

Wij beginnen om 19.00 uur.

# Funderingsonderzoek Lusthof-Oost en Struisenburg

25 april 2024

# Funderingsonderzoek Lusthof-Oost en Struisenburg

25 april 2024

# Kennismaken

- Adviesbureau Steenvlinder
- Begeleiding van eigenaren
- In opdracht van gemeente Rotterdam



# Wie zijn wij?



Sabeth Grabowsky



Bilal Berkane



Tim Kapfer

# Waar gaan wij het over hebben?

- Waarom dit funderingsonderzoek in Lusthof-Oost en Struisenburg
- Funderingsproblematiek en-onderzoek
- Woonstad
- Hoeveel kost het onderzoek?
- Onze aanpak en planning
- Hoe gaat het verder?

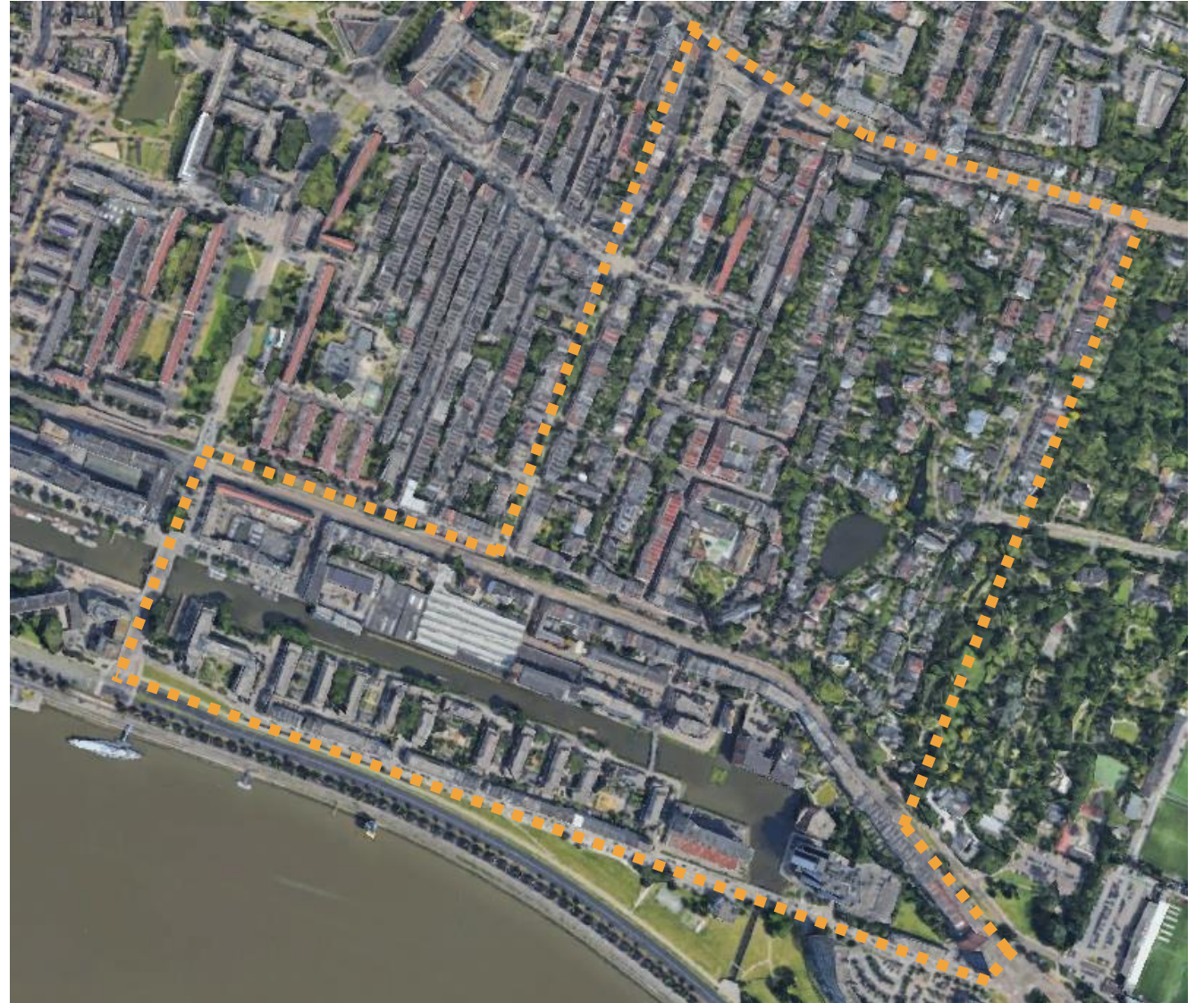




# Waarom dit traject?

- Rotterdam: veel panden op houten paalfunderingen
- Elk jaar nieuwe projectgebieden in de stad
- Gemeente Rotterdam: 'Belangrijk om huiseigenaren te informeren'
- Gezamenlijk en gesubsidieerd funderingsonderzoek

# Projectgebied



# Woonstad



- Woonstad heeft veel bezit in wijk
- Veel onderzocht, veel hersteld of nog te herstellen
- Eigen planning
- Aansluiten bij burens, samen funderingsonderzoek



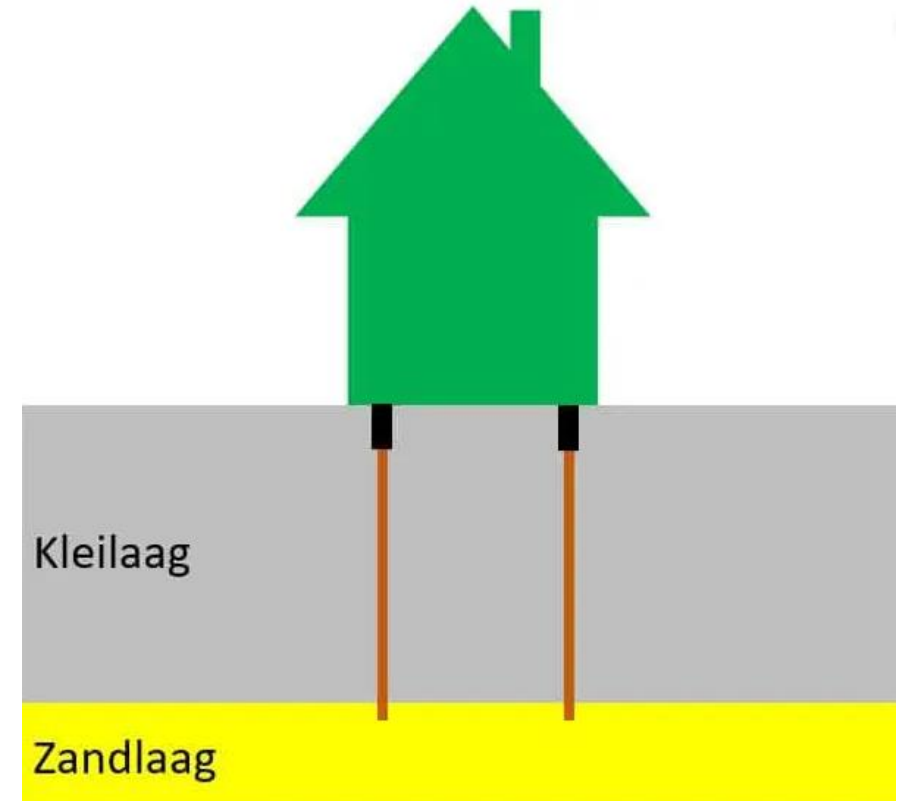
# Onderzoeksblokken

- Wat is een Onderzoeksblok?
- Wat is een Bouweenheid?
- Eigenaren uit Onderzoeksblok werken samen
- Besluit via VvE als die er is



# Houten paalfundering

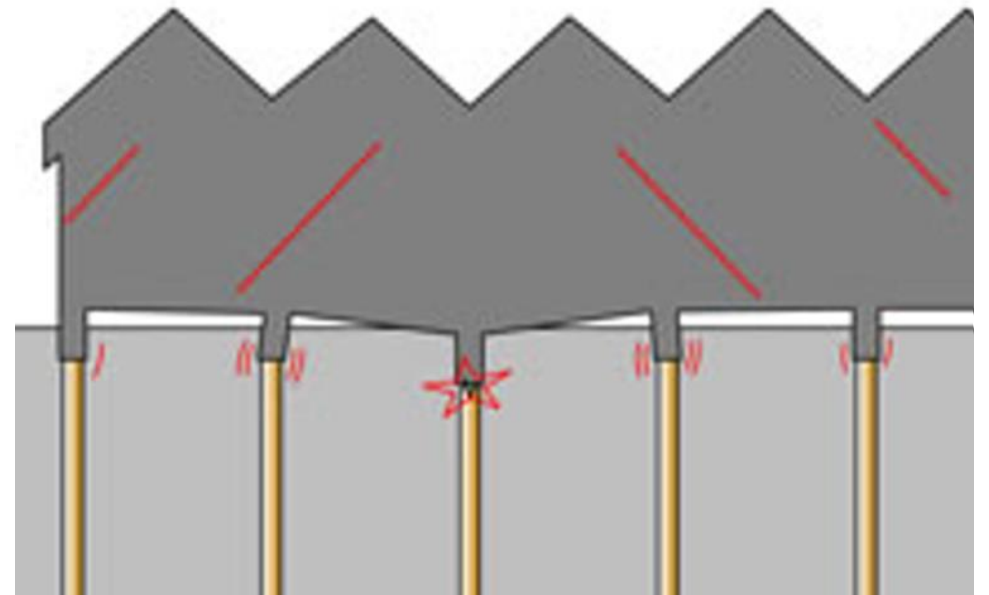
- Komt veel voor in Rotterdam (1 op de 3 woningen)
- Bij aantasting minder draagkracht
- Redenen voor funderingsproblemen
- Kan schade door ontstaan



# Funderingsproblemen

Mogelijke oorzaken:

- Negatieve kleef: kleigrond aan de bovenkant van de palen
- 'Palenpest' - bacteriën
- Paalrot: aantasting door droogstand
- Constructiefouten: te weinig palen of overbelasting



# Funderingsproblemen

Mogelijke gevolgen:

- Scheve vloeren
- Scheuren in gevels
- Klemmende deuren
- Verzakking / Scheefstand
- Waardevermindering pand



# Funderingsonderzoek

- ‘Richtlijn fundering onder gebouwen’
- Fase 1:
  - Archiefonderzoek
  - Metingen aan de gevels
  - Scheefstand vloeren
- Fase 2:
  - Buitenzijde put graven
  - Niet-destructief
  - Rapportage



# Uitkomst onderzoek

Erkende onderzoeksbureaus  
Gecertificeerd rapport

Beoordeling fundering:

- Onvoldoende / slecht (0-5 jaar) – Herstel noodzakelijk
- Redelijk / matig (5-25 jaar) – Herstel op termijn noodzakelijk, monitoren
- Voldoende (25+ jaar) – Geen herstel nodig



# Hoever veel kost het onderzoek?

Subsidie: 75% van de kosten, max. € 1.500 per eigenaar per jaar

Bepalend voor de prijs:

- Grootte Onderzoeksblok
- Offerteprijs onderzoeksbureau
- Aantal deelnemers in Onderzoeksblok
- Subsidieberekening

Wij begeleiden eigenaren bij de subsidieberekening

# Je hebt een rapport, wat dan?

- Rapportbespreking
- Afhankelijk van beoordeling
- Overleg met de burens
- Vervolgstappen bepalen



## 4.2 Visuele inspectie aan de fundering en bovenliggende metselwerk

Zoals in paragraaf 4.1 staat beschreven is er onderzoek gedaan in 6 inspectieputten. Hierbij is gekeken naar de kwaliteit van de fundering en het bovenliggende metselwerk.

### Inspectieput 1 (foto 1 t/m 5)

#### Classificatie bodemmateriaal

Het waargenomen bodemmateriaal ter plaatse van de inspectieput is voornamelijk grond welke licht kleihoudend is.

#### Kwaliteit metselwerk en beton

Het metselwerk vertoont geen scheuren en is van goede kwaliteit. Het voegwerk is hard en is ook van goede kwaliteit. Er bevinden zich geen betonnen elementen in de fundering.

#### Visuele inspectie en het opmeten van de funderingsconstructie

De grondwaterstand waargenomen ten tijde van het onderzoek staat circa 280 mm. onder het metselwerk. Het langshout dat normaal gesproken over de palen ligt is voor het grootste deel niet meer aanwezig. Het enige langshout dat nog zichtbaar is ligt boven de palen en is ingedrukt tot circa 10 a 20 mm. De ingemeten onderdelen zijn weergegeven in bijlage 4 "Overzicht meetlocaties en detailtekeningen".

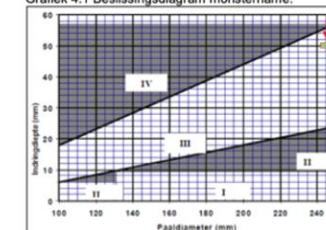
#### Bepaling dikte zachte schil van het hout

De houten onderdelen waargenomen in de fundering zijn ingemeten en weergegeven in paragraaf 4.3 "Het prikken van het funderingshout".

#### Monstername hout

De keuze van de monstername is gebaseerd op het beslissingsdiagram monstername (Protocol van VROM). In grafiek 4.1 is dit diagram weergegeven en zijn de door ons gemeten waarden ingevuld (groen vlak, aangewezen met een rode pijl). De omschrijving van de gebieden is weergegeven in tabel 4.1.

Grafiek 4.1 Beslissingsdiagram monstername:





**Straks lichten we onze  
aanpak toe, maar ...  
zijn er nog vragen?**



# Onze aanpak

- Stappenplan
- Planning
- Wat doen wij voor de eigenaren?
- Hoe nu verder?

# Stappenplan naar funderingsonderzoek

Kennis maken



- Contact opnemen met 'Mijn Fundering'

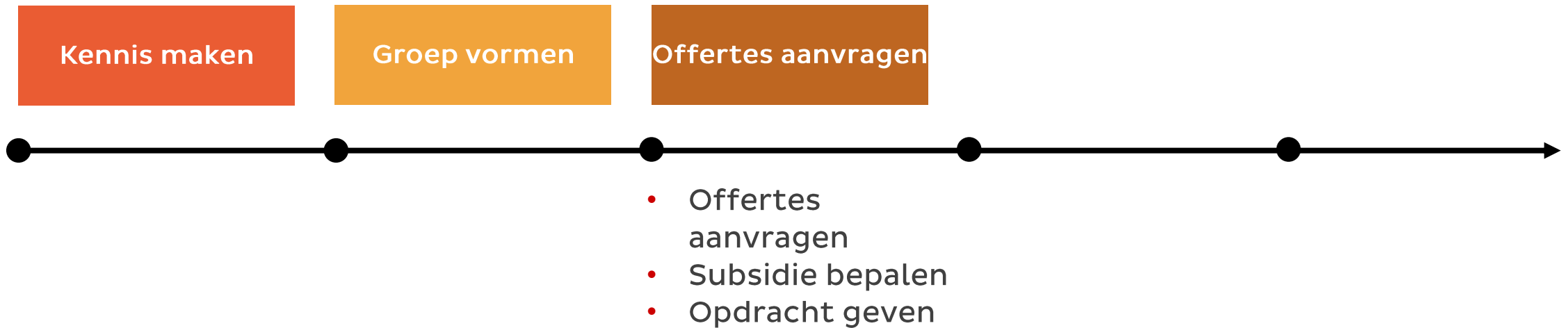
# Stappenplan naar funderingsonderzoek

Kennis maken

Groep vormen

- Samenwerken met burens / VvE
- Contactpersonen
- Genoeg deelnemers?
- VvE? -> Agenda ALV?

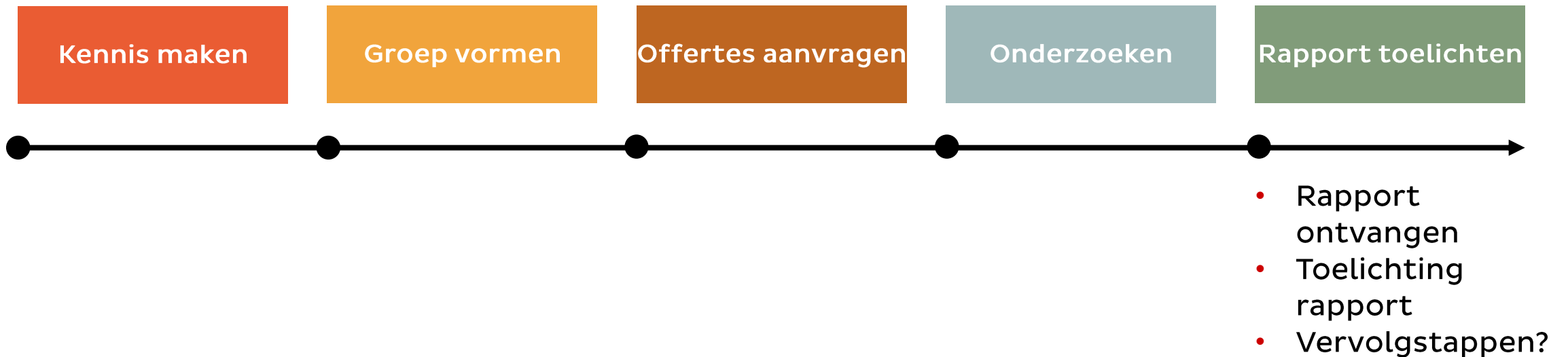
# Stappenplan naar funderingsonderzoek



# Stappenplan naar funderingsonderzoek



# Stappenplan naar funderingsonderzoek



# Stappenplan naar funderingsonderzoek



- Wij zijn er voor VvE's en eigenaren t/m oktober 2024
- Let op: offertes en onderzoeken kennen een doorlooptijd
- Geef je op tijd opdracht? Dan schuiven wij aan bij de rapporttoelichting



# Wat doen wij voor de eigenaren?

- Alle vragen en antwoorden
- Eigenaren bij elkaar brengen
- Adviseren in keuze onderzoeksbureau
- Ondersteunen met aanvragen offertes
- Begeleiden bij subsidieberekening
- Meedenken over vervolgstappen

# Hoe nu verder?

- Nieuwsbrieven
- Inloopspreekuur
- Website: [mijnfundering.nl](https://mijnfundering.nl)
- E-mail: [mijnfundering@steenvlinder.nl](mailto:mijnfundering@steenvlinder.nl)





**WOONTEAM**

**STEENVLINDER**