

Project Waterschip

Jan-Willem Smid

Nationaal Funderingscongres KCAF

27 maart 2025



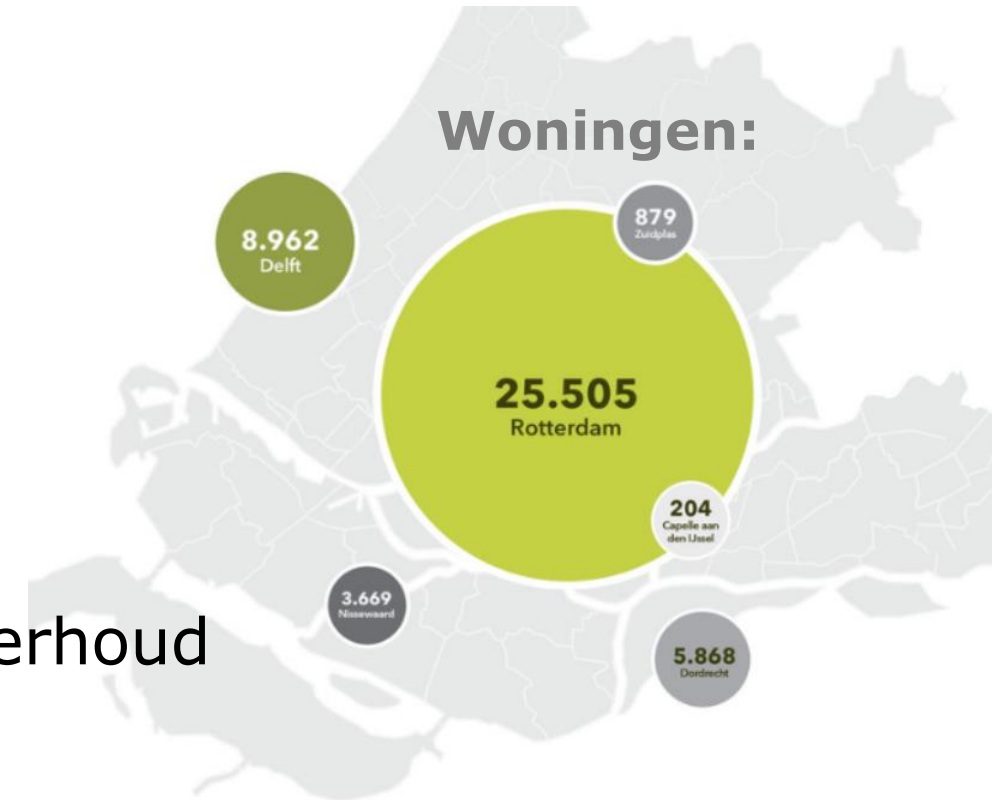
Inhoud

- Woningcorporatie Woonbron
- Het Waterschip
- Impact funderingsproblemen op koers project
- Wisselwerking gemeente - corporatie
- Lessons learnt

Disclaimer: ik ben projectontwikkelaar, geen funderingexpert!

Woningcorporatie Woonbron

- 45.000 woningen / 4.000 overige
- 6 gemeenten
- Ca 600 fte
- Onderhoud € 105 mio/jr
- Vernieuwing bezit 2%/jr (~1000 vhe)
- Nieuwbouw, renovatie en verbeteronderhoud
- Projecten € 90 mio/jr



www.woonbron.nl/projecten



Alhenablok
Rotterdam • Renovatie



Bethelpark
Delft • Nieuwbouw



Beverburgh
Rotterdam • Renovatie



Mozartflat
Delft • Verbeteronderhoud



Noordendijk
Dordrecht • Nieuwbouw



Meerkoetlaan
Delft • Verbeteronderhoud



Goesstraat
Dordrecht • Nieuwbouw



Hart van Coolhaveneiland
Rotterdam •
Verbeteronderhoud



Heilige Land
Delft • Nieuwbouw



Spoorzone Nieuw Delft
Delft • Nieuwbouw



Stadshart Hoogvliet
Rotterdam • Nieuwbouw



Reinier de Graafweg
Delft • Verbeteronderhoud



Tuynenburgh
Rotterdam •
Verbeteronderhoud



Urkersingel
Rotterdam • Nieuwbouw



Van Kinsbergen
Dordrecht • Nieuwbouw



Wippolder
Delft • Verbeteronderhoud



Vliegenstraat
Dordrecht • Nieuwbouw





HOLY ZUID

SPAANSE POLDER

BLIJDORP

OUDE NOORDEN

CROOSWIJK

Rotterdam

KRALINGEN

VLAARDINGER-
AMBACHT

NIEUWLAND

Schiedam

ROTTERDAM-WEST

CENTRUM

Vlaardingen

SCHIEDAM-WEST

ZUID

DELFSHAVEN

KOP VAN ZUID

FEIJENOORD



Pernis

BLOEMHOF

WAALHAVEN

CHARLOIS

ZUIDPLEIN

VREEWIJK

EEMHAVEN

WAALHAVEN

ZUIDERPARK

PENDRECHT

ZUIDWIJK

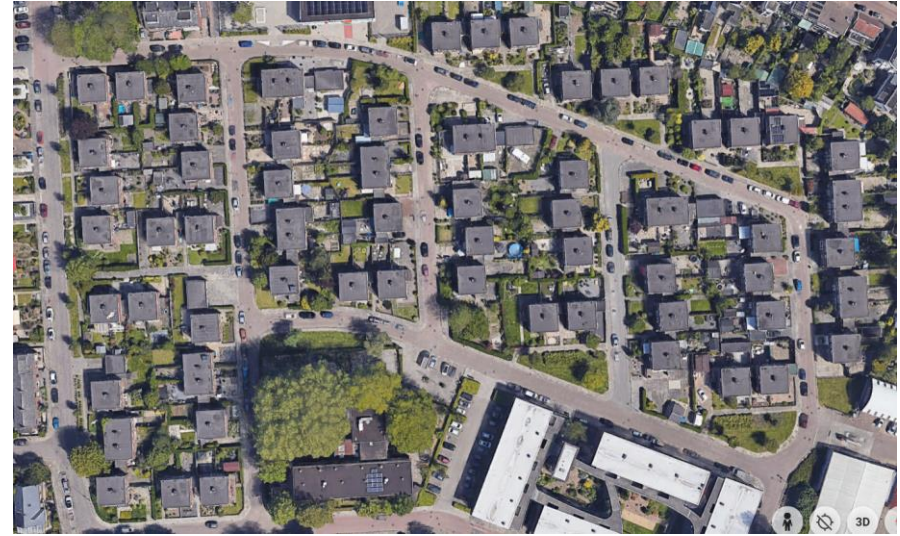
WAALHAVEN ZUID

Het Waterschip



Het Waterschip

- Pernis
- 1956
- 133 EGW waarvan 7 verkocht
- Woningen 2 lagen, 80 m²
- Hechte wijk, lange woontuur, familiebanden
- In milieuzone haven en industrie



Op staal en op palen



Fundering op palen



Fundering op staal

Kenmerken funderingen

- Bodem: klei en veen, zandpakket vanaf ca 20m diepte
- Funderingen staal (79 woningen) en palen (54)
- Maaiveld -0,8 m NAP tot -1,3 m NAP
- Funderingen op staal:
 - aanlegniveau betonstrook fundering -1,4 m NAP tot -2,0 m NAP
- Funderingen op palen:
 - vuren hout met betonnen oplangers
 - grondwater gemiddeld -1,5 m NAP
 - bovenkant hout -2,9 m NAP (grondwaterdekking ca 1,4 m)

Wat vooraf ging: 1990 – 2019

- 1990 vijzelen 30 woningen, vooral binnengebied
- Daarvan meeste woningen opnieuw gezakt
- 2016 scheefstand enkele woningen binnengebied problematisch
- Onderhoudsproblemen (o.a. houten vloeren)
- Eerste funderingsonderzoek o.b.v. één woning. Conclusie:

Huidige scheefstand van de woning is groot. Zakkingsnelheid neemt echter af. Advies is periodiek monitoren en plan van aanpak funderingsherstel uitwerken indien scheefstand verder toeneemt.

2020

- Toenemende zorgen over onderhoudsproblemen en scheefstand
- Startbesluit project Waterschip
- Integraal funderingsadvies hele wijkje (onderzoek conform F30)
- Weinig scheuren in gevels, alleen oude scheurvorming
- Verwachting is geotechnische evenwichtssituatie
- Staal en palen: handhavingstermijn funderingen minimaal 25 jaar bij gelijkblijvende omstandigheden
- Scheefstanden in beeld: binnengebied 11 woningen scheefstand "zeer groot"
- Advies is monitoren

2020

Koers project:

- sloop/nieuwbouw binnen gebied
- renovatie rest van de woningen
- 4 woningen funderingsherstel



2022

- Onzekerheid over ontwikkeling zakking en scheefstand
- Monitoring door KCAF
- Palen: stabiel
- Staal: geen geotechnische eindsituatie in groot deel van de wijk



2022

Aanpassing koers project:

- Sloop/nieuwbouw binnen gebied en westzijde wijkje (staal)
- Meer sloop/nieuwbouw → rendement onder druk → noodzaak verkoop
- Verkoop woningen op palen en de woningen met een goede staalfundering
- Geen renovatie



Verkoop

Sloop/ nieuwbouw

2023

- Planontwikkeling nieuwbouw samen met gemeente
- Verkoop 54 bestaande woningen (merendeels palen, 9 op staal)
- Sloop 73 woningen
- Nieuwbouw 105 woningen (50 EGW en 55 appartementen)
- Afspraken met gemeente over verkoop bestaande woningen (oa verduurzaming)

2024

- Gemeente en Woonbron overeenstemming over verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige opzet
- Daarna twijfels ontstaan bij gemeente over verkoop woningen op staal
- Dilemma: verkoop 9 woningen op staal of niet?
- KCAF voert onderzoek uit bij de 9 verkoop woningen op staal
- Woonbron kiest veilige kant: alleen verkoop woningen op palen



2025



Actuele koers project:

- sloop alle woningen op staal
- vervangen door nieuwbouw (deels verkoop)
- lager aantal nieuwbouw
- verkoop alle woningen op palen

A: sloop / nieuwbouw

B/C: verkoop bestaand (palen)

D: verkoop nieuwbouw

2025 en vervolgtraject

- Voorovereenkomst gemeente – Woonbron
- Onderzoek houten palen op woningniveau: geeft duidelijkheid aan gemeente en kopers
- Renovatie veld B inmiddels opgeleverd
- Renovatie veld C 2026
- Verkoop bestaande woningen in veld B (2025) en C (2026)
- Verder ontwikkelen nieuwbouwplan i.s.m. gemeente
- Ruimtelijke procedures
- Start realisatie appartementen blok in jaar 2028

Lessons learnt

- Funderingsherstel is geen exacte wetenschap
- Onzekerheid toekomstige ontwikkeling funderingsproblemen
- Daardoor in project moeilijk een koers in te bepalen
- Doe vroegtijdig funderingsonderzoek en krijg hele probleem in beeld
- Funderingsproblemen: pas op met verkoop
- Een open en hechte samenwerking tussen gemeente en corporatie is essentieel
- Funderingsproblemen: complexiteit, lange doorlooptijd, hoge kosten, grote impact

Jan-Willem Smid
jsmid@woonbron.nl
06 – 4440 5829

