



Verduurzamen, slopen of preventie?



Peter Boelhouver
18/04/2024

Ontwikkelingen

- Stand van het Land
- (Meldingen) Nationaal Funderingsloket
- FunderMaps KCAF
- Erkenningsregeling KCAF
- GevelScan
- Kennis/ Informatie KCAF
- Woningbouwcorporaties
 - Risicoanalyses, beleid
- Gestippeld bezit Woningbouwcorporaties
 - Opties



De “stand van het land”



Veel partijen aandacht voor nieuwbouw productie!

- Terecht..., maar vergeet de bestaande gebouwenvoorraad niet!
- De funderingsrisico's worden steeds manifester
- Enkele voorbeelden:

Introductie Problematiek – Aandacht in droge zomers

De droogte besluip monumenten
Monumentenzorg Kerken, kastelen, archeologische vindplaatsen lijden zwaar onder droogteschade. Jacques Monasch en Hilde Niezen willen harde aanpak.

20 augustus 2020
Leestijd 2 minuten

Waterpeilverlaging in deel Goudse binnenstad baart zorgen: 'Begin eerst met 10 cm en kijk wat er gebeurt'

Deze kades en bruggen in Amsterdam verkeren in slechte staat

Op allerlei plekken in de stad dringen bruggen en kades in te stortten. De gemeente treft tijdelijke maatregelen waar kan, maar weet niet alles te voorkomen. Welke plekken schreeuwen het hardst om onderhoud?

Anna Hecker 7 september 2020, 20:16

Advies: kabinet moet bodemdaling veenweidegebieden aanpakken

Waarom doet het Rijk zo weinig aan bodemdaling e CO2-uitstoot in veenweidegebieden?

In de veenweidegebieden daalt de bodem jaarlijks bijna een centimeter en komt door de kunstmatig waterstand veel CO₂ vrij. Hoog tijd voor actie, zeggen deskundigen, maar de politiek schuift deze problematiek al decennia voor zich uit, come halve eeuw de leefomgeving en infrastructuur.

Advies: kabinet moet bodemdaling veenweidegebieden aanpakken

In strijd tegen bodemdaling en CO2-uitstoot overweegt hij vernatting van zijn veengrond

Om bodemdaling en CO₂-uitstoot tegen te gaan wordt het tijd dat het Rijk serieus werk gaat maken van de vernatting van veenweiden. Herman Lenes, die boert op veengrond in Friesland, overweegt mee te doen aan een project, maar is ook voorzichtig. Als het te nat wordt kan immers je goeiseizoen naar de knoppen zijn.

Pieter Hiltink Smit 3 september 2020, 0:11

Nationale aanpak bodemdaling is niet compleet zó

De 20 jaar in twee stappen naar bodemdaling en overstromingsbescherming was een tijd om de aarde te verlaten, maar het gebrek aan de bodemdaling door de overstromingen en het feit dat de bodem van de bodemdaling, met name in de kustgebieden, niet wordt hersteld, is een probleem. Het wordt ernstig genoemd. Dit wordt ook wel de bodemdaling genoemd, want deze schade wordt regelmatig gemiddeld wordt beschouwd als een gebied van de openbare ruimte tijdens andere droogte van de bodem.

22 september 2020

"Belachelijk dat je afhankelijk bent van de politieke wil in je gemeente als je een groot funderingsprobleem hebt"

De straat werd verbeterd. En toen verzakte het huis

In de Goudse Calverstraat verzakten panden met kapotte funderingen. Door een bacterie, zegt de gemeente. De bewoners wijzen op werk aan straat en riool. Wie betaalt straks het herstel?

Een van de oorzaken van funderingsproblemen is 'negatieve klief'

Al maanden een bouwput

Funderingsproblemen door droogte

Henny Hage uit Zutphen heeft geen idee wat ze moet doen aan de vele scheuren in haar huis: 'Ik wil hier 100 worden'

Straks staat onze straat te boek als 'zakstraat', en wordt mijn huis minder waard'

Nederland verdroogt, maar regen is niet de oplossing

Droogtescheuren zijn het nieuwe paalrot

Droogtescheuren zijn het nieuwe paalrot

In Nederland dreigt het funderingsprobleem fors toe te nemen door een nieuw diep rechtek op de ondergrond zijn gefundeerd - dus zonder palen - vertonen. 'Ik kijk vanuit mijn slaapkamer door de scheuren naar buiten.'

Door Bernd Diddé Foto: Kees Posthuma

Huizen verzakken door droogte



Introductie Problematiek – Oproep klimaatlabel

Publicatie 21 februari 2024 • 05:45


Klimaatverandering en de Nederlandse woningmarkt - Inzichten en beleidsadviezen


Macro economie Duurzaamheid Nederland Klimaat economie



Economen van ING, Rabobank en ABN AMRO | huizenmarkt beïnvloedt via drie beïnvloedings- | klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. De inzicht

Auteur

 **Sandra Philippen**
Chief Economist

 **Bram Vendel**
Econoom

Deel dit onderzoek


Particulieren Bedrijven


Rabobank Producten Kennis Service Over ons

Onderzoek

Kosten klimaatbestendige woningmarkt voorlopig beheersbaar, maar tweedeling ligt op de loer

21 februari 2024 7:00 RaboResearch

 **Ester Barendregt**
Hoofdeconoom, hoofd Nederland, Econom...

 **Carola de Groot**
Senior-econoom huizenmarkt

Verduurzaming en maatregelen tegen fysieke klimaatrisico's gaan gepaard met kosten voor woningeigenaren. Dit kan aanzienlijke impact hebben op de getroffen huishoudens en regio's. Normen en informatie zijn belangrijk voor een eerlijke verdeling van de klimaatkosten. Een gezamenlijke analyse van de onderzoekers van ABN AMRO, ING en Rabobank.



Home

Producten

Voor wie

Ondernemen

- Starten
- Duurzaam ondernemen
- Internationaal

Mijn sector

Ondernemerslab

Kennis over de economie

Service & Contact

← [De Nederlandse economie](#)

Kosten klimaatbestendige woningmarkt voorlopig beheersbaar, maar tweedeling ligt op de loer

Leestijd: 7 min 21 februari 2024

Verduurzaming en maatregelen tegen fysieke klimaatrisico's gaan gepaard met kosten voor woningeigenaren. Dit kan aanzienlijke impact hebben op de getroffen huishoudens en regio's. Normen en informatie zijn belangrijk voor een eerlijke verdeling van de klimaatkosten. Een gezamenlijke analyse van de onderzoekers van ABN AMRO, ING en Rabobank.

 **Marieke Blom**
Hoofdeconoom ING

- Klimaatverandering en klimaatbeleid brengen extra kosten mee voor Nederlandse woningbezitters
- Nederland als geheel kan deze kosten dragen en de klimaatrisico's tot de eeuwwisseling opvangen. Wel heeft een deel van de woningeigenaren hulp nodig om de woning aan te kunnen passen
- Klimaatadaptief bouwen moet de norm worden. Een plan is nodig om Nederland voor de lange termijn klimaatbestendig te maken, ook in meer extreme klimaatscenario's na 2100
- De kosten van verduurzaming en van schadeherstel dreigen de bestaande ongelijkheid op de woningmarkt te vergroten

Introductie Problematiek – "Goed Gefundeerd"

GOED GEFUNDEERD

Rli - februari 2024

Veel gebouwen, verspreid over heel Nederland, hebben te maken met funderingsschade. Alleen met een nationale aanpak kan voorkomen worden dat het funderingsprobleem verandert in een funderingscrisis.



Advies

- [Goed gefundeerd](#)
- [Samenvatting](#)

Downloads & links

- [Advies \(Pdf, 9Mb\)](#)
- [Video](#)
- [Persbericht](#)
- [Aanbiedingsbrief aan de minister van BZK \(pdf, 118Kb\)](#)
- [Infographic inventarisatie knelpunten waardoor funderingsproblematiek niet wordt aangepakt. \(pdf, 435Kb\)](#)
- [Infographic aanbevelingen \(pdf, 793Kb\)](#)
- [Adviesvraag ministers BZK, IenW en LNV \(pdf, 109Kb\)](#)
- [Analyse omvang van de funderingsproblematiek - Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek \(KCAF\) \(pdf, 3Mb\)](#)

In de media - selectie

- [Funderingen: 'Een recept voor maatschappelijke ontwrichting' - Binnenlands Bestuur, 29](#)

Prognose omvang schade

Aantal adressen in NL

9,7 miljoen

Aantal woningen in NL

8,2 miljoen

Aantal panden met woonfunctie in NL

6,4 miljoen

Daarvan panden met Houten paal fundering

300.000 panden

Daarvan panden met Houten ondiepe fundering

3,7 miljoen

Daarvan panden met een verhoogd funderingsrisico

422.500 panden (550.000 adressen)

Schadeherstel raming 2050:

tot 50 miljard

Preventie

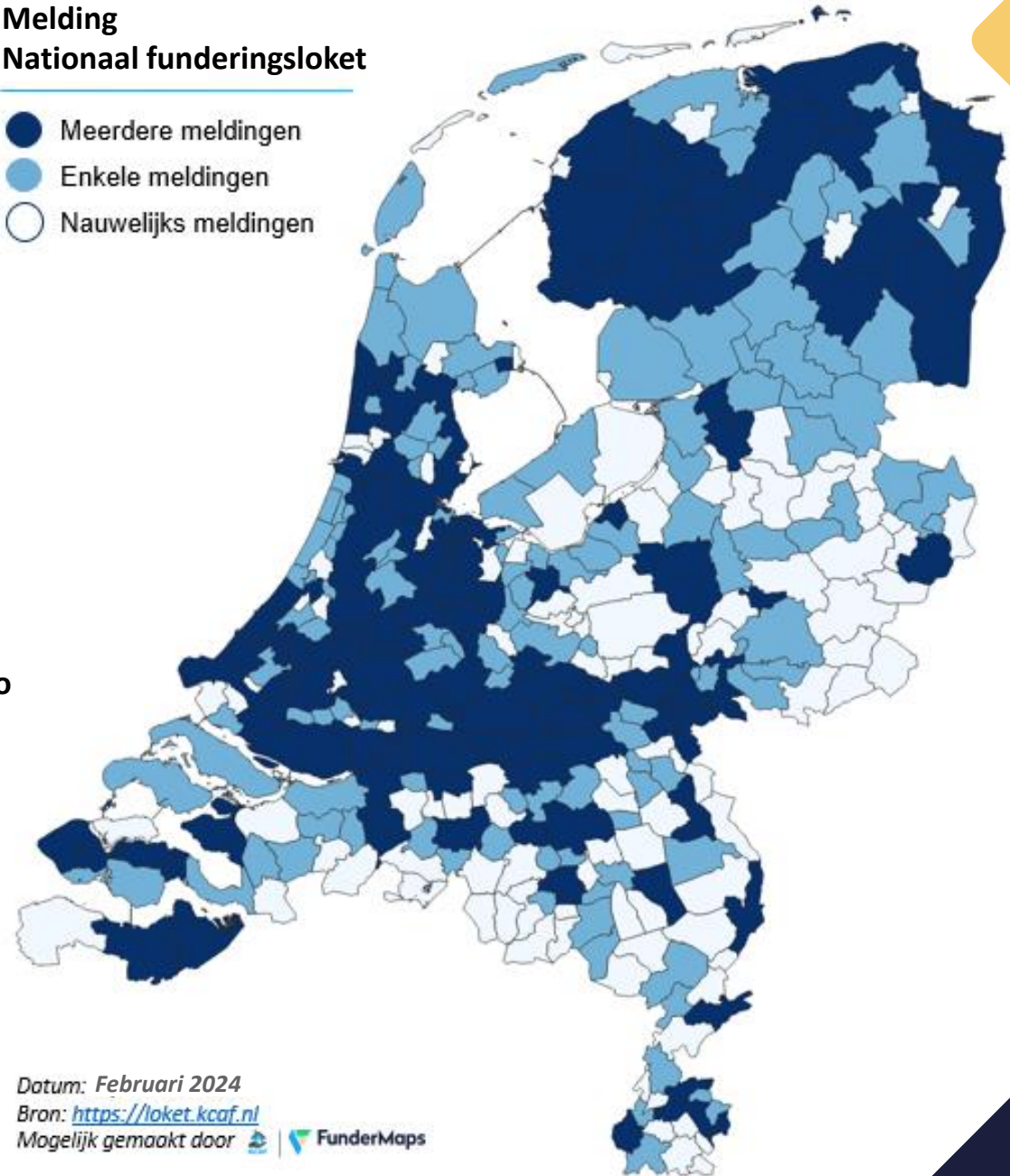
mogelijk voor 25 tot 30 procent

Reeds herstelde panden

27.500


Melding
Nationaal funderingsloket

- Meerdere meldingen
- Enkele meldingen
- Nauwelijks meldingen



Datum: Februari 2024

Bron: <https://loket.kcaf.nl>

Mogelijk gemaakt door  FunderMaps

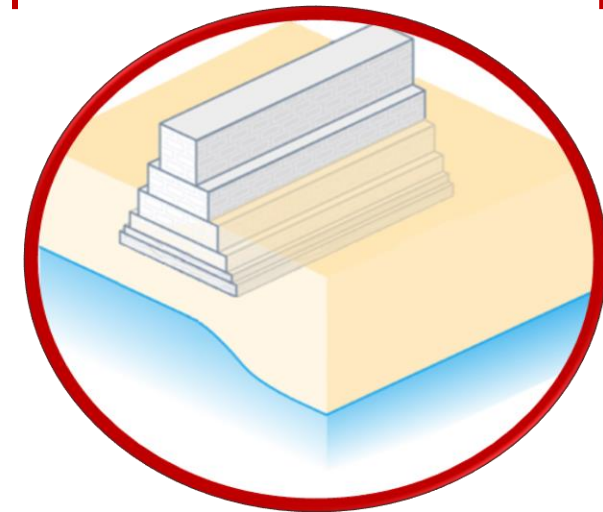
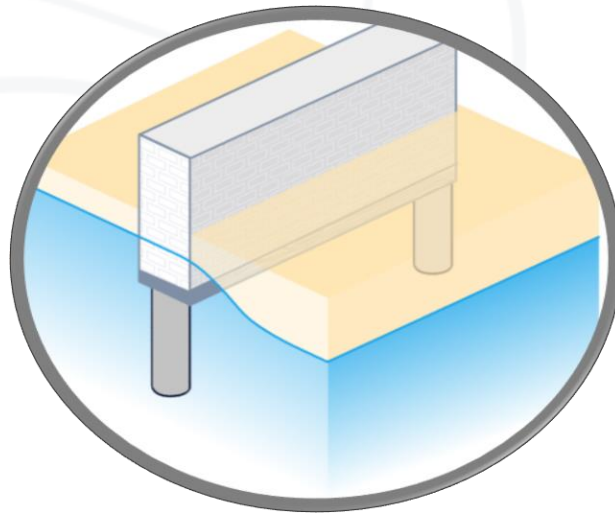
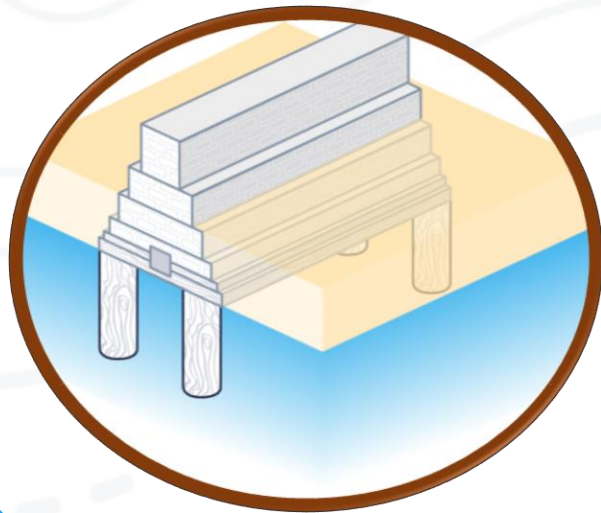
De Stand van het Land

Verhouding funderingstype over alle panden met woonfunctie in Nederland

Houten paal fundering

Betonpaal fundering

Ondiepe fundering
(Fundering op staal)





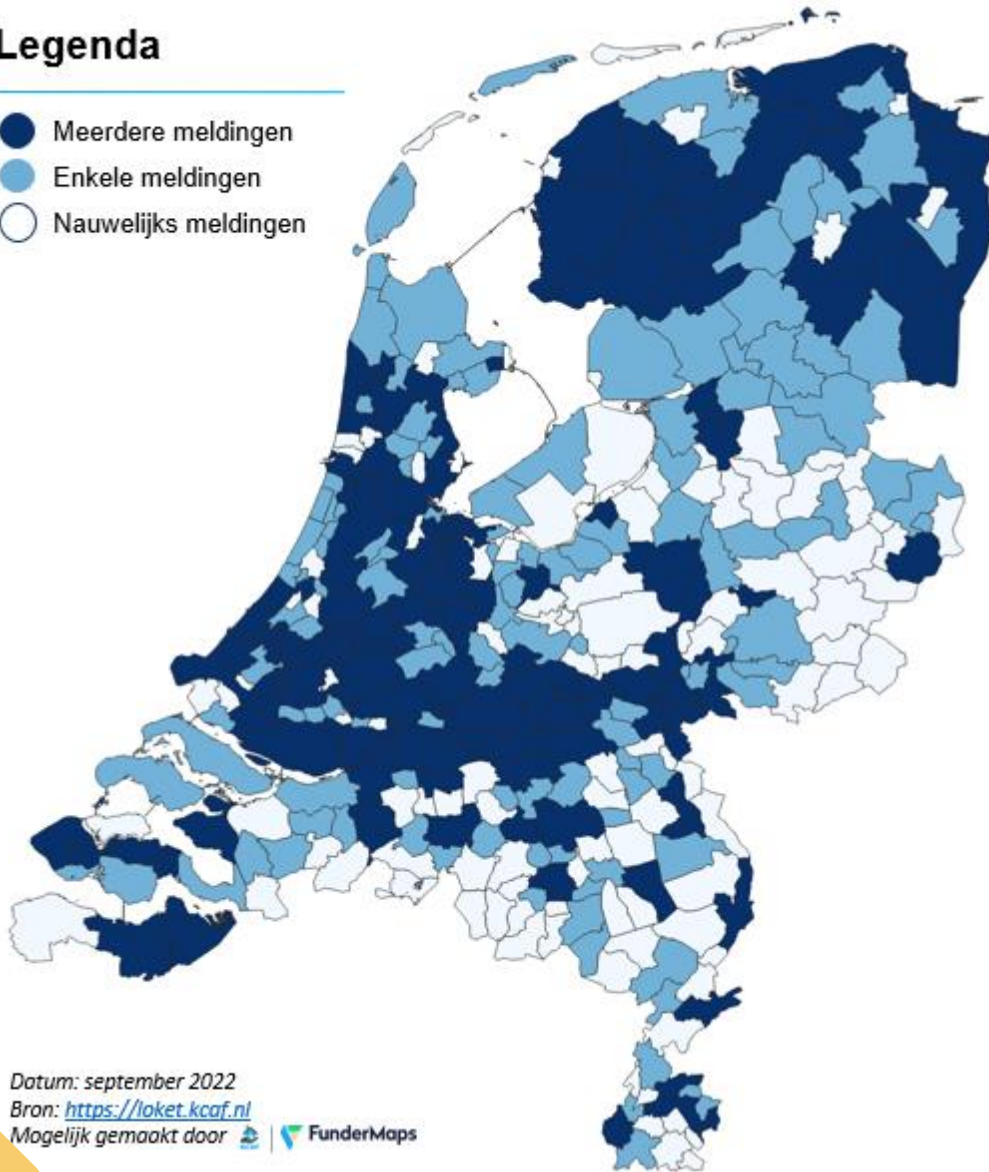
(meldingen) Nationaal Funderingsloket



Meldingen Bodemdaling en funderingsproblematiek


Legenda

- Meerdere meldingen
- Enkele meldingen
- Nauwelijks meldingen



Datum: september 2022

Bron: <https://loket.kcaf.nl>

Mogelijk gemaakt door  FunderMaps

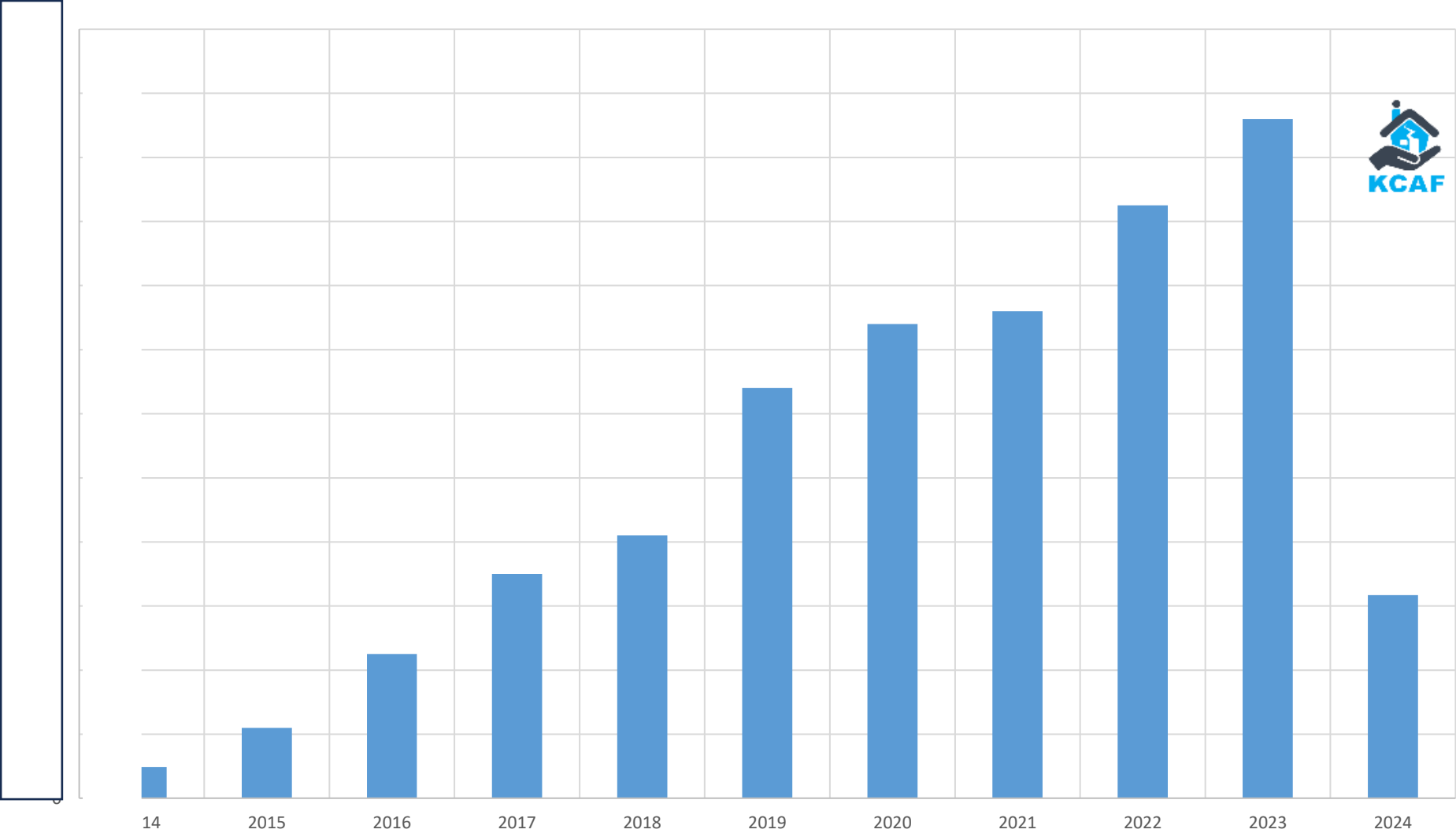


Meldingen in de maanden na de droge zomers van 2018 en 2020

 FunderMaps

 KCAF
Euskercher

Meldingen per jaar Funderingsloket



Naast meldingen particulieren ook advies aan corporaties, etc.





FunderMaps KCAF



Van **grof** naar **fijn**

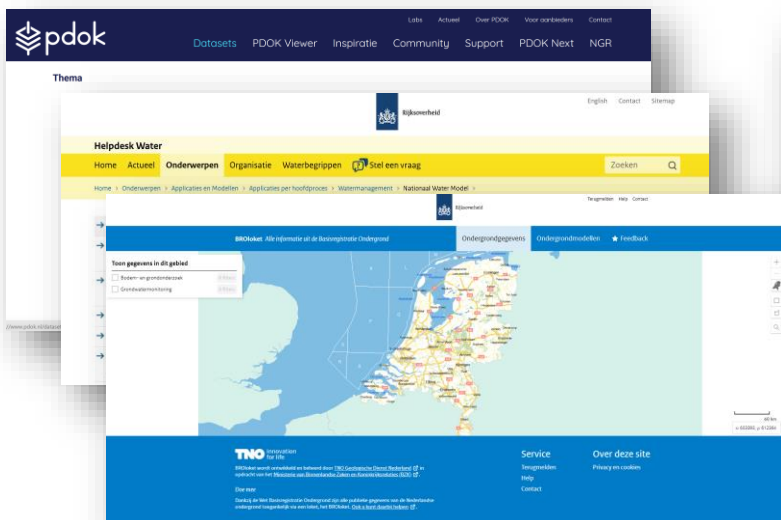
Landelijke data

+

Lokale data

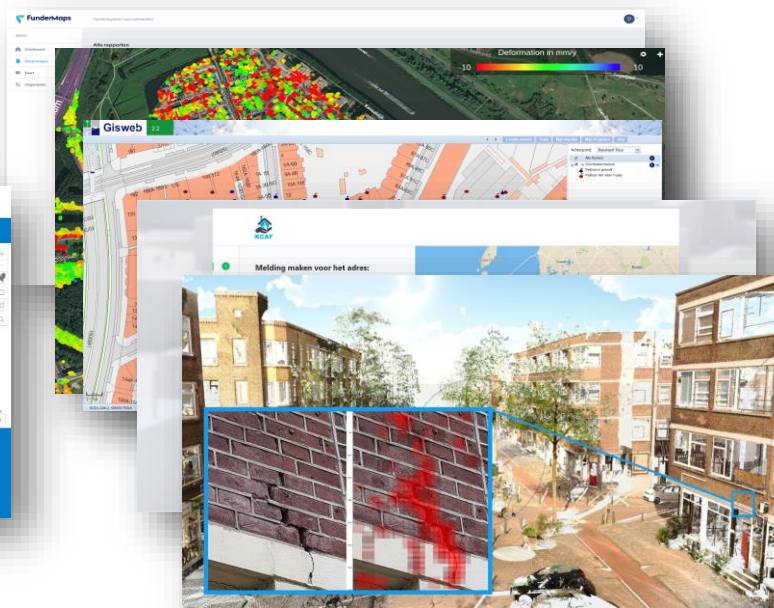
=

Nieuwe inzichten



PDOK

- BAG/BGT
- Monumenten
- Hoogtebestand
- Bodemdaling
- Nationaal WaterModel (GLG/GHG)
- BRO-Loket: Bodemopbouw/GeoTOP
- BRO-Loket: Bodemopbouw/GeoTop



Archief KCAF/openbare archieven

- Funderingsrapporten
- Archiefgegevens
- Loket meldingen (vertrouwelijk)
- Funderingsrapporten/Archiefgegevens
- Pandzakking (remote monitoring)
- Scheefstandmeting/Scheurdetectie/Zeegmeting

Data inzichten

- Bouwjaar, gebouwhoogte
- Ondergrond, grondwater

Funderingsgegevens

- Funderingstype & herstel
- Handhavingstermijn, kwaliteit, oorzaak schade

Meetdata

- Pandzakking / maaiveldzakking
- Zeegvorming / scheefstanden
- Scheuren / klemmende ramen en deuren

Funderingsrisico's

- Droogstand & ontwateringsdiepte
- Bacteriële aantasting & negatieve kleef

Overig

- Herstelkosten per gebied / pand
- Invloed klimaatverandering



Erkenningsregeling KCAF



De Erkenningregeling

- Voor onderzoeksbureaus
- Voor procesbegeleiders
- Voor funderingsherstel bedrijven

- Klachtencommissie

- **Dit jaar zal de voorlopige erkenningregeling worden omgezet in de (definitieve) erkenningregeling!**



Kennis/informatie KCAF



Brochures **NIEUW**



Binnenkort
geheel herzien

Zie website KCAF voor meer brochures, informatie, etc.





Woningbouwcorporaties, Risicoanalyses, beleid en ondersteuning



Ondersteuning meerdere Woningbouw Corporaties (funderingsloket)

- Alliantie (in kader innovatie) i.s.m. Amsterdamse corpo's
- Accolade
- Elkien
- Hef Wonen
- Woonstad Rotterdam
- Woonbron
- Wooncompas
- Havensteder
- Trivire
- Woonkracht10
- Woonborg
- Volkshuisvesting Arnhem (ism gemeente)
- Ymere (in aanpak Haarlem)
- HW Wonen (Hoeksche Waard)
- Wetland Wonen
- Pre Wonen
- Habeco Wonen (ism uitvoeringsteam)
- Wooncompas
- Qua Wonen
- Stadsgenoot
- + incidentele vragen en acties overige Woningbouw Corporaties

Level 1

Wijkplan of
woningportefeuille

FM **FunderMaps**

Level 2

Stap A
Richtlijn onderzoek

FRS **FunderingsRisicoScan**

Level 3

Stap B
Richtlijn onderzoek

FIP **FunderingsInspectie put**

Level 4

Monitoring







CO **Code Oranje**

Level 5

FV **Funderingsverbetering**

- Funderingsherstel
- Grondverbetering
- Preventie maatregelen

Kaart filter

-  Rapportage ↗
-  Risiko ↗
-  Fundering ↗
-  Gebouw ↗
-  Gevelscan ↗
-  Incidenten ↗

Verhouding aantal fundering in de buurt
[Bekijk grafiek ↗](#)

Verhouding aantal soorten risico's in de buurt
[Bekijk grafiek ↗](#)









Pand informatie Sluit ✕

Kerkweg 1a, 1001 AB, Delfdam

Rapportage informatie

Gebouwhoogte: 7,68 meter
 Rapportage: archive_research
 Handhavingstermijn: -23 jaar
 Funderingskwaliteit: good
 Inquiry: 120324

Over het pand Alle informatie ↗

-  Pand ↗
-  Locatie ↗
-  Fundering ↗
-  Funderingsherstel ↗
-  Statistiek ↗
-  Funderingsrisico ↗

[Bekijk onderzoeks informatie ↗](#)

-  Incidenten
-  Feedback

Wat nu:

o.a.:

Aanpassen/opstellen beleid

Verder funderingsonderzoek/ risicoanalyse

Eventueel advies sloop-nieuwbouw

Begeleiding gestippeld bezit



Gestippeld bezit,

Opties



Gestippeld **bezit**

Dit betekent dat er in een bouwblok naast panden van een corporatie ook bezit van particulieren zit!

Stagnatie

- Bij funderingsrisico's en vooral bij het aanpakken van preventieve - of herstelmaatregelen, laat staan bij urgente sloop/vervangende nieuwbouw, stagneert een gezamenlijke aanpak.
- Deze stagnatie komt door :
 - a. Eigenaren zijn zich niet bewust van het funderingsproblematiek,
 - b. Eigenaren ervaren niet de problematiek (bij ons geen scheuren...),
 - c. Eigenaren kunnen een aanpak niet overzien en hebben daarbij begeleiding nodig,
 - d. Een corporatie wordt dan vaak als tegenstander gezien, die iets wilt doordrukken, wat wellicht niet nodig is,
 - e. Eigenaren kunnen de benodigde financiering niet realiseren c.q. opbrengen:

Stappen proces

- Gecombineerde aanpak van gemeentes/overheden en Woningbouwcorporaties.

Participatieladder **Funderingsaanpak**

TREDE 4 Faciliteren extra

Deelnemen aan FDF Fonds
Duurzaam Funderingsherstel
*Eigenaren kunnen daar zelf
leningen aanvragen voor herstel
via betrokken overheid*

TREDE 3 Faciliteren

Stimuleren van(funderings-)
onderzoek door middel van
subsidies & verzorgen
procesbegeleiding bij herstel,
maatregelen

TREDE 2 Actief Informeren

Informeren, communiceren &
kennisoverdracht.
Doormiddel van *Nieuwsbrieven,
informatieavonden, verwijzen
naar info-bronnen ed. (Digitaal
Funderingsloket)*

TREDE 1 Regulier beleid

Betrokken overheden voeren het reguliere
beleid uit: beheer, handhaven, enz.

Participatieladder **Funderingsaanpak**

TREDE 4 Faciliteren extra

Deelnemen aan FDF Fonds
Duurzaam Funderingsherstel
*Eigenaren kunnen daar zelf
leningen aanvragen voor herstel
via betrokken overheid*

TREDE 3 Faciliteren

Stimuleren van (funderings-)
onderzoek door middel van
subsidies & verzorgen
procesbegeleiding bij herstel,
maatregelen

TREDE 2 Actief Informeren

Informeren, communiceren &
kennisoverdracht.
Doormiddel van *Nieuwsbrieven,*
informatieavonden, verwijzen
naar info-bronnen ed. (Digitaal
Funderingsloket)

TREDE 1 Regulier beleid

Betrokken overheden voeren het reguliere
beleid uit: beheer, handhaven, enz.

KCAF Funderingsladder **voorbeeld aanpak bij herstel**

- Eigenaar wil/kan het herstelproces niet aan c.q. meemaken en kiest voor verkoop en vertrek
 - Opties van aanbieden huurwoning door corporatie;
 - Bemiddelen verkoop.
- Eigenaar wil meedoen met het funderingsherstel
 - Financieel ondersteunen (lening, kwijtschelden leges, subsidies, bijdrage door corpo bijvoorbeeld engineering)
 - Begeleiding particulieren

INZET EIGENAAR BIJ GESTIPPELD BEZIT	eigenaar	woningcorporatie	gemeente
Code rood			
A. Niets doen	risico van uitplaatsing door gemeente bij onveiligheid	afwachten?'burengesprek houden actief blijven informeren planvorming via gemeente	inzet handhavingsbeleid vereist
B. Uit/verkopen en verhuizen naar elders	verkoop particulier is lastig door informatie plicht verkoop met plan	overwegen aan te kopen aanbod huurwoning elders	algemene proces begeleiding
C. Monitoring	zelf monitoren tot aan herstel mogelijk is gezamenlijk met corpo monitoren	monitoren voorafgaand aan herstel initiatief voor monitoring	actief monitoren ondersteunen aanleveren data gw voor monitoring
D. Funderingsherstel	afhankelijk van gemeente/FDF financiering verkoop woning met herstelplan	herstel inplannen qua techniek en kosten terugkopen woning	deelnemen aan FDF aanbieden procesbegeleiding
E. Vervangende Nieuwbouw	specifiek financieringsarrangement? weigeren mee te doen: risico aanschrijving verkopen woning en terugkopen nieuwe woning verkopen en erhuizen naar huurwoning	opnemen in bouwplanning corpo opkopen woning en aanbieden huurwoning apart arrangemente a la Grou project	analyse volkshuisvestingsplan faciliteren door procesbegeleiding meedenken en bijdragen in omgeving+B en WR inzet handhavingsbeleid
Code Oranje			
A. Niets doen	risico, geen bewustwording volgen ontwikkelingen bij corpo woningen	passief: informeren van eigen acties volgen verkoop/aankoop bewegingen in de buurt	informeren voortgang aan eigenaar
B. Uit/verkopen en verhuizen naar elders	verkoop particulier is lastig door informatie plicht verkoop met monitoringsplan	overwegen aan te kopen aanbod huurwoning elders	
C. Monitoring	zelf monitoren gezamenlijk met corpo monitoren	monitoren initiatief voor monitoring	actief monitoren ondersteunen aanleveren data gw voor monitoring
D. Funderingsherstel t.z.t. ?	sparen voor geval dat fundering naar rood kleurt		
E. Vervangende Nieuwbouw t.z.t.?	sparen voor geval dat fundering naar rood kleurt	afwegen of woning toekomstwaarde heeft verduurzamen mogelijk?	analyse volkshuisvestingsplan

Einde

Niet wachten tot een nieuw kabinet, maar nu doorpakken!