



Funderingsaanpak is urgent!

Gespreksnotitie funderingsproblematiek KCAF

Wat is KCAF

Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek, (afgekort KCAF), is in 2012 opgericht op initiatief van diverse lokale en landelijke belangengroepen, enkele gemeentes en met brede steun vanuit de Tweede Kamer als het onafhankelijke instituut en kenniscentrum voor funderingsproblematiek.

Grootte van de problematiek van funderingsschade

Inschatting van het KCAF is dat circa 1 miljoen woningen te maken kunnen krijgen met funderingsproblematiek. Sinds de droge zomers van 2018 en 2019 is er sprake van een toename van het aantal schademeldingen, ook in gebieden die daarvoor weinig problemen kenden; rivierengebied, kleibodems en zelfs op zandgronden. Oorzaken zijn divers waaronder het lage grondwaterpeil, bodemdaling en de droogte.

Het is dus niet alleen een probleem in veenpolders, maar ook in kleigebieden (droogte), rivieren (droogte en laag grondwaterpeil) maar ook stedelijke gebieden door negatieve kleeft (zakkende grond door bodemdaling) en paalrot (door te laag grondwaterpeil). Daarnaast zijn er ook oorzaken zoals bacteriële aantasting van funderingspalen. Panden met een paalfunderingen gemaakt na 1970 hebben doorgaans geen funderingsproblemen door toepassing van betonpalen. Voor funderingen op staal gemaakt na 1970 geldt dit uitgangspunt niet direct. Het is hierdoor een landelijk probleem, dat door klimaat verandering richting de toekomst kan toenemen, waar het Rijk de regie moet nemen en voor ondersteuning moet zorgen.

Problematiek betreft soms een losstaand pand, maar meestal meerder panden waardoor het probleem, een probleem van velen is geworden en eigenaren samen moeten optrekken om dit op te lossen. Dit kan niet zelfstandig.

Wat doet dit met de bewoners en hoe kunnen zij geholpen worden

Een funderingsprobleem is niet altijd zichtbaar en overkomt de eigenaren. Je hebt geen keus en je moet meedoen of dit wel of niet uitkomt. Meestal met meerdere eigenaren. Dit geeft veel emotie en stres bij eigenaren (overlast, impact en vooral financieel).

Funderingsherstel voor een eigenaar kost gemiddeld € 80.000,-- . De eigenaren kunnen de woning niet verkopen door de funderingsproblemen of anderszins deze schade afwentelen. De eigenaren hebben behoefte aan ontzorgen en faciliteren.

Enkele punten waarmee bewoners geholpen kunnen worden

Meer regie van de overheid en hiermee meer perspectief voor de gedupeerden, denk hierbij aan:

Meer bewustwording bij eigenaren bevorderen :



- door gerichte overheids campagnes via Postbus 51 (tegenwoordig Rijksoverheid.nl) en het opzetten van een landelijke funderingsviewer op basis van data uit het dataplatform van het KCAF; FunderMaps;

Het ondersteunen van gemeentes/regio's /provincies bij het aanpakken van deze problematiek, waarbij gedacht kan worden aan de volgende maatregelen:

- door het verstrekken van subsidie aan gemeentes en woningbouw corporaties die Plannen van FunderingsAanpak maken met behulp van FunderMaps o.v. Subsidie 70% van plankosten;
- door het subsidiëren (via gemeentes/regio's) van – bijvoorbeeld 50% - van funderingsonderzoek volgens KCAF Richtlijn 2022 (gemeentes kunnen aanvullend subsidiëren);
- Het gratis ter beschikking stellen van hoge resolutie satellietdata van Nederland voor het mede doen maken van risicoanalyses lokaal door bijv. FunderMaps;
- Het bevorderen van innovatie en preventie, door middel van ondersteuning pilots, proeftuinen, nieuwe preventie- en hersteltechnieken;
- Het invoeren van een BTW vrijstelling. Het betreft immers geen luxe maar een noodzakelijke investering.

Het instellen van een verbeterd Fonds Duurzaam Funderingsherstel die de noodzakelijke herstelkosten voor de gedupeerde woning-eigenaar kan financieren. Als het gaat om verbeteringen, dient gedacht te worden aan het volgende:

- Het rijk neemt de Lti garantie op;
- FDF krijgt daardoor landelijke dekking/werking;
- Ook funderingen op staal wordt doelgroep;
- Ook vervangende nieuwbouw faciliteren;
- I.o.m. gemeentes/regio's lokale funderingsloketten uitbreiden en bevoegdheden geven inzake voorlichting, begeleiding aanvragen door particulieren en check maatwerkleningen;
- FDF heeft alleen zin als de lokale voorbereiding en aanpak geborgd is!
- Kwijtschelden legeskosten.

Hoe zijn de problemen ontstaan

Nederland is een groot deltagebied, waarin in de bovenlagen o.a. veel veen en klei zitten. Deze lagen klinken in wat bodemdaling tot gevolg heeft. Door bodemdaling worden waterpeilen verlaagt, waardoor houten funderingen droog komen te staan, maar ook worden door de bodemdaling funderingen overbelast wat schade tot gevolg heeft.

Door klimaatverandering zal het lastiger worden om de waterpeilen op peil te houden, hebben woningen op kleigrond last van uitdrogen (krimp-zwel) klei, maar ook extra oxidatie van de veenlagen.

In het verleden zijn ook houtsoorten voor funderingspalen gebruikt die gevoelig zijn voor bacterieaantasting, waardoor de fundering zijn draagvermogen verliest.



Wat moet er gebeuren om dit soort schade in de toekomst te voorkomen

Geheel voorkomen zal niet lukken. Schade kan wel flink beperkt worden. In dit stadium zou KCAF willen dat er een kennis- en innovatiebudget Funderingsaanpak wordt ingericht. Denk hierbij in hoe voorkomen verdere bacteriële aantasting van palen. Beter inzicht in gevolgen krimp-zwel klei.

Welke rol kan KCAF hierin nemen

Ondersteuning Rijksaanpak

Wij zijn in 2012 opgericht als het onafhankelijk kenniscentrum voor aanpak van de funderingsproblematiek in Nederland. Vanuit een vrijwilligersorganisatie is KCAF op eigen kracht uitgegroeid tot een professionele organisatie met veel kennis en ervaring. Belangrijk is dat KCAF middelen krijgt om, vanuit haar onafhankelijke positie, de rijksaanpak volwaardig te kunnen ondersteunen. Denk hierbij aan het verstrekken van financiële ondersteuning aan KCAF vanuit het Rijk (welke financiële ondersteuning het Rijk helaas om onverklaarbare redenen een aantal jaren geleden heeft stopgezet).

Onafhankelijk kennis-instituut

Wat wij zien o.a. bij grootschalige problemen zoals bijvoorbeeld het veenweidegebied in Friesland en problemen rond het kanaal Almelo Den Haandrik dat er veel wantrouwen is van burgers richting de overheid; daar kan KCAF als onafhankelijke kennis-instituut een belangrijke rol vervullen. In 2021 heeft KCAF een koersdocument opgesteld waarin de rol van het KCAF verder is omschreven, waarin ingegaan wordt inzake kennisdeling, kennisvergaring, bewustwording en de rol van Nationaal Funderingsloket.

Wij missen hiervoor vanuit de landelijke overheid nog een structurele en substantiële bijdrage om deze zaken op een goede en professionele manier uit te voeren en de onafhankelijkheid gewaarborgd blijft.

Inzicht met data

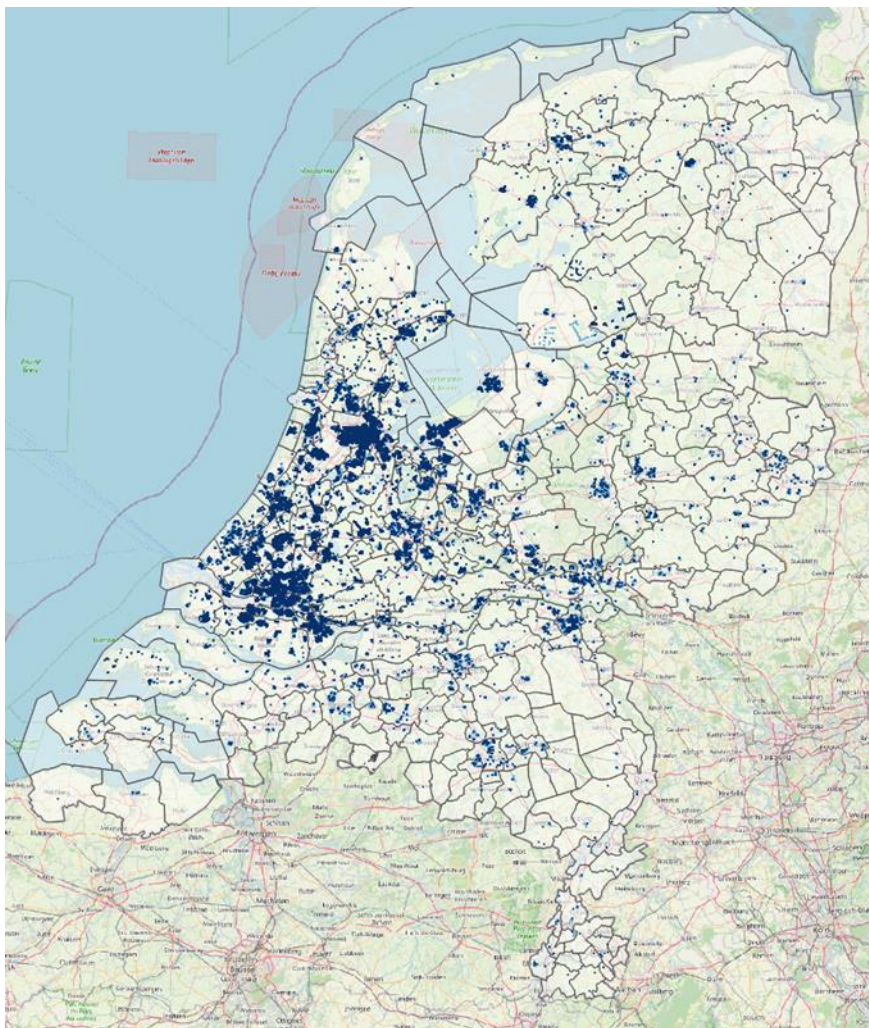
In Nederland worden kenmerken van de fundering van gebouwen niet vastgelegd in de Basisregistratie Gebouwen (BAG). In het verleden gemaakt analyses en inschattingen zijn daarmee gebaseerd op een aanname van het type fundering en het aanlegniveau, staal of houten palen. Dit wordt dan gedaan op basis van het bouwjaar van het pand en het globale type ondergrond. Echter, deze inschatting is slechts indicatief en kent een lage betrouwbaarheid.

Het is van essentieel belang om te weten of er een houten paalfundering aanwezig is om het risico op schade aan funderingen door paalrot te bepalen. Hierbij is ook de diepte waarop het hout begint en de mate waarin er sprake is van een te lage grondwaterstand belangrijk. Om het risico op schade aan funderingen op staal gefundeerd te bepalen zijn vergelijkbare uitgangspunten nodig. De samenstelling en eigenschappen van de ondergrond, en de verwachte bodemdaling (of -stijging) zijn tevens zeer belangrijk.

Het data platform FunderMaps van KCAF is 5 jaar opgezet om inzicht te krijgen in deze factoren. Het platform werkt samen met verschillende gemeenten, zoals onder andere Dordrecht, Haarlem, Gouda en Schiedam en is gekoppeld aan systemen van Rotterdam, Zaanstad en Amsterdam. Daarnaast

verwerkt KCAF actief archieven van andere gemeenten om inzicht te krijgen in de gebruikte funderingstypes en aanlegniveau in gebieden die gevoelig zijn voor funderingsproblemen. Er zijn ook samenwerkingen met onderzoeksbureaus, bouwkundige bureaus en taxatie-instituten die relevante data aanleveren.

In de 5 jaar dat FunderMaps bestaat is er in Nederland al een indrukwekkend dekkingsgebied opgebouwd waardoor van ca. 30% van alle bebouwing van voor 1970 gegevens over de funderingen bekend zijn.



Naast de registratie van funderingstypes en hun kenmerken (zoals de diepte van de aanleg), legt het platform ook kwaliteitsgegevens van funderingen vast die zijn vastgesteld door funderings- of bouwkundig onderzoek. Het platform bevat ook hoge-resolutie zakkingsdata voor ongeveer 20% van Nederland en bodemdaling gemeten vanuit de satelliet (InSAR), dankzij een samenwerking met een leverancier. Verder is er een Funderingsherstel Register met informatie over 23.000 funderingen die in het verleden zijn hersteld. Gegevens over de ondergrond en grondwaterstanden worden verkregen uit de Basisregistratie Ondergrond van de overheid en worden aangevuld met lokale gegevens zoals extra boringen, modellen en grondwatermeetnetten.

Met behulp van dit data platform zijn gedetailleerde risicokaarten op pandniveau gemaakt voor gemeenten. Dit levert een gedetailleerd risicobeeld op, gebaseerd op gevestigde onderzoeksgegevens. Dit resultaat onderscheidt zich van de verouderde funderingsviewer die KCAF samen met RvO heeft ontwikkeld, en de websites <https://klimaatschadeschatter.nl> en <https://klimaateffectenatlas.nl>, waarbij KCAF heeft samengewerkt met Deltares.

Enkele voorbeelden/impressie:

Vastgestelde funderingstypes en herstelde funderingen



Aangevulde met afgeleide funderingstypes



Op basis van de vastgestelde data kan met geavanceerde statistiek (AI, ML) voor de panden waarbij geen gegevens bekend een indicatie van het funderingstype worden afgeleid.

Risicokaarten



Op basis van het funderingstype kunnen funderingsafhankelijk risico's worden berekend of worden uitgedrukt op basis van de vastgestelde kwaliteitsgegevens uit onderzoek.