



Programma Funderingsaanpak Rotterdam

*‘tussen stedelijk behoud en
stedelijke vernieuwing’*

John van Dijk – Stadsontwikkeling

Inhoud

Wat zijn kwetsbare funderingen?

Wat is de relatie met buitenruimte en infra?

Wat is de stadsbrede opgave?

Wat is de aanpak van Rotterdam?

Wat is er nodig voor een goed gefundeerde toekomstbestendige woningvoorraad?





**houten
paalfundering**

**niet-onderheide
fundering**

fundering op 'staal' of ondiepe fundering



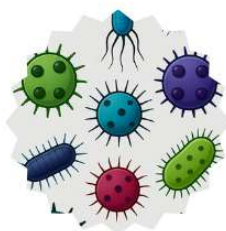
houten palen niet-onderheid

oorzaken

droogstand (paalrot)
overbelasting



bodemdaling
klimaatverandering



gevolgen

scheefstand
cascoschade
lekkages

instortingsgevaar

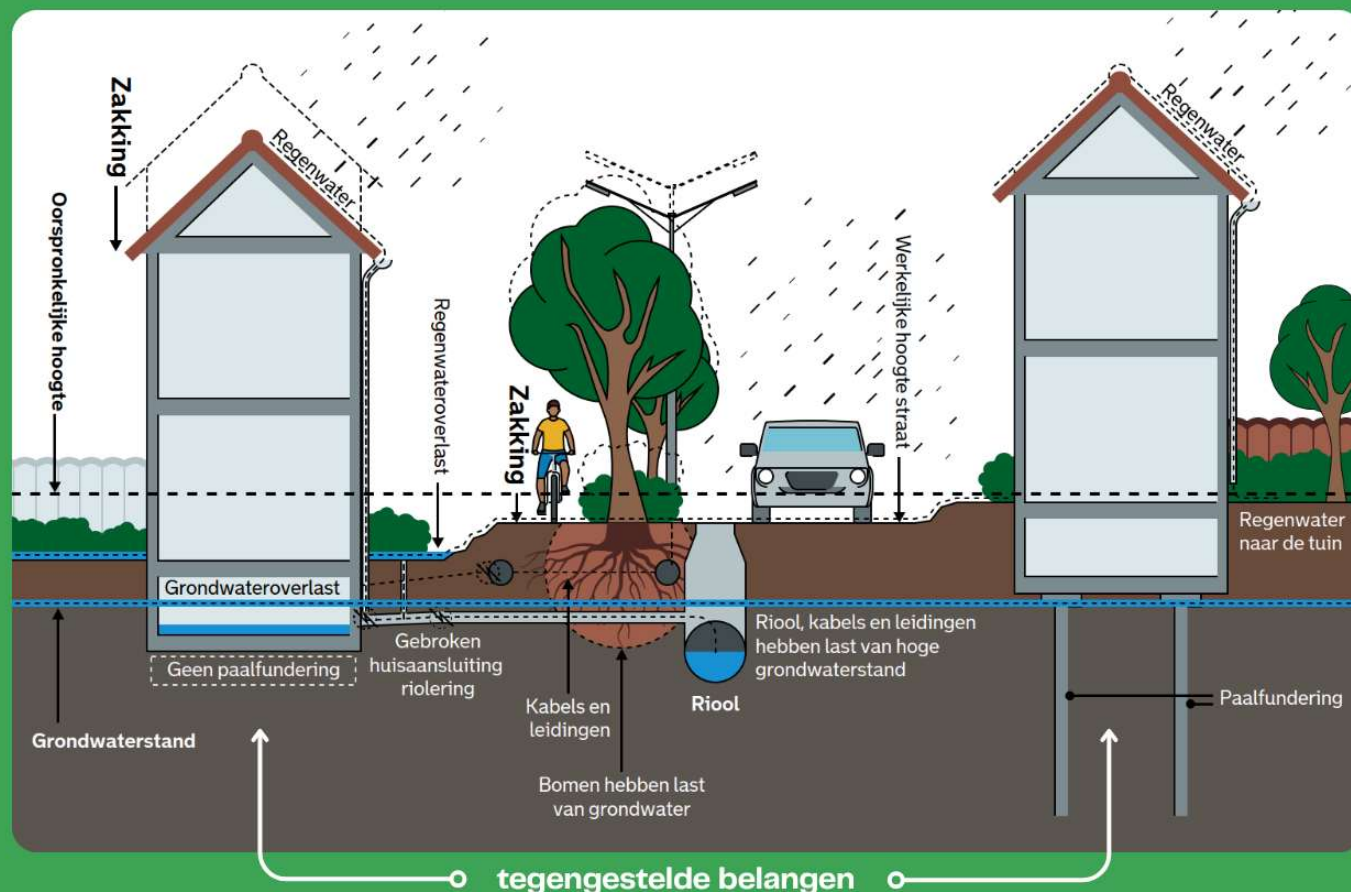


(grond)wateroverlast
vocht en schimmel
scheefstand
cascoschade

volksgezondheidsissues



Relatie buitenruimte en infra



Bodemdaling

Natuurlijk aanhoudend proces

Riolering

Aansluiten op hoofdriool soms niet meer mogelijk

Wateroverlast

ontstaan 'afvoerputten' en beperking ontwateringsdiepte

Hoogteverschillen

De toegankelijkheid gaat achteruit

Energietranistie

De ruimte voor aanvullende infrastructuur is er soms niet



Rotterdam – 1918



De opgave

een toekomstbestendige woningvoorraad



funderingsproblematiek

buitenruimte en infrastructuur
energietransitie
verduurzaming
achterstallig onderhoud
klimaatadaptatie

Hoeveel woningen hebben we in Rotterdam?

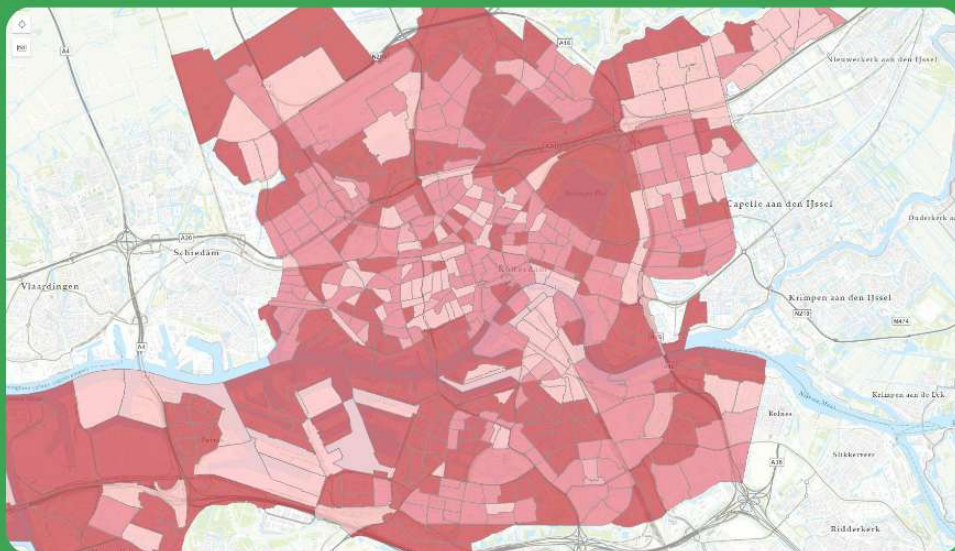
ruim 300.000

Hoeveel woningen hebben een kwetsbare fundering?

circa 150.000



Risicokaart Rotterdam

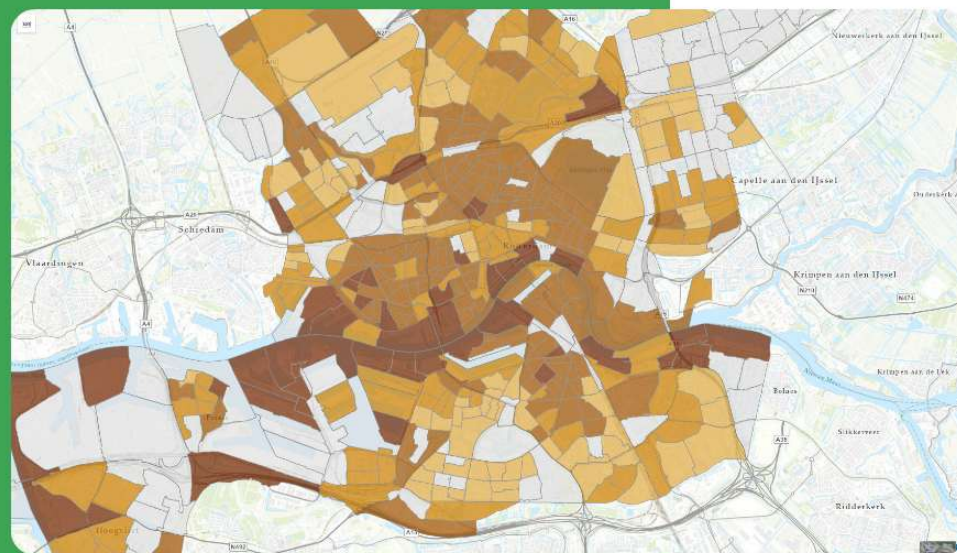


Funderingsrisico Niet_onderheid Subbuurten

- Geen risico's
- Laag risico niet-onderheid
- Midden risico niet-onderheid
- Hoog risico niet-onderheid
- Urgent risico niet-onderheid

Funderingsrisico Houten Palen Subbuurten

- Geen informatie aanwezig
- Laag risico houten palen
- Midden risico houten palen
- Hoog risico houten palen
- Urgent risico houten palen





Funderingsloket

 Informeren

 Adviseren

 Stimuleren +

 Activering

 Bewustwording

mail
website
funderingskaart

subsidie
procesbegeleiding
korting WOZ

gesprekken
bijeenkomsten
adviesrapporten
intern/extern



Programma

Wijkgericht en bloksgewijs funderingsonderzoek
gericht op bewustwording en het stimuleren van
woningeigenaren om funderingsonderzoek te laten uitvoeren

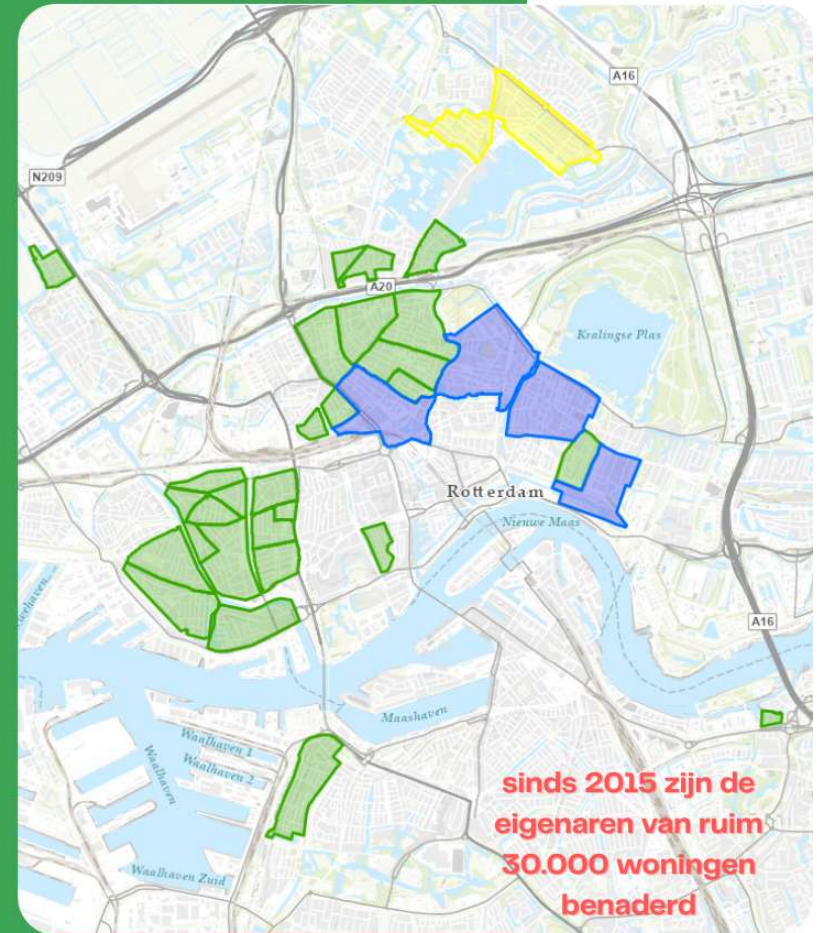
instrumenten: communicatie, procesbegeleiding en subsidie

Bloksgewijs funderingsherstel
gericht op het bloksgewijs uitvoeren van funderingsherstel

instrumenten: procesbegeleiding en handhaving

Urgente aanpak
gericht op het verplichten van funderingsonderzoek van de
snelst zakkende panden met een houten paalfundering

instrumenten: procesbegeleiding en handhaving



Beleid

Subsidie voor funderingsonderzoek

- 75% van de kosten tot een maximum van €1.500 - ...?
- tegenprestatie = publicatie

Handhaving funderingsonderzoek

- eerst minnelijk overleg met subsidie
- anders handhaving zonder subsidie

Procesbegeleiding funderingsherstel

- kosteloze procesbegeleiding van A - Z
- inclusief directievoering maar exclusief bouwtoezicht

Handhaving funderingsherstel

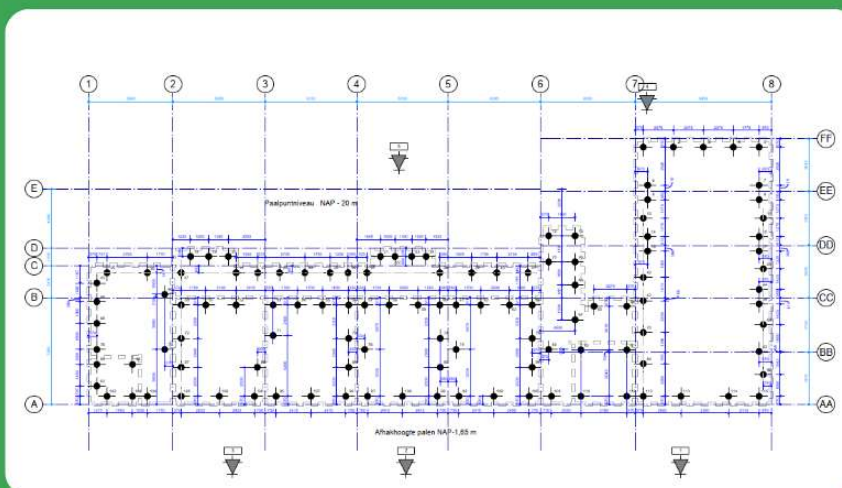
- indien de fundering binnen 5 jaar hersteld moet zijn
- als 50% van eigenaren welwillend is





Funderingsherstel

houten paalfunderingen



complexiteit = hoog

technisch

juridisch

sociaal

financieel

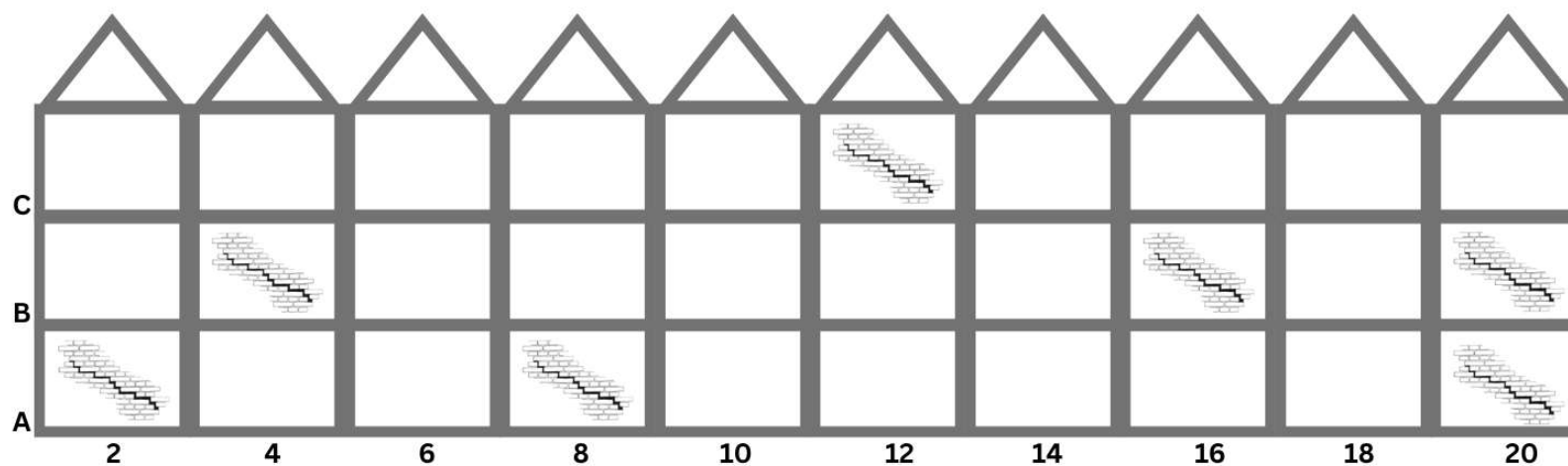


FONDS DUURZAAM
FUNDERINGSHERSTEL



Funderingsherstel

inzet procesbegeleiding en handhaving



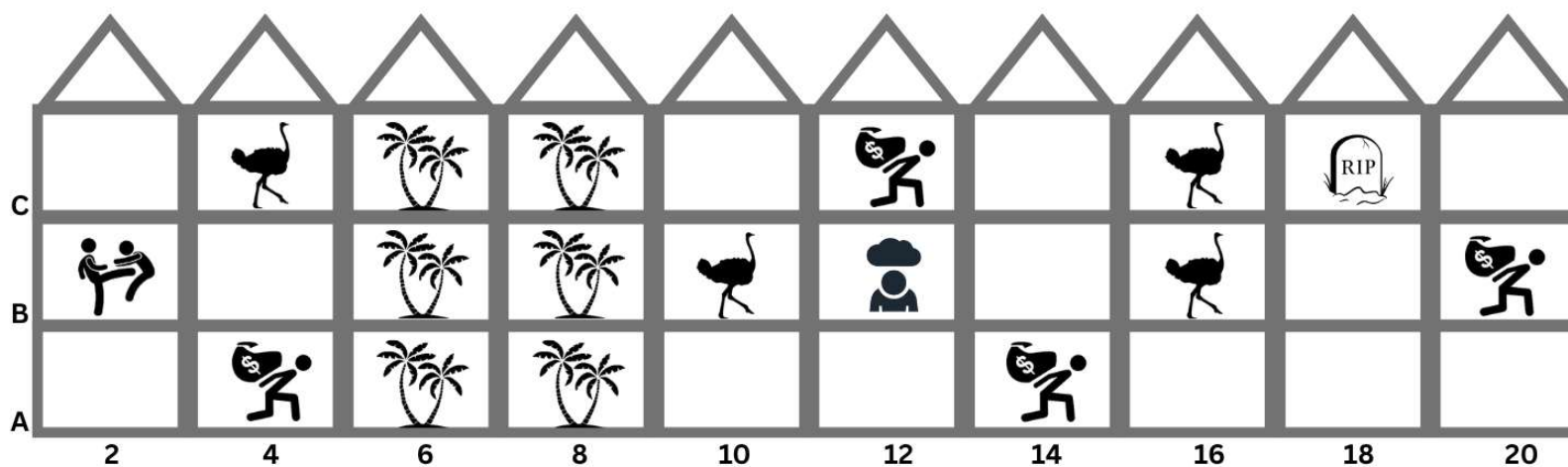
Situatie

10 panden x 3 bouwlagen = 30 woningen

€60.000 per woning = €180.000 per pand = €1.800.000 projectkosten

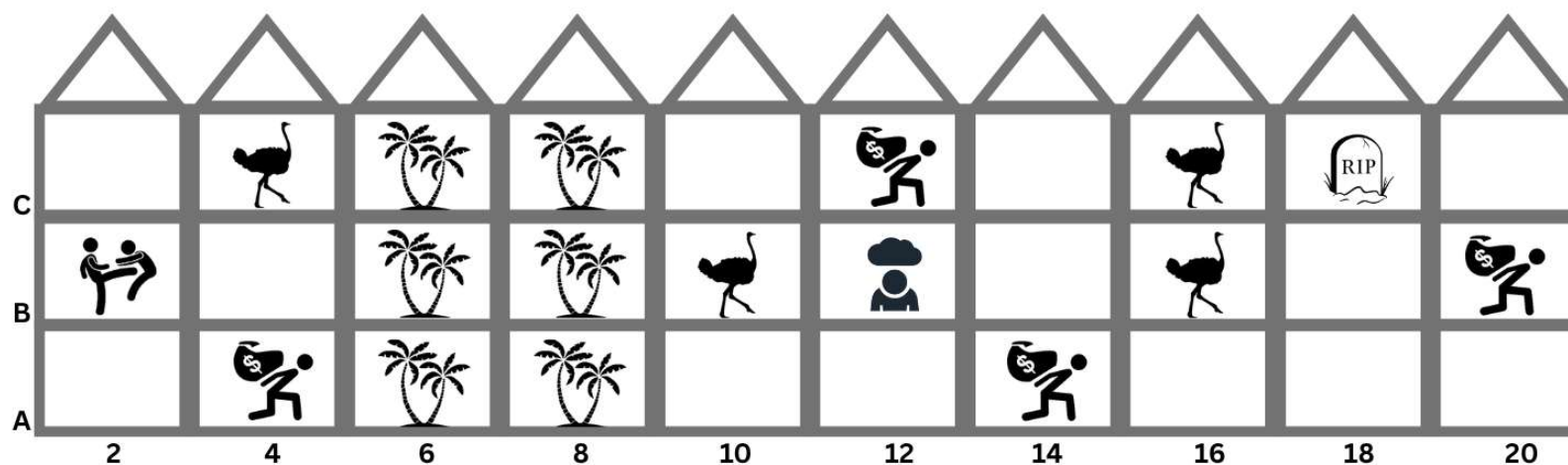
Funderingsherstel

inzet procesbegeleiding en handhaving



Funderingsherstel

inzet procesbegeleiding en handhaving



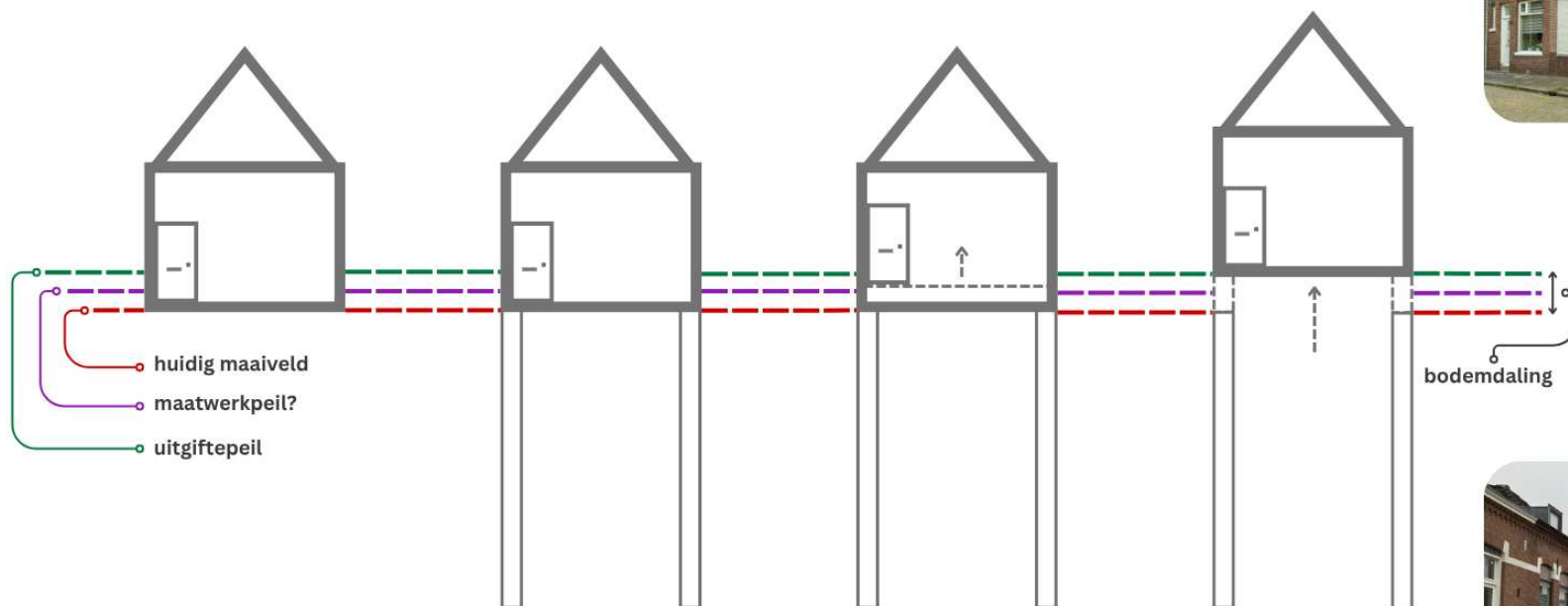
Conclusie

zonder inzet van procesbegeleiding, financiering en handhaving is het bijna onmogelijk om bloksgewijs funderingsherstel te realiseren

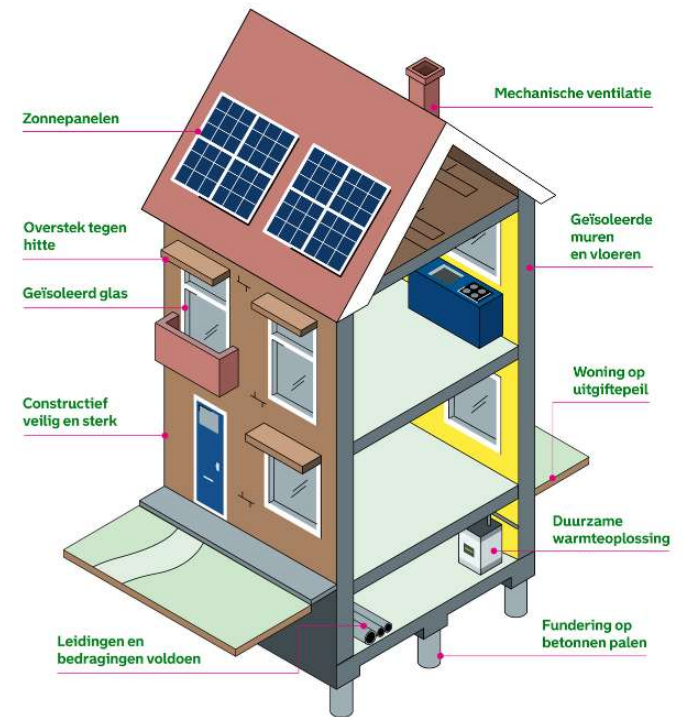
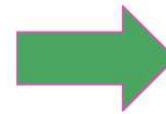
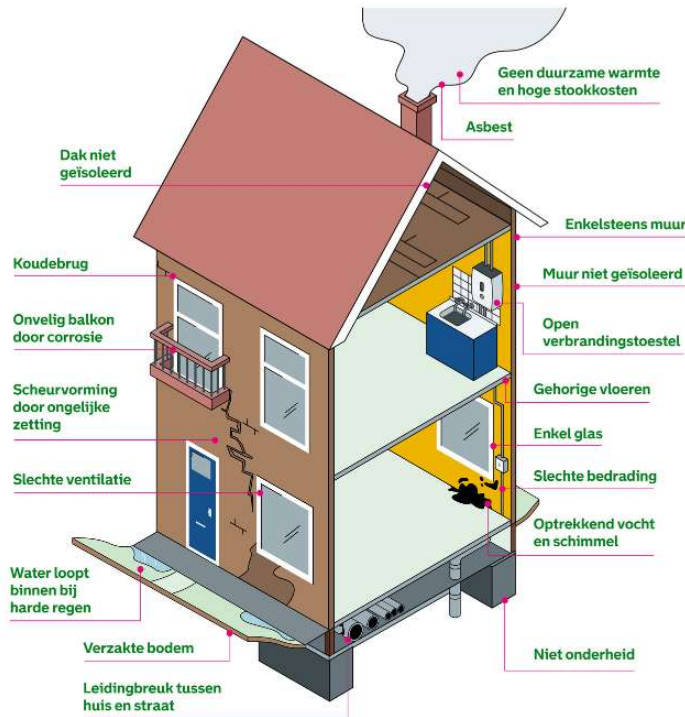


Funderingsherstel

niet-onderheide fundering



Toekomstbestendig wonen?



Haalbaarheid van herstel



	economisch verantwoord	technische uitvoerbaarheid
houten paafundering	meestal wel	gunstig
niet-onderheid	meestal niet	ongunstig

sociaal

juridisch



Bloemhof

circa 2600 niet-onderheide woningen



Funderingen

Fundering hersteld

Funderingstype

Onbekend
Funderingstype Indicatief - Beton palen
Funderingstype Indicatief - Houten Palen
Funderingstype Indicatief - Houten Palen met oplinger
Funderingstype Indicatief - Niet onderheid
Funderingstype Vastgesteld - Beton palen
Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen met oplinger
Funderingstype Vastgesteld - Niet onderheid
Funderingstype Vastgesteld - Overig





Wat is er nodig?

- goed functionerende (eerlijke) woningmarkt in relatie tot funderingsproblemen
- sociaal statuut voor eigenaren-bewoners zonder handelingsperspectief
- robuust investeringsfonds dat zorgt voor vertrouwen en continuïteit
- het verbinden van opgaven in relatie tot de bestaande woningvoorraad, het woningtekort, de energietransitie en klimaatadaptatie etc.
- instrumenten die helpen gebiedsontwikkeling te versnellen

Goed Gefundeerd - Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2024)
De olifant onder de kamer - ABDTOPConsult (2025)



Zoeken naar oplossingen...



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



VERBOND VAN VERZEKERAARS



vereniging van
woningcorporaties



Kenniscentrum
**Bodemdaling
en Funderingen**



Gemeente
Rotterdam

vereniging
eigen huis



TNO

ING 

 **UNIE VAN
WATERSCHAPPEN**



SLAppE BODEM
sterke samenwerking



Ministerie van Infrastructuur
en Waterstaat

 **Rabobank**



Haarlem



gemeente Zaanstad
ZNSTD





Vragen



drs. ing. J.W. (John) van Dijk

Programmamanager Funderingsaanpak

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Bouw- en Woningtoezicht

jw.vandijk@rotterdam.nl

06-20879831

*‘tussen
stedelijk
behoud en
stedelijke
vernieuw
ing’*

