

FUNDERINGSPROBLEMATIEK, EEN ‘VERGETEN ROT DOSSIER’

*Ruud van Workum, Dick de Jong**

■ In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is afgesproken dat in 2050 onze steden klimaatbestendig en waterrobuust zijn ingericht. Vaak wordt dit het meest ingrijpende onderdeel genoemd vanwege de omvangrijke ingrepen die de ruimtelijke adaptatie in bestaand stedelijk gebied met zich meebrengt. De grote kostenposten bij droogte zijn het herstellen van schade aan kwetsbare funderingen en extra onderhoud aan de openbare ruimte en infrastructuur.

Bodemdaling, lage grondwaterstanden en overvloedige regenbuien hebben invloed op de schade aan woningen. De klimaateffecten zullen de omvang van de funderingsproblematiek in de toekomst doen toenemen. Echter in de huidige situatie is ook reeds sprake van forse funderingsproblemen. Bovendien heeft de droge zomer van 2018 wat dat laatste betreft het nodige losgemaakt bij huiseigenaren. Er is sprake van een groeiend bewustzijn. Funderingsschade lijkt een ‘vergeten rot dossier’. De voorlopige cijfers spreken boekdelen, terwijl de verantwoordelijkheid voor de aanpak van funderingsproblemen bij de huiseigenaren ligt. De huidige rol van de overheden bij het funderingsdossier is een te beperkte, goede voorbeelden ten spijt. De omvang van de huidige en toekomstige schade is nog onvoldoende in beeld gebracht. Even zeer is er maar weinig oog voor het vermijden van toekomstige schade door actief om te gaan met grondwater.

Voor de bebouwde omgeving is het probleem van droogte vooral een grondwaterprobleem. Dat geldt voor de buitenruimte, de infrastructuur en de bebouwing zoals de Goudse wethouder Hilde Niezen betoogt in het themanummer Water Governance (2/2019) over droogte en watertekort naar aanleiding van de uitzonderlijk droge zomer van 2018.¹

Er zijn meer onderwerpen die de bestaande woningvoorraad raken. Huiseigenaren krijgen te maken met

thema's zoals funderingen, bodemdaling, klimaatadaptatie, energietransitie en langer zelfstandig thuis blijven wonen. Er is een schaarste aan woningen. Er ligt een forse bouwopgave, de beschikbare ruimte is beperkt en de bestaande woningvoorraad zal toekomstbestendig moeten worden gemaakt. Huiseigenaren staan voor een grote investeringsopgave.

Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) zet zich in voor een meer integrale en meer preventieve benadering van de funderingsproblematiek. Het KCAF is een onafhankelijke kennis- en netwerkorganisatie en fungeert als nationaal funderingsloket voor alle vragen rond de aanpak en preventie van funderingsproblemen.

Oppervlaktewater en grondwater

Van overstromingen, wateroverlast en lage waterstanden in rivieren, zijn de gevolgen direct zichtbaar. Iedereen is doordrongen van de urgentie om deze problemen aan te pakken. Hoe anders is dat nog bij de schade door lage grondwaterstanden voor kwetsbare funderingen! Dit is een sluipend proces zonder direct zichtbare, maar waarschijnlijk grote gevolgen.

In het eerder aangehaalde themanummer worden bij de gevolgen van droogte, schaarste aan water en schade

* **Ruud van Workum** is als zelfstandig adviseur funderingsproblematiek betrokken bij het project ‘Grondwater op peil!’ te Rotterdam en namens het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) bij het project ‘Gouda Stevige Stad’, een structurele aanpak van de overlast door bodemdaling in de binnenstad van Gouda; **Dick de Jong** is directeur van het KCAF en ook nauw betrokken bij het project ‘Gouda stevige stad’ en het initiatief van Wetterskip Fryslân in de Groote Veenpolder in Friesland.



Foto: Combinatie van panden met fundering op staal en op houten palen.

als kernbegrippen benoemd. Vorig jaar trad een landelijke crisisorganisatie in werking om het schaarse water zo goed mogelijk te verdelen. De waterbeheerders hielden de schade relatief beperkt en er zijn nog verbeteringen mogelijk. Daarom is de crisisorganisatie inmiddels procesmatig geëvalueerd en de door de minister ingestelde (tijdelijke) Beleidstafel Droogte (BD) is aan de slag gegaan om de leerervaringen van de droge zomer om te zetten in beleidsvoorstellen. Een van de aanbevelingen is dat water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in plaats van dit zo snel mogelijk af te voeren. Al met al blijkt dat Nederland goed is voorbereid op perioden van droogte. De watersector staat paraat, de minister toont zich slagvaardig en de politiek onderkent het belang van een stevig droogtebeleid.²

Dit beeld behoeft een serieuze kanttekening als het om de bebouwde omgeving en funderingsschade door grondwaterproblemen gaat. Zo geldt voor oppervlaktewater vanaf 2013 een verdringingsreeks om in tijden van schaarste prioriteiten te kunnen stellen bij de verdeling van het water. Voor grondwater bestaat een dergelijke verdringingsreeks niet en die wordt ook niet zinvol geacht, terwijl er wel sprake is van conflicterende belangen zoals uiteengezet in het artikel 'Droogte bedreigt monumenten'.³

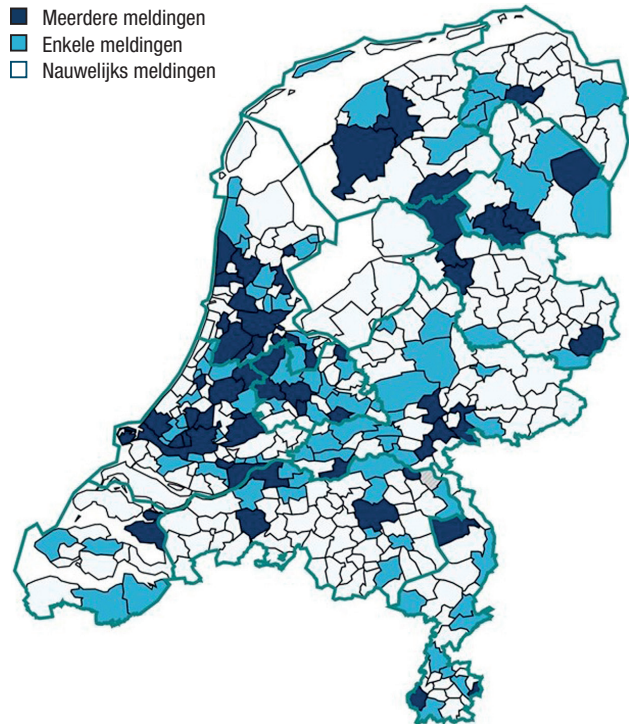
De oorzaken van funderingsproblemen

Droogte leidt tot lagere grondwaterstanden met ongelijkmatige zettingen van de bodem en droogstand van funderingshout tot gevolg. Net als bij de schade aan bijvoorbeeld de natuur en de biodiversiteit, de bebouwde omgeving en ons cultureel erfgoed zijn de gevolgen vaak pas op langere termijn zichtbaar.

De grondwaterproblematiek, zoals hier bedoeld, kent twee verschijningsvormen: grondwateroverlast en grondwateronderlast. Door allerlei oorzaken, zoals neerslag, bodemgesteldheid, bodemdaling, vervanging van lekke riolen of een hoog oppervlaktewaterpeil, kan de afstand tussen de grondwaterstand en maaiveld (de ontwateringsdiepte) kleiner worden. Wanneer dit tot problemen leidt, spreken we van grondwateroverlast. Er kan bijvoorbeeld water binnendringen in (te) laag gelegen (kruip)ruimtes of kelders of in tuinen en binnenterreinen wateroverlast veroorzaken. Als de ontwateringsdiepte groter wordt en dit tot problemen leidt, dan is er sprake van grondwateronderlast dat leidt tot funderingsproblemen. Dit kan bijvoorbeeld veroorzaakt worden door een verlaging van het oppervlaktewaterpeil in de omgeving, de tijdelijke invloed van bemaling van bouwputten, grondwateronttrekkingen of lekkage van riolen.

De oorzaken van funderingsproblemen die met een lage grondwaterstand te maken hebben zijn paalrot, negatieve kleeft en ongelijkmatige zettingen. Bij paalrot vindt aantasting van funderingshout door schimmelvorming plaats omdat er door de droogstand er zuurstof bij het funderingshout komt. Bij een cumulatieve droogstand van 10 jaar gaan houten funderingen problemen opleveren. Negatieve kleeft vindt plaats door bodemdaling. De zakkende grond trekt de fundering al dan niet gelijkmatig omlaag. Een lage grondwaterstand versterkt dit proces omdat een droge bodem zwaarder is dan een natte bodem. De opwaartse druk neemt immers af bij een lage grondwaterstand. Ongelijke zettingen door lage grondwaterstanden vormen ook de oorzaak van schade aan panden met ondiepe funderingen (vaak op staal

Kaart : Spreiding van de
schademeldingen bij KCAF
over Nederland, april 2019.



gefundeerd genoemd). Een ondergrond die niet homogeen is veroorzaakt ongelijke zettingen bij droogte.

Palenpest, aantasting van houten palen door bacteriën, heeft niets met inklinking of droogstand te maken, maar is ook een belangrijke oorzaak van funderingsproblemen. Deze aantasting vindt vooral plaats bij grenenhouten palen. Volgens de Stichting Hout Research (SHR) staat de helft van de woningen op houten palen op grenenhouten palen. De woningen staan vooral in gebieden waar men destijds dacht dat er niet zo diep (6 tot 8 meter) geheid hoefde te worden, zoals achter de duinen, rond het IJsselmeer en in delen van Friesland. In de slappe bodemgebieden gaat het al snel over inheidepten van 20 meter of zelfs meer; daar zijn grenenhouten palen te kort voor. SHR zoekt in samenwerking met KCAF naar een innovatieve bestrijdingsmethode van palenpest. De eerste resultaten bieden hoop.

Panden met een fundering op staal in de veengebieden zijn vaak gevoelig voor wateroverlast omdat de huizen met de bodem mee zakken. Hierdoor neemt de afstand tussen begane grondvloer en het grondwaterpeil af. Wateroverlast en rioleringsproblemen zijn daardoor eerder het gevolg bij te veel neerslag. Daarnaast is er eerder sprake van vochtproblemen zoals optrekkend vocht in muren, natte kruipruimten en rottende houten vloeren. Vooral op plaatsen waar huizen op houten palen en op staal gefundeerde huizen in elkaars nabijheid staan, leidt dit tot complexe situaties door uiteenlopende belangen. Een grondwaterstand die voor de een goed is, is voor ander te hoog.

De omvang van de schade

Volgens een schatting van KCAF lopen ongeveer één miljoen woningen risico op funderingsschade. Dat is één op de vier woningen gebouwd voor 1970. Later gebouwde woningen staan in principe op betonnen palen. De kosten van funderingsherstel van een woning kunnen al snel oplopen van 40.000 tot 80.000 euro of meer. Geschat wordt dat de totale schadebedragen kunnen oplopen tot 60 miljard euro in 2050. Door het omvangrijke schaderisico dat mede het gevolg is van klimaatverandering verzandt het gesprek te vaak in het wijzen naar de

verantwoordelijkheden van de burger zonder dat er sprake is van een handelingsperspectief. En dat terwijl bedacht moet worden dat we volgens de klimaateffectatlas van het KNMI bij het wat extremere Wk klimaatscenario tot 2050 rekening moeten houden met een structurele daling van de grondwaterstand van 0 tot maximaal 25 centimeter.

Het aantal meldingen van funderingsschade bij het funderingsloket van KCAF rijst de pan uit. Tot en met 2017 ging het om 1 tot 3 meldingen per week. Medio april 2019 gaat het om 5 tot 10 meldingen per dag. De media-aandacht voor funderingsschade en de komst van het landelijke Fonds Duurzaam Funderingsherstel hebben daar aan bijgedragen. De schademeldingen komen inmiddels uit 138 van de 355 Nederlandse gemeenten. De meldingen in de al bekende risicogebieden nemen toe. Dit zijn de gebieden met slappe bodems en woningen gebouwd voor 1970. Tot die tijd werden daar veel houten paalfunderingen toegepast. Bovendien zijn er vanaf 2018 meldingen uit gebieden die tot voor kort niet als risicogebieden voor funderingsschade zijn aangeduid, zoals de riviergebieden en de zandgronden. Zowel over op staal gefundeerde woningen als over woningen op houten palen wordt schade gemeld.

Een deel van de schademeldingen is anoniem. Bij een geconstateerd funderingsprobleem is een woning ineens minder waard en het handelingsperspectief is vaak vaag of ontbreekt. De koudwatervrees bij eigenaren is begrijpelijk. Ook bij gemeenten is deze vrees te bespeuren. Meldingen van burgers aan gemeenten worden nog te vaak simpelweg afgedaan als 'eigen verantwoordelijkheid' en niet die van de gemeente. De landelijke overheid biedt ook

weinig soelaas en verwijst graag naar de gemeente. Dit is een spiraal die doorbroken moet worden.

De schade beter in beeld brengen

Bewustwording van alle partijen is van belang om tot adequaat handelen te komen. Een goed beeld van de potentiële schadeontwikkeling vergroot de actiebereidheid van partijen. Een funderingsrisico voor ongeveer één miljoen woningen is een schrikbeeld dat concreter gemaakt moet worden. Er is onvoldoende bekend over aard en omvang van funderingsproblemen en het tempo waarin schadeprocessen zich voltrekken. In het KCAF project 'Code Oranje' worden al enkele jaren gegevens van zakkende panden digitaal gemonitord om grip te krijgen op het tempo van schadeontwikkeling.

Om een beter beeld te krijgen van de omvang van de mogelijke funderingsschade, ontwikkelt het KCAF in samenwerking met de gemeente Schiedam de applicatie 'FunderMaps'. Op basis van landelijk beschikbare data, aangevuld met lokale data, wordt een serie analyses uitgevoerd die het mogelijk maakt op lokaal niveau een beter en gedetailleerder beeld te geven van funderingsrisico's. Via een app is deze informatie eenvoudig en begrijpelijk te ontsluiten. Eind van dit jaar is er meer nieuws over deze voor gemeenten, eigenaren en aspirant-kopers interessante tool.

De Klimaatschadeschatter is een initiatief van een consortium⁴ en bundelt de beschikbare kennis over de schadekosten door klimaatverandering en geeft een schatting op gemeenteniveau van de schade door hitte, droogte, wateroverlast en overstroming. Er is alleen gekeken naar schade in de gebouwde omgeving en naar schadecomponenten die significant bijdragen aan de totale extra schadekosten door klimaatverandering. De schade aan funderingen door droogte, ongelijkmatige zettingen en paalrot als gevolg van lage grondwaterstanden zijn hierin meegenomen. De Klimaatschadeschatter geeft een indicatie van de extra schadekosten door klimaatverandering, wanneer geen adaptatiemaatregelen getroffen worden. De tool geeft een indruk van de extra schadekosten voor de periode 2018 - 2050. Naar verwachting is de Klimaatschadeschatter eind dit jaar beschikbaar.

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Op initiatief van het KCAF kwam in oktober 2017 het Fonds Duurzaam Funderingsherstel tot stand. Het is een eerste stap in de goede richting. Hiermee kunnen eigenaar bewoners funderingsherstel financieren als ze daar zelf geen middelen voor hebben en hun gemeente of provincie is aangesloten bij dit fonds. Tot nu toe hebben zich vier gemeenten (Rotterdam, Zaanstad, Gouda en Haarlem) aangesloten bij dit fonds. Schiedam heeft een

eigen fonds. Gelet op de nu reeds bekende omvang van de funderingsproblematiek is het aantal van vijf actieve gemeenten een begin. Gemeenten en provincies zijn aan zet en het zal moeten blijken hoeveel belangstelling er bij hen daadwerkelijk is. Het loopt nog niet storm. Het fonds is in gesprek met een 40-tal mogelijke deelnemers.

Het Rijk tekende met 20 miljoen euro voor de financiële basis van het fonds waarmee 80 miljoen euro kan worden aangetrokken op de kapitaalmarkt. Genoeg voor naar schatting de aanpak van 2.000 woningen. Gemeenten en hypotheekverstrekkers dragen financieel bij. Het fonds is een samenwerking tussen Rijk, gemeenten, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, banken en verzekeraars.

Naar een actief grondwaterpeilbeheer

Voorkomen is beter dan genezen. Dat geldt ook voor funderingsproblemen. Funderingsschade kan in een aantal gevallen voorkomen of uitgesteld worden door een actief grondwaterbeleid. Voor de bebouwde omgeving is droogte vaak een grondwaterprobleem. Door de heterogene samenstelling van bodems is het lastig het grondwatersysteem te doorgronden. Meten is weten en dat moet leiden tot effectievere en meer maatregelen. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor het grondwater in de openbare ruimte, de woningeigenaar voor zijn perceel. En het waterschap kan extra oppervlaktewater aanvoeren als dat wenselijk en beschikbaar is. Samenwerking tussen deze drie partijen is een voorwaarde voor succes.

Ons waterbeheer zal moeten veranderen in een systeem dat veel meer op het vasthouden van water is gericht. Op een tweetal fronten zijn maatregelen te treffen om invloed uit te oefenen op het grondwater: een klimaatadaptieve inrichting van de openbare en de private ruimte en het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen. Wat de eerste optie betreft kan een gemeente denken aan het gebruik van waterpasserende verharding en bij de inrichting van de openbare ruimte verharding zo veel mogelijk laten afwateren op de bodem. Bewoners kunnen het hemelwater van het dak in de tuin laten vloeien of deze meer grondwater laten opnemen door minder verharding.

Voor waterhuishoudkundige maatregelen is actief grondwaterpeilbeheer in bebouwd gebied een serieuze optie. Actief grondwaterpeilbeheer is er op gericht om schades door grondwateroverlast en -onderlast te voorkomen of te beperken. Tegelijkertijd bij rioolvervangende drainage- en infiltratiesysteem (Drainage Infiltratie Transportleidingen, kortweg DIT-leidingen) aanleggen en aansluiten op het oppervlaktewater is een vorm van actief grondwaterpeilbeheer. In tijden van droogte en te lage grondwaterstanden hebben de DIT-leidingen een infiltrerende werking. Bij overvloedige neerslag hebben deze leidingen een drainerende werking. Het water wordt aan- en afgevoerd van en naar het oppervlaktewater.

Actief grondwaterpeilbeheer zou bij iedere rioolvervanging overwogen moeten worden. Wordt dit niet gedaan, dan doet de volgende kans zich pas op zijn vroegst over enkele decennia voor. In de tussenliggende periode is al veel schade te vermijden, mede in het licht van klimaatverandering. De stedelijke watervraag die actief grondwaterpeilbeheer in perioden van droogte genereert, moet worden meegenomen als standaardcomponent van regionale en landelijke waterbeheerstudies. In gebieden gevoelig voor maaiveldafvaling levert actief grondwaterpeilbeheer in combinatie met rioolvervanging alleen al voor riool- en wegbeheer in openbaar gebied meer op dan het kost. Wanneer de baten gerelateerd aan funderingsschade worden meegerekend, levert actief grondwaterpeilbeheer altijd veel meer op dan het kost. Aldus enkele conclusies uit een studie naar de technische en financiële haalbaarheid van actief grondwaterbeheer in bebouwd gebied.⁵

Op grond van de gemeentelijke zorgplicht voor het grondwater (art. 3.6 Waterwet) spant de gemeente zich in om, voor zover op doelmatige wijze mogelijk, maatregelen te treffen in het openbare gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige functies zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken; voor zover deze maatregelen niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoren. Er is geen garantie te geven dat maatregelen in het openbare gebied een voldoende positieve invloed hebben op de grondwaterstand op particulier terrein. Daarom is de gemeentelijke zorgplicht voor het grondwater ook een inspanningsverplichting en geen resultaatverplichting. Voor maatregelen op particulier terrein zijn de betreffende terreineigenaren zelf verantwoordelijk.

Deze tekst uit de Waterwet roept de vraag op wat doelmatig is. Paalrot of ongelijkmatige zakkingen van woningen behoren tot structureel nadelige gevolgen voor de aanwezige functies en dus heeft de gemeente een inspanningsverplichting. Het is primair aan gemeenten om af te wegen of inspanningen doelmatig zijn. Beperkt de doelmatigheidsafweging zich tot het gemeentelijke huishoudboekje of worden funderingsrisico's en de kosten van funderingsherstel hier ook in meegenomen? Zowel gemeenten als eigenaren moeten de structurele nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen. De invloed die een eigenaar op de grondwaterstand uit kan oefenen is echter zeer beperkt. Grondwater laat zich niet stapelen. Aan door waterschappen te nemen peilbesluiten voor het oppervlaktewater hoort een maatschappelijke kosten baten analyse ten grondslag te liggen waarin dus wel alle maatschappelijke kosten wel worden meegenomen. De nog jonge Waterwet kent nauwelijks jurisprudentie over de grondwaterzorgplicht. De indruk is dat gemeenten nog erg voorzichtig zijn met het voeren van een actief

grondwaterpeilbeleid. We weten nog veel te weinig over het functioneren van grondwatersystemen. Wat voor de één een goede grondwaterstand is, kan voor de ander juist nadelige gevolgen hebben en dat maakt een actief grondwaterbeleid niet altijd even eenvoudig.

Door de veranderingen in ons klimaat wordt de vraag naar voldoende grondwater steeds prangender. Funderingsherstel is een grote investering voor een eigenaar waar bij aankoop van de woning vaak geen rekening is gehouden omdat de funderingsproblemen nog niet zichtbaar waren. Het is maar zeer de vraag in hoeverre het reëel is om de eigenaar verantwoordelijk te houden voor de grondwaterstand op zijn terrein en of de gemeentelijke afweging van doelmatigheid niet verder zou moeten gaan dan het gemeentelijke huishoudboekje. De investeringen die huiseigenaren moeten doen voor een nieuwe fundering in een buurt kunnen heel veel hoger zijn dan gemeentelijke kosten van actief grondwaterpeilbeheer.

Ervaringen in Rotterdam

Zo leidde in de Rotterdamse Graven- en Bloemenbuurt de succesvolle pilot 'Goed gefundeerd!' tot het project 'Grondwater op peil!'.⁶ De buurtgerichte aanpak van funderingsonderzoek, waaraan veel eigenaren deelnamen, maakte duidelijk dat de eigenaren van ruim 600 woningen (2/3 van alle woningen met houten palen) binnen 10 jaar funderingsherstel zouden moeten doen tenzij het grondwater voldoende omhoog zou komen. Voor 100 woningen gaat deze vlieger niet meer op omdat de funderingen al te veel zijn aangetast door paalrot. Na afloop van dit project richtten eigenaren de initiatiefgroep 'Grondwater op peil!' op en zochten en vonden steun bij de gemeenteraad voor een vervolg. Met andere bewonersgroepen ontstond een samenwerking op wijkniveau (Hillegersberg). Inmiddels zijn buurtgerichte projectgroepen aan de slag waarin bewoners, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard samenwerken. Voor de Gravenbuurt lopen nog onderzoeken die moeten leiden tot een aanpak. In de Bloemenbuurt is de riolering vervangen, zijn DIT-leidingen en waterpasserende verharding aangebracht. Omdat er in de buurt geen oppervlaktewater voorhanden is, voert de gemeente water aan uit een nabij gelegen singel met pomp en persleiding. De pomp maakt het mogelijk om te experimenteren met een aanvoerpeil van het oppervlaktewater tot 10 centimeter boven het oppervlaktewaterniveau. Het doel van de bewoners is alle houten palen onder water te zetten waardoor funderingsherstel uit- of afgesteld kan worden. Complicerende factor is dat de achterpaden en tuinen door bodemdaling vaak laag liggen. Bij forse regenbuien is daar vaker sprake van wateroverlast waardoor verloederende en een verminderde gebruikswaarde

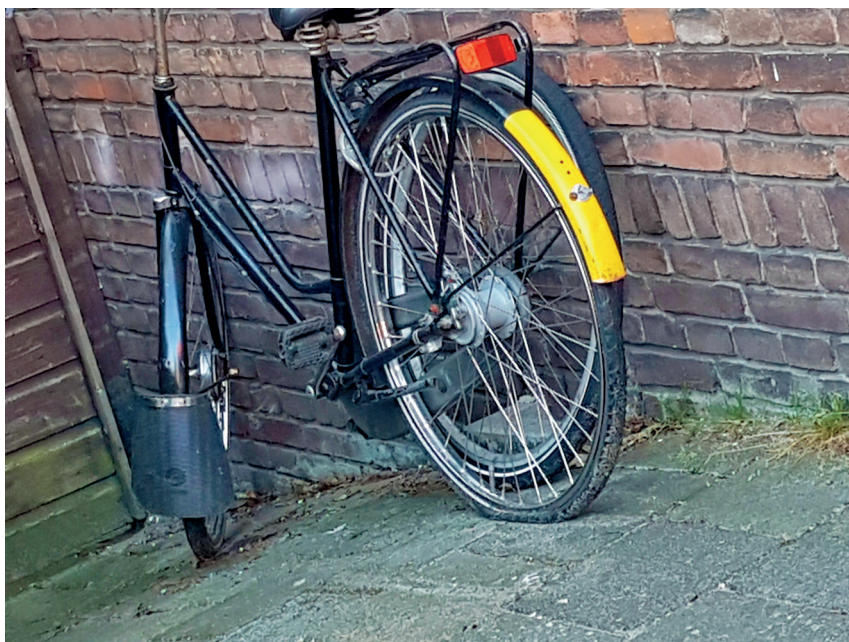


Foto:
Bodemdaling
achterpaden
en tuinen.

optreedt. Inmiddels heeft de gemeente haar klimaatadaptatieplan uitgebracht.⁷ Dit plan onderstreept nog eens het grote belang van samenwerking tussen partijen. In Rotterdam is 60% van de ruimte privaat bezit. Bewoners staan klaar om met de gemeente achtertuinen en achterpaden aan te pakken. Ophogen met lichte materialen, vergroening en infiltratiezones zijn maatregelen waaraan gedacht wordt.

Ervaringen in Friesland

Een ander voorbeeld van samenwerking tussen publieke en private partijen is de toekomstvisie voor de veengebieden in Friesland. De funderingsproblematiek staat in Friesland al enige jaren op de agenda. Bij het funderingsloket van het KCAF kwamen klachten binnen van diverse eigenaren over mogelijke funderingsproblemen. Vooral de toename van scheurvorming en verzakkingen sinds 2017 worden gemeld. Men geeft daarbij aan dat dit mogelijk te maken heeft met een verlaging van het grondwaterpeilen ten behoeve van agrarisch gebruik. Wetterskip Fryslân heeft het initiatief genomen om in een deel van dit gebied, de Groote Veenpolder (ten oosten van Lemmer), kennis en ervaring op te doen om de funderingsproblemen aldaar in samenhang met de belangen van de agrarische sector aan te pakken door middel van uitvoering van de pilot hoogwatervoorzieningen. Deze voorzieningen zijn in het verleden in circa 40 gebiedjes aangebracht om ervoor te zorgen dat de houten paalfunderingen van woningen voldoende onder water blijven staan. Door bodemdaling en klimateffecten zijn deze voorzieningen niet langer onverkort in stand te houden. Provincie, Wetterskip Fryslân, betrokken gemeenten en belanghebbenden werken samen. In de Groote Veenpolder is sinds eind 2018 een bewonersgroep actief die zich richt op de

aanpak van de funderingsproblematiek. Men heeft daarbij uitgesproken dat oplossingen voor de toekomst niet alleen goed moeten zijn voor de eigenaren maar ook voor de in de polder actieve agrariërs.

Om bewustwording te stimuleren hebben de provincie, Wetterskip Fryslân en KCAF in 2017 en 2018 risicokaarten gemaakt waarop bewoners kunnen zien of hun woningen in het veenweidegebied op houten palen of op staal gefundeerd zijn. In dit gebied staan volgens schattingen minimaal 3.500 woningen op houten palen. Met een eventuele vervanging van deze houten palen zijn hoge kosten gemoeid. Een reden om aan dit onderwerp specifieke aandacht te schenken. KCAF heeft voorgesteld in drie stappen nader onderzoek te doen in de Groote Veenpolder. In een aanpak van grof naar fijn wordt een analyse gemaakt van bestaande data en het bestaande GIS-model van Wetterskip Fryslân. Dit leidt tot de benoeming van hot spots voor risico's op funderingsproblemen. Aldaar vinden inspecties en gericht funderingsonderzoek plaats bij nader te selecteren panden. Vervolgens worden de uitkomsten van deze twee stappen geïntegreerd in een model. Een handelingsperspectief bieden aan eigenaren van panden met funderingsproblemen is zeer belangrijk.

Ten slotte

Het totale schaderisico voor funderingen nu en in de toekomst is enorm hoog en wordt geraamd op 60 miljard euro. Een aanzienlijk deel van de toekomstige schade wordt veroorzaakt door een te lage grondwaterstand als gevolg van klimaatverandering. Een ander deel door voortschrijdende bacteriële aantasting van met name grenenhouten palen waarvoor onderzoek loopt om het juiste 'medicijn' te vinden en zo de aantasting

te stoppen. Voor het beperken van toekomstige droogteschade kan, mits voldoende oppervlaktewater voorhanden, een actief grondwaterpeilbeleid een oplossing bieden. Een verdringingsreeks voor schaars grondwater kan daarbij helpen. Er liggen dus kansen voor de toekomst. Meer aandacht voor grondwater dan nu gebeurt is daarbij een vereiste.

Ook de aandacht voor reeds aanwezige funderingsproblemen is ondermaats te noemen. De rol die overheden nu nemen is te beperkt getuige de beperkte deelname aan het landelijke Fonds Duurzaam Funderingsherstel die ondermaats te noemen is. Naar elkaar wijzen met verantwoordelijkheden biedt geen oplossing. Eigenaren en overheden dienen samen in actie te komen.

Bewustwording is belangrijk om samen tot actiebereidheid te komen want wat onder de grond gebeurt zie je niet direct. De droge zomer van 2018 heeft daar een bijdrage aangeleverd zoals blijkt uit de enorme toename van schademeldingen bij het funderingsloket van KCAF. Meer duidelijkheid over de omvang van de totale (te verwachten) funderingsschade draagt daar aan bij. Het initiatief van KCAF om met behulp van de applicatie Funder Maps zowel op lokaal als op landelijk niveau meer inzicht in de funderingsproblemen te verschaffen doet dat eveneens. Gemeentes, woningcorporaties vastgoedbeheerders, maar ook beroepsgroepen als makelaars/taxateurs, hypotheekverstrekkers hebben daar baat bij.

Het toekomst bestendig maken van de huidige woningvoorraad, denk bij voorbeeld aan van het gas af en langer zelfstandig thuis wonen, legt naast de funderingsproblematiek een forse investeringsopgave bij huiseigenaren. Een meer integrale benadering van huiseigenaren is daarom noodzakelijk. Dit kan leiden tot mogelijke meekoppel kansen.

Het voorbeeld van de Rotterdamse Graven- en Bloemenbuurt geeft aan dat actief grondwaterpeilbeleid tot de mogelijkheden behoort om funderingsschade te beperken.

Voor het initiatief van Wetterskip Fryslân geldt dat onderzoek en communicatie ertoe geleid heeft dat huiseigenaren en agrariërs met elkaar in gesprek gaan. Voorop staat dat samenwerking en actieve huiseigenaren en andere belanghebbenden de voorwaarden zijn voor succes. Bij geconstateerde funderingsproblemen is aan deze voorwaarde heel vaak voldaan. Hier ligt een kans.

Of huiseigenaren met funderingsproblemen een handelingsperspectief wordt geboden zal moeten blijken. Het is nog de vraag of betrokken gemeenten gaan deelnemen aan het landelijke fonds.

- 1 Podium, Interview met Hilde Niezen en Dirk-Siert Schoonman, Water Governance, 2/2019, p. 16-17
- 2 Herman Havekes, Droogte in de politiek, Water Governance 2/2019, p. 14
- 3 Theo van Oeffelt, Sonja Kooimans, Droogte bedreigt monumenten, Water Governance, 2/2019, p. 65, 66
- 4 Consortium: Stichting CAS, Deltares, KCAF, Sweco, WENR, Tauw, Arcadis, Aveco de Bondt
- 5 Deltares, Wareco, Fugro, Grootschalig actief grondwaterpeilbeheer in bebouwd gebied, mei 2017, https://www.deltares.nl/app/uploads/2017/07/1230079-001-bgs-0006-r-grootschalig_actief_grondwaterpeilbeheer_in_bebouwd_gebied_def.pdf
- 6 Casestudie, Proefproject Grondwater op peil; natte palen en droge voeten, Martine Coevert en Michel Bunt, afdeling Water gemeente Rotterdam, Water Governance 2/2019, p. 47 – 51
- 7 Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord, februari 2019, <https://rotterdam.notubiz.nl/document/7383963/1/19bb12119>

ABSTRACT

FOUNDATION PROBLEMS A 'FORGOTTEN ROTTEN FILE'

The risk of current and future damage of foundations of houses built before 1970 in the Netherlands is estimated at 60 billion euro. Low groundwater levels due to climate change cause a significant proportion of future damage. There are initiatives to get a clear overview of the nature and the extent of damage to foundations. Attention paid to foundation damage is still insufficient. Fortunately awareness about the problems is rising and this is important in order to act appropriately.

To limit future damage to foundations surface water is necessary having an active groundwater level policy that can provide an appropriate solution. The objective of active groundwater level management is to prevent or reduce damage caused by groundwater underload and groundwater nuisance.

The national Dutch knowledge center for foundation issues (KCAF) calls for a more preventive and integrated approach to this subject that will link with the future-proofing of the current housing stock.