

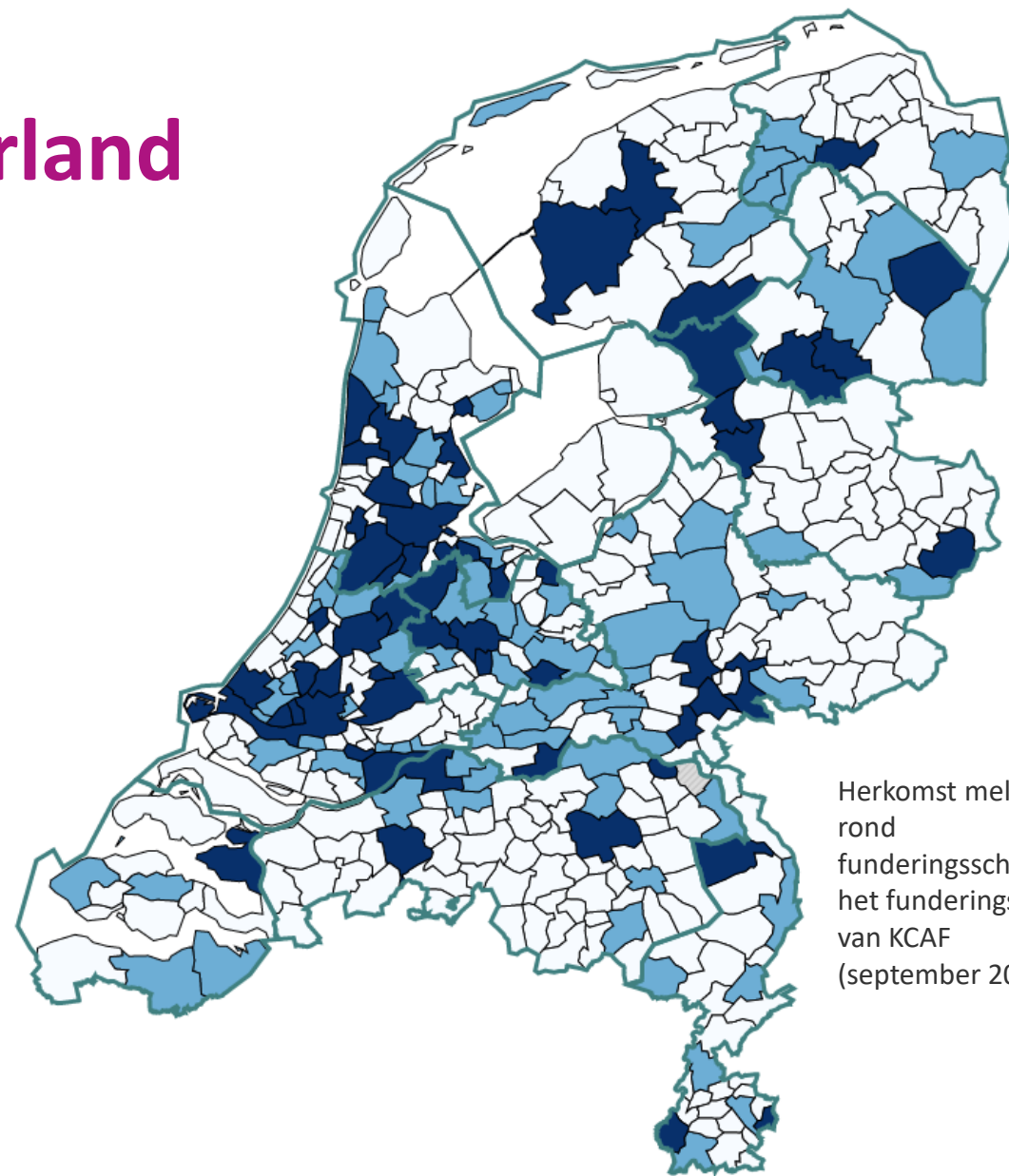
Sloop/nieuwbouw in Zaanstad

Versterken en verduurzamen

Funderingsproblemen in Nederland

In Nederland staan zo'n 750.000 panden met een houten paalfundering en naar schatting zo'n 300.000 panden met een ondiepe fundering.

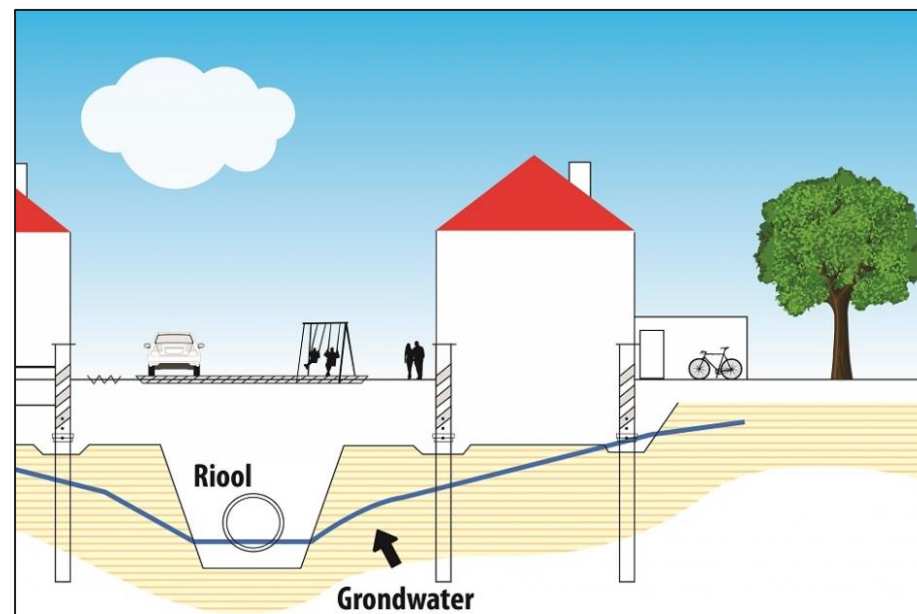
Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) stelt dat in elk geval de helft hiervan problemen zal krijgen met de fundering. Het gaat om **1 miljoen woningen**.



Herkomst meldingen
rond
funderingsschade bij
het funderingsloket
van KCAF
(september 2020)

Oorzaken van funderingsproblemen in Nederland

- Aantasting van houten palen door schimmels of bacteriën door grondwaterpeil
- Negatieve kleef door bodemdaling
- Fundering niet berekend op het gewicht (te weinig palen)
- Trillingen
- Beschadiging van fundering door beplanting





Funderingsherstel

- Kostbaar: €40.000,- tot €80.000,-
- Duurt ca. 8 weken
- Begane grond niet toegankelijk
- Complex verhaal bij rijwoningen
- .. Dus veel mensen stellen het uit



	Huidige woning	Herstelde woning
Hypotheeklasten	€557,-	€707,-
Gas, water, licht	€221,-	€221,-
Maandlasten	€778,-	€928,-

Funderingsherstel + verduurzaming

- Funderingsherstel à €40.000,-
 - Verduurzaming à €40.000,- (schilisolatie, ventilatie, warmtepomp)
 - €300,- extra hypotheeklasten
- .. Lastig voor mensen met een kleine portemonnee

	Huidige woning	Herstelde en verduurzaamde woning
Hypotheeklasten	€557,-	€857,-
Gas, water, licht	€221,-	€37,50,-
Maandlasten	€778,-	€894,50,-

Is het zinvol?

Ja, bijvoorbeeld bij beschermd stadsgezicht of als mensen niet een ander huis willen.

En anders.. Misschien niet.

Wat als we anders naar het probleem kijken?







Kostenplaatje

	Huidige woning	Na funderingsherstel	Na funderingsherstel en verduurzaming	Na sloop/nieuwbouw
Hypotheeklasten	€557,-	€707,-	€857,-	€635,-
Gas, water, licht	€221,-	€221,-	€37,50,-	€37,50
Maandlasten	€778,-	€928,-	€894,50,-	€672,50,-



Hoe kunnen we sloop/nieuwbouw op grotere schaal toepassen?

- Financieel: subsidies, explain-situaties, meer hypotheekverstrekkers betrekken.
- Procesmatig: gemeentelijke organisatie, versnelde vergunningsprocedures, onderzoeken, welstand, standaardwoning, zorgen voor tijdelijke huisvesting.

Wat zijn de (koppel)kansen met andere uitdagingen als we denken aan opschaling?

- Energietransitie
- Achterstallig onderhoud
- Asbest
- Woningnood
- Grootschalige ingrepen in de openbare ruimte
- Klimaatadaptatie

