

Regio deal bodemdaling Groene Hart en funderingsproblematiek

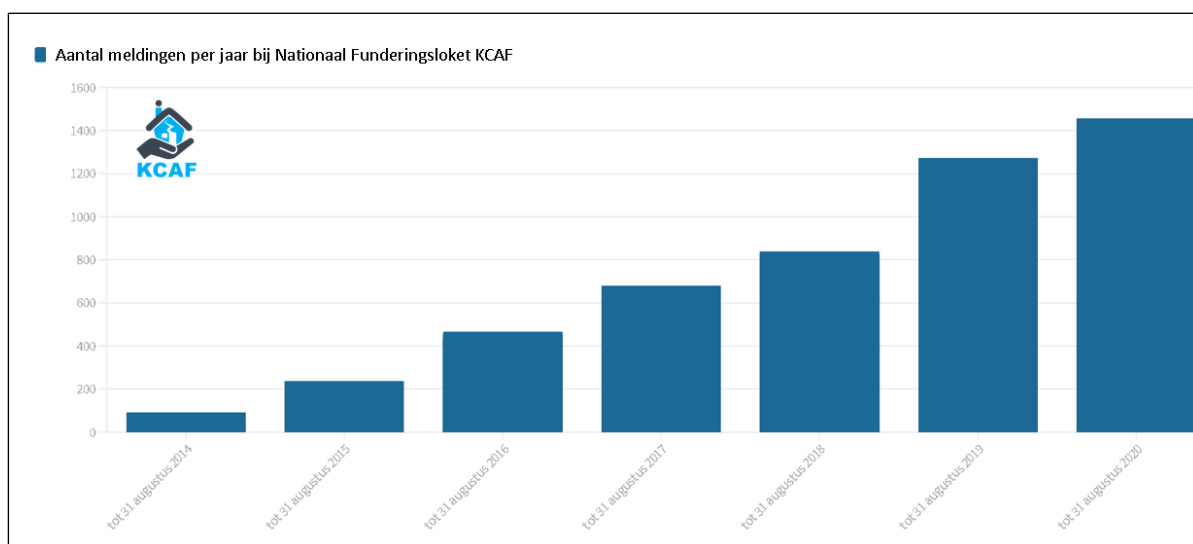
1. De ontwikkelingen in het kort

Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) heeft voor de regiodeal bodemdaling Groene Hart 2019-2020 het deelproject 'verbetering handelingsperspectief particuliere eigenaren bij funderingsproblemen' uitgevoerd. In dat kader zijn de eerste belangrijke aanzetten gegeven. In deze notitie doen we daarvan verslag en schetsen we eerst de algemene ontwikkeling in het kort.

Tot nu toe heeft KCAF, conform het projectplan, de drie deelprojecten uitgevoerd. Het gaat om Hazerswoude-Dorp Tuinstraat, Funderingsloket Gouda, analyse van funderingsonderzoeksgegevens van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Deze lokale initiatieven hebben geleid tot belangrijke standaard tools zoals stappenplannen voor eigenaren bij het herkennen en onderzoeken van mogelijke funderingsproblemen en enkele standaard documenten die hulp bieden de verdere aanpak. Bij de drie lokale activiteiten is het echter niet gebleven.

In 2018 is KCAF gestart met de ontwikkeling van de innovatieve tool **FunderMaps** die in de regio maar ook landelijk funderingsrisico's veel beter in kaart zal brengen dan tot nu toe het geval is. De ontwikkeling van deze tool heeft een grote vlucht genomen en zal naar verwachting in de eerste helft van 2021 geheel operationeel zijn. FunderMaps kent twee toepassingen FunderMaps Lokaal en FunderMaps NL. De lokale toepassing is al operationeel en ook in regio verband mogelijk. Uit onze praktijkervaring blijkt dat voor het Groene Hart de tool onmisbaar voor een helder handelingsperspectief voor eigenaren. De deelnemende gemeenten en waterschappen in het Groene Hart kunnen zo een belangrijk landelijk voorbeeld worden.

Ondertussen stijgt het aantal meldingen bij het Nationaal Funderingsloket van KCAF gestaag mede als gevolg van droogte, bodemdaling en te lage grondwaterstanden zoals onderstaande grafiek laat zien. Deze landelijke trend geldt even zeer voor de gemeenten die deelnemen aan de regio deal. Deze stijging maakt een handelingsperspectief voor eigenaren des te noodzakelijker.



2. Onze drie deelprojecten en andere initiatieven:

Funderingsonderzoek 11 woningen Tuinstraat te Hazerswoude (gemeente Alphen aan den Rijn)

Dit deelproject is afgerond en herstel is noodzakelijk. Er zou een nieuwe fundering onder het hele blok woningen moeten komen. Er sprake van paalrot en een 3 tal panden vertonen serieuze scheurvorming zowel in pandig als aan de gevel waardoor aanpak van funderingsherstel urgentie heeft. Met name in de betere panden zijn eigenaren er nog niet van overtuigd dat ze nu al mee zouden moeten doen. We hebben eigenaren geholpen door een standaard Programma van Eisen voor funderingsonderzoek op te stellen voor een offerteaanvraag die ook elders in het Groene Hart gebruikt kan worden. We hebben voorlichting gegeven door enkele bewonersavonden te houden. Bewoners schreven een brief aan het college van B en W met het verzoek om de noodzakelijke ondersteuning te kunnen krijgen.

Ook bij de uitvraag voor funderingsherstel bieden we hulp. Er is een standaard document gemaakt en we helpen de eigenaren bij hun uitvraag voor de uitvoering van funderingsherstel. Tevens heeft KCAF contact gelegd met de gemeente om hen van advies te dienen. Beide activiteiten zijn extra en geen onderdeel van ons projectplan regio deal.

KCAF acht ondersteuning in de vorm van procesbegeleiding noodzakelijke voor de verdere aanpak tot en met uitvoering van funderingsherstel. Dan zal blijken of aanpak van het hele blok ineens, de enige goede aanpak, haalbaar is. KCAF zal het proces volgen en evalueren omdat dit als een goed voorbeeld voor elders in het Groene Hart kan dienen.

Funderingsloket gemeente Gouda

Het deelproject funderingsloket wordt gerund door KCAF en biedt eigenaren eerste hulp bij mogelijke funderingsproblemen en heeft een looptijd van 2 jaar (2019 en 2020). Eigenaren vinden de voorlichting goed en zijn er tevreden over. Men is wel teleurgesteld over het ontbreken van meer (financiële) ondersteuning door de gemeente bij een daadwerkelijk funderingsonderzoek en funderingsherstel. Het lokale funderingsloket is een goede aanzet voor een handelingsperspectief.

Onderzoeksdata van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

HDSR heeft Wareco Ingenieurs enkele jaren geleden 940 panden in het landelijke gebied van ondermeer Kockengen laten beoordelen op mogelijke funderingsproblemen. De rapportages van deze onderzoeken zijn aan de betrokken eigenaren individueel ter beschikking gesteld. Met een inlogcode kon een eigenaar op de Wareco site zien wat er aan de hand is. Bij deze passieve communicatie aanpak is niet bijgehouden of eigenaren hebben ingelogd en er iets mee gedaan hebben. Van slechts enkele eigenaren zijn signalen gekomen en zijn er adviezen gevraagd.

KCAF is al geruime tijd met HDSR in gesprek om de rapportages (anoniem) te kunnen gebruiken in onze FunderMaps applicaties. Belangrijkste discussiepunt daarbij is hoe de data met in acht neming van de privacy bescherming van eigenaren gebruikt kunnen worden. KCAF heeft uitgezocht hoe het gebruik van data vormgegeven kan worden in de relatie tussen eigenaar, opsteller en KCAF. Er is overleg gevoerd en schriftelijk gerapporteerd. Bij een positieve beslissing van het bestuur van HDSR zal de organisatie eigenaren toestemming vragen voor gebruik met daarbij behorende beperkingen.

Onderzoek en funderingsherstel vrijstaand pand te Kockengen (gemeente Stichtse Vecht)

Deze eigenaar meldde zich bij KCAF nadat ons projectplan voor de regio deal was ingediend. We hebben deze eigenaar ondersteund bij onderzoek en vervolgens uitvoering van funderingsherstel. Dit deelproject geeft qua techniek een goed voorbeeld voor elders. Ondersteuning van de gemeente was in dit geval niet noodzakelijk.

11 woningen Zuidkade te Driebruggen (gemeente Bodegraven en Reeuwijk)

Vertegenwoordigers van deze eigenaren meldden zich eveneens bij KCAF na indiening van ons projectplan. Het betreft 11 woningen met een ondiepe funderingen zonder heipalen (op staal gefundeerd zoals dat vaak genoemd wordt). KCAF heeft contact onderhouden met eigenaren en een risicoanalyse voor ze gemaakt met behulp van onze digitale applicatie FunderMaps. Er is sprake van een verhoog risico op de aanwezigheid van verschilzakkingen van panden. Funderingsonderzoek op locatie is noodzakelijk om vast te stellen of funderingsherstel noodzakelijk is. Daarvoor ontbreken de middelen.

Gemeente Krimpenerwaard

Met vertegenwoordigers van de gemeente Krimpenerwaard kwam KCAF recent in contact naar aanleiding van een hulpvraag over laag gelegen op staal gefundeerde panden en wateroverlast. Er komt een vervolg afspraak om verder te praten over de mogelijkheden die FunderMaps Lokaal de gemeente en eigenaren biedt.

Gemeente Woerden

Met de gemeente Woerden onderhoudt KCAF contacten. Ons zijn zakkingsdata van satelliet metingen ter beschikking gesteld. Helaas maken deze data geen onderscheid tussen pandzakking en maaiveldzakking. KCAF wil deze en andere data gebruiken om te laten zien wat FunderMaps Lokaal voor de gemeente en huiseigenaren aan toegevoegde waarde heeft. De gemeente wilde eerder een funderingsloket opzetten. Een voorstel daartoe heeft het bestuurlijk niet gehaald omdat de meerderheid van het college van b en w vindt dat eigenaren onvoldoende handelingsperspectief geboden kon worden.

Gemeente Nieuwkoop

Nieuwkoop neemt niet deel aan de regio deal. De gemeente heeft echter wel KCAF benaderd en wil met FunderMaps Lokaal aan de slag om beter greep te krijgen op funderingsrisico's. Inmiddels is een offerte uitgebracht die naar verwachting binnen kort zal resulteren in een overeenkomst.

Onze producten per einde 2020

In concept zijn de volgende producten reeds beschikbaar:

- Stappenplan huiseigenaren van signalering tot en met de aanpak van funderingsproblematiek.
- Model aanvraag offertes funderingsonderzoek.
- Model aanvraag offerte funderingsherstel.

Producten worden digitaal gecommuniceerd. Het stappenplan hebben dat al gedaan