

L.C.W. Opstal
Doys van der Doesstraat 21
2678 TV De Lier

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

De Lier, 5 maart 2021

Betreft: 1 miljoen huizen in Nederland dreigen te verzakken

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westland ,

Op 2 maart 2019 heb ik u een drietal vragen voorgelegd naar aanleiding van berichtgeving in de media afkomstig van het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Volgens het KCAF dreigen 1 miljoen huizen in Nederland te verzakken als gevolg van een te lage grondwaterstand. Een grondwaterstand die vaak kunstmatig laag wordt gehouden ten gunste van de land- en tuinbouw. Het betreft huizen van voor 1970 die een risico lopen: één op de vier dreigt te verzakken. Op de website van het KCAF is het mogelijk om een zogenoemde '[funderingsviewer](#)' te raadplegen en waarmee je op basis van je postcode kunt checken hoe de bodemgesteldheid onder je woning is. Deze huizen staan in zeker 83 gemeenten. Op het moment dat ik u op de hoogte stelde waren slechts tien gemeenten volgens het KCAF actief bezig met de funderingsproblematiek. Volgens eerdergenoemde funderingsviewer staan in het postcodegebied (2678TV) 46 panden (BAG). Van deze panden is 65.2% gebouwd voor 1970. Uit een klein zelf uitgevoerd onderzoekje met behulp van de funderingsviewer naar vergelijkbare situaties bleek, dat in postcodegebied 2678TV en de postcodegebieden 2678 beginnend met een A (AA, AB etc.) al **324** woningen direct risico lopen op verzakkingen (60 tot 80% kwetsbaar gebied). Woningen uit andere risicogebieden binnen de postcode 2678 heb ik niet onderzocht. De overheersende bodemgesteldheid voor deze (2678 TV) postcode is Zeekleigebied en panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang. Naar aanleiding van die berichtgeving heb ik u de volgende vragen gesteld:

Vraag 1: Is de Gemeente Westland op de hoogte van bovenbeschreven problematiek?

Vraag 2: Zo ja, wat is het beleid van de Gemeente Westland met betrekking tot deze problematiek?

Vraag 3: Is de Gemeente Westland aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel?

Uit de diverse reacties van uw afdeling Cluster Beleid (e-mails en een gesprek) en uw brief van 30 januari 2020, documentnummer 20-0019959, met als onderwerp: "Reactie op uw e-mail aangaande uw vragen omtrent de funderingsrisicokaart en het grondwaterbeleid", trek ik de volgende conclusies:

1. De gemeente Westland is op de hoogte van de funderingsproblematiek.
2. De gemeente Westland heeft geen beleid ten aanzien van funderingsproblematiek en zal dat op korte termijn ook niet maken omdat dit, op dit moment, geen hoge prioriteit heeft.
Funderingsbeleid zou noodzakelijk kunnen zijn als de gemeente Westland moet sturen op het tegengaan van verkrotting van panden en verpaupering.
3. De gemeente Westland is niet aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel?
4. De gemeente Westland voert wel beleid dat zich richt op het invulling geven van grondwaterbeleid in het openbare gebied. Er zijn veel factoren van invloed op de grondwaterstand en er zijn veel belanghebbende partijen. De grondwaterstand wordt verder niet actief beïnvloed. Er bestaat een vermoeden dat de diepe **grondwateronttrekkingen** in het gebied tevens een effect hebben op het (versneld) dalen van de bodem. Dit wordt nader onderzocht door **Deltares** in opdracht van de gemeente.
De gemeente Westland heeft een grondwaterloket voor vragen van burgers, ze heeft een UP ten behoeve van het water- klimaatplan en ze heeft het "BEHEERKADER AFVAL - HEMEL - , EN GRONDWATERBELEID, 2018 -2022". De gemeente Westland beschikt over een grondwatermeetnet (inmiddels openbaar), waarvan de data binnen de planperiode van het beheerkader geanalyseerd zal worden op eventuele risicosituaties. Dit zijn de gebieden waar zich in het openbare gebied structureel een geregistreerde te hoge of te lage grondwaterstand voordoet met nadelige gevolgen voor de aan de grond gegeven bestemming.
5. Landelijk gezien ligt de bevoegdheid met betrekking tot het grondwater bij meerdere overheidsorganen. Grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties kunnen onder de bevoegdheid van de provincie, het waterschap of het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat vallen.
6. Uit uw interpretatie van de funderingsrisicokaart van het KCAF ten aanzien van de kwetsbaarheid van het woonblok waarin mijn woning is gesitueerd blijkt, dat het woonblok zich in een zogeheten kwetsbaar gebied bevindt met een risicopercentage van 60-80%. Naar aanleiding daarvan attendeert u mij erop dat het woonblok met een bouwjaar van ca. 1970 direct op de grenswaarde ligt en dit niet wegneemt dat het altijd goed is om waakzaam te zijn m.b.t. de toestand van de fundering.
7. Uit de bouwtekeningen (1969-1970) van het woonblok blijkt dat deze op houten palen van ca 20 m. in combinatie met een betonnen oplegger van 2.20 m is gefundeerd. U heeft de geohydrologische situatie van mijn woning in relatie tot de fundering inzichtelijk gemaakt door middel van een dwarsdoorsnede. In die dwarsdoorsnede heeft u de indicatieve diepte van de betonnen oplegger, de houten funderingspalen, de grondwaterstanden in de nabije omgeving GLG (gemiddeld laagste) en GHG (gemiddeld hoogste) en het vastgestelde oppervlaktewaterpeil in de singels (zie bijlage).
8. U geeft aan dat op een particulier perceel de eigenaar zelf verantwoordelijk is voor de grondwaterstand. Zo kan de eigenaar ervoor kiezen zelf metingen uitvoeren bv door middel van het installeren van een eigen grondwaterregistratiepunt en door maatregelen te nemen om de grondwaterstand te beïnvloeden. De gewenste grondwaterstand is bij oudere woningen grotendeels afhankelijk van de bouwkundige situatie van de woning.

Naar aanleiding van de uitzending van 'De Monitor' op 19 oktober 2020 en de extra nieuwsbrief van het KCAF op 20 oktober 2020 met betrekking tot de proef met het funderingslabel (Fundermaps) vraag ik, **mede namens alle bewoners van het woonblok Doys van der Doesstraat 17 t/m 31**, opnieuw uw aandacht voor het onderwerp "funderingsproblematiek".

Voor de duidelijkheid wijs ik u er nogmaals op dat deze funderingsproblematiek zich niet beperkt tot alleen dit woonblok. Door het hele Westland staan woningen in gebieden (zie funderingsviewer KCAF) waarbinnen het risico op funderingsschade en als gevolg daarvan verzakking reëel aanwezig is. Desondanks heeft u ten aanzien van dit probleem nog geen beleid gemaakt omdat dit onderwerp geen hoge prioriteit heeft. Dat zou wel het geval zijn indien u zou moeten sturen op verkrotting van panden en verpaupering maar, zoals u eerder heeft aangegeven, is daarvan geen sprake binnen de gemeente Westland. Het KCAF zegt daar het volgende over "Funderingsproblematiek is een 'silent killer': je merkt het pas als het te laat is". Om die reden lijkt het ons wel degelijk van belang om dit onderwerp een hoge prioriteit te geven en hoog op uw agenda te plaatsen. Het heeft, om maar wat te noemen, helemaal geen zin om het woningbestand uit te breiden met nieuwbouw terwijl in die tussentijd een aanzienlijk deel van de huidige woningvoorraad kans loopt op funderingsschade en verzakking en als gevolg daarvan op verkrotting en verpaupering. Daarnaast heeft uw zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater een direct raakvlak met de funderingsproblematiek.

De gemeente is als gevolg van haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater dan ook verantwoordelijk voor het grondwater in openbaar gebied. Dat houdt onder andere in het treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken (in ons geval is de bestemming woningbouw). Voorwaarde is dat deze maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoren.

De taak van het waterschap is onder meer te zorgen voor een goede afwatering van overtollig water en voor voldoende peil van het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap en de provincie spelen daarom (indirect) een rol op het gebied van het stedelijk grondwater. De provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland verlenen beide vergunningen voor grondwateronttrekkingen (Delfland met name in relatie tot warmte-koudeopslag (WKO)). Grondwateronttrekkingen kunnen lokaal de grondwaterstanden negatief beïnvloeden.

Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen wijzen naar elkaar en vooral naar de huiseigenaren als het om verantwoordelijkheden gaat. Zo ook de gemeente Westland. De gemeente Westland moet zich echter wel realiseren dat wij niet zitten te wachten op een uitzichtloze situatie zoals in het aardbevingsgebied van Groningen. Daar zijn de bewoners ook verantwoordelijk voor de grond onder hun woning, maar op het onttrekken van gas hadden zij geen invloed. Zo hebben wij geen invloed op de hoogte van het grondwater. Dat het anders kan blijkt uit de werkwijzen van steden als Rotterdam, Schiedam, Haarlem en Zaanstad. Die bieden bijvoorbeeld de huiseigenaren procesbegeleiding en financieringsmogelijkheden aan. Terecht want huiseigenaren krijgen het vandaag de dag aardig voor de kiezen. Funderingsproblemen, gasloos, energiebesparing, wateroverlast of juist wateronderlast, blijven wonen als je ouder wordt, etc. Zeker heeft de huiseigenaar een eigen verantwoordelijkheid daarin maar, als alle overheden weggijken kunnen wij die verantwoordelijkheid niet waarmaken. In de Waterwet kan wel beschreven staan dat een huiseigenaar verantwoordelijk is voor de grondwaterstand op eigen terrein, maar wij kunnen zoals eerder opgemerkt daar nauwelijks invloed op uitoefenen. Je kunt de grondwaterstand niet ophogen op eigen terrein. Grondwater laat zich niet stapelen. Grondwater trekt zich ook niets aan van erfscheidingen. Samenwerking is dus een vereiste!

In 2017 is door gemeenten samen met het Rijk en banken, het fonds Duurzaam Funderingsherstel opgericht met een omvang van 100 miljoen euro. Om te voorkomen dat, in geval er inderdaad sprake is van fundering schade, er onvoldoende financiële middelen zijn voor herstel lijkt het ons verstandig als de gemeente Westland zich ook bij dit fonds aansluit.

Niet alleen de klimaatverandering kan als oorzaak van verdroging en dientengevolge maaiveld daling worden aangewezen. Er zijn veel factoren van invloed op de grondwaterstand. Ook ontwatering en versnelde afwatering (drainage) ten behoeve van de landbouw en veeteelt (peilvakken binnen de polders), grondwateronttrekkingen voor drink- en industriewater en **beregening** (b.v. de vele bronnen en WKO-installaties in het Westland), toename van verhard oppervlak, bebossing (= toename verdamping) en zandwinning, drooglegging van sloten en de afgesproken ontwateringsdiepte ten opzichte van het vloerpeil, dragen hier aan bij. Daarnaast is er een oppervlaktewaterpeil vastgesteld door het Hoogheemraadschap van Delfland, welke is gebaseerd op meerdere belangen. Dit beïnvloedt mede het grondwaterpeil. De grondwaterstand wordt, zoals u stelt, verder niet actief beïnvloed?

In relatie tot de grondwateronttrekkingen valt het volgende te lezen in het rapport "Bodemdaling door grondwateronttrekking in het Westland en omgeving" 11202399-005 © Deltaris, 2018, B.

De gevonden verlaging van de stijghoogte in het 1^e watervoerende pakket wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de seizoen onttrekkingen voor de glastuinbouw (brijnsystemen).

Opmerking: Dat is ook waarneembaar in de database meetpunten van Van Essen instruments. Voor ons woonblok zijn de meetpunten GO301H in de Van Haemstedestraat en GO318 in de Anemoon relevant. De laatste jaren zijn op die punten in de zomermaanden pieken tot meer dan -2.00 m waarneembaar. Dat ligt akelig dicht tegen de overgang van beton op hout van de funderingspalen van onze woningen aan.

Verder wordt gesteld in het rapport van Deltaris dat de relatief hoge dichtheid van brijnsystemen, samen met de eigenschappen van het grondwatersysteem, er voor verantwoordelijk is dat er in het zomerseizoen sprake is van een algemene verlaging in de ruime omgeving van De Lier; daar bovenop neemt de verlaging lokaal toe rond de individuele onttrekkingsputten. In de woonkern van De Lier komen hoge snelheden van maaiveld daling van meer dan 10 mm/jaar op uitgebreide schaal voor en over de gehele periode 1992 - 2018, met name in de wijken rond park De Lierhout. Stijghoogteverlaging die is geconstateerd in De Lier zou hier een bijdrage in kunnen hebben. Bij verdere uitbreiding van en aantal onttrekkingen en/of vergroting van vergunde onttrekkingshoeveelheden van bestaande systemen mag verwacht worden dat de reeds in gang zijnde bodemdaling zal toenemen.

Het rapport wijst op het belang van oplossingen zoeken om verlagingen in gebieden die potentieel gevoelig zijn voor bodemdaling te beperken en terug te dringen om de risico's te verkleinen. Daarbij moet worden gekeken naar vergunningverlening. Ook kan gedacht worden aan peilgestuurd grondwaterbeheer, en aan het bieden van alternatieve bronnen voor de watervoorziening.

Omdat de kennis over de funderingsproblematiek tot nu toe veel te beperkt bleek, ontwikkelde het KCAF een geavanceerd computermodel "Fundermaps", waarmee ze een scherper en beter onderbouwd beeld kunnen geven van de risico's op funderingsschade dan tot nu toe mogelijk was. Door veel openbare databronnen slim met elkaar te verbinden kunnen ze uitspraken doen tot op pandniveau.

Het gaat bijvoorbeeld om gegevens over de bodemsamenstelling, het gebouw zelf, de grondwaterstand en zakkingsgegevens gemeten vanuit satellieten. Fundermaps is bestemd voor (toekomstige) huiseigenaren, overheden en professionals.

Taxateurs kunnen vanaf juli 2021 het risico op funderingsschade meenemen in hun taxaties van de waarde van woningen. Op pandniveau zijn alle binnen de applicatie beschikbare gegevens toegankelijk. De gebruiker gaat als het ware 'in gesprek' met de databronnen en heeft de mogelijkheid om op pandniveau een rapportage (PDF) te downloaden over de risico's op funderingsschade. Ook geeft het de kosten van funderingsherstel en een overzicht van herstelde funderingen in de buurt. Er gaan binnen de diverse branches al stemmen op om het risico op funderingsschade daadwerkelijk mee te nemen in de taxaties. Dat is niet raar want tot 2050 loopt het geraamde totale schadebedrag op tot zo'n 80 miljard euro.

Voor ons woonblok werd in de eerste versie van Fundermaps de schade per woning geraamd op € 46.300,- voor tussenwoningen tot € 59.500,- voor de hoekwoningen. Achteraf bleken deze bedragen gebaseerd te zijn op een totale vervanging van de fundering. Voor onze woningen bleek ook de betonnen opzetter van 2.25 m op de houten palen niet in de database te zijn opgenomen. Daarop is eveneens actie ondernomen en dit wordt gecorrigeerd. Dat neemt niet weg dat de schade, zo die er is, aanzienlijk kan zijn.

Gelet op de voornemens van o.a. taxateurs kan dit nu al negatieve gevolgen hebben voor de woningwaarde. Dat is niet gunstig voor woningeigenaren maar ook niet voor de gemeente omdat dat ook consequenties kan hebben voor de WOZ-waarde en dientengevolge daarvan ook voor de gemeentelijke belastingen.

Eerder attendeerde u mij erop dat ons woonblok met een bouwjaar van ca. 1970 direct op de grenswaarde ligt en dit niet wegneemt dat het altijd goed is om waakzaam te zijn m.b.t. de toestand van de fundering. Naast een grote mate van ongerustheid zijn wij als bewoner/eigenaren zeker waakzaam maar, diezelfde waakzaamheid verwachten wij ook van de andere betrokken overheidspartijen en zeker van de gemeente Westland.

Tot nu toe was de funderingsproblematiek, wat ons woonblok betreft, gebaseerd op de berichtgeving van het KCAF. Inmiddels zijn daar de rapportage van Deltaris en de gegevens van het openbaar grondwater meetnetwerk bijgekomen. Dat allemaal bij elkaar opgeteld verontrust ons in toenemende mate en alleen onderzoek kan uitwijzen of het risico op funderingsschade, zoals het KCAF stelt, reëel aanwezig is. Door nu aan de "voorkant" van mogelijke problemen actie te ondernemen kan veel leed en financiële consequenties voor eigenaren en gemeente Westland in de toekomst voorkomen worden.

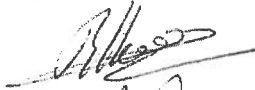
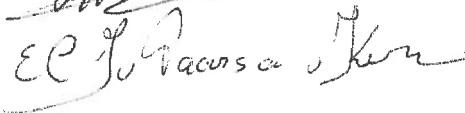
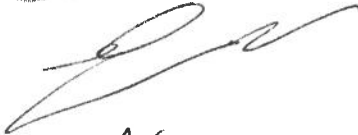



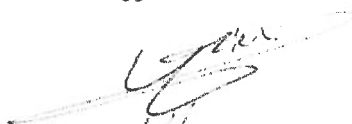

Namens de bewoners van de Doys van der Doesstraat 17 t/m 31, roep ik u op om met ons het gesprek aan te gaan ten aanzien met als doel vast te stellen of er reëel risico bestaat op schade aan de fundering van onze woningen zoals het KCAF schetst en zo dat nodig is te komen tot een gezamenlijk plan van aanpak. Welke partijen daar meer voor nodig zijn leggen wij graag bij u neer.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

L.C.W. Opstal

Deelnemende bewoners

	Naam	handtekening
Doys van der Doesstraat 17 :	R. Harteveld	
Doys van der Doesstraat 19 :	B. van Paassen	
Doys van der Doesstraat 21 :	L.C.W. Opstal	
Doys van der Doesstraat 23 :	A. J. van der Lingen	
Doys van der Doesstraat 25 :	W.C.A.J. Verboon	
Doys van der Doesstraat 27 :	J.P.H Wubben	
Doys van der Doesstraat 29 :	Y. de Vries	
Doys van der Doesstraat 31 :	H. van der Meer	

Bijlage: Principe dwarsdoorsnede fundering Doys van de Doesstraat 21 t.b.v. de grondwaterstand

