

FUNDERINGS PROBLEMATIEK

ONZE STANDPUNTEN



SLAPPE BODEM
sterke samenwerking

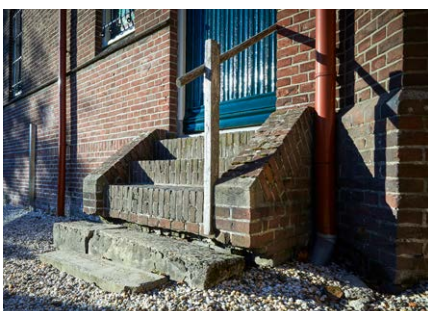
ONZE STANDPUNTEN OVER FUNDERINGSPROBLEMATIEK

WAT IS HET PROBLEEM?

Verlies van draagkracht van funderingen van oudere gebouwen in de bestaande woningvoorraad van eind 19^{de} en begin 20^{ste} eeuw. Het gaat om houten paalfunderingen en niet onderheide panden.

Gebouwen met een fundering van houten palen of ondiep gefundeerd ('op staal') zijn gebouwd tot ongeveer 1970. Houten paalfunderingen kunnen worden aangetast door een structureel te lage grondwaterstand, waardoor zuurstof bij het hout kan komen en het rottingsproces in gang wordt gezet. De fundering verliest dan zijn draagkracht en het gebouw zal verzakken. Soms treedt dit probleem op in combinatie met 'negatieve kleef': verzakkende slappe bodem die aan de palen blijft hangen of door aantasting van het hout door bacteriën. Het type funderingen komt in heel Nederland voor, maar in het bijzonder (en noodgedwongen) vooral in gebieden met een slappe bodem.

Gebouwen op staal verzakken door het gewicht van het gebouw dat op slappe bodem (veen of klei) rust. Dat kan ongelijkmatig gaan waardoor het gebouw schade oploopt. Het proces kan versneld worden door te lage grondwaterstanden, een proces dat na de droge zomers van de afgelopen jaren te zien is in kleigebieden langs rivieren. Een ander probleem dat kan optreden is optrekkend vocht doordat de fundering het grondwaterpeil raakt. Dat levert ongezonde situaties op. Het gaat bij dit type gebouwen vaak om oude gebouwen (meer dan 80 jaar), eventueel met cultuurhistorische waarde. Het type funderingen komt in heel Nederland voor, maar levert vooral in veen- en kleigebieden problemen op. Naar schatting gaat het in Nederland om circa 1 miljoen/woningen.



EIGENAREN

De eigenaar van een pand is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn of haar bezit, waaronder de fundering. Net zoals andere onderdelen van een gebouw zijn ook funderingen aan veroudering onderhevig. Vaak is er geen directe oorzaak aan te wijzen van funderingsproblemen.

Afhankelijk van de technische staat van het gebouw zijn technische maatregelen mogelijk om funderingen te herstellen of om gebouwen zelfs op te vijzelen. Dit zijn echter maatregelen die erg duur zijn, complex zijn en veel begeleiding vragen om een goede afweging te maken tussen de kwaliteit en waarde van het gebouw en de te nemen maatregelen. De eigenaar kan dit vaak financieel, fysiek of mentaal niet opbrengen, of het pand is de investering niet meer waard. Dit leidt tot situaties waarin een eigenaar noodgedwongen 'vastzit' in een verzakkend pand, met alle persoonlijke gevolgen van dien. Dit is een enorme stressfactor: een huis is immers ook een thuis en dat wordt bedreigd.

Een gebouw is vaak verbonden met andere gebouwen in de omgeving. Funderingsherstel is alleen nuttig wanneer zo'n heel blok wordt aangepakt. Als niet alle eigenaren dit kunnen of willen betalen, ontstaat stagnatie. Dat kan leiden tot spanningen tussen burens, stress bij de bewoners die wél willen en verloedering, tot aan onbewoonbaarverklaring aan toe.

Bij verkoop van panden is het van belang dat de staat van de fundering hierin wordt meegenomen. Als dit niet bekend is, dan zou dit onderzocht moeten worden. Vanwege de verkoopbaarheid en de grote druk op de woningmarkt gebeurt dit niet altijd, waardoor nieuwe eigenaren mogelijk onbewust met een probleem worden opgezadeld.

Volgens de wet zijn eigenaren zelf verantwoordelijk voor het grondwaterpeil op hun perceel. In een dichtbebouwde omgeving is het handelingsperspectief voor een enkele eigenaar echter beperkt. Grondwater beweegt zich door de gevarieerde bodemopbouw bovendien zeer plaatselijk en grillig, laat zich moeilijk sturen en maatregelen kunnen leiden tot onbedoelde neveneffecten. Het grondwaterbeheer is dan ook niet volledig af te wentelen op de openbare ruimte en de zorgplicht voor gemeenten.

Bij alle maatregelen en afwegingen speelt dat het – los van bodemdaling en grondwater – gaat om oude gebouwen die een einde kennen aan de technische levensduur. Daarbij komen nog moderne eisen aan energieverbruik en wooncomfort.

Extra waterhuishoudkundige maatregelen zijn niet alle gevallen duurzaam en komen dan neer op symptoombestrijding en afwenteling. Het is de verantwoordelijkheid van eigenaren om hierin (investerings-) keuzes te maken.

STANDPUNTEN

- Eigenaren bewust maken van eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot de staat van funderingen van oude gebouwen
- Financiële en eenvoudig te bereiken ondersteuning voor eigenaren die funderingsherstel niet kunnen betalen
- Gemeenten in staat stellen om begeleiding te bieden bij funderingsherstel, bijvoorbeeld door het instellen van een funderingsloket
- Invoer funderingslabel onderzoeken
- Funderingsherstelbedrijven certificeren
- Regels stellen voor bloksgewijze aanpak
- Kennis ontwikkelen en beschikbaar stellen voor eigenaren
- Communiceren over de problematiek



GEMEENTEN

Voor gemeenten levert funderingsproblematiek uitdagingen op in de openbare ruimte en de gemeentelijke zorgplicht voor (grond-)water en openbare ruimte, de klimaat- en energieopgave en sociaal-maatschappelijke problemen.

Om (water-)overlast, slechte toegankelijkheid of verkeersonveiligheid te voorkomen of op te lossen moet de openbare ruimte in bodemdalingsgebieden regelmatig worden opgehoogd. In straten waar verschillende typen funderingen voorkomen is dan maatwerk nodig: woningen op staal zijn verzakt en liggen laag, terwijl woningen met een paalfundering op hoogte zijn gebleven en een hoge grondwaterstand verlangen. De gemeente moet in de openbare ruimte hoogteverschillen opvangen. Dit leidt tot hogere kosten – bijvoorbeeld voor extra drainage- of infiltratievoorzieningen en op- en afstapjes - en een minder toegankelijke openbare ruimte. De proportionaliteit van maatregelen in het kader van de afvalwater- en grondwaterzorgplicht moet hiervoor worden opgerekt. De kosten worden grotendeels verrekend in de rioolheffing.

Gemeenten hebben (met huiseigenaren) doelstellingen te halen op het gebied van de warmtetransitie en klimaatadaptatie. In wijken met oude woningen, vaak met

slechte funderingen, beperkte openbare ruimte en veel verhard oppervlak is het zeer complex om aan al deze doelstellingen te voldoen. Vanwege de sociale impact of cultuurhistorische waarde is herontwikkeling vaak niet aan de orde, waardoor de oplossingsmogelijkheden beperkt zijn maar wel keuzes gemaakt moeten worden. Ingrepen in de waterhuishouding vanwege funderingsproblemen zijn uiteindelijk geen duurzame oplossing.

In buurten of straten waar de kwaliteit van de bebouwing niet zo hoog is door funderingsproblemen wonen vaak minder draagkrachtige eigenaren. De problemen van de matige huisvesting hebben hun weerslag op de bewoners. Verhuizen is vaak geen optie omdat de hypotheek de waarde van de woning overstijgt. Verpaupering ligt op de loer, de gemeente zal vaak maatschappelijke hulp moeten bieden. Sommige gemeenten hebben een funderingsloket, maar dit is erg arbeidsintensief en dus duur. Niet alle gemeenten zijn in staat dit te organiseren.



WATERSCHAPPEN

In het landelijke gebied hebben waterschappen een grote rol bij het reguleren van het (grond-)waterpeil. Bij oudere bebouwing op erven en in linten leiden belangen van gebouweigenaren en grondeigenaren tot tegenstelling: bebouwing heeft baat bij hogere grondwaterpeilen, de teelt van gewassen vraagt om een lagere grondwaterstand. Als onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de bebouwde percelen dan kan daar funderingsschade ontstaan. Perceel-eigenaren blijven echter zelf verantwoordelijk voor het grondwaterpeil onder hun eigen perceel en de fundering van hun gebouw. Daardoor kan discussie ontstaan over verantwoordelijkheid voor het ontstaan van schade. Waterschappen zorgen vaak voor peilvakken met een hogere waterstand bij bebouwing. Dit brengt extra inrichtings- en onderhoudskosten met zich mee, die worden verrekend in de watersysteemheffing.

Steden en veel dorpen hebben een eigen oppervlaktewatersysteem met een ander peil dan de omgeving, passend bij de bebouwing. Om de grondwaterstand op peil te houden is in droge perioden aanvoer van oppervlaktewater nodig. Door klimaatverandering komen zulke perioden vaker voor. Waterschappen moeten daarop hun watersysteem inrichten.

STANDPUNTEN

- Gemeenten in staat stellen om begeleiding te bieden bij funderingsproblemen door middel van een funderingsloket
- Kennisontwikkeling, data (funderingskaarten) en innovatie stimuleren, technisch en sociaal-maatschappelijk
- Doelen stellen en maatregelen nemen tegen bodemdaling, gekoppeld aan het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie
- Gemeenten op slappe bodem (klei en veen) compenseren voor hoge extra kosten openbare ruimte (bijvoorbeeld in het gemeentefonds)
- Watertoevoer naar bebouwing verzekeren in droge tijden (verdringingsreeks)
- Grondwatersysteem in bebouwde gebieden monitoren
- Perspectief / keuzes voor vooroorlogse wijken ontwikkelen
- Funderingsherstel of vernieuwing stimuleren

STANDPUNTEN

- Watertoevoer voor bodemdalingsgebieden in droge perioden verzekeren
- Aanpassing van het waterbeheer aan klimaatverandering

SLAPPE BODEM
sterke samenwerking

PROVINCIES

Voor provincies is het van belang dat in de huidige krappe woningmarkt voldoende geschikte en kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn. Het behoud van de bestaande voorraad woningen kan in gevaar komen door funderingsschade.

STANDPUNTEN

- Aandacht voor kwaliteit bestaande woningvoorraad
- Aandacht voor beleid voor transformatie en adaptatie bebouwde gebieden en het water- en bodemsysteem

RIJK

Ook voor het Rijk is het behoud van de bestaande woningvoorraad van groot belang om aan de doelstellingen te kunnen voldoen. De droogte van de afgelopen jaren heeft laten zien dat het aantal woningen met (potentiële) funderingsschade zich uitbreidt over heel Nederland. Het is daarmee een nationaal probleem geworden dat de mogelijkheden van individuele gemeenten, waterschappen en provincies overstijgt.

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is enkele jaren geleden in het leven geroepen, maar werkt nog onvoldoende. Er zijn plannen om de werking te verbeteren. Tevens is samen met de koepels de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (NAF) gestart, dat tot doel heeft de problematiek in kaart te brengen en handelingsperspectief voor eigenaren te realiseren.

STANDPUNTEN

- Fonds Duurzaam Funderingsherstel hervormen, toegankelijkheid verbeteren en verbreden
- Nationale Aanpak Funderingsproblematiek uitbouwen
- Gemeenten, waterschappen en provincies faciliteren om de problematiek aan te pakken

SLAPPE BODEM sterke samenwerking

OVER PLATFORM SLAPPE BODEM

Het Platform Slappe Bodem, een samenwerkingsverband van gemeenten, provincies en waterschappen, werkt aan een integrale aanpak waarin nationale, lokale en provinciale overheden, waterschappen, kennisinstellingen en bedrijfsleven gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen en dragen op het gebied van bodemdaling. Samen met Rijksoverheid, kennisinstellingen en marktpartijen willen we blijven investeren in onderzoek, kennis en innovatie.

Het Platform Slappe Bodem is er voor overheden. Wilt u ook profijt hebben van onze samenwerking? Mail ons dan voor meer informatie.

Contactpersoon

Jeroen Mekenkamp,
secretaris Platform Slappe Bodem
info@slappebodem.nl
www.slappebodem.nl

