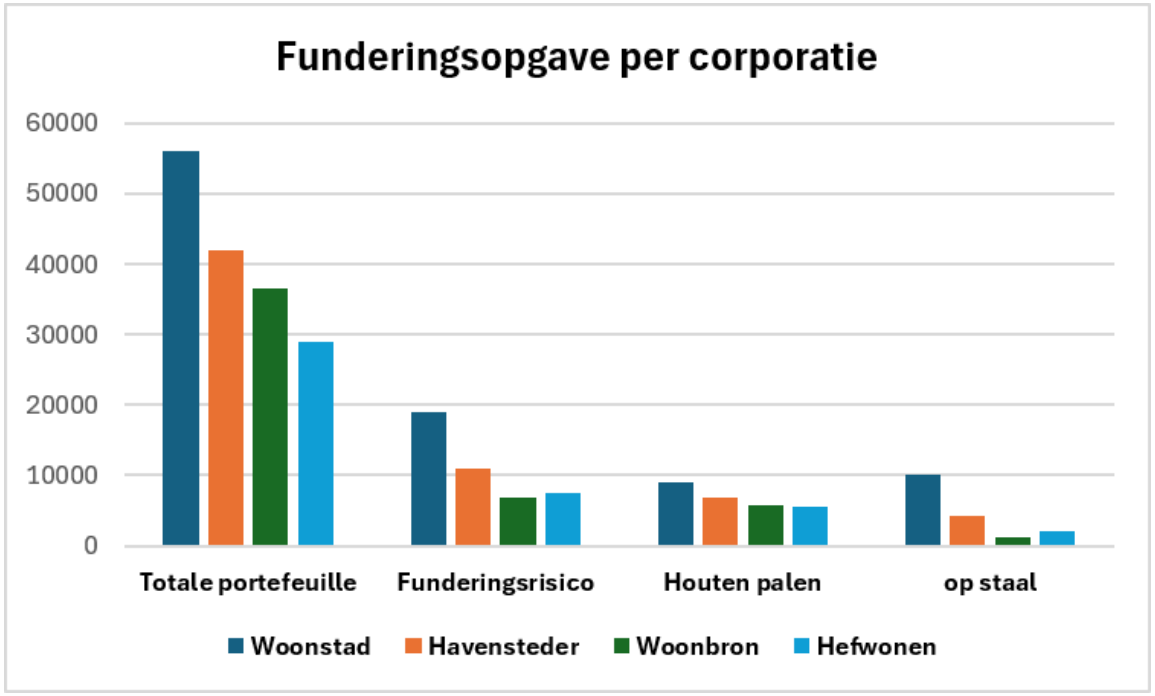
Funderingsopgave Rotterdamse corporaties

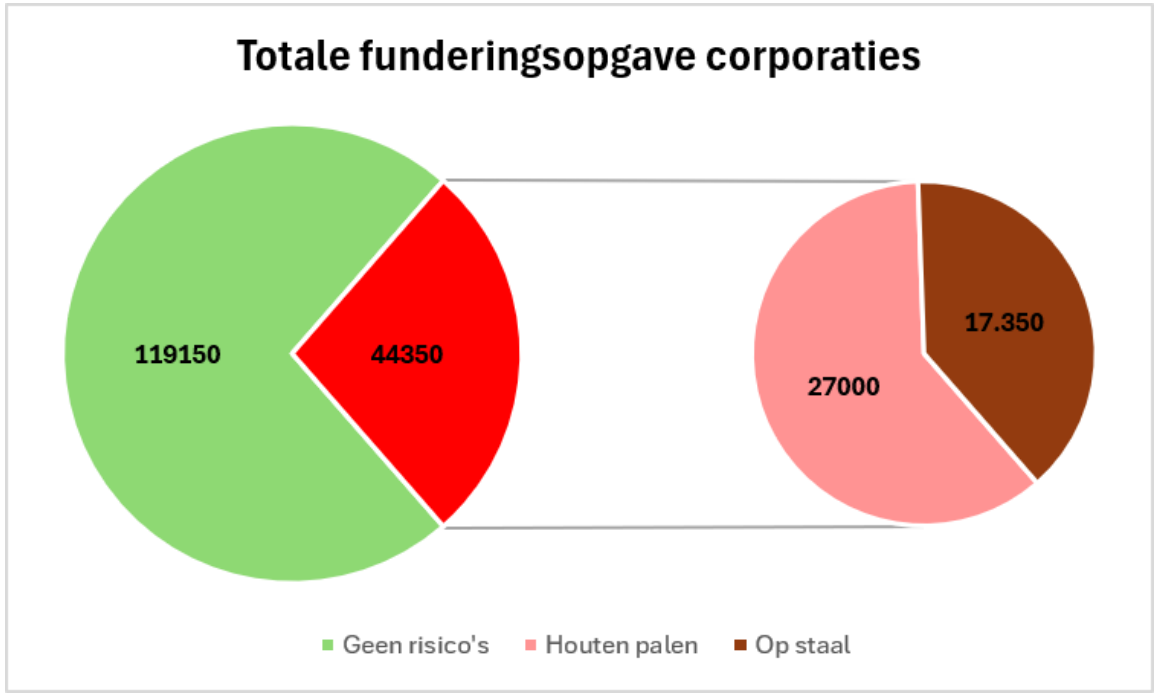
Commissie Bouwen & Wonen 2026 Gemeente Rotterdam



Deniz Boran – Ontwikkelaar - Woonstad Rotterdam
Tjerron Boxem – Programmamanager funderingen - Havensteder

Portefeuille-brede funderingsopgave corporaties*

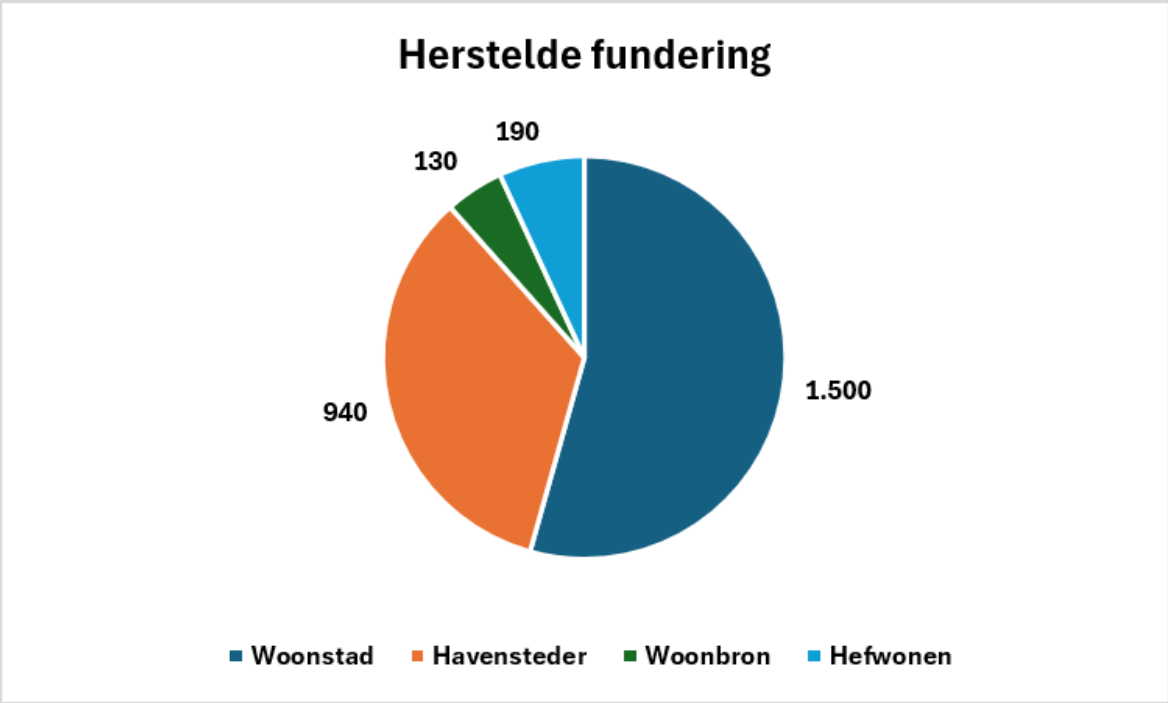


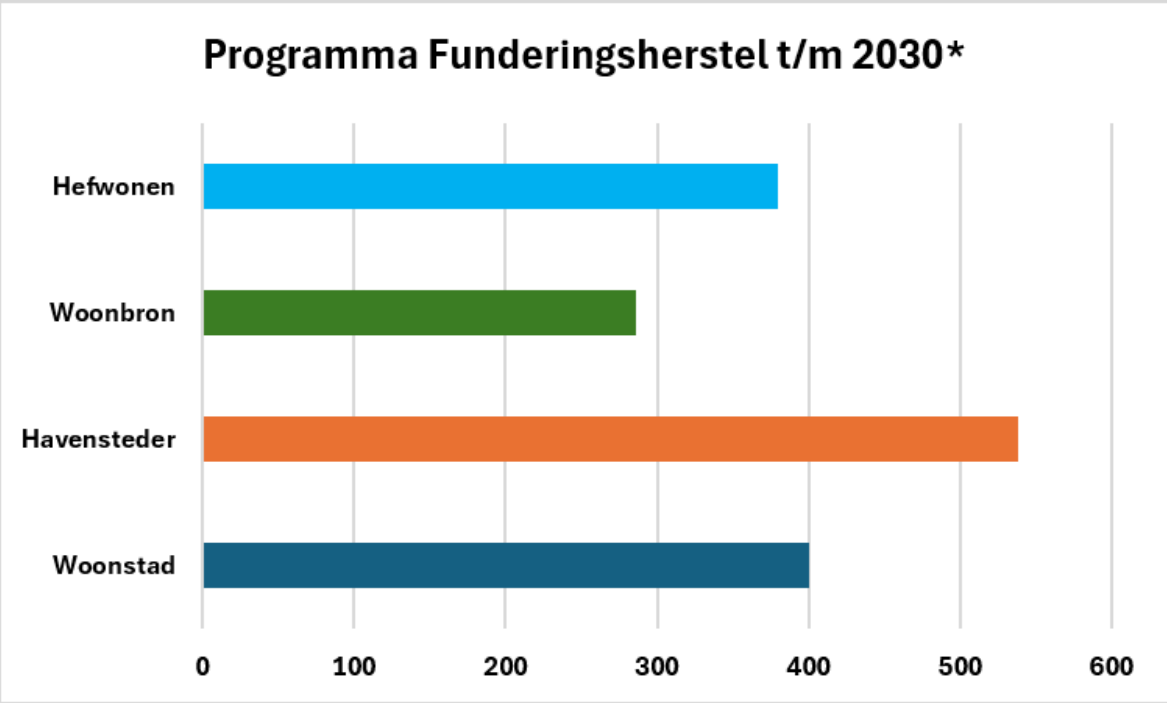


27% van het totale bezit heeft funderingsrisico's!

*Waarvan het grootste gedeelte in gemeente Rotterdam

Géén nieuw thema, wel versnelling.





*exclusief sloop/transformatie

Financiële opgave veel groter





NOS Nieuws • Donderdag 29 februari 2024, 17:04

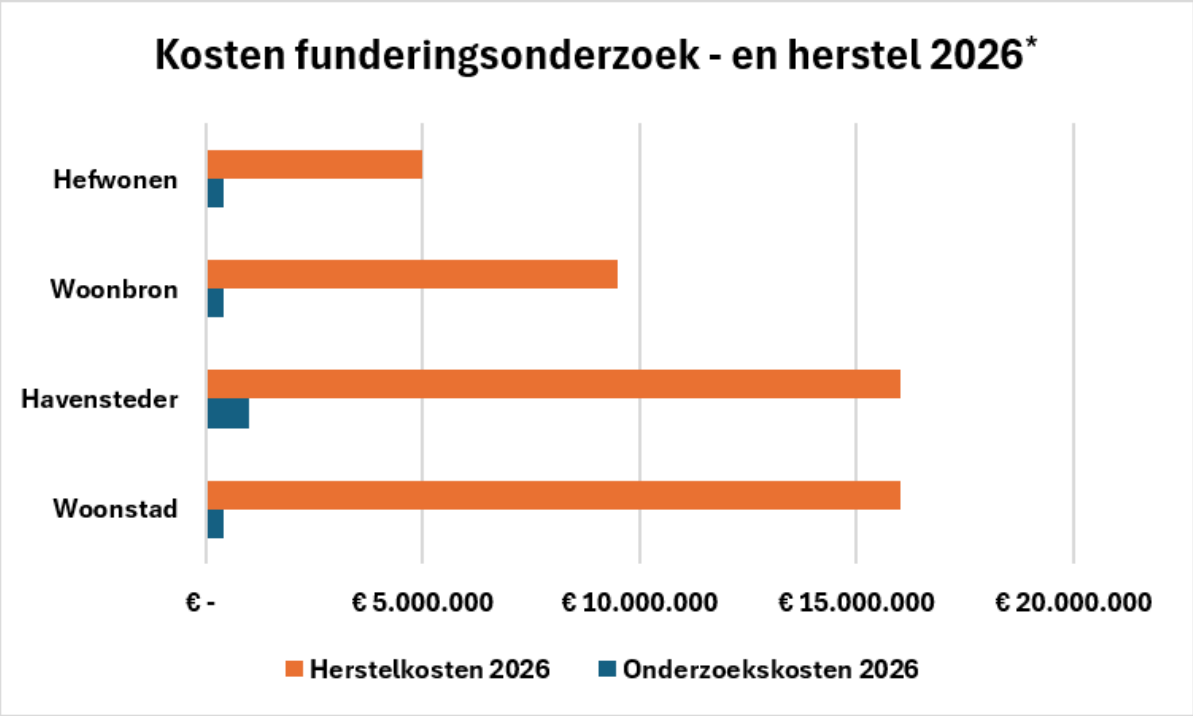
'Funderingscrisis' dreigt, 12 miljard euro nodig voor aanpak verzakte huizen

Volgens Kriens is die bijdrage voor huizeneigenaren belangrijk. "We hebben gezien dat dit niet alleen een financieel of technisch probleem is. Het grijpt diep in in de levens van mensen." De kosten voor herstel kunnen oplopen tot meer dan 100.000 euro. Die hoge kosten en de bijbehorende rompslomp leiden bij betrokkenen tot zorgen en stress.

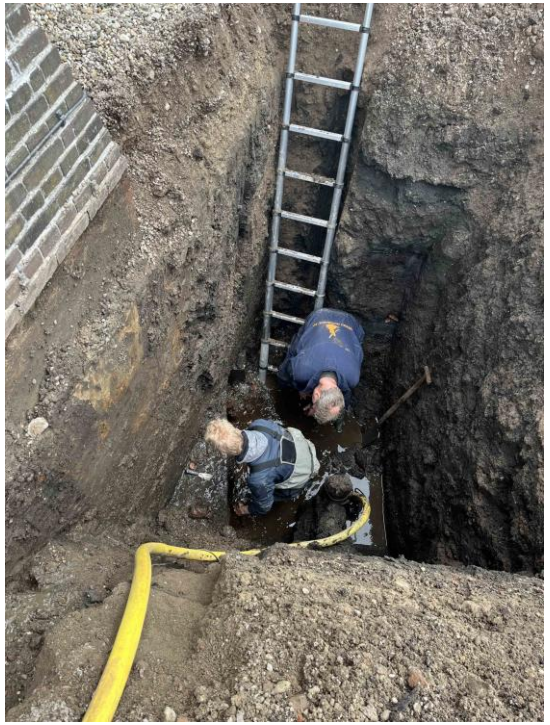
- Terugbouwen woning
- Verduurzaming woning
- Brandveiligheid
- Sanering
- plankosten
- Verhuiskosten
- Tijdelijk onderdak
- Projectkosten / sociale kosten

HAVENSTEDER woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN

Onderzoek – en herstelkosten 2026*







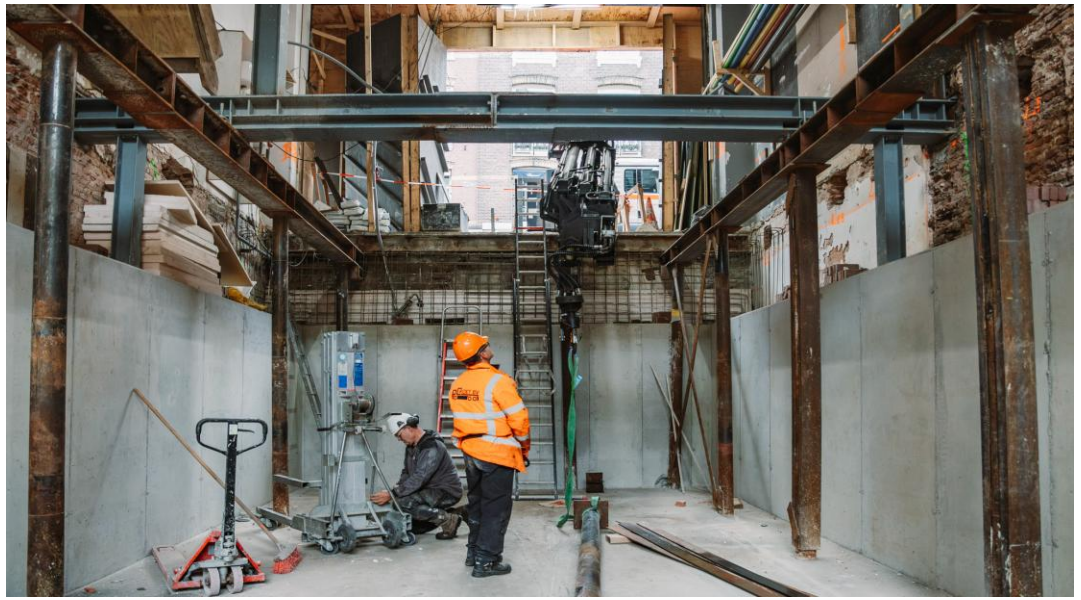
*Inclusief verduurzaming, exclusief sociale kosten.

Onderzoek – en herstelkosten 2026*

- **Bouwkostenstijging** sinds oorlog Oekraïne
  - Staal (o.a. buispalen en wapening)
  - Beton
  - Arbeid
- Kosten per project **verschillen**
- Stapeling **verduurzaming** en andere opgaven:
- Investering gemiddeld **€250.000 tot € 300.000** per woning

- Kosten **nieuwbouwwoning** = € 280.000

→ kosten funderingsherstel = kosten nieuwbouw ←

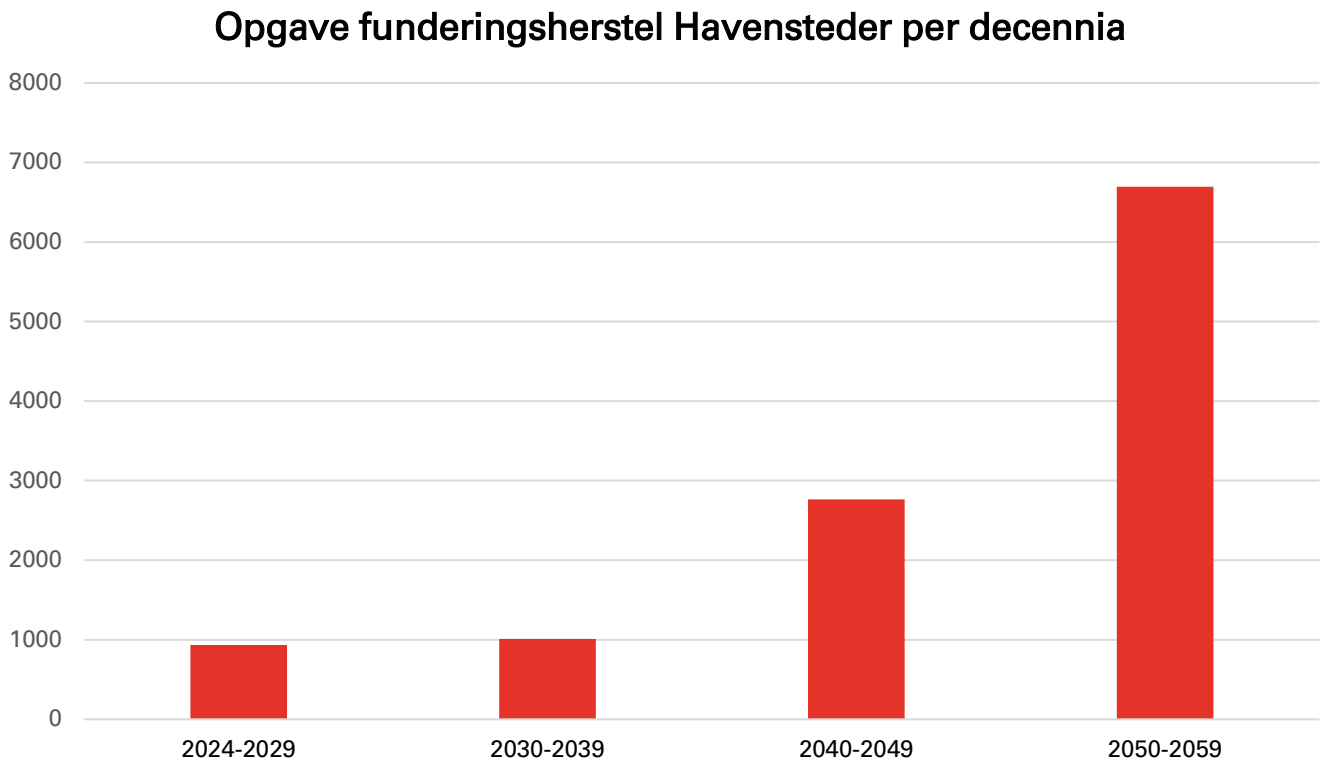


Werkzaamheden Funderingsherstel	Eenheidsprijzen per oppervlakte klasse			
	< 50m²	50m² - 70m²	70m² - 90m²	90m² - 110m²
Tussenwoning	€ 163.000	€ 190.000	€ 224.000	€ 267.000
Tussenwoning met souterrainbak	€ 199.000	€ 234.000	€ 274.000	€ 336.000

*Inclusief verduurzaming, exclusief sociale kosten

Havensteder woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN

Doorkijk lange termijn: horizon 2060



Klimaatverandering = opgave versnelling



In context van veel bredere opgaven















HAVENSTEDER

woonstad. rotterdam

woonbron.

HEF WONEN

Casuïstiek: Vreewijk



HAVENSTEDER woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN

Opgave Vreewijk



- Ca 4000 kleine EGW
- Op staal gefundeerd
- Doorzettende bodemdaling
- Beschermde status
- Grote onderhoudsopgave
- Grote verduurzamingsopgave
- Vocht en schimmel
- Verslechtering ontwateringsdiepte
- Opnieuw grote onderhoudskosten na verbeteraanpakken
- Plattegronden niet altijd meer passend
- Actieve betrokken bewonersverenigingen
- Instandhoudingskosten ca 250K tot 300K per woning



Complex – en pandgewijze aanpak ≠ oplossing

Stad – en wijkvisie nodig!

Niets doen = geen optie

HAVENSTEDER woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN

Vraagt om (pijnlijke) keuzes maken



Veranderende behoeften & samenstelling maatschappij



Beschikbaarheid & nieuwbouw



Verbeteren bestaande woningen



Betaalbaarheid & woonlasten

- Duurzaam Prestatiemodel
- Nationale Prestatieafspraken
- Woonvisie & coalitieakkoord
- Lokale prestatieafspraken

Havensteder woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN

Dilemma's & uitdagingen

- **Starre houding sloop/nieuwbouw**
- **Beeldbepalende gevel**
- **Beperkte** beschikbaarheid van **capaciteit bij gemeente**:
  - vertraging of uitstel
  - Preventief uitverhuizen voor veiligheid

- Afweging **per project**

- **Uitstel verduurzaming en onderhoud**

- **Financiële onhaalbaarheid instandhouding:** continuïteit volkshuisvestelijke taken in het geding

- **Afhankelijkheden in proces**
  - VVE
  - Particulieren
  - Juridische gang

- Gevoel van **onveiligheid en stress** bewoners
- **Achteruitgang** van de **leefbaarheid** van wijken



Havensteder woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN

Biedt óók kansen!

I.p.v. instandhouden inzetten op:

- Woningen toevoegen (verdichting)
- Betere mix (afspraken woonvisie)
- Andere type woningvormen (levensloopbestendig, friends concept, jongeren)
- Klimaatadaptief/circulair/energieneutraal
- Optimaal product door invulling van ambities



Samenwerken aan de stad van de toekomst

- Pijnlijke keuzes maken: **bredere belangenafweging**
- Van **individueel project** naar **integrale visie** op de toekomstbestendige stad!
- **Capaciteit** om dit met elkaar uit te werken
- Samenwerken aan dezelfde stad **mét en door bewoners.**
- Samen **optrekken naar het Rijk**
- Subsidies of andere financiële oplossingen voor opgaven zoals aardgasvrij, beeldbepalend bezit of monumenten en funderingen

Havensteder woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN



Een ‘museumwoning’ met alle klachten van dien of een nieuwbouwwoning van alle gemakken voorzien!

HAVENSTEDER woonstad. rotterdam woonbron. HEF WONEN