

Funderingsproblematiek Arnhem

Dilemma's en uitdagingen
in relatie tot gestapelde
opgaven

Jiska Krikke
27-03-2025



Agenda

1. Funderingsproblemen in Arnhem

2. Funderingsproblemen in Malburgen

3. Funderingsaanpak

4. Gestapelde opgaven

5. Toekomstige ontwikkelingen

1. Funderingsproblemen in Arnhem

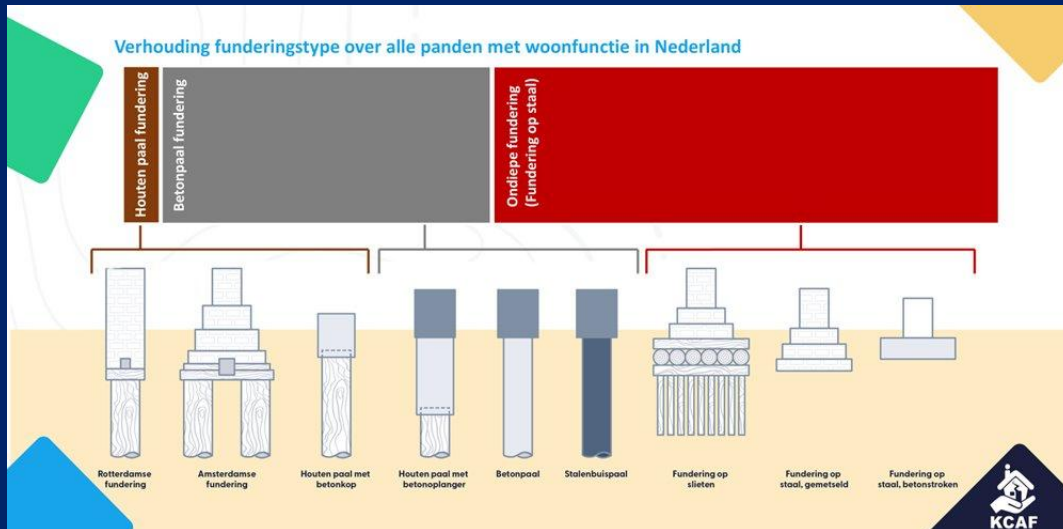
Funderingsproblemen in Arnhem relatief nieuw probleem

Malburgen eerste wijk met meldingen problemen en later ook Elden

Meldingen woningeigenaren met scheuren particulieren en Volkshuisvesting Arnhem



1. Funderingsproblemen in Arnhem



Deel van de
woningen op staal
(ondiepe fundering)

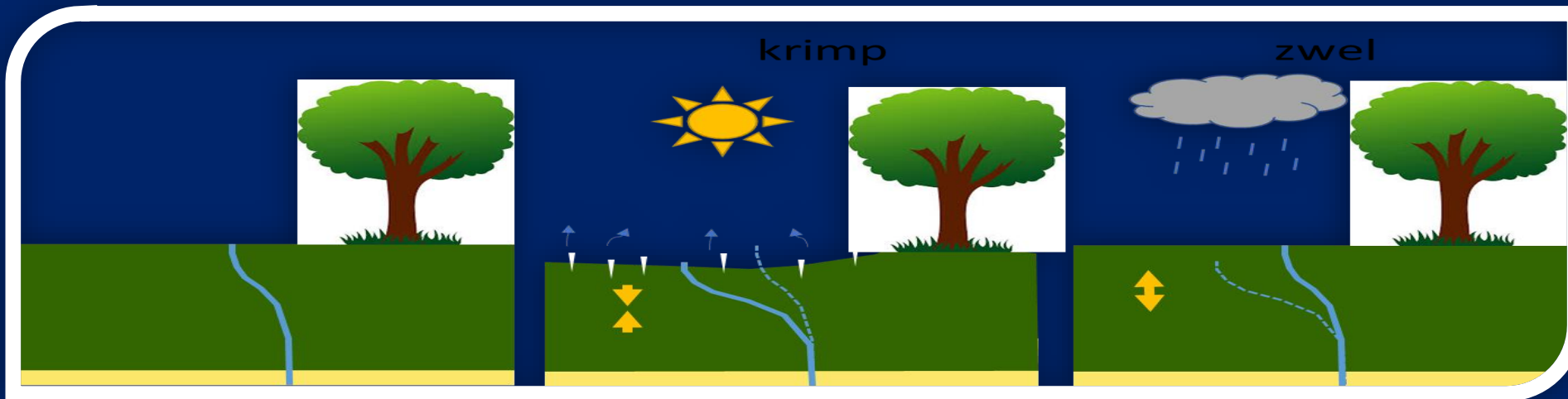
In rest van
Arnhem vanaf jaren
'60 veel op
betonpalen gebouwd

Mismatch

type fundering (ondiep) en ondergrond rivierklei

→ Klimaatverandering

→ Krimp en zwel problematiek



2. Funderingsproblemen in Malburgen



- Eerste wijk in Arnhem Zuid (vanaf 1937)
- Veel oorlogsschade na 1944

Na de oorlog

- Eerdere ideeën over stadsuitbreiding opzij gezet
- Woningtekort, veel bouwen en vlug
- Veel goedkope (arbeiders)woningen



Cijfers Malburgen

- 9.440 woningen
- 5.320 (56%) corporatie
- Bijna helft is laagopgeleid
- Kwart leeft rond sociaal minimum
- Overlast belangrijk thema (verloedering, sociale overlast en verkeer)
- Grote verschillen tussen nieuw en oud



Toekomstperspectief voor Malburgen in 2040

Onderdeel Nationaal Programma Arnhem Oost - NPLV
(eerder Vogelaarwijk)

- Ambitie om de achterstanden te verbeteren



- Ontwikkelperspectief is een ruimtelijke uitwerking van de sociaaleconomisch-maatschappelijke doelstellingen

Bouwjaren Malburgen



Dilemma's op het gebied van funderingen

- **Funderingsherstel dure ingreep i.r.t. de waarde van de woningen**
 - Funderingsherstel kan eigenlijk niet uit
- **Weinig goedkopere alternatieven/ingrepen beschikbaar**
 - Handelsperspectief voor eigenaren lijkt beperkt

→ **Strategiebepaling is nodig**



Dilemma's op het gebied van funderingen

Beperkt invloed op ondergrond

- Dominante Rijn
- Weinig beïnvloedingsmogelijkheden die verschil maken, wel beperkte vertragingmogelijkheden

Veel andere ontwikkelingen in de wijk

- Nationaal programma Arnhem Oost (leefbaarheid)
- Vochtproblemen
- Verduurzamingtrajecten collectieve en individuele trajecten
- Warmtenet
- Sloop nieuwbouw trajecten

Waterpeil in de Rijn keldert, Nederland moet zich opmaken voor extreme droogte



Laag water bij Arnhem in de Neder-Rijn (archieffbeeld). Hollandse Hoogte / ANP

3. Funderingsaanpak Arnhem sinds sept 2024

langs de 5 sporen Rli-rapport

1. Beschikbaarheid van risico-informatie over funderingen verbeteren

- Inzicht voor zowel eigenaren als potentiële kopers
- Archiefonderzoek bouwjaren/type funderingen, ondergrond
- Informatie verzamelen door gevelscans en gesubsidieerd vervolgonderzoek
- **Wens voor Funderingskaart**

2. Funderingsschade voorkomen

- Vroeg signaleren
- Fase 1 onderzoek (**Gevelscans**) beschikbaar maken voor eigenaren binnen Arnhem
- **Monitoringstraject** met meetbouten gestart Malburgen januari 2025 – halfjaarlijks meten
ca. 400 meetpunten in 80 bouwblokken verspreid in de wijk Malburgen in totaal bijna 1200 woningen



Plan van aanpak sinds sept 2024 (2)

3. Ondersteuning en ontzorging eigenaren

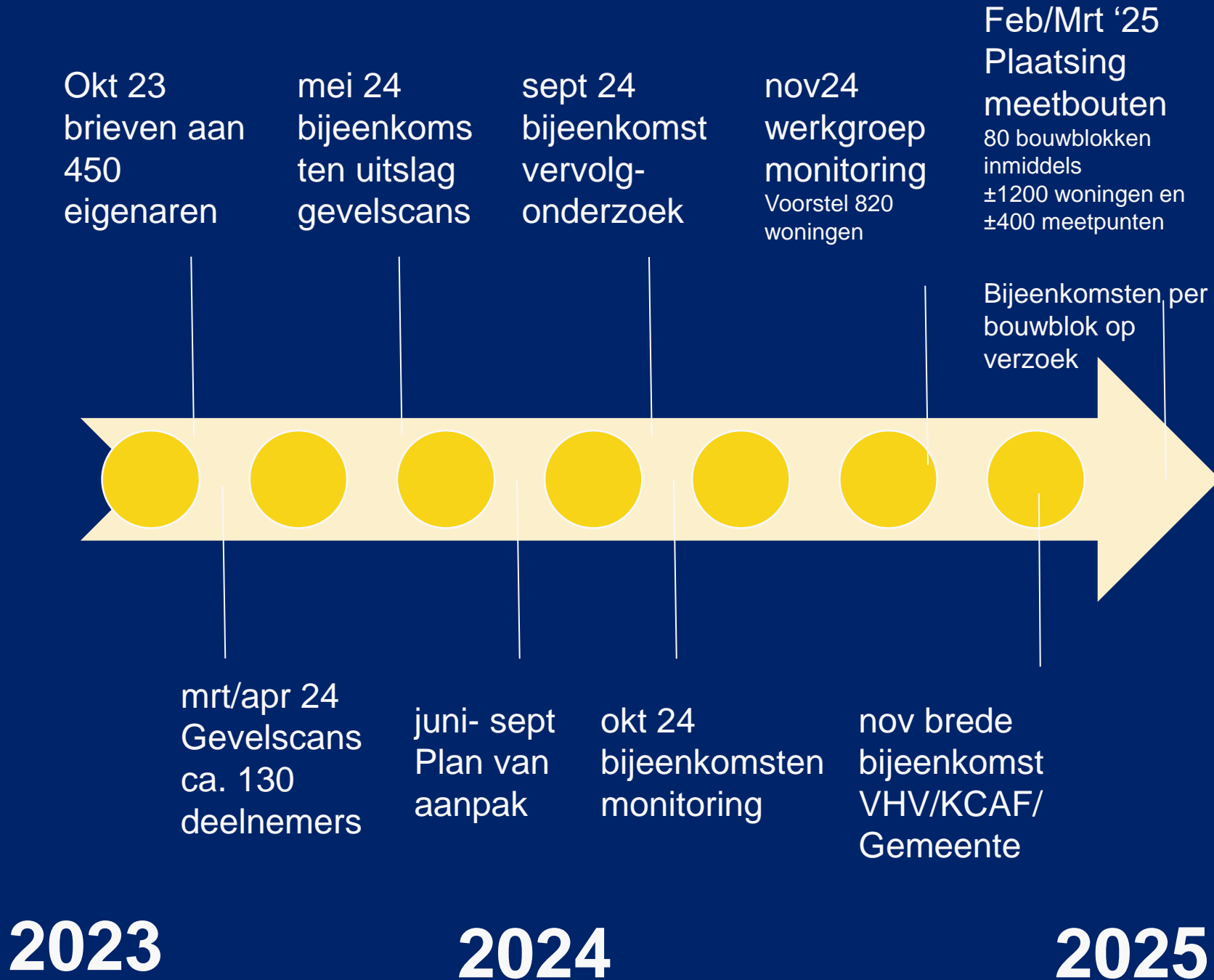
- **Digitaal loket en fysiek loket** in de wijk met maandelijks spreekuur met mogelijkheid tot **huisbezoeken**.
- Gevelscans/ Fase 1 onderzoek beschikbaar stellen. Ook voor andere gebieden zoals Elden

4. Subsidiemogelijkheden

- Subsidie voor vervolgonderzoek
- Samenwerking binnen bouwblokken stimuleren
- **Subsidiemogelijkheden herstel of alternatieve oplossingen verduurzaming afhankelijk van aanpak Rijk**

5. Gezamenlijke aanpak

- Samenwerking partners in de wijken corporaties, verhuurders, sociaal wijkteam **en regio**
- Koppelen opgaven
- Ontwikkelperspectief voor de wijk Malburgen Samen Vooruit!



Doel plan van aanpak

Eigenaren en bewoners helpen bij vragen en zorgen over funderingsproblematiek

- Aanbieden loket – **mogelijkheid persoonlijk contact en hulp van experts funderingen**
- Gevelscans en archiefonderzoek– **eerste inzicht in problematiek**
- Vervolgonderzoek – bij urgentere uitslag gevelscan om nog meer inzicht op pandniveau te krijgen - **handelingsperspectief**
- Metingen om voortgang zakkingen te bepalen indien nodig. Uiteindelijk ook om te bepalen welke hulp er nodig is in de toekomst.

Stand van zaken en vervolg

→ Plan van aanpak voor 2024 - 2026

- Maandelijks inloopspreekuur wordt goed bezocht
- Eigenaren weten het funderingsloket zowel digitaal als fysiek steeds beter te vinden
- Nog geen aanvragen subsidierегeling; eigenaren wachten metingen af
- Nieuwe aanmeldingen gevelscans ook andere gebieden dan Malburgen

Hoe verder?

Medio 2026 plan van aanpak voor vervolg na 2026

- Meer duidelijkheid verloop zakkingen
- Meer duidelijkheid waar problemen zijn te verwachten
(archieffonderzoek, funderingskaart)
- **Regionale verkenning pilot rivierengebied**
- Medio/eind 2025 meer duidelijkheid inzet Rijk
- Keuze voorleggen in rolname aan gemeenteraad

4. Gestapelde opgaven in Malburgen



(Sociaal) Maatschappelijke opgaven

- Leefbaarheid
- Veiligheid
- Schuldenproblematiek
- Woningeigenaren met een kleine portemonnee
- Gezondheid

Funderingen

- Ondiepe funderingen
- Klimaatverandering
- Krimp en zwel
- Lage WOZ-waarde
- Gespikkeld bezit

Duurzaamheid

- Slechtere bouw (casco)
- Verouderde woningen
- Gasloos/warmtenet
- Isolatie
- Vocht/Schimmel

Toekomstige ontwikkelingen

Wens voor **WIJKAANPAK**

- Geen thematische losse subsidies maar integrale brede wijkaanpak
- Mogelijkheden om eigenaren beter te kunnen helpen

Wens voor **REGIONAAL LOKET**

- Geen individuele loketten, maar efficiënter kijken naar inzet en mogelijkheden om bewoners zo goed mogelijk te helpen ongeacht hun postcode

