



Scheuren en kieren in het huis van Ellen Dekker in Spanga (zie pagina 15).



■ **Droge zomers en een lage grondwaterstand hebben in Nederland al gezorgd voor de verzakking van zo'n 250.000 woningen. Wie moet zich zorgen maken? En wat moet je weten als je een huis kooft of verkoopt?**

Tekst José Mast  
Foto Rob de Wind, Munnekeburen

### Huis van voor 1970? Let op!

Verzakkingen komen het meest voor bij woningen van voor 1970. Toen werd er in veen- en kleigebieden nog vaak geheid met houten palen. In totaal zijn er in Nederland 3,8 miljoen woningen van voor 1970. Daarvan lopen circa 750.000 woningen een risico op schade aan de houten palen. Woningen zonder fundering op palen kunnen ook verzakken. Op zand- maar ook op kleigrond werden vaak ondiepe stenen muurtjes gemetseld als fundering. Daarvan zijn er in Nederland zo'n 300.000.

Dat kunnen ook nieuwere woningen zijn – zelfs nog van rond de eeuwwisseling – maar dat komt minder vaak voor.

Het totale aantal huizen dat mogelijk een risico loopt, ligt dus rond een miljoen. Huizen van na 1980 met betonnen heipalen hebben zelden last van verzakking.

### Oorzaken

Meestal is de oorzaak dat de houten palen waar het huis op rust, lange tijd droog staan. De palen hebben een constante, hoge grondwaterstand nodig, maar in de praktijk staat het grondwater





tegenwoordig vaak 50 tot 100 centimeter lager dan vroeger. Zo kan er zuurstof bij het hout komen en worden schimmels actief. Daardoor rot het hout weg. Soms is niet het lage grondwater de boosdoener, maar een bacterie die de palen aantast. Ook bodemdaling is een belangrijke oorzaak, vooral bij huizen zonder fundering op palen. Door droge zomers klinkt de ondergrond in, met verzakkingen als gevolg. Andere oorzaken zijn bijvoorbeeld aardgaswinning in Groningen, zoutwinning in Drenthe en mijnbouw in Limburg. Ten slotte spelen ook

## Woningtaxateurs moeten vanaf 1 juli 2021 meer op funderingen gaan letten

zware trillingen mee, bijvoorbeeld van bouwwerkzaamheden in de buurt of van langsrazend verkeer.

### Zand, klei en houten palen

Problemen met houten palen komen veel voor in West- en Noord-Nederland. Bodemdaling is een probleem op sommige zandgronden en kleigebieden in Gelderland en Brabant, en langs de rivieren. Het kan ook gebeuren dat een pand een beetje scheefzakt, bijvoorbeeld langs een kanaal. Dat gebeurt onder meer in Almelo, Emmen, Amsterdam en de Haarlemmermeer.

### Gevaren

Als de fundering het huis niet meer goed ondersteunt, ontstaat er schade aan het pand zelf. Dat begint met scheuren in muren, klemmende ramen en deuren en scheve vloeren. Als de palen het huis niet meer kunnen dragen, kan het ook gevaarlijk worden. Muren en plafonds moeten dan worden gestut om instorten te voorkomen.

### Verzakken kan ook zonder schade

Een scheur in de muur of een klemmende deur kan wijzen op

een verzakking. Maar als er nog geen schade is, kan het huis toch aan het verzakken zijn. Als verzakking in de omgeving voorkomt of als je vermoedt dat je huis een risico vormt, is het goed om na te gaan welk type fundering het huis heeft. Vraag hiervoor bij het gemeentearchief de originele bouwtekeningen op en ook de heestaat en de bouwvergunning, als die er zijn.

Om zeker te weten of een huis verzakt, is funderingsonderzoek nodig. Soms doet de gemeente dit, dus vraag dat eerst na. Zo niet, dan moet je zelf op zoek naar een bouwkundige of een bureau dat je hierbij helpt. Bij dit onderzoek wordt de fundering gedeeltelijk uitgegraven en worden zo nodig houtmonsters genomen.

### Oplossingen

Als de palen nog goed genoeg zijn en niet zijn aangetast door bacteriën, kan het afdoende zijn om het grondwaterpeil weer op een stabiel hoog niveau te brengen. Dat stopt de verzwakking van de palen. Hiervoor is de medewerking van de gemeente en/of het waterschap nodig. Zijn de palen te zwak, dan is een nieuwe fundering nodig. Het huis wordt dan op een soort tafel gezet. Nieuwe heipalen vormen de poten van de tafel. Die worden in delen onder het huis aangebracht. Daarbovenop komt een tafelblad van beton.

Een nieuwe fundering aanbrengen is ingrijpend, zowel technisch als financieel. Voor een kleine woning ben je al gauw zo'n 40.000 euro kwijt. Dat bedrag kan oplopen ►

tot 70.000 euro of nog meer voor een grotere woning. Soms moeten de bewoners tijdelijk hun huis uit.

### Ook rijtjeshuizen verzakken

De eerste scheuren ontstaan vaak in het midden van een bouwblok, maar uiteindelijk blijft de schade nooit beperkt tot één woning. Bovendien kan een nieuwe fundering onder de ene woning juist meer schade veroorzaken in de andere huizen. Samenwerken met de andere bewoners binnen een bouwblok is dus noodzakelijk. Probeer het steeds met elkaar eens te worden over de aanpak en deel informatie en onderzoeksrapporten met elkaar. Als samenwerken lastig is, bijvoorbeeld omdat andere eigenaren een gezamenlijke aanpak niet zo nodig vinden, kan het helpen om een begeleidingsbureau in de arm te nemen.

### Schade verhalen

Begin bij schade meteen met foto's maken en herhaal dat regelmatig. Zo kun je ontdekken of het probleem erger wordt. Foto's zijn ook belangrijke informatie voor de gemeente en een onderzoeksbureau.

---

## Risico op verzakking kan ertoe leiden dat de koop niet doorgaat of de verkoopprijs omlaaggaat

---

Ongeveer één op de twintig gemeenten heeft een lokaal funderingsloket waar bewoners informatie en hulp kunnen krijgen bij funderingsproblemen. Dat zijn onder andere Rotterdam, Schiedam, Haarlem, Gouda, Dordrecht en gemeenten in het veenweidegebied in Friesland. Woon je in een gemeente waar geen funderingsloket is, dan kun je hiervoor terecht bij het Nationaal Funderingsloket. Dat wordt beheerd door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Het KCAF brengt in diverse gebieden met behulp van satellietmetingen en andere gegevens in kaart welke panden aan het verzakken zijn. Ook verzamelt het Kenniscentrum funderingsrapporten en gegevens over woningen waarvan de fundering is hersteld. Het Nationaal Funderingsloket is te vinden op [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl). Daarop staat ook een stappenplan dat je gratis kunt downloaden.

### Wie betaalt mee?

Als een huis gestut moet worden, is de gemeente daarvoor verantwoordelijk; die moet volgens de bouwregels de veiligheid handhaven. Maar de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de fundering. In de praktijk kunnen veel mensen een nieuwe fundering niet betalen. Daarom geven enkele gemeenten subsidie of lenen ze geld tegen een lage rente. Is de gemeente aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, dan kunnen bewoners een maatwerk-lening tegen een lage rente aanvragen. Ze betalen dan alleen wat ze kunnen missen.



Funderingsproblemen beginnen met scheuren in de muren.

Meer informatie op [www.funderingsherstelfonds.nl](http://www.funderingsherstelfonds.nl).

### Nog geen schade, maar wel risico, wat dan?

Ga na wat voor fundering het huis heeft. Als het huis gebouwd is op houten palen én de grondwaterstand in het gebied is gedaald, dan kan schade misschien worden voorkomen door het grondwater weer op het juiste niveau te brengen. In Rotterdam is dat gebeurd, waardoor een gebied met 400 woningen is gered van funderingsherstel.

### Verkopen

Als verkoper heb je een informatieplicht: je moet vertellen wat je weet. Als je geen scheuren en verzakkingen hebt, dan hoef je niets te doen. Maar als je weet dat er problemen zijn, dan moet je het melden. Doe je dat niet, dan kan de koper achteraf een rechtszaak aanspannen wegens een verborgen gebrek. Je loopt het risico dat je dan de schade moet vergoeden.



## Huizen van na 1980 met betonnen heipalen hebben zelden last van verzakking

Vaak wordt een huis bij de verkoop getaxeed, bijvoorbeeld omdat de bank van de koper dat verplicht stelt bij de hypotheekaanvraag. Per 1 juli 2021 moeten taxateurs meer op de funderingen gaan letten. Ze baseren zich daarbij op de informatie van het KCAF. Bij deze taxatie kan ook blijken dat er een risico is op verzakking. Dat kan ertoe leiden dat de koop niet doorgaat of dat de verkoopprijs omlaaggaat. Een funderingslabel kan in de toekomst zekerheid geven over de staat van de fundering. Het KCAF werkt hieraan in samenwerking met onder meer de Vereniging Eigen Huis.

### Kopen

Als je een woning koopt met behulp van een makelaar, dan kun je hem of haar alle vragen over de fundering stellen. Makelaars horen te weten hoe ze de beschikbare gegevens boven tafel kunnen krijgen. Zonder makelaar moet je zelf op zoek naar informatie, bijvoorbeeld bij de gemeente of bij het Nationaal Funderingsloket.

Met medewerking van ir. Dick de Jong, Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). ■



## 'Binnen 48 uur kan de voorgevel wegzakken'

Ellen en Pieter Dekker wonen met hun twee zoons in een boerderij uit 1864 in Spanga, in het Friese veenweidegebied. Het gebouw heeft code rood. Ellen: "Het begon zes jaar geleden met een scheur in het voegwerk. Daarna merkten we dat het water in de dakgoot de verkeerde kant opstroomde en kwamen er scheuren in de muren. Sinds de droge zomer van 2018 is het hard gegaan. De kamer van onze zoon heeft een vuistbrede kier. De trap wijkt 6 centimeter van de muur. En de kelder hangt aan het huis, omdat de grond eronder is ingezakt. Uit funderingsonderzoek bleek dat ons huis er slecht aan toe is. Binnen 48 uur kan de voorgevel wegzakken. We denken dat het zo'n vaart niet loopt, al zien we de schade toenemen. We meten de kieren en de verzakkingen buiten regelmatig op. Als

het te erg wordt, zetten we een container neer om in te wonen. De verzakking in dit gebied is begonnen na het dempen van de sloten en het verlagen van het waterpeil. Dat is gedaan zodat de boeren hun land beter kunnen bewerken en om grotere kavels te maken. Als ik vroeg het waterpeil weer te verhogen, zei het waterschap: 'Daarmee neemt u de boeren het brood uit de mond.' Nu geeft de overheid toe dat het lage grondwaterpeil funest is voor onze fundering, maar financieel komt er geen compensatie. Ons huis heeft geen waarde meer, de schade herstellen is duur. We kunnen beter een nieuw huis bouwen, maar daar krijgen we geen lening voor. Ik vraag nu dagelijks aandacht voor deze zaak bij de politiek. Als we dat blijven doen, zal er uiteindelijk een oplossing komen."