

NVM: Funderingsproblematiek integraal per wijk aanpakken is de beste remedie

Een aanzienlijk aantal binnenstedelijke wijken in Nederland heeft te kampen met bodemdaling. Woningen in deze wijken lopen daardoor een steeds grotere kans op funderingsproblemen en bijkomende schade aan vloeren en muren. Bewoners kunnen hier te maken krijgen met verzakkingen, vochtproblemen, ongezonde woonomstandigheden en dreigende waardedaling. NVM pleit daarom voor het hanteren van een integrale aanpak voor deze wijken en buurten. In het rapport 'Funderingsproblematieken in binnenstedelijke wijken' van de NVM en de Gemeente Dordrecht wordt geschetst hoe een integrale wijkaanpak – met méér dan alleen funderingsherstel – eruit kan zien en wat daarbij belangrijke aandachtspunten zijn.

In Nederland zijn circa 425.000 panden kwetsbaar voor schade door funderingsproblemen. Veel panden zijn vatbaar omdat ze een ondiepe fundering hebben. Dit blijkt uit het rapport 'Goed Gefundeerd' van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli). Vooral in stedelijk gebied met bodemdaling kunnen oudere woningen extra kwetsbaar zijn. Door 'stapeling van opgaven' staat de toekomstbestendigheid van deze woningen en buurten onder druk.



Onderzoek naar integrale wijkaanpak

'Om het funderingsspoek het hoofd te bieden is een integrale wijkaanpak nodig waarmee naast de verzakkende woningen ook gelijktijdig andere leefbaarheidsproblemen worden opgelost. En daarmee voorkomen wordt dat de woningmarkt in deze wijken in de toekomst stagneert' zegt NVM Wonen bestuurder Rob Wassenaar. Samen met deskundigen op gebied van binnenstedelijke transformatie onderzochten NVM en de gemeente Dordrecht mogelijke oplossingen voor wijken waar verzakte funderingen niet het enige probleem zijn. De uitkomst biedt een concreet handelingsperspectief voor gemeenten en bewoners in vergelijkbare wijken in heel Nederland.

Opvallende uitkomsten en aanbevelingen



Het rapport schetst een beeld van de omvang én complexiteit van de funderingsopgave en biedt daarbij een serie praktische aanbevelingen:

- **Geen versnipperde aanpak:** Wanneer iedere partij uitsluitend binnen de eigen grenzen en belangen handelt – bijvoorbeeld alleen het ophogen van straten of het vervangen van riolering – ontstaat een kostbare, versnipperde aanpak. Problemen schuiven vooruit en stapelen zich op in zowel de woningen als de openbare ruimte.
- **Funderingsaanpak per woning of blok is op termijn onvoldoende:** Het opvijzelen of herfunderen van individuele woningen of blokken kan tijdelijk lucht geven, maar oude woningen blijven technisch, energetisch en ruimtelijk verouderd. De wijk moet dan later opnieuw

worden aangepakt voor andere opgaven, zoals verduurzaming en de warmtetransitie.

- **Integrale wijkaanpak via (gedeeltelijke) stadsvernieuwing is het meest kansrijk:** Door funderingsherstel te combineren met vervangende nieuwbouw, verduurzaming, mobiliteit en parkeren, vergroening en waterberging, kan een toekomstbestendige wijk ontstaan. Verdichting – meer en andere woningen terugbouwen dan er nu staan – blijkt vrijwel onvermijdelijk om de businesscase sluitend(er) te maken. Zo wordt de wijk niet alleen ‘gerepareerd’, maar echt vernieuwd.
- **Bewonersparticipatie is cruciaal:** het begint en eindigt bij de bewoners, zeker als de meerderheid eigenaar van de woning is. Start met luisteren, onderzoeken en samen scenario’s ontwikkelen. Geef bewoners een vaste plek in een begeleidingsgroep en zorg voor transparante informatie over risico’s, kosten, financiering en keuzemogelijkheden. Het rapport werkt een aanpak in vier fasen uit (verkenning, uitwerking, besluitvorming & uitvoering), waarin het bouwen aan vertrouwen en het serieus betrekken van bewoners en andere stakeholders centraal staat. Zonder draagvlak in de wijk is vernieuwing niet haalbaar.
- **Gemeentelijke regie én onafhankelijke uitvoeringsorganisatie zijn nodig:** Voorkom een lappendeken aan initiatieven. Eén integraal programma per wijk zorgt voor samenhang tussen fundering, verduurzaming, mobiliteit, groen en water. In wijken met minder draagkrachtige bewoners is actieve ondersteuning door de gemeente noodzakelijk.

Kennisontwikkeling

Met dit rapport willen NVM en de gemeente Dordrecht bijdragen aan de kennisontwikkeling over gebiedsgerichte funderingsaanpak in kwetsbare wijken. De opgedane inzichten zijn toepasbaar voor andere gemeenten die kampen met vergelijkbare problematiek door bodemdaling, verouderde woningen en klimaatverandering. ‘Ook in Dordrecht hebben we te maken met bodemdaling en de problemen die hieruit voortkomen. In sommige buurten leidt dit inderdaad tot een “stapeling van opgaven”, financieel, ruimtelijk en sociaal’, verklaart Rik van der Linden, wethouder in Dordrecht: ‘Daarom zijn we blij met dit rapport. Het biedt kennis die we meenemen in de keuzes die we moeten maken bij een gebiedsgerichte aanpak. Ik hoop dat dit rapport ook andere gemeenten vooruit helpt.’

Samen aan de slag

Duidelijk is dat funderingsproblematiek in binnenstedelijke wijken vraagt om een integrale, langjarige en gezamenlijke aanpak. Bewoners kunnen dit niet alleen en gemeenten evenmin. Als vereniging van makelaars en taxateurs benadrukt NVM dat funderingsproblematiek direct raakt aan de woningmarkt. Wassenaar: ‘Een voorspelbare, integrale aanpak helpt de huidige bewoners en toekomstige kopers. Funderingsproblemen zijn geen puur technisch of financieel vraagstuk, maar raken aan wooncomfort en leefbaarheid. Alleen als gemeenten, Rijk, waterschappen, financiers, verzekeraars en bewoners samen optrekken, kunnen we kwetsbare wijken écht toekomstbestendig maken.’



Noot voor de redactie

Het rapport "Funderingsproblematieken in binnenstedelijke wijken" is als pdf beschikbaar via www.nvm.nl en is te raadplegen via het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen www.kbf.nl

Voor meer informatie kun je contact opnemen met René Loman, woordvoerder NVM via de perslijn: 06 – 2147 7627 of via email: r.loman@nvm.nl

Over NVM: NVM is de grootste brancheorganisatie van vastgoedprofessionals in Nederland en vertegenwoordigt ruim 5.500 makelaars en taxateurs in de woningmarkt, commercieel vastgoed en agrarisch & landelijk vastgoed. NVM-leden zijn verplicht zich te houden aan strenge opleidings- en kwaliteitseisen en werken volgens tuchtrecht en een klachtenregeling. De organisatie zet zich in voor een transparante en professionele vastgoedsector en pleit voor bindende regelgeving die voor de gehele markt geldt. Meer informatie op www.nvm.nl

