen huurwoningen ernstig aangetast. Twee huizen kregen een nieuwe fundering en bij achttien werd voor sloop-nieuwbouw gekozen.

Ale Woudstra begeleidde het proces vanuit de woningeigenaren. Woudstra: “Woningcorporatie Elkien verkocht de koopwoningen destijds. Cruciaal voor het proces was dat de eigenaren en Elkien kozen voor een toekomstgerichte dialoog. Niet de schuldvraag, maar de oplossing stond centraal. Omdat de twee-onder-een-kapwoningen deels bestonden uit gemengde huur- en koopblokken, gaf Elkien aan in overleg met de eigenaren naar een oplossing te zoeken.”

Duurzame nieuwbouw

Het KCAF hielp bij gesprekken, coalitievorming en het funderingsonderzoek. “Uit de kostenraming bleek dat het meeste geld onder de grond ging”, zegt Woudstra. “De bouwtechnisch energetisch slechte woningen zouden er zelf niet van opknappen. Dat was het moment dat we herfundering loslieten. Elkien betaalde als tegemoetkoming 70 procent van de getaxeerde woning-

waarde aan alle woningeigenaren. Ook gemeente Leeuwarden en provincie Friesland droegen bij aan de sloop-nieuwbouw. Daarom konden tegen acceptabele kosten en woonlasten nieuwe woningen gebouwd worden met een stevige fundering en een duurzame energievoorziening. Eén woning was op initiatief van de eigenaar al geherfundeerd. Daarom koos men voor de naastgelegen woning ook voor herfundering.”

Belangrijke succesfactoren in dit project

- Alle eigenaren deden actief mee, zonder dat er één bewonersvertegenwoordiger was
- Open en transparante samenwerking tussen eigenaren, Elkien en de gemeente
- Focus op kansen, perspectief en oplossing in plaats van beperkingen en regels

Funderingsherstel en energiebesparing: een mooie combinatie



Funderingsherstel kan aanleiding zijn om ook meteen een aantal energiebesparende maatregelen te nemen. Als de vloer toch open moet, waarom dan niet meteen vloerisolatie aanbrengen? Het kost een centje extra, maar dat verdient zich terug door de besparing op de energierekening.

“We merken dat mensen vrijwel altijd al nadenken over energiebesparing bij funderingsaanpak en dat er in de praktijk meestal wel iets gebeurt”, zegt Mark Born van het KCAF. “Vloerisolatie wordt in negen van de tien keer meegenomen.”

Van de nood een deugd maken

Volgens Born zijn andere veelvoorkomende maatregelen vloerverwarming, kozijnen met HR++ glas en isolatie van de gevel. “Bij cascoherstel is het meestal goedkoper om de buitengevel te isoleren dan om scheuren te repareren. Tot nu toe zagen we twee projecten waarin tijdens funderingsherstel gekozen werd om een warmtepomp aan te brengen. Dat is vrij simpel, want er gaat niet meer dan een warmtewisselaar in de funderingspaal mee de grond in.”

Lagere maandlasten dankzij maatregelen

Door funderingsherstel te combineren met energiebesparing krijgt de woning extra toegevoegde waarde en een verhoogd comfortniveau. Born: “De besparing op de energierekening kan ook ingezet worden om de financieringsmogelijkheden van het funderingsherstel te vergroten. In een Zaans project werd een lening afgesloten van 64.000 euro voor funderings- en cascoherstel en energiebesparingsmaatregelen. De lasten gingen dankzij de energiebesparing omlaag van 202 euro naar 84 euro per maand.”

Het KCAF maakte een brochure over energiebesparing bij funderingsherstel. Hierin staan kansen beschreven en diverse voorbeeldprojecten.
www.kcaf.nl

Landelijke inzet KCAF 2012 - 2017

- Aalsmeer
- Alkmaar
- Almere Haven
- Amstelhoek
- Amstelveen
- Amsterdam
- Andel
- Arnhem
- Bakkum
- Bergschenhoek
- Bodegrave
- Boskoop
- Breda
- Capelle a/d IJssel
- Castricum
- Delft
- Den Haag
- Dordrecht
- Eemdijk
- Epe
- Escharen
- Genemuiden
- Goirle
- Gooise Meren
- Gouda
- Groningen e.o.
- Grou
- Haarlem
- Hardinxveld - Giessendam
- Hilversum
- Hoorn
- Hulst
- Kamerik
- Langedijk
- Leeuwarden
- Leiden
- Lisse
- Loppersum
- Maartensdijk
- Maasdriel
- Maastricht
- Nijmegen
- Pijnacker
- Poortugaal
- Purmerend
- Purmerland
- Roermond
- Rotterdam
- Schiedam
- Schijndel
- Schoorl
- Steenwijkerland
- Strijen
- Tholen
- Uithoorn
- Utrecht
- Veendam
- Vijfhuizen
- Vlaardingen
- Weesp
- Werkendam
- Woerden
- Woerdense Verlaat
- Zaanstad
- Zandvoort
- Zuidhorn
- Zutphen





Aantal klachten

Het KCAF kreeg jaarlijks gemiddeld 170 vragen vanuit lokale overheden (gemeenten, provincies, waterschappen) en woningeigenaren. In 2017 kwam er elke dag een vraag. Zowel het thema funderingsproblematiek als het KCAF kregen meer bekendheid.

Meeste vragen

Veel vragen kwamen uit Rotterdam, Zaanstad, Amsterdam en Gouda. En vanuit landelijke gebieden met een veenlaag, zoals grote delen van de provincie Friesland. Opvallend is de 15 procent van vragen uit gebieden met een zandondergrond met funderingen op staal, zonder palen. Ook die verzakken door klimaatverandering, door onder meer toenemende regenval afgewisseld met langdurige droogte.

Extra betrokkenheid

Het KCAF bood aan Rotterdam, Zaanstad, Schiedam, Gouda, Dordrecht, Haarlem en provincie Friesland intensieve ondersteuning tegen een jaarlijkse financiële bijdrage.

Nawoord

Dick de Jong

directeur KCAF



De afgelopen vijf jaar werd veel funderingskennis vergaard en op een rijtje gezet. Dat blijkt wel uit de artikelen in deze lustrumuitgave. Ook duidelijk is dat het funderingsprobleem geen geliefd onderwerp is. Weerstand komt veel voor, het probleem heeft geen prioriteit en wordt liever helemaal vermeden door woningeigenaren die voor herstel diep in de buidel moeten tasten. ‘Jullie worden bedankt’, hoor ik meer dan eens over de rol die het KCAF speelt in bewustwording. Maar dat het probleem vermijden geen oplossing biedt, bewijst het groeiend aantal panden dat kampt met serieuze funderingsissues. En gelukkig landt dat besef bij steeds meer belanghebbende partijen.

Dit jaar was het vijfjarig bestaan van het KCAF reden om na te denken over een nieuwe organisatievorm, waarbij een gedeeld directeurschap ter sprake kwam. Mijn rol verschuift volgend voorjaar van spin in het web naar projectmatige werkzaamheden en cursussen om meer professionals op te leiden voor het specialistische funderingsherstel.

De tweede man of vrouw gaat zich richten op algemene werving en communicatie.

“Ik hoop dat funderingsaanpak net zo’n vlucht maakt als het onderwerp duurzaamheid”

De volgende vijf jaar zijn minstens nodig als het aan mij ligt. We staan pas aan het begin van het probleem. Delfstofwinning, klimaatverandering, slappe bodem: allemaal uitdagingen die de komende jaren invloed zullen hebben op allerlei typen funderingen. Ik hoop dat funderingsaanpak net zo’n vlucht maakt als het onderwerp duurzaamheid. Over vijf jaar is er dan meer bewustwording, zijn funderingen landelijk in beeld gebracht en loopt het landelijke fonds als een trein. Genoeg redenen om het KCAF voort te zetten. We willen door!

“Over vijf jaar is er meer bewustwording en zijn funderingen landelijk in beeld gebracht”

Het KCAF wordt sinds het begin ondersteund door:



Haarlem



Gemeente Rotterdam



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



parteon ^{nl}



Ministerie van Infrastructuur en Milieu



gemeente
Schiedam



Havensteder



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

de Gebiedscommissie

Rotterdam.nl/gebiedscommissies

Jouw buurt,
jouw stem

provinsje fryslân
provincie fryslân 



Hoogheemraadschap van
Schieland en de Krimpenerwaard



gemeente
gouda



www.kcaf.nl



[@funderingsloket](https://twitter.com/funderingsloket)

Colofon

Dit is een uitgave van het KCAF ter gelegenheid van het 5-jarig bestaan. De inhoud is met zorg samengesteld. Sommige informatie is echter aan verandering onderhevig. U kunt geen rechten ontleen aan de informatie in deze publicatie.

Redactie: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl)

Tekst en vormgeving: VOXX_Content in Context

Beeld: KCAF en partners

Beeld cover: Jeroen Jazet

November 2017