

SCHEUREN IN WONINGEN; ÓÓK OP ZAND- EN KLEIGRONDEN

**Advies: meld het
probleem altijd bij
uw gemeente**



▲ Dick de Jong en Mark Borren

Een op de vier woningen in Nederland van vóór 1970 wordt bedreigd door funderingsproblemen. Dat geldt dus ook voor appartementen. Verzakking van woningen wordt veroorzaakt door de winning van aardgas en zout, door de aanleg van spoorwegen en viaducten, maar vooral ook door de lage grondwaterstand en door klimaateffecten. De zomer van 2018 was prachtig maar desastreus voor een groot aantal woningeigenaars: scheurvorming in muren, brekende tegelvloeren en kieren in houten vloeren en dakspanten. Niet alleen in de bekende veengebieden van Noord- en Zuid-Holland, maar ook op plaatsen waar voorheen vrijwel nooit schades werden gemeld. Geschat wordt dat de schadebedragen kunnen oplopen van 42 tot 83 miljard euro in 2050.

Ir. Dick de Jong is directeur van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Samen met adviseur Mark Born vertelt hij: "We krijgen sinds de zomer van 2018 meldingen uit 138 van de 378 Nederlandse gemeenten. Dus ongeveer een op de drie. Het gaat voornamelijk om woningen en complexen die gebouwd zijn vóór 1970; daarna werden veel vaker betonnen heipalen gebruikt. Verrotting van houten funderingspalen zagen we al veel langer; zowel in de stedelijke gebieden op slappe bodems en in veengebieden. Als de grondwaterstand te laag wordt, komen de palen droog te staan en ontstaat 'paalrot'.

Sinds vorig jaar zien we het aantal klachten van bewoners op de zand- en kleigronden in het rivierengebied fors toenemen. Daar zijn veel woningen 'op staal' gebouwd: direct op de kleigrond, die veelal is opgehoogd met een laag zand. In 2012 dachten we nog dat minimaal 400.000 woningen risico op schade door funderingsproblemen liepen, maar dat aantal zal fors hoger zijn."

Nationaal funderingsloket

KCAF, een onafhankelijke kennis- en netwerkorganisatie, zorgt voor het verzamelen, ontwikkelen en ontsluiten van kennis rond de aanpak en preventie van funderingsproblemen. KCAF fungeert als nationaal funderingsloket voor alle vragen rond deze problematiek.

Voor eigenaren die de middelen niet hebben voor funderingsherstel, is op initiatief van KCAF, enkele gemeenten, de rijksoverheid en de bankensector het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) opgericht, dat leningen verstrekt voor de aanpak van de problemen. Inwoners van gemeenten die zijn aangesloten bij dit FDF, kunnen een beroep doen op het fonds.

De Jong: "Het fonds is gestart met voorlopig ca. 100 miljoen euro, waarvan 20 miljoen door het Rijk is ingebracht. Het is bij veel gemeenten nog onbekend. Wij proberen deelname te stimuleren, maar gemeenten zijn nog terughoudend. Zaanstad en Rotterdam nemen al deel en andere gemeenten zijn ook actief als het gaat om funderingsherstel. We gaan ervan uit dat aan het eind van 2019 tien gemeenten zich hebben aangesloten. Maar of je gemeente nu is aangesloten of niet: meld problemen altijd!"

Ontkenning

Woningeigenaars voelen daar weinig voor. Logisch, vindt De Jong: "Funderingsproblemen zorgen voor een daling van de woningwaarde, want herstel is duur en het geeft een hoop gedoe. Wellicht vraagt de bank ook of je even wat geld wilt bijstorten... Eigenaars steken dus hun kop vaak in het zand: 'Ach, een scheurtje'. Maar het is van groot belang dat de problemen gemeld worden. Anders

worden ze alleen maar groter. Overigens zijn in elk taxatierapport standaard vragen opgenomen over de fundering. Dan komt de staat van de fundering dus vanzelf aan het licht. Bij het Kadaster (PDOK) en op de site van www.kcaf.nl kun je de funderingsviewer raadplegen: per postcode is te zien waar problemen (te verwachten) zijn. Een bijkomend probleem is dat veel eigenaars het funderingsherstel gewoon niet kunnen betalen. Ze moeten al zo veel: hun complex onderhouden en nu ook verduurzamen. Je moet eigenaars die al moeite hebben om alle kosten te betalen, niet belasten met extra kosten voor funderingsherstel. De gemeenten moeten de eigenaars ondersteunen, bijvoorbeeld met een wijkteam. KCAF kan bij de begeleiding van VvE's de regie nemen als onafhankelijke deskundige. Op onze site staat een erkenningslijst van funderingsonderzoeksbureaus, aannemers en proces-

"Binnen nu en vijf jaar is herstel nodig"

Toen René Vermolen 24 jaar geleden zijn appartement aan de Tuinkade in Weesp (bouwjaar 1930) kocht, wist hij niets over eventuele funderingsproblemen. Sinds vorig jaar wél: het 18 appartementen tellende complex is gefundeerd op grenen palen. Die zijn door een combinatie van bacteriën en de lage grondwaterstand inmiddels fors aangetast. Binnen nu en vijf jaar is herstel nodig. Er komt een betonnen constructie onder het appartementenblok. De houten palen blijven gewoon zitten. Kosten: minimaal 25.000 à 35.000 euro - per appartement! Vermolen vreest dat die kosten uiteindelijk hoger zullen zijn; bijvoorbeeld als de grond vervuild blijkt te zijn. "Enkele eigenaars hebben al aangegeven dat ze die herstelkosten niet kunnen betalen", zegt hij. "Weesp (nu deelgemeente van Amsterdam) is (nog) niet aangesloten bij het FDF. We weten dus nog niet hoe het proces verder zal verlopen." Vermolen is blij met de ondersteuning door het KCAF: "Sinds de zomer van 2018 lees en hoor je veel over funderingsproblemen. Wij hadden geen idee hoe erg het was. Dick de Jong is erg goed thuis in de materie. Hij heeft ons ook op het spoor gezet van deskundige aannemingsbedrijven en het KCAF heeft ook intensief contact met de gemeente."

**KCAF KAN BIJ DE BEGELEIDING
VAN VVE'S DE REGIE NEMEN
ALS ONAFHANKELIJKE
DESKUNDIGE.**

bureaus. Niet iedereen kan dat werk uitvoeren: er is veel kennis en ervaring voor nodig."

Steeds meer problemen

In 2018 was de grondwaterstand lager dan ooit. De Jong: "We zijn dit jaar dus al met een achterstand begonnen. Het gebeurt elk jaar dat houten palen een poosje droog staan, maar als dat tien jaar achter elkaar gebeurt, zijn de palen (met name de paalkoppen) verrot.

Ook in andere gebieden zie je steeds meer problemen door een lage grondwaterstand. Bijvoorbeeld doordat tuinen massaal zijn betegeld. Daardoor kan het riool grote hoeveelheden regenwater niet aan. De grondwaterstand kan niet worden opgebouwd. Dus: tegel eruit - plant erin!

Bij schade is de eigenaar zelf aansprakelijk. Lang niet alle schade als gevolg van natuurproblemen is verzekerd. Ook hier kan de gemeente - eventueel met hulp van KCAF - de eigenaars te hulp komen. De gemeente beschikt over veel informatie. Ze kan de inwoners dus ook voorzien van info over risico's, zodat alle partijen gezamenlijk op zoek kunnen gaan naar mogelijkheden om schade te voorkomen. Nog mooier zou het zijn als het Rijk de regie zou nemen. Funderingsproblemen overstijgen de eigenaar, de VvE én de gemeente."

Hebt u vragen of wilt u (vertrouwelijk) advies over aanwezige schade bij de woning of bij uw complex? U kunt dat melden via info@kcaf.nl. Meer informatie: www.kcaf.nl of www.funderingsloket.nl <