Technische sessie funderingen
Commissie Bouwen en Wonen
9 september 2026

Gemeente Rotterdam

Technische sessie funderingen - Commissie Bouwen en Wonen 9 september 2026

BLOK 1		
9:30-10:00	Rotterdamse funderingsopgave en -aanpak	Dhr. John van Dijk en mevr. Hanke Haagsma , Gemeente Rotterdam – Stadsontwikkeling/Bouw- en woningtoezicht
10:00-10:15	Vragen	
10:15-10:35	Perspectief woningscorporaties	Dhr. Deniz Boran, Woonstad Rotterdam , Dhr. Tjerron Boxem, Havensteder
10:35-10:50	Vragen	
Pauze		
BLOK 2		
11:00-11:25	Relatie met riolering, buitenruimte en waterbeheer	Dhr. Corjan Gebraad, Gemeente Rotterdam – Stadsbeheer Dhr. Sieger Burger, Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
11:25-11:40	Vragen	
BLOK 3		
11:40-12:05	Afdoeningsvoorstel motie 'Aandacht voor preventie' en programmaplan op hoofdlijnen	Mevr. Hanke Haagsma en dhr. Corjan Gebraad, Gemeente Rotterdam
12:05-12:20	Vragen	
Pauze		
BLOK 4		
12:30-13:30	Inspreekmoment	

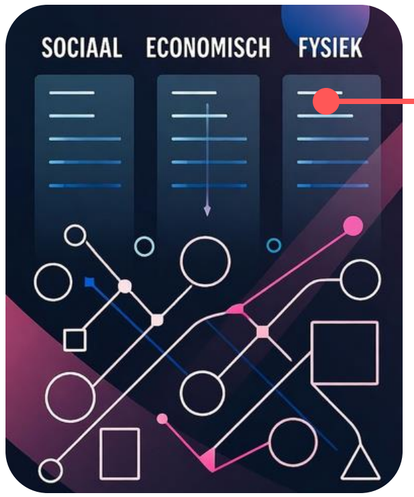
Aard en omvang problematiek

John van Dijk en Hanke Haagsma
Gemeente Rotterdam



De opgave

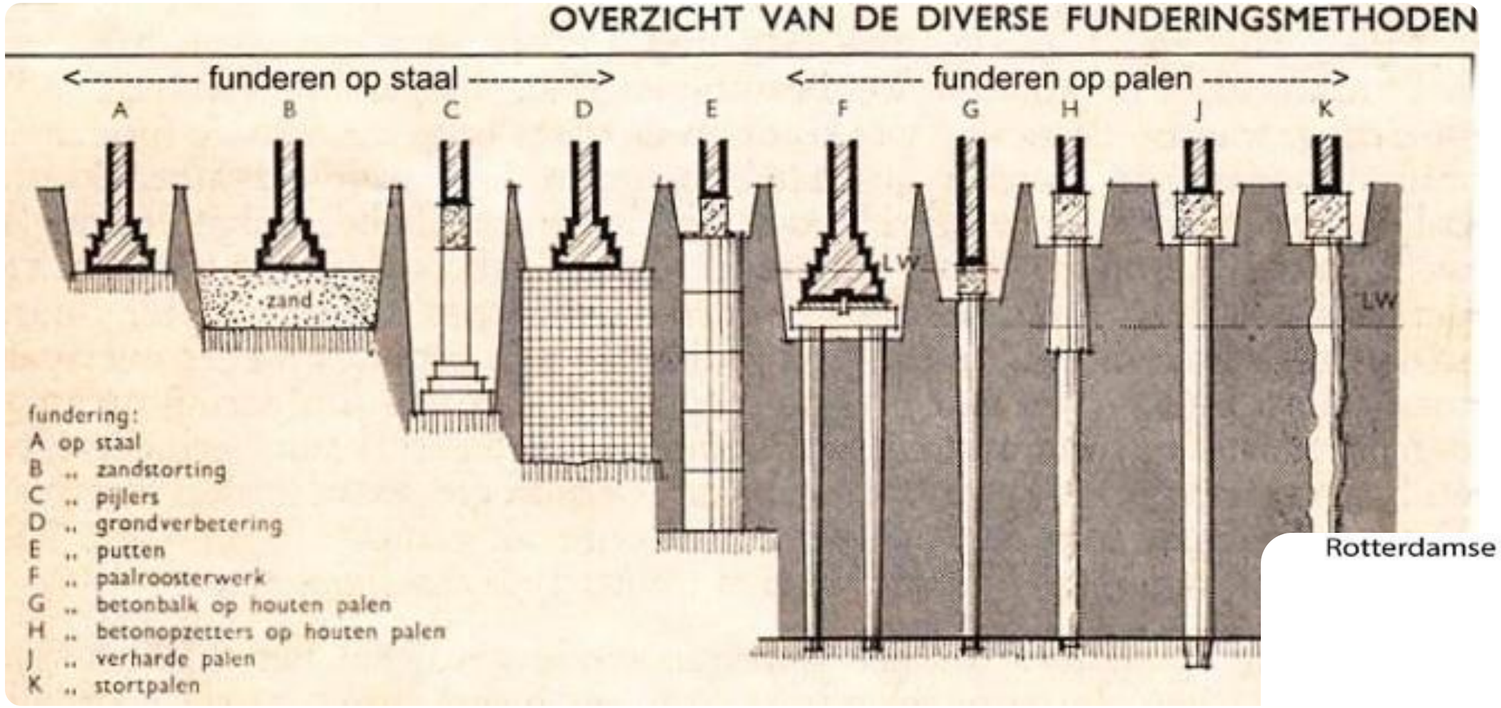
een toekomstbestendige woningvoorraad

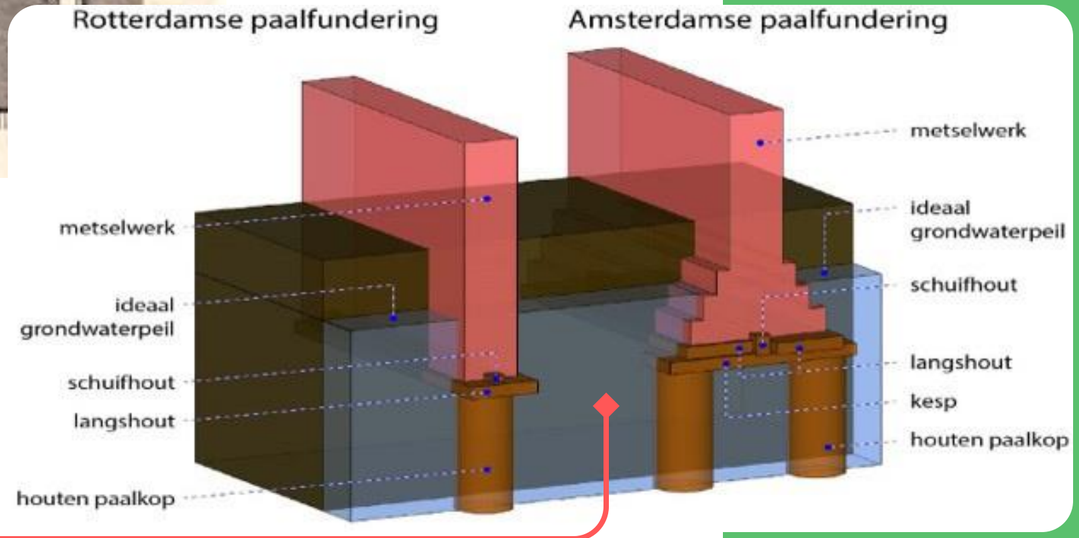


funderingsproblematiek
buitenruimte en infrastructuur
energietransitie
verduurzaming
achterstallig onderhoud
klimaatadaptatie

- **Aantal woningen in Rotterdam ruim 320.000**
- **Aantal woningen met kwetsbare fundering 120.00 – 150.000**
  - **100.000 – 120.000 op houten palen, 20.000 – 30.000 niet-onderheid**
  - **Verdeling 50% particulier, 50% corporatie**

Funderingstypen





Funderingshout <u>moet</u> onder water staan

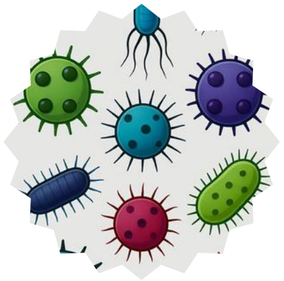
houten palen niet-onderheid

oorzaken

droogstand (paalrot)
overbelasting

⇄

bodemdaling
klimaatverandering



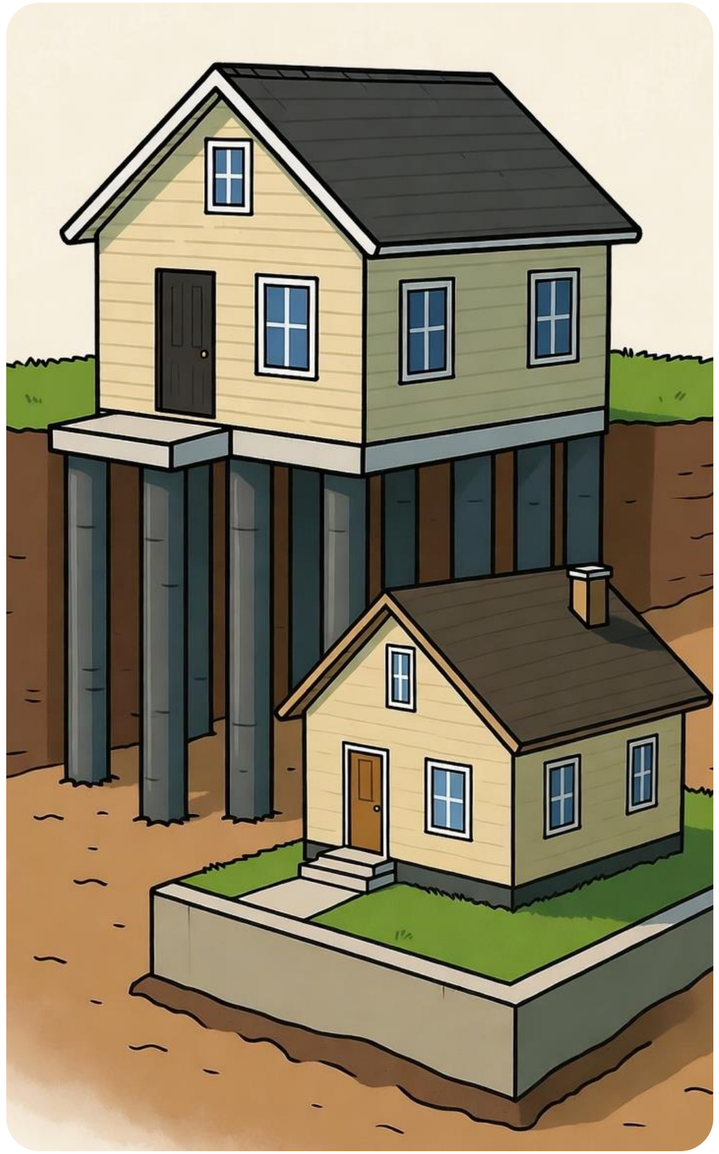


gevolgen

scheefstand
cascoschade
lekkages
instortingsgevaar

⇄

(grond)wateroverlast
vocht en schimmel
leidingbreuk
scheefstand
cascoschade
volksgezondheidsissues







Praktijk



Incident Margrietstraat 2014







5. Buitenruimte en infra (2019)

6. Vanaf 2020 volledig bewoonbaar

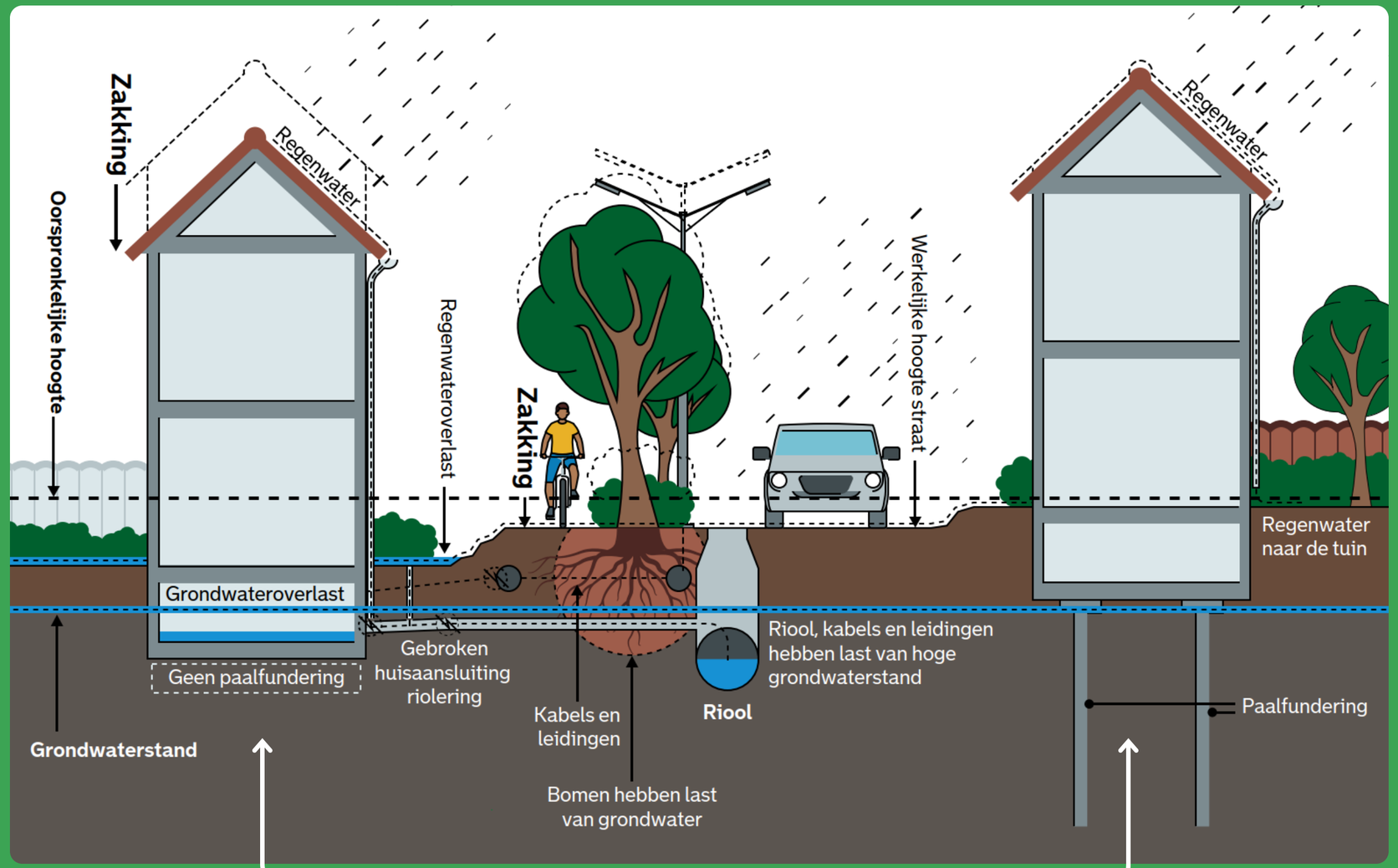


houten paalfundering

niet-onderheide fundering

fundering op ‘staal’ of ondiepe fundering

Relatie buitenruimte en infra



Bodemdaling

Natuurlijk aanhoudend proces

Riolering

Aansluiten op hoofdriool soms niet meer mogelijk en schade potentieel

Wateroverlast

ontstaan ‘afvoerputten’ en beperking ontwateringsdiepte

Hoogteverschillen

De toegankelijkheid gaat achteruit

Energietranistie

De ruimte voor aanvullende infrastructuur is er soms niet

De Rotterdamse Funderingsaanpak

John van Dijk en Hanke Haagsma
Gemeente Rotterdam



Funderingsloket

- Informeren
- Adviseren
- Stimuleren +
- Activering
- Bewustwording

mail
website
funderingskaart

subsidie
procesbegeleiding
korting WOZ

gesprekken
bijeenkomsten
adviesrapporten
intern/extern





Beleid

Subsidie voor funderingsonderzoek

- 75% van de kosten tot een maximum van €5.000
- tegenprestatie = publicatie
- QuickScan 2026 pilot

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

Funderingsloket

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

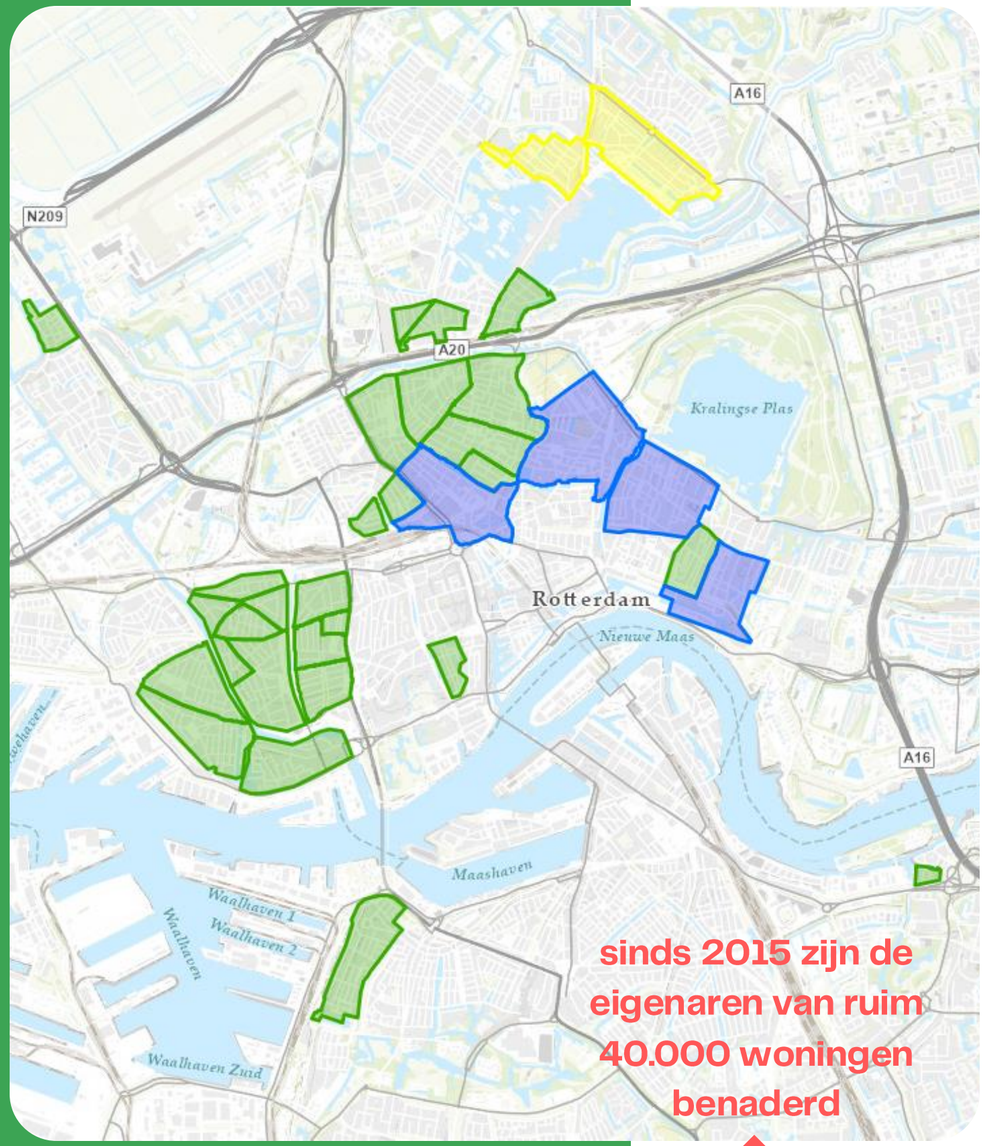
gericht op het bloksgewijs uitvoeren van funderingsherstel

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

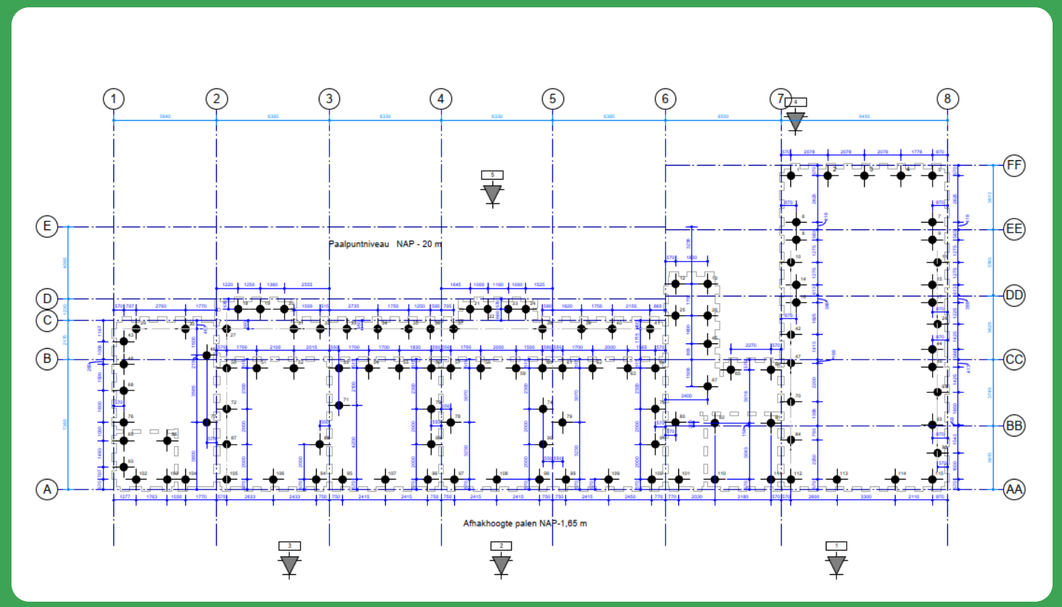


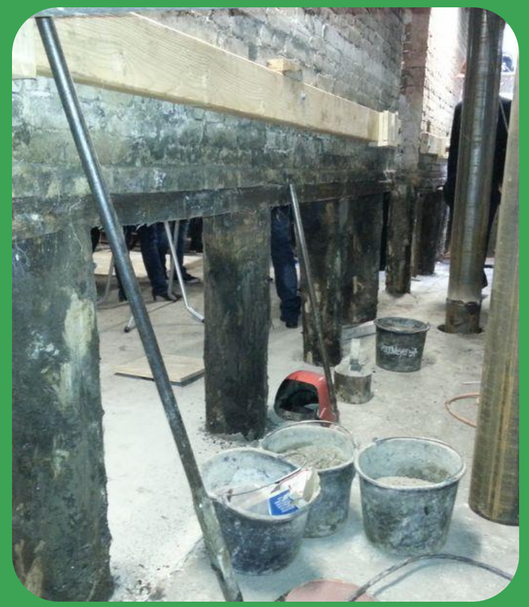
sinds 2015 zijn de eigenaren van ruim 40.000 woningen benaderd

Funderingsherstel

houten paalfunderingen







complexiteit = hoog

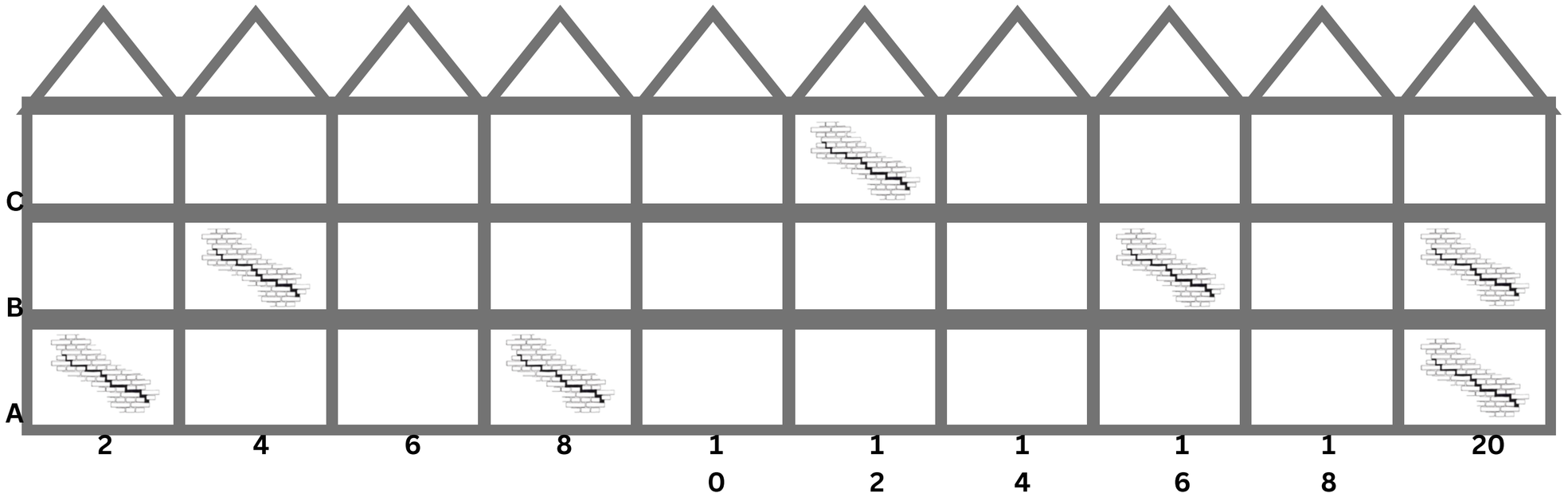
- technisch
- juridisch
- sociaal
- financieel

FONDS DUURZAAM FUNDERINGSHERSTEL

Funderingsherstel

inzet procesbegeleiding en handhaving

€180.000



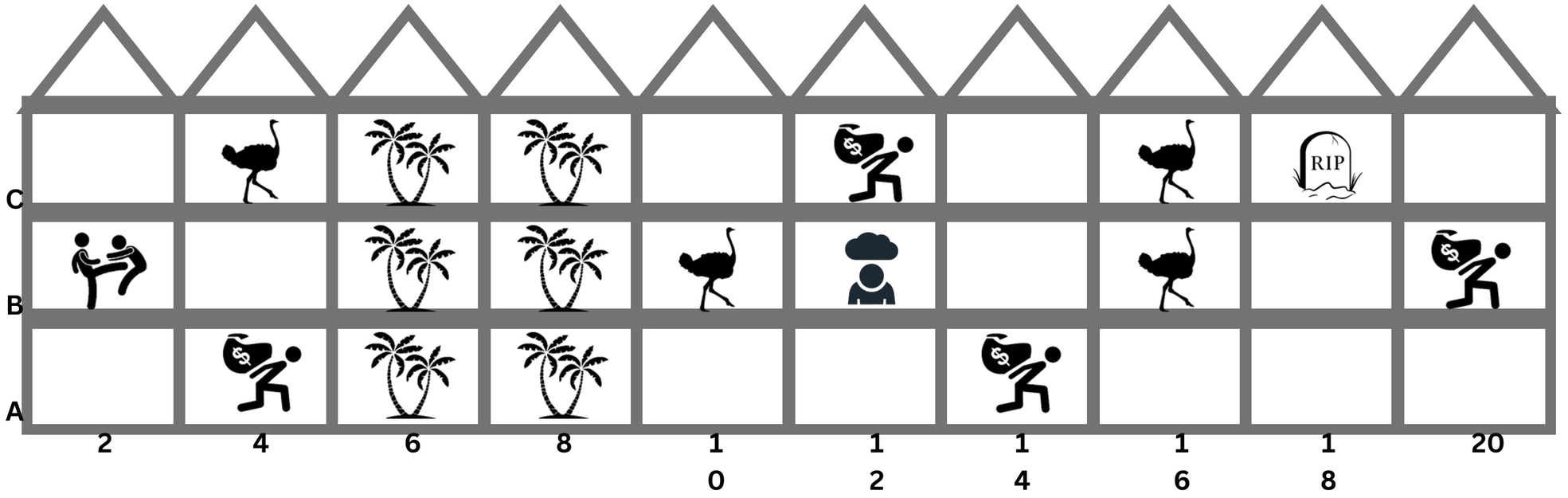
Situatie

10 panden x 3 bouwlagen = 30 woningen
€60.000 per woning = €180.000 per pand = €1.800.000 projectkosten

Funderingsherstel

inzet procesbegeleiding en handhaving

€180.000



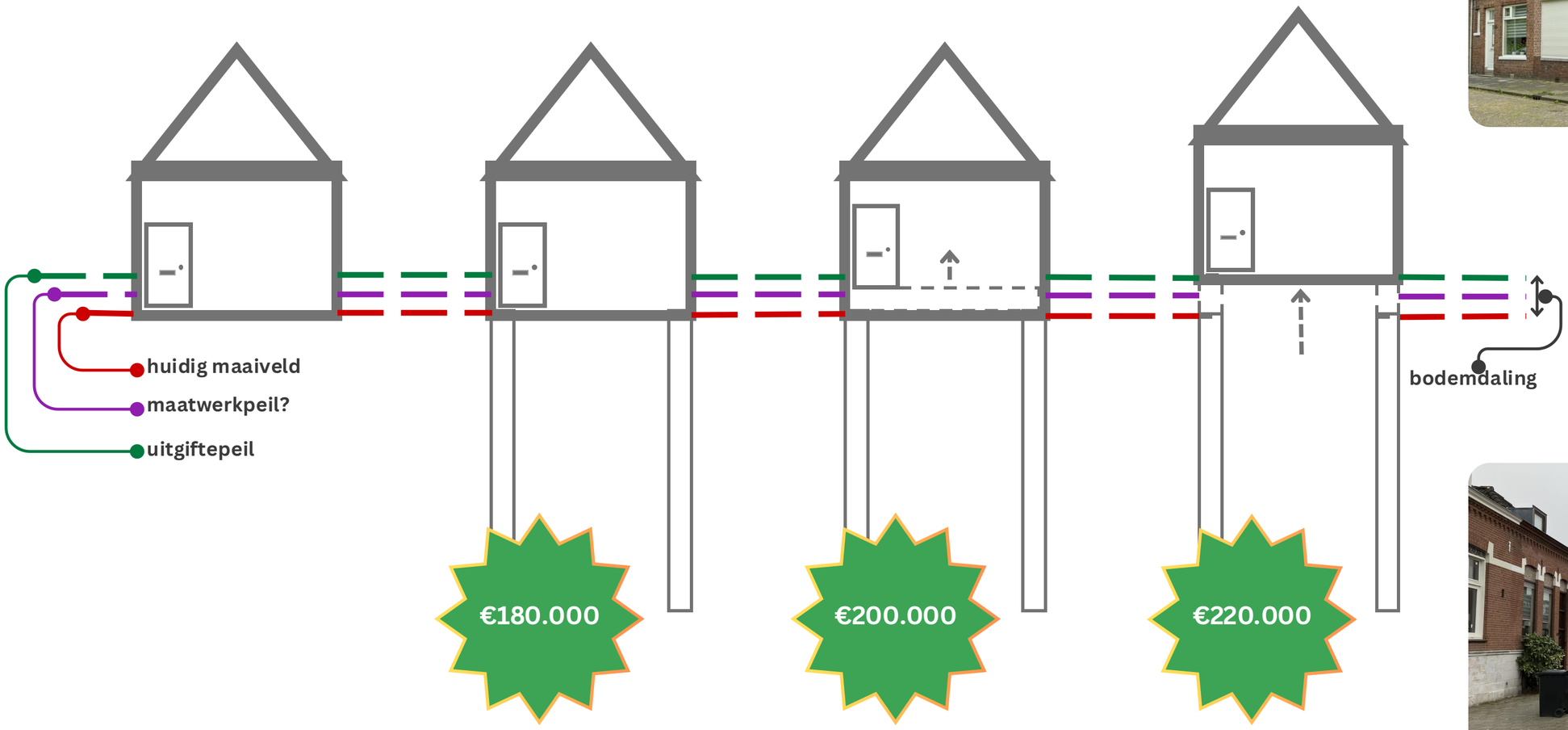
Conclusie

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



Funderingsherstel

niet-onderheide fundering











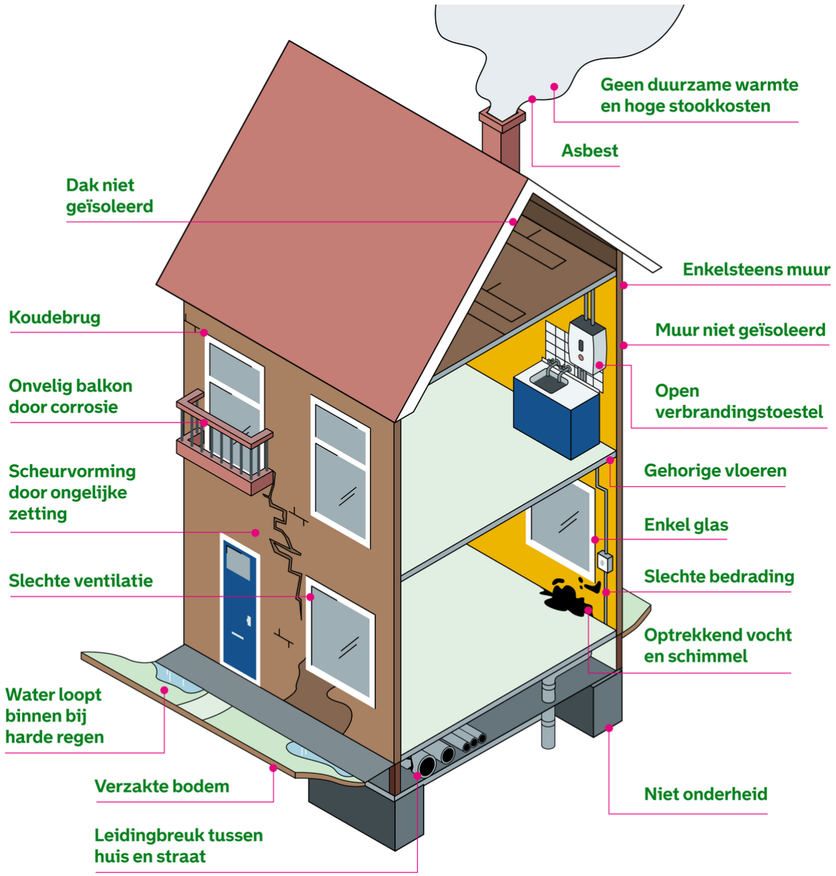


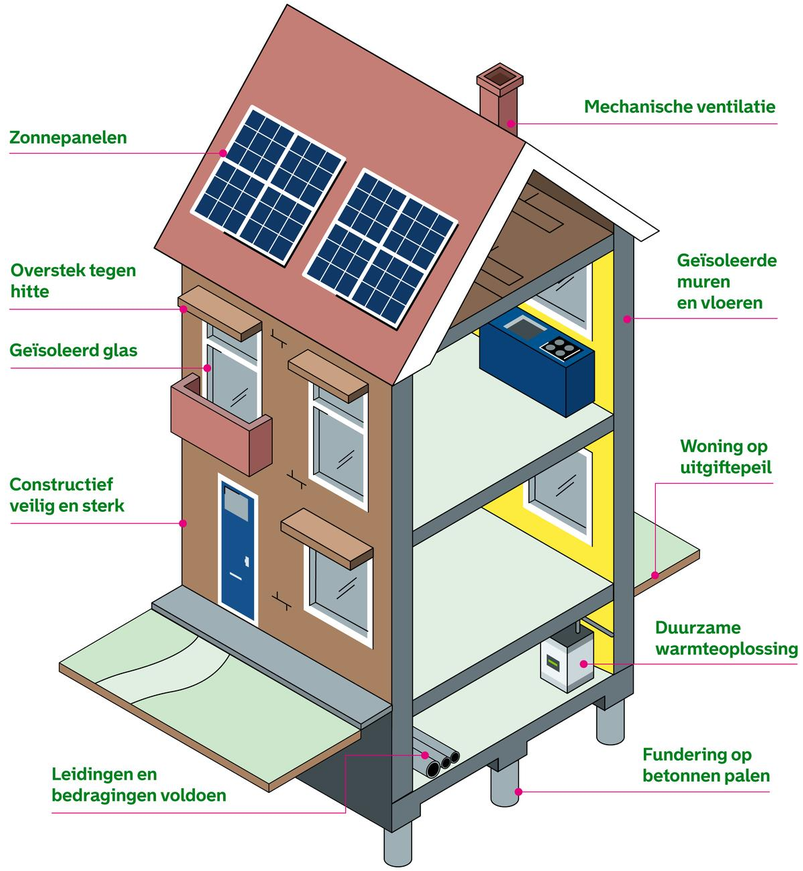






Toekomstbestendig wonen?





Exclusief kosten funderingherstel

€200.000

Haalbaarheid van herstel



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

€200.000 + €200.000

kosten herstel | overige investeringen

sociaal

juridisch

Zoeken naar oplossingen…

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

nederlandse vereniging van banken

VERBOND VAN VERZEKERAARS

DORDRECHT

Deltares
Enabling Delta Life

Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen

VNG

vereniging van woningcorporaties
aedes

TNO

vereniging eigen huis

Gemeente Rotterdam

ING

SLAppE BODEM
sterke samenwerking

ABN·AMRO Bank

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

UNIE VAN WATERSCHAPPEN

Haarlem

BouwendNederland

NVM

gemeente Zaanstad
ZNSTD

Rabobank

Gebiedsgerichte Leeraanpak Bloemhof 2026 – 2028



Vragen

? ? ?

‘tussen stedelijk behoud en stedelijke vernieuwing’

Perspectief Woningcorporaties

Deniz Boran – Woonstad Rotterdam
Tjerron Boxem – Havensteder

mede namens Hef Wonen en Woonbron



Vragen

? ? ?

‘tussen stedelijk behoud en stedelijke vernieuwing’

Riolering en buitenruimte

Corjan Gebraad
Gemeente Rotterdam – Stadsbeheer

Toelichting stedelijke waterhuishouding

1. Belang en verantwoordelijkheden waterhuishouding
2. Hoe werkt de riolering?
3. Knelpunten in gebieden met bodemdaling en kwetsbare funderingen
4. Uitvoeringspraktijk: afwegingen met dilemma's





Belang en verantwoordelijkheden waterhuishouding (1)

Ieder heeft belang bij een goede stedelijke waterhuishouding

- Waarborgen volksgezondheid
- Voorkomen/beperken van overlast en schade door, teveel of te weinig, water
- Beschermen van het (leef)milieu door goede waterkwaliteit



Verdeelde verantwoordelijkheden

- Rijk: hoofdwatersysteem (o.a. rivieren)
- Waterschappen: regionaal/lokaal watersysteem (o.a. singels) + afvalwaterzuivering
- Gemeenten: rioleringssysteem (o.a. riolering)
- Particuliere eigenaren: water op/van eigen vastgoed en terrein



Omgevingswet: watertaken gemeente

- Afvalwater: inzameling en transport naar afvalwaterzuivering (*zorgplicht afvalwater*)
- Hemelwater: verwerking hemelwater van openbaar terrein en bieden aansluitmogelijkheid voor particuliere percelen (*zorgplicht hemelwater*)
- Grondwater: voorkomen structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand door maatregelen in het openbaar gebied (*zorgplicht grondwater*)
- Oppervlaktewater: baggeren watergangen



Info: Stedelijk waterbeheer | Informatiepunt Leefomgeving

Belang en verantwoordelijkheden waterhuishouding (2)

Lokale instrumenten

- Gemeente: o.a. gemeentelijk rioleringsplan, klimaatadaptatieplan, hemelwaterverordening
- Waterschap: o.a. waterbeheerprogramma, peilbesluiten, (dijken)legger

Doelmatigheid

- Inzet financiële middelen (o.a. rioolheffing, watersysteemheffing) voor het wettelijke doel
- Inzet gericht op robuust, duurzaam en goed te beheren systeem voor waterhuishouding

Beleids- en ontwerpuitgangspunten riolering

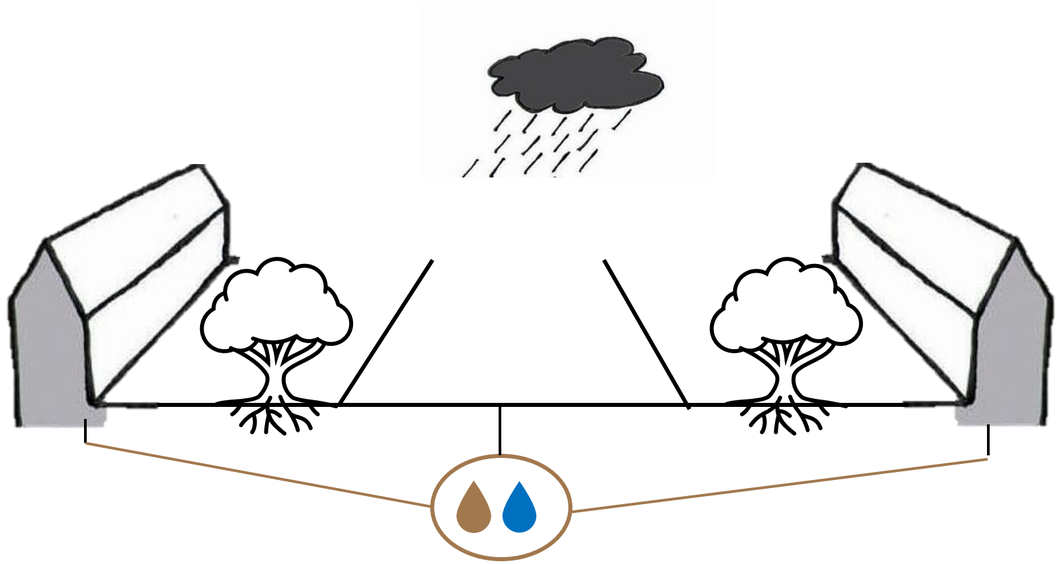
- Doel: een robuust, duurzaam en beheerbaar rioolstelsel voor alle Rotterdammers
- Instrument: programma van eisen water
- Hoe moet het functioneren?
- Hoe moet het ontworpen worden om het zo te laten functioneren?

Voorbeelden ontwerpeisen

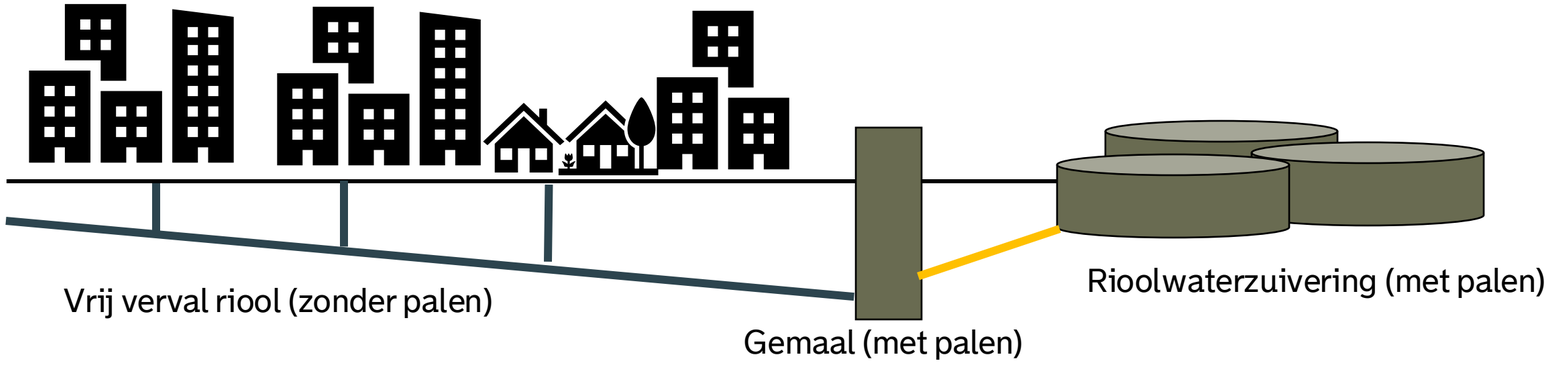
- Levensduur → gemiddeld 60 jaar
- Voorkomen van schade → o.a. gronddekking
- Afvoercapaciteit → geen water op straat bij regenbui die 1x per 2 jaar voorkomt
- Afschot (‘vrij verval’) → 1:300 t/m 1:1000



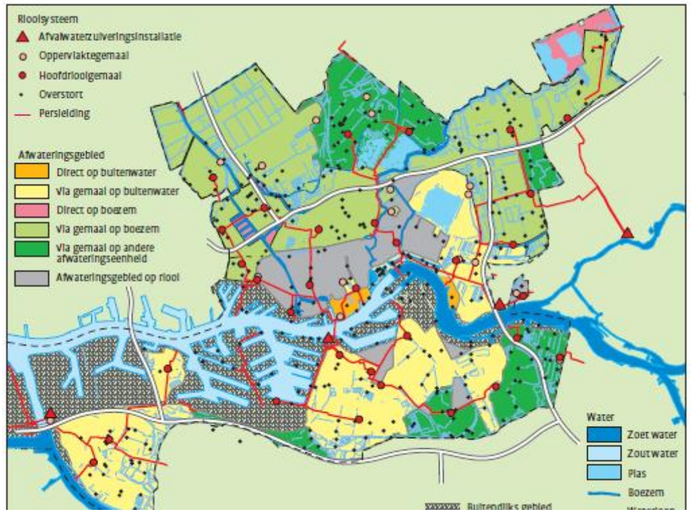
Hoe werkt de riolering?



Afvalwater en regenwater stromen via huisaansluitingen naar riool



Via grote verzamelriolen stroomt het water door de zwaartekracht naar gemalen en wordt doorgepompt naar de zuivering(en)



Vrij vervalriolering
2.678 km

1.711 km gemengd riool
567 km hemelwaterriool
183 km afvalwaterriool

Persleiding
365 km

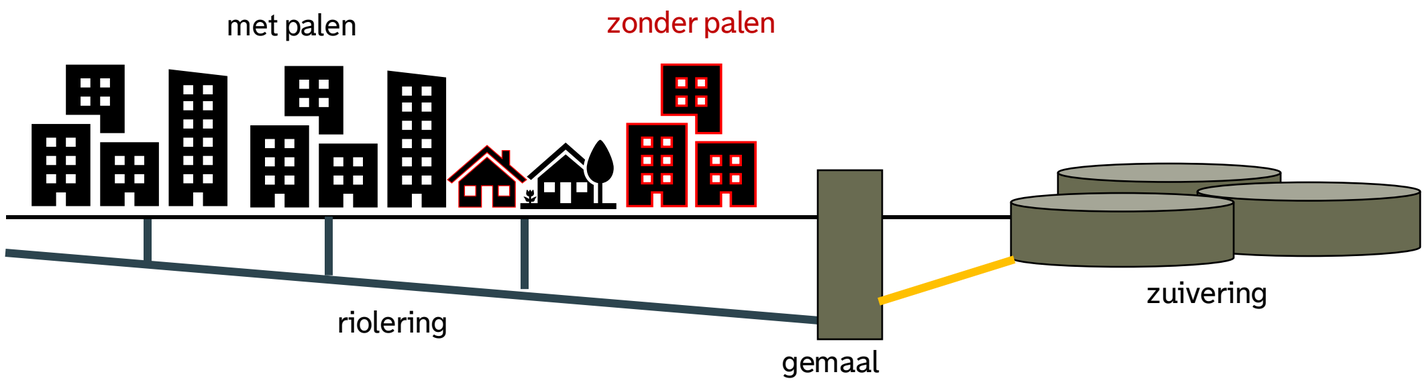
Gemalen
964 totaal

35 districtsgemalen
893 rioolgemalen
27 tunnelgemalen

Hemelwater-voozieningen

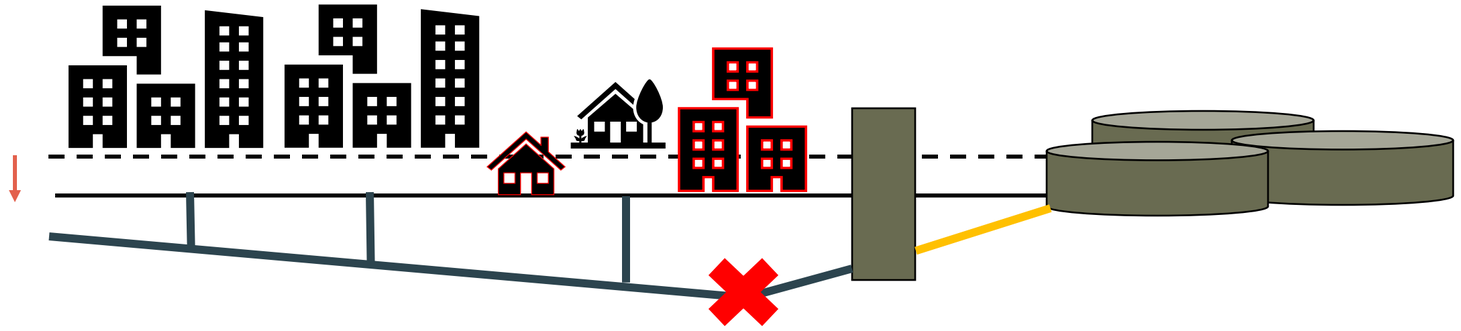
4 waterpleinen
10 infiltratiereservoirs
2 retentiepleinen

Afvalwater en bodemdaling



Startsituatie bij aanleg

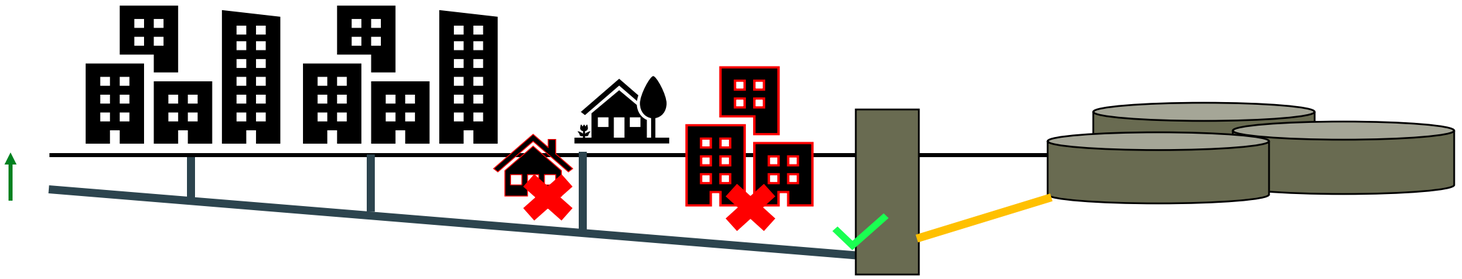




Door bodemdaling zakt het maaiveld ↓

Niet onderheid riool en woningen zakken mee

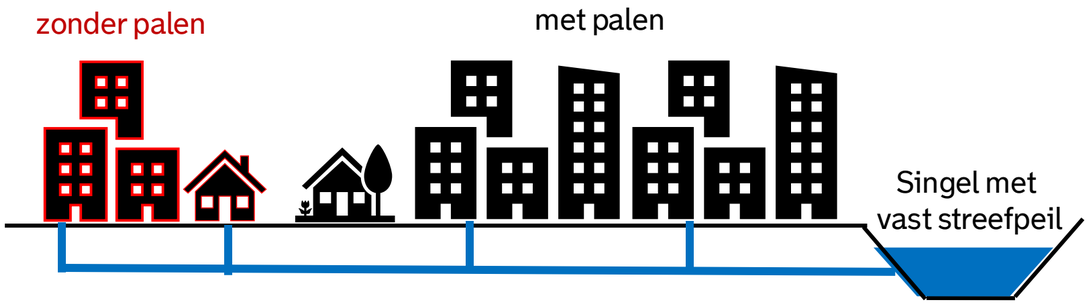
- Afvalwater wordt onvoldoende afgevoerd
- Riool scheurt en lekt
- Riool kan niet meer afdoende lozen op gemaal



Daarom na 40-60 jaar rioolvervanging met ophoging

- ✓ Riool kan weer lozen (met dekking)
- ❖ Probleem met verzakte panden: afvalwater kan onvoldoende of niet meer afstromen

Regenwater en bodemdaling



Startsituatie bij aanleg





Door bodemdaling zakt het maaiveld

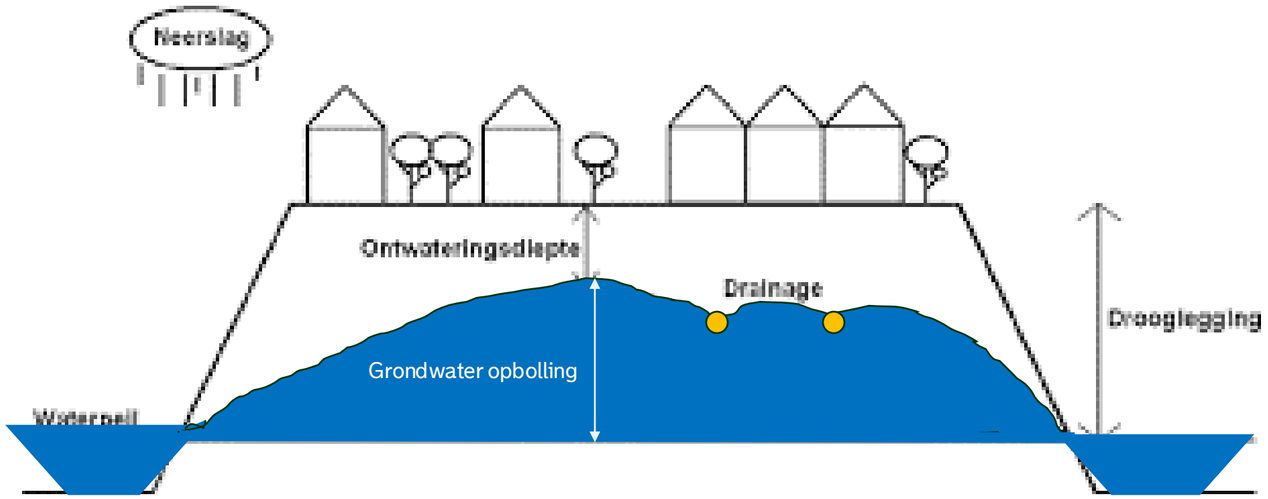
Singelpeilen blijven ongewijzigd

Niet paalgefundeerde panden zakken mee

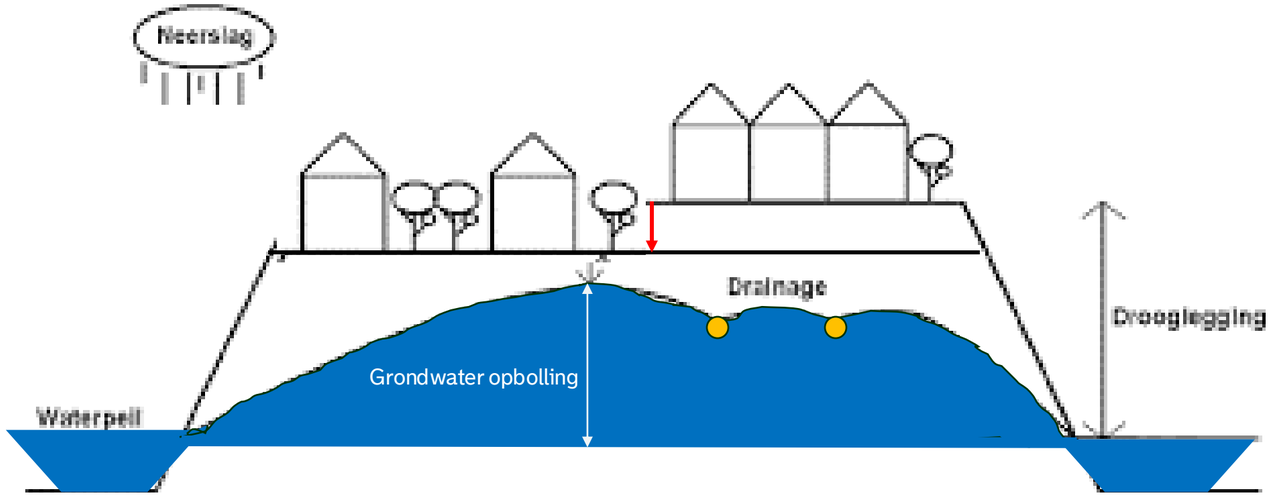


- Woningen en buitenruimte komen lager te liggen en kunnen niet of minder regenwater lozen
- Er kan water vanuit de buitenruimte afstromen naar woningen
- Er kan water vanuit de singels afstromen naar woningen !

Grondwater en bodemdaling







Door bodemdaling zakt het maaiveld

Niet paalgefundeerde panden zakken mee

Grondwaterstand blijft gelijk (relatie met singels)

Grondwateroverlast bij verzakte panden
(schimmel, natte kruipruimten en kelders)

Knelpunten in gebieden met kwetsbare funderingen

Woningen

- Huishoudelijk afvalwater en regenwater kan na rioolvervanging (cf ontwerpuitgangspunten) niet of onvoldoende afstromen naar riolering
- Regenwater kan woning instromen vanuit de buitenruimte of de singel (woning is laagste punt)
- Grondwater in kruipruimte en vochtige muren/vloeren



Riolering en buitenruimte (bij afwijken van ontwerpuitgangspunten = maatwerk)

- Afvalwater wordt onvoldoende afgevoerd → risico volksgezondheid, materiaalaantasting
- Eerder water op straat bij hevige neerslag → wateroverlast, overstromingsrisico
- Toenemend risico op disfunctioneren riolering en duurder beheer → bij toevoegen meer gemalen
- Hoogteverschillen in buitenruimte nemen toe → minder veilige en goed beheerbare buitenruimte

Voorbeelden waterhuishoudkundige maatwerkoplossingen

In openbare ruimte (gemeente)	In particuliere ruimte (perceeleigenaar)
Extra waterberging in openbare ruimte → in dichtbebouwde wijken minder kansrijk **Lokaal lager straatpeil** → risico op wateroverlast neemt toe → dekking op riolering kan te klein worden	**Terugslagklep in huisaansluiting en pompje** (in huis) om afvalwater af te voeren **Pompje** (op het perceel) om op het perceel hemelwater af te voeren of grondwater te verlagen → Beide: grotere kans op storingen; vraagt meer onderhoud door particulier; is begrensd

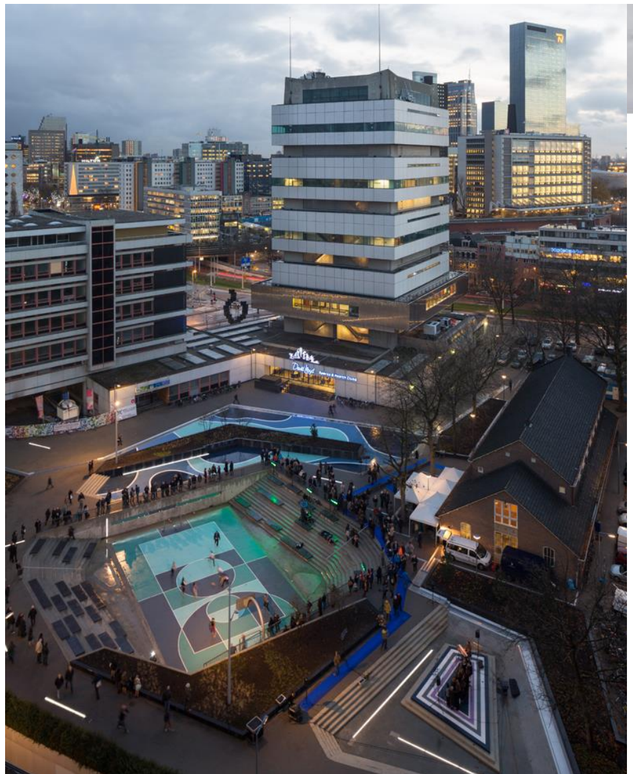
NB. maatwerk heeft tot doel lokale knelpunten in de waterhuishouding op te lossen en is geen structurele oplossing. Bodem en panden blijven immers zakken.

Bij verdergaande daling van bodem en panden neemt het risico op niet/slecht functionerende riolering toe.

Uitvoeringspraktijk: afwegingen met dilemma's

- Bodemdaling en klimaatverandering (droogte) kunnen woningen kwetsbaar maken voor wateroverlast of –tekort
- Vasthouden aan ontwerpuitgangspunten is nodig voor een goede waterhuishouding; hoogteligging buitenruimte is bepalend
- Aanpassen waterhuishouding kan watersysteem kwetsbaarder (minder robuust), minder duurzaam en kostbaarder maken
- Dilemma: herstel fundering (structureel) of aanpassen waterhuishouding (eindig)
- Maatwerk kan lokaal oplossing bieden, maar doet concessies aan kwaliteit rioolstelsel en is eindig
- Inzet financiele middelen (rioolheffing) is gericht op hoofddoelen rioleringszorg en ontwerp van riolering die voldoende lang mee gaat





Waterbeheer

Sieger Burger
Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard



Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Waterbeheer in relatie tot funderingen

Een opgave voor gemeente en waterschap

Sieger Burger - 9 september 2026

Inhoud

1. Wat doen de waterschappen

2. Hoe werkt het oppervlaktewaterbeheer

3. Waar gaat het knellen

Rotterdam en waterschap

Rotterdam heeft door zijn ligging te maken met 3 waterschappen:

- Hoogheemraadschap van Delfland
- Waterschap Hollandse Delta
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard



Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Wat doet het waterschap?

In de basis hebben de waterschappen drie hoofdtaken:

- *Waterveiligheid:*
  we zorgen voor veilige dijken, zodat we beschermd zijn tegen overstromingen;

- *Waterkwantiteit:*
  we voorkomen wateroverlast en zorgen voor voldoende water;
  we handhaven het waterpeil, zodat het niet te hoog of te laag staat;

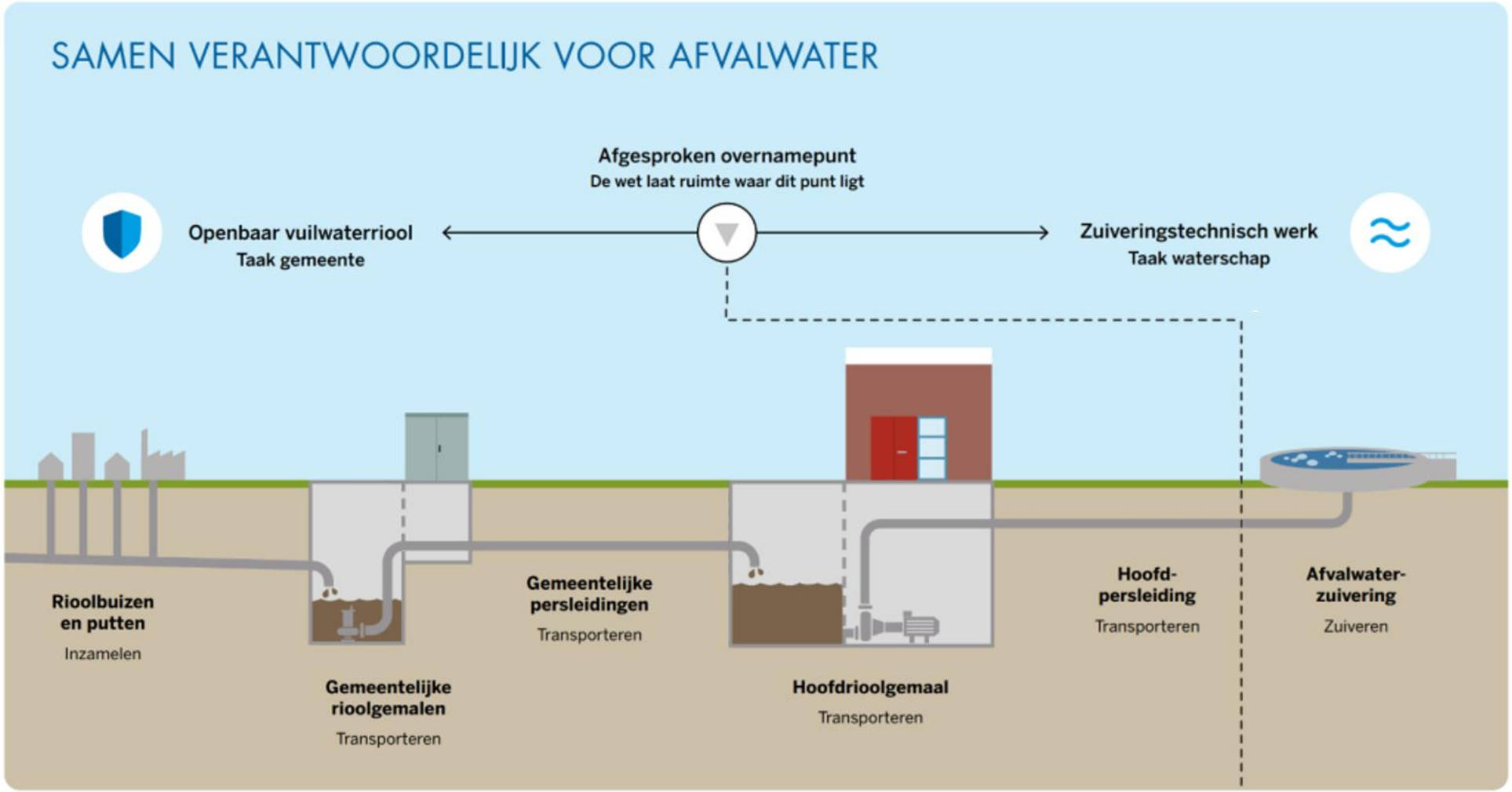
- *Waterkwaliteit:*
  we zorgen voor schoon water in sloten, kanalen en grachten;
  we zuiveren het afvalwater in onze afvalwaterzuiveringen;

Gemeente versus waterschap – wie doet wat?

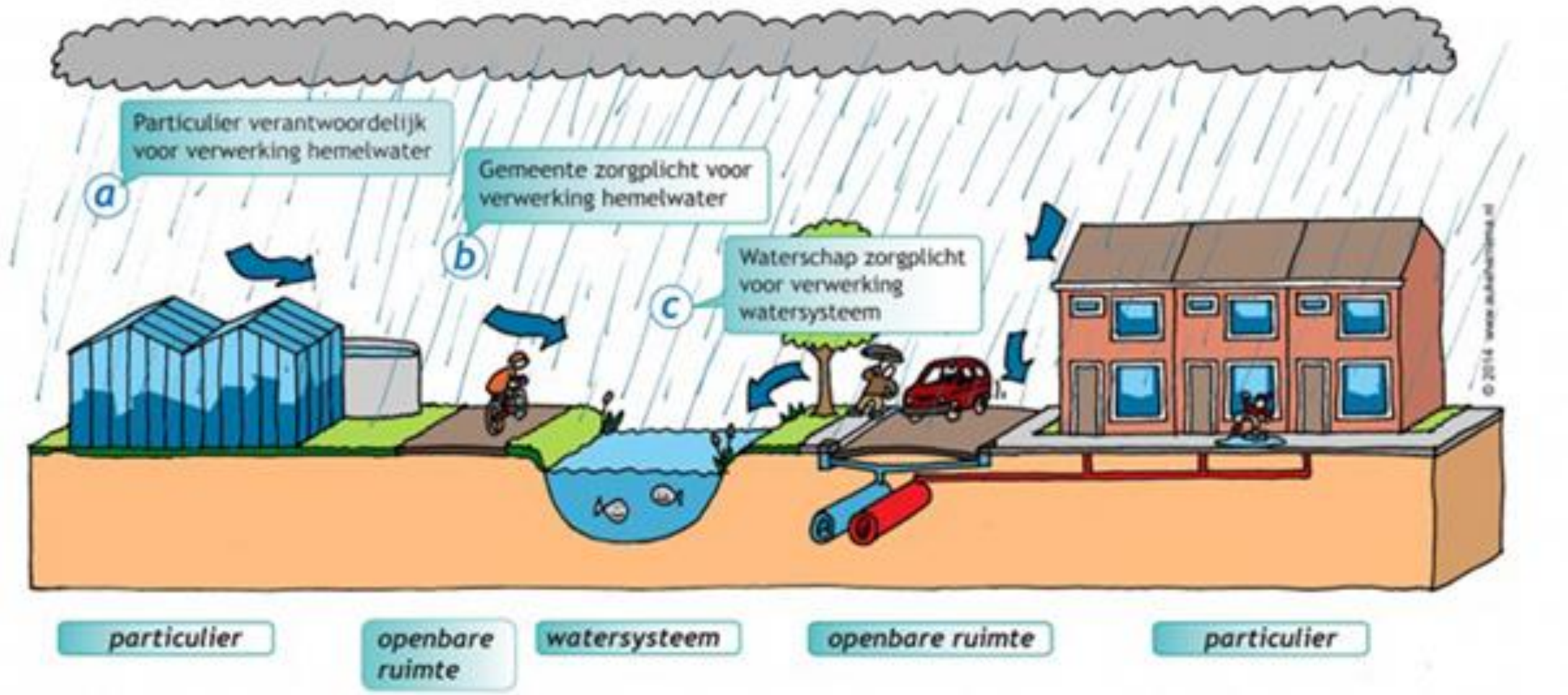
Wie doet wat bij:

- Afvalwaterketen
- Oppervlaktewaterbeheer
- Grondwaterbeheer

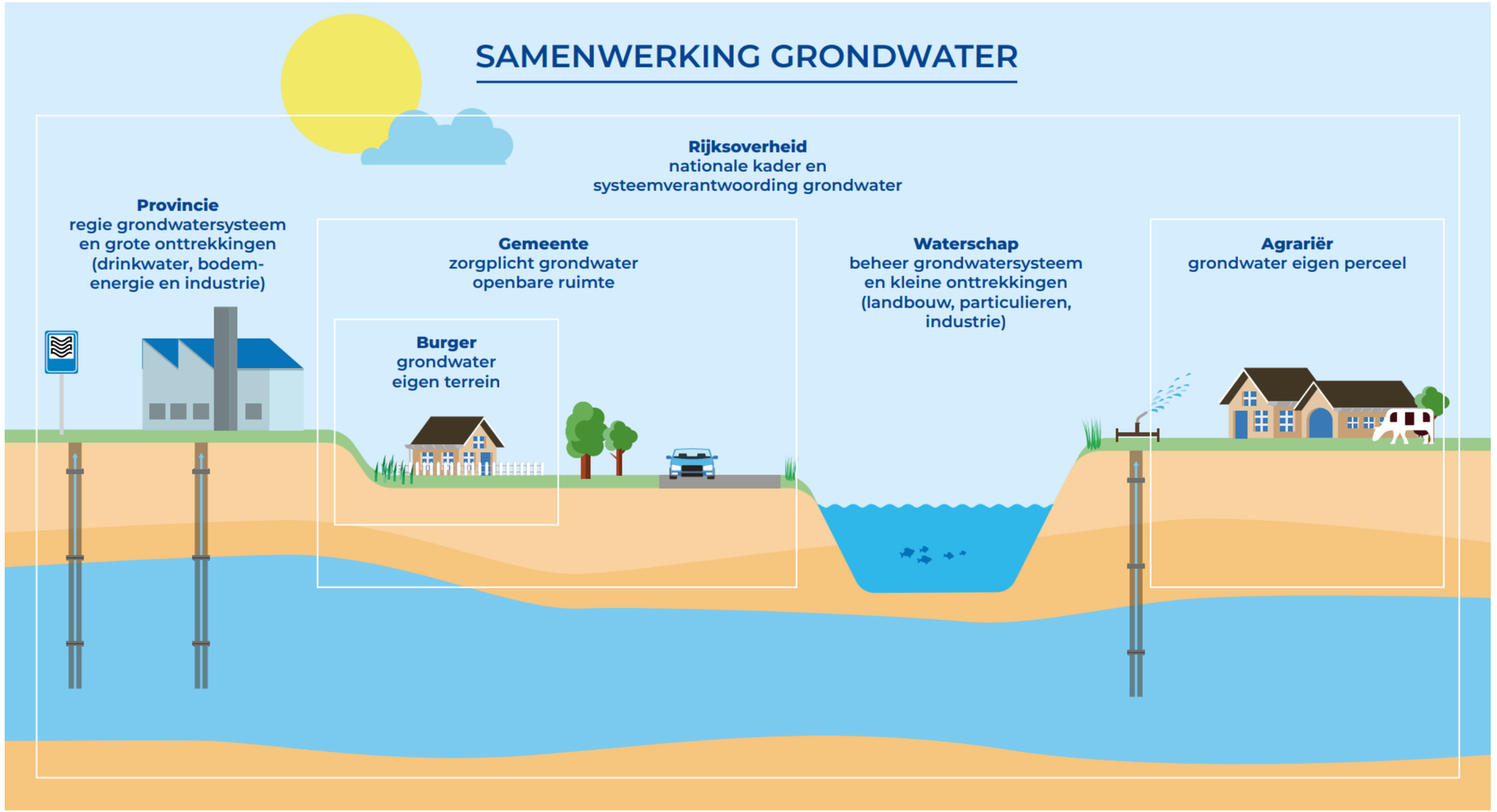
Verantwoordelijkheden bij afvalwaterketen



Verantwoordelijkheden bij oppervlaktewater



Verantwoordelijkheden bij grondwater



Waterbeheer is sturen op normen

Voor alle taken (waterveiligheid, -kwantiteit en -kwaliteit) krijgen de waterschappen eisen/normen mee:

- overstromingsnormen voor de dijken;
- waterkwaliteitseisen voor onze zuiveringen;
- eisen voor zwemwater en oppervlaktewater (o.a. Kader Richtlijn Water).
- *normen voor wateroverlast voor stedelijk gebied, en voor landelijk gebied;*

We controleren continu: voldoen we nog?

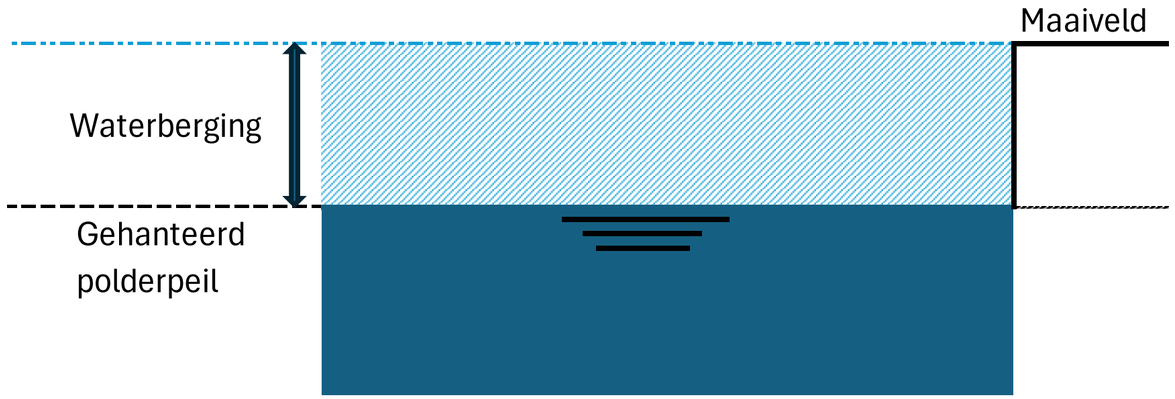
- Er zijn heel veel ontwikkelingen die invloed hebben.
- We verzamelen heel veel data van het watersysteem
- We analyseren met behulp van modellen of we aan de normen voldoen
  Waar we niet voldoen, zijn aanpassingen nodig

Oppervlaktewaterbeheer & peilbesluiten

Doel is droge voeten houden
In alle watergangen is vastgelegd welk waterpeil hier wordt aangehouden
Dit wordt vastgelegd in een peilbesluit

Het proces van peilbesluiten is een brede belangenafweging op basis van een gebiedsproces

De ruimte bovenop het gehanteerde peil is beschikbaar voor waterberging
Wateroverlast norm gaat dus over beschikbare ruimte bovenop het ingestelde peil

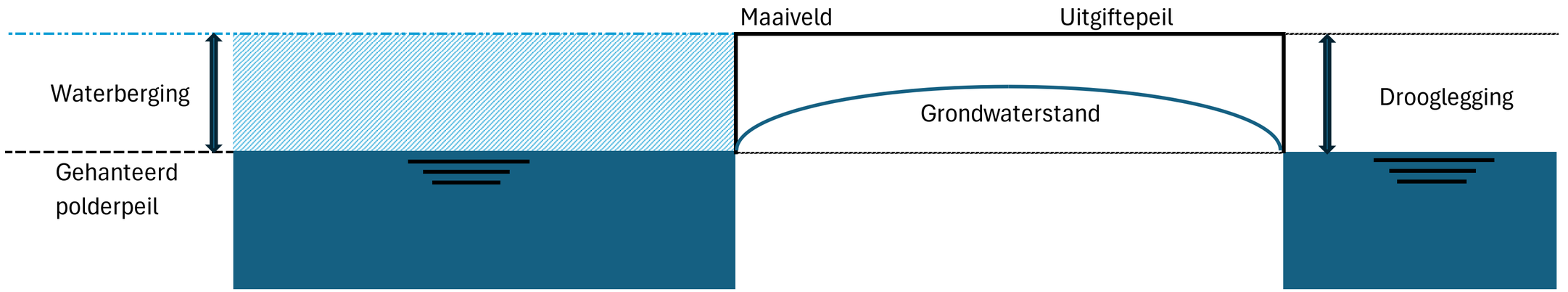


Oppervlaktewaterbeheer & peilbesluiten

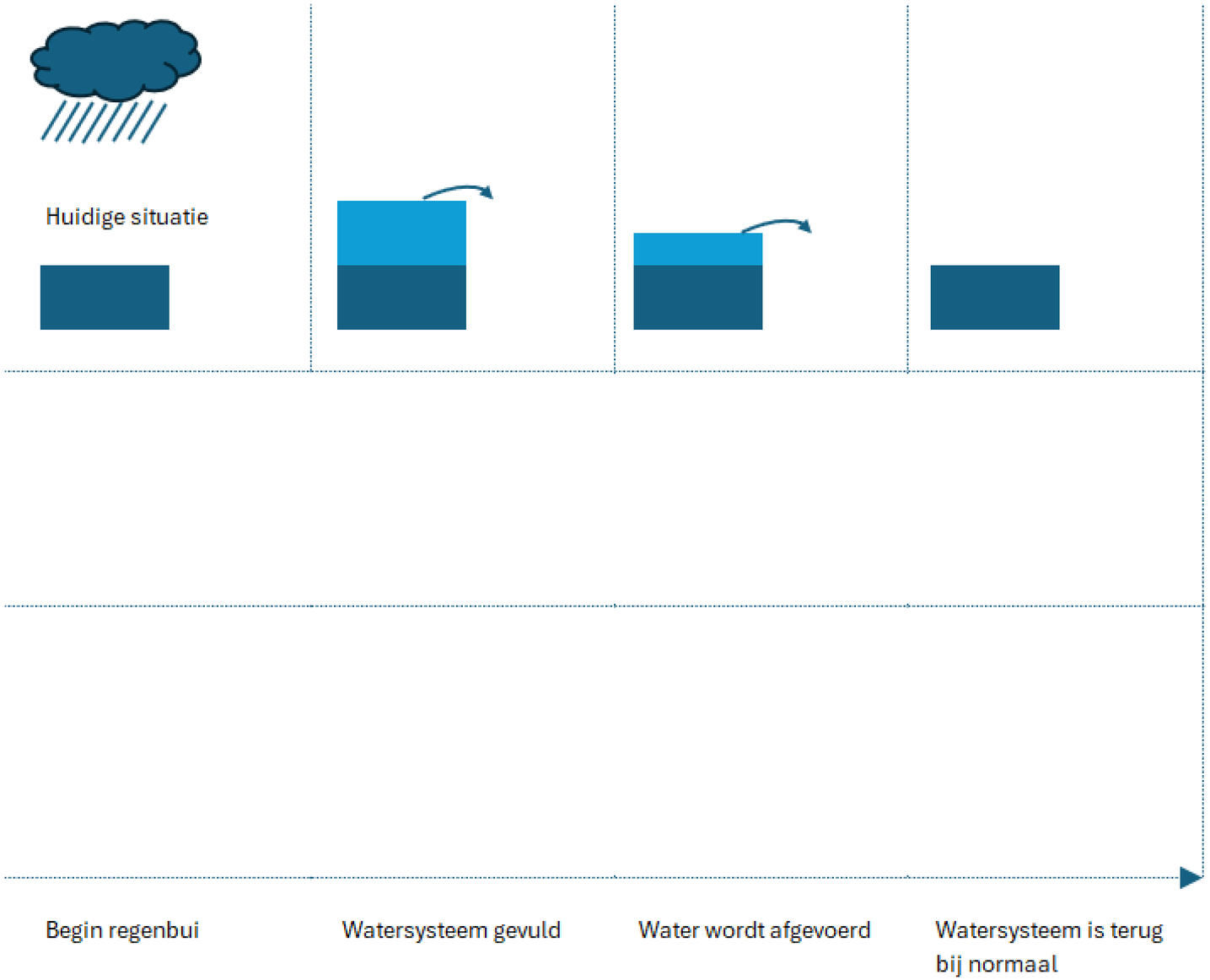
- Het aanpassen van waterpeilen (verhogen of verlagen) heeft consequenties voor het gehele stedelijke watersysteem en de buitenruimte.

- Riolering, drainage, uitgiftepeilen, beschoeiingen etc. zijn erop gebaseerd.

- Daarom komen peilaanpassingen (peilbesluiten) in de bestaande stad zelden voor



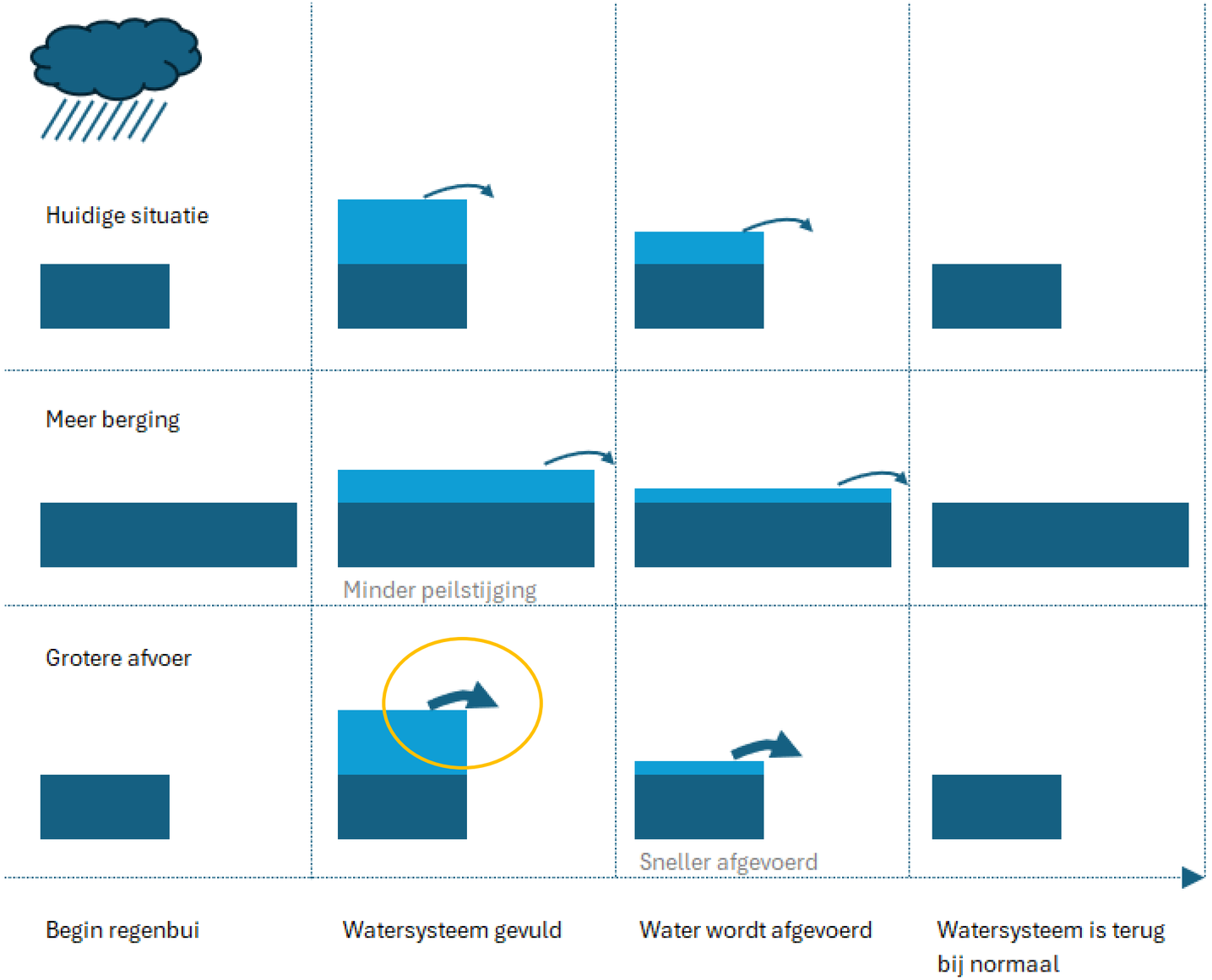
Mogelijke systeemaanpassingen om aan de norm te voldoen



Mogelijke systeemaanpassingen om aan de norm te voldoen



Mogelijke systeemaanpassingen om aan de norm te voldoen



Mogelijke systeemaanpassingen om aan de norm te voldoen

Hoe gebruiken we die twee knoppen?

- Vergroten van het volume om water te bergen:
  - Bredere of nieuwe watergangen (in de haarvaten)
  - Grootschalige piekberging (vooral voor het hoofdwatersysteem)
  - Verlagen van het waterpeil (vaak geen duurzame oplossing)

- Het water sneller afvoeren:
  - Duikers vergroten – flessenhals eruit
  - Capaciteit van de gemalen vergroten (kan maar zeer beperkt i.v.m. geldende bemalingsrichtlijnen)



Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Maar er verandert meer

Naast de ontwikkelingen die er spelen, kunnen knelpunten ook ontstaan door:

- *Veranderend klimaat*

  Het veranderend klimaat (heftigere neerslag) is veelal op te lossen door de twee beschikbare knoppen, maar wordt wel steeds lastiger.

- *Daling van de bodem al dan niet in combinatie met zakkende woningen*

  Bodemdaling treedt veelal op daar waar de bodem bestaat uit slappe grond (vooral veen). Deze bodems verdwijnen (oxideren) als ze droog komen te liggen. Verlaging van het peil zorgt daardoor voor verdere daling van de bodem.

  Vaak kan het maaiveld op peil worden gehouden door op te blijven hogen, maar als woningen blijven zakken is dat niet altijd mogelijk

Kan het echt gaat knellen? (1)

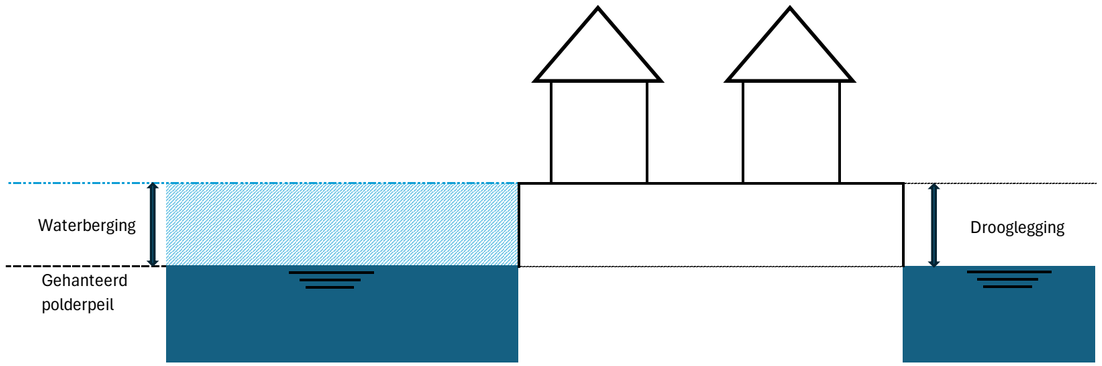
Ongefundeerde woningen.

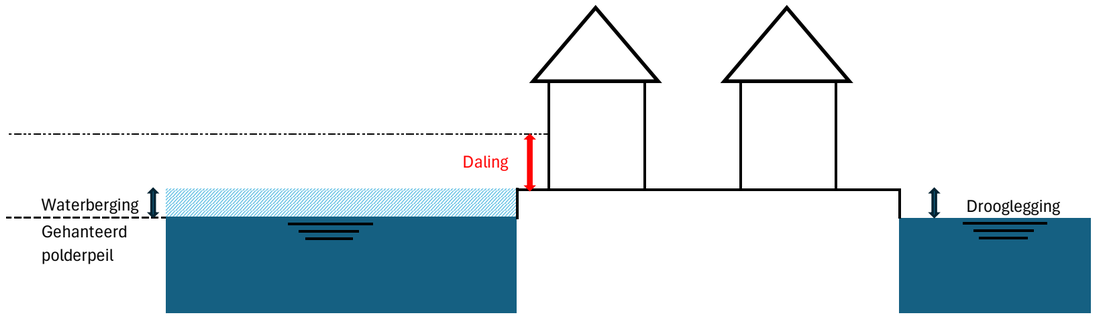
Na decennia van zakken van woningen, zijn de twee genoemde knoppen (bergen en afvoeren) niet meer voldoende om nog aan de normen voor wateroverlast te voldoen.

Isoleren (apart peilvak) is een optie, maar:

- *Robuustheid* – Er wordt een heel klein peilvak gemaakt en een klein systeem is niet robuust
- *Kosten* - maatwerk is duur, is dit dus ook doelmatig?
- *Het grotere systeem* - past het ook binnen het gemeentelijk systeem?
- *Lange termijn* – door isoleren wordt het probleem van de zakkende woning niet opgelost

Daarbij: wateroverlast vanuit oppervlaktewater gaat bij deze woningen vaak samen met hoge grondwaterstanden (schimmel) en problemen met riolering.





Kan het echt gaat knellen? (2)

Op houten palen gefundeerde woningen.

- Woningen op houten palen gebouwd vanaf de jaren 20 van 20^{e} eeuw tot vlak na WOII.
- Paalrot treedt op als ze droog komen te staan.
- Hoe vaker de palen droog komen te staan, hoe groter de kans dat ze gaan falen.
- Een stabiele hoge grondwaterstand (boven de paalkoppen) is gewenst.
- Een optie is water aanvoeren om grondwaterstand lokaal te verhogen, maar waterbeschikbaarheid vanuit de Rijn en het gehele watersysteem knelt steeds vaker.
  => Gegarandeerde waterbeschikbaarheid bestaat helaas niet.
- Wateraanvoer is geen structurele oplossing, maar een levensduurverlengende maatregel

Kan het echt gaat knellen? (3)

Ongefundeerd en houten palen fundering naast elkaar

- Waar ongefundeerd en houten palen naast elkaar staan is isoleren (bijna) niet meer mogelijk
- Hoe meer maatwerk, hoe minder robuust (beheersbaar) het stedelijke watersysteem
- Ook kan op enig moment niet meer worden voldaan aan wateroverlast normen (ongefundeerde woningen)

Concluderend

- Peilverlaging in stedelijk gebied is vrijwel nooit een optie
- Voor op hout gefundeerde woningen is gegarandeerde wateraanvoer voor grondwaterbeheer niet mogelijk
- Bij ongefundeerde woningen wordt droge voeten garanderen steeds lastiger
- Inzet op structurele maatregelen is gewenst, levensduurverlengende maatregelen kunnen tijdelijke oplossing bieden
- Voor deze complexe problematiek is samenwerking tussen gemeente, waterschap en woningeigenaren nodig



Vragen

? ? ?

‘tussen stedelijk behoud en stedelijke vernieuwing’

Afdoeningsvoorstel motie ‘Aandacht voor preventie’



Programmaplan op hoofdlijnen ‘Goed Gefundeerd wonen’

Hanke Haagsma en Corjan Gebraad
Gemeente Rotterdam

Toelichting motie

Verzoekt het college om:

- In beeld te brengen wat ervoor nodig is om de vragen en aanpak rondom funderingsproblematiek stadsbreed te coördineren en hierin mee te nemen:
  - welk onderzoek voor gebiedsgerichte analyses hierbij nodig is;
  - de mogelijkheden voor preventieve maatregelen (zoals o.a. het initiatief van GOP), naast andere oplossingen voor funderingsaanpak;
  - welke successen in preventie en levensduurverlenging er in andere steden of andere landen ook toepasbaar zijn in Rotterdam;.
  - welke benodigde personele capaciteit en budget hiervoor nodig is;
  - de mogelijkheden om beschikbare kennis, onderzoeksresultaten en instrumenten te delen met bewoners;
- Te bezien of voor april 2026 ten behoeve van de formatie van een nieuw college naar de Raad gerapporteerd kan worden.

Wat ligt voor – Programmaplan op hoofdlijnen

- Een plan gericht op stadsbreed kunnen coördineren van vragen en aanpak rondom funderingsproblematiek:
  - gefaseerde aanpak, stapsgewijs keuzes maken;
  - t/m 2029 focus op verdiepende analyse, rolneming en versterken handelingsvermogen gemeente, woningeigenaren en andere betrokken organisaties;
  - noodzakelijke stap om funderingsopgave beheersbaar, rechtvaardig en toekomstbestendig aan te pakken;
  - uitwerking van de organisatorische en financiële consequenties;
  - huidige funderingsaanpak loopt door en wordt geïntensiveerd.

- Dekking van het programmaplan op hoofdlijnen ontbreekt

- De motie verzocht voor april 2026 ten behoeve van de formatie van een nieuw college te rapporteren naar de raad

- Met het afdoeningsvoorstel wordt de raad gevraagd akkoord te gaan met het tijdig aanleveren van een uitwerking van een plan;

- De raad wordt nu niet gevraagd akkoord te gaan met het plan zelf

Aanleiding (waarom)

- Huidige aanpak is onvoldoende voor aard, omvang en toenemende urgentie van de funderingsproblematiek in Rotterdam.
- Inzicht in lokale situatie - funderingsproblematiek en opgaven beheer en inrichting openbare ruimte - is onvoldoende om urgentie te bepalen en op basis daarvan te kunnen prioriteren over de hele stad.
- Onvoldoende inzicht in (tijdelijke) alternatieven voor funderingsherstel (‘preventieve maatregelen’)
- Aanpak gebieden met grote stapeling van opgaven nog te veel reactief in plaats van proactief.
- Middelen en menskracht bij alle betrokken partijen zijn beperkt; dat vereist op het juiste moment de juiste ingreep doen en waar mogelijk tijd kopen door vertragen van de eindingreep. Daarvoor is stadsbrede prioritering nodig.

Doel (wat)

- Inzicht in de specifieke funderingskwetsbaarheden per gebied;
- Keuzes in de funderingsaanpak met perspectieven voor korte en lange termijn (structureel, tijdelijke maatregelen);
- Randvoorwaarden – geld, tijd, capaciteit – in beeld om (gefaseerd) tot uitvoering te kunnen komen;
- Eigenaren en bewoners betrekken en ondersteunen met duidelijke handelingsperspectieven;
- Samenwerking met partners op lokaal, regionaal en nationaal niveau.

Visie en aanpak (hoe)

4 leidende principes:

- Behouden wat kan, veranderen waar nodig
- Gedeelde verantwoordelijkheid en gezamenlijke aanpak
- Perspectief voor iedereen en doelmatige inzet van middelen
- Van analyseren naar activeren





Levensduurverlengende maatregelen

- Naast funderingsherstel maatregelen t.b.v. levensduurverlenging en risicobeheersing mogelijk (motie spreekt over 'preventieve maatregelen')

- Noties:
  - → Kan risico's op schade verlagen of levensduur fundering verlengen (uitstel)
  - → Niet overal mogelijk: lokale omstandigheden sterk bepalend (maatwerk)
  - → Geen structurele oplossing, want toepassing eindig (lange termijn)
  - → Maakbaarheid en stuurbaarheid begrensd (geen garanties)
  - → Nog beperkte ervaring bij niet-onderheide woningen
  - → Kosten – baten afweging

- Zorgvuldige afweging per lokatie nodig: technisch haalbaar? Zinvol gezien vastgoedwaarde? → Is onderdeel van analyses in programmaplan

- Voorbeelden:
  - → Openbare ruimte: lokaal aangepast maaiveld, grondwater af- en/of aanvoerleiding, waterberging
  - → Privaat terrein: drainage i.c.m. pompje, regenwater benutten, wateraanvoer

Bouwstenen en acties programmaplan (wat)

- Participatie en communicatie (onderdeel f)
- Verdiepende analyse problematiek (onderdelen a en b)
- Afwegingskader en prioriteren (onderdeel c)
- Perspectief per gebied: fysiek en sociaal (onderdeel d)
- Leren en monitoren (onderdeel e)
- Transparantie naar nieuwe eigenaren (onderdeel g)

Participatie en communicatie

- Inzet expertisegroep(en)/bewoners met adviesrol richting het programma
  - op het niveau van het programmaplan (schaal van de stad)
  - bij uitwerking van het handelingsperspectief voor gebieden
- Plek voor individuele en collectieve belangen
- Plek voor behoeften op korte(re) en lange(re) termijn
- Communicatie en/of omgevingsmanagement bij wijkaanpak is geen onderdeel van het stedelijke communicatie en participatieplan

Resultaat: Stedelijke communicatie- en participatiestrategie met differentie op basis van inhoud, boodschap en typen eigenaren en bewoners

Verdiepende analyse problematiek

- Stadbrede analyse:
  - Bestaande kennis en inzichten houten palen benutten; ondiepe funderingen toevoegen aan het overzicht
  - Inzicht in waar grootste risico's zijn, kansen voor tijdig ingrijpen en onzekerheden zijn waar nader onderzoek nodig
  - Basis voor eerste prioritering gebieden, communicatie en nadere analyses

Resultaat 1: Overzicht – over hele stad – van de kwetsbaarheid van funderingen en gekoppelde buitenruimte opgaven

Resultaat 2: prioritering gebieden voor nader onderzoek (vanuit perspectief bedreigingen en kansen)

- Locatie specifieke analyses en onzekerheden reduceren; dit kan zijn:
  - archiefonderzoek, inventarisatie bodemkenmerken, analyse grond- en oppervlaktewater etc.

Resultaat: Opgave voor specifieke lokaties is bekend

Afwegingskader toekomstbestendigheid

- Ontwikkelen afwegingskader met set aan criteria om afwegingen te kunnen maken:
  - Per (geselecteerd) gebied afweging maatregelen die bijdragen aan toekomstbestendig wonen
  - Onderscheid in voorkomen van schade, levensduurverlenging, herstel en transformatie
  - Aandacht voor aspecten als monumenten en beschermd stadgezicht
  - In samenhang met alle opgaven in panden én openbare ruimte
  - Centraal staan collectieve belang en langere termijn (2075/ 2100)
  - Op basis van inzichten participatie en transparante communicatie
  - Aandacht voor ieders verantwoordelijkheid

Resultaat: Afwegingskader toekomstbestendigheid gebieden

Kaders voor handelingsperspectief

- Doelmatig en rechtvaardig zijn principes van het perspectief
- Kaders geven transparantie en duidelijkheid over inzet en rol:
  - informatie, advies en procesbegeleiding
  - ondersteuning bij collectieve trajecten
  - voorbereiding op transformatie
- Financiering van uitvoering zowel private als publieke maatregelen
- Al dan niet met specifieke regelingen vanuit Nationale overheid
- Aandacht voor verschillende typen eigenaren (eigenaar-bewoners, verhuurders, VvE's)
- Differentie naar vermogen (organisatorisch en financieel)

Resultaat: Duidelijkheid over wat er nodig is voor alle partijen om de funderingsopgave in een gebied aan te pakken

Praktijkervaring, leren en monitoren

- Verkennen en beproeven van (nieuwe) maatregelen en werkwijzen:
  - technische mogelijkheden in private en openbare ruimte
  - gericht op risico's beheersen en reduceren, schadeherstel en transformatie
  - kleine schaal; individueel pand, bouwblok of kleine buurt
  - meekoppelkansen stedelijke ontwikkeling en (private) investeringen
- Ontwikkelen van instrumenten om handelen te bevorderen
- Monitoring: gegevens verzamelen en effecten toetsen
- Monitoring: verantwoording aanpak richting bestuur en samenleving

Resultaat: Duidelijkheid over mate waarin maatregelen werken en inzicht in de effecten

Daarnaast: Proces bij woningtransactie

- Doorontwikkelen informatievoorziening Funderingsloket
- Actief informatie delen met betrokken partijen bij woningtransacties
- Rotterdamse afspraken mbt staat fundering bij verkoop door woningcorporaties en gemeente
- Actief participeren in ontwikkelen nieuw instrumentarium:
  - als partner in de Nationale Aanpak Funderingen (NAF)
  - met toepassing voor de Rotterdamse context

Resultaat: Transparantie bij aan- en verkoop van woningen:

- ter voorkoming van doorschuiven funderingsprobleem naar volgende generaties
- ten behoeve van kunnen handelen van nieuwe eigenaren

Fasering

Tot en met 2029

- Doorzetten en intenseveren huidige funderingsaanpak
- Doorzetten gebiedsgerichte leeraanpak NAF en aanpak Bloemhof
- In gesprek met wijk Kralingseveer
- Verdieping kwetsbaarheden en rolneming
- Ontwikkeling instrumenten en samenwerking
- Aanscherpen aanpak, participatie en communicatie
- Ervaring met uitvoeringsgerichte maatregelen en monitoring

Na 2029

- Voorstel in 2029 naar bestuur over rol, tempo, schaal, inzet en middelen
- Aanpak en uitvoering voor periode 2030 – 2035 en verder

Financiën 2027 t/m 2029 (fase 1) en verder

- Capaciteit € 2.700K/jaar:
  - funderingsloket Rotterdam, advies bouwstenen, intensivering inzet NAF
  - Stadsbeheer: advies bouwstenen, inzet voor maatwerkoplossingen
  - participatie, omgevingsmanagement en communicatie
  - monitoring, lerend evalueren en informatievoorziening
  - programmaorganisatie funderingsaanpak

- Materiele kosten € 600K/jaar, totaal:
  - 400K locatiespecifieke analyse en onzekerheden reduceren
  - 1.000K praktijkervaring, leren en monitoring
  - 400K overige activiteiten

Totaal € 3,3mln/jaar structureel, naast gem. € 2,4 mln/jaar voor huidige funderingsaanpak



Vragen

? ? ?

‘tussen stedelijk behoud en stedelijke vernieuwing’