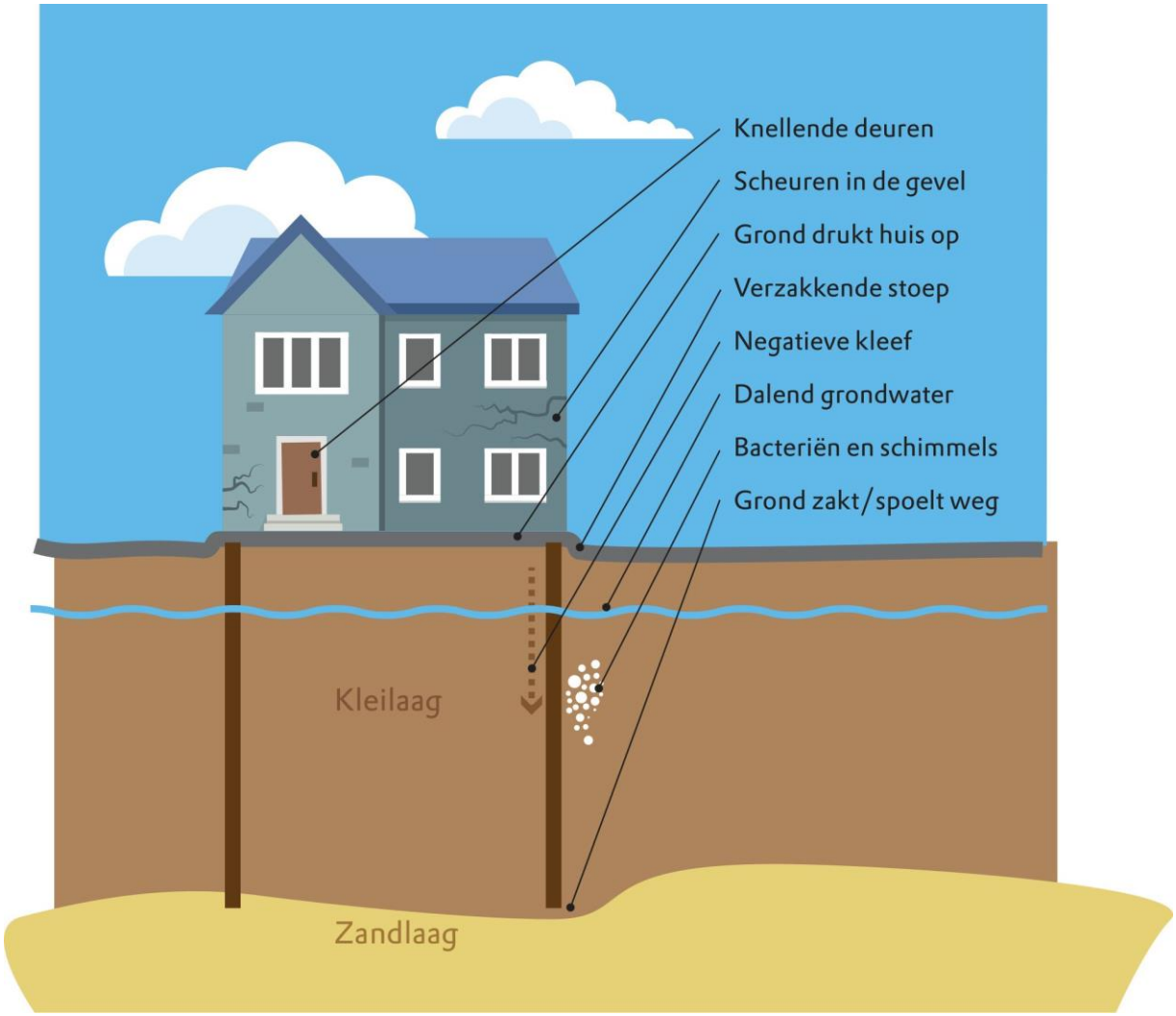
Funderingen Arnhem

Plan van aanpak 2024-2026

September 2024



Bron: KCAF

Inhoudsopgave

1. Algemeen 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Vraagstelling 4
1.3 Doelstelling 4
2. Aanpak 5
2.1 Analyse van de huidige situatie in Malburgen 5
2.2 Voorbeelden van andere gemeenten 5
2.3 Relevante aanpalende onderwerpen 6
2.4 Landelijke aanpak; Goed Gefundeerd 7
3. Voorstel maatregelenpakket Funderingsproblematiek Arnhem 9
3.1 Beschikbaarheid van informatie 9
3.2 Funderingsschade voorkomen 11
3.3 Maatschappelijke problemen voorkomen door ondersteuning en ontzorging 11
3.4 Subsidie- en leenmogelijkheden creëren 12
3.5 Doorkijk aanpak middellange/lange termijn (vanaf 2027) 13
3.6 Gezamenlijke en krachtige uitvoering 13
4. Participatie en communicatie 14
4.1 Participatie-aanpak 14
4.2 Communicatieaanpak 14
5. Financiën en planning 16
5.1 Raming 16
5.2 Mijlpalenplanning 16

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

In het algemeen geldt dat alle woningen van voor 1970 in heel Nederland funderingsproblemen kunnen krijgen. Dit speelt bij verschillende typen funderingen (zowel op hout/palen als de ondiepe fundering). Dit stelt het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).
In Arnhem is funderingsproblematiek relatief onbekend. In de afgelopen tijd zijn er signalen vanuit de wijk Malburgen gekomen over mogelijke problemen met de fundering en scheurvorming. Veel woningen in de wijk Malburgen zijn gebouwd op een ondiepe fundering (dit wordt ook wel een fundering op staal genoemd). Een ander deel van de woningen is gebouwd op betonpalen. Vanuit andere wijken is er bij ons nog geen melding binnengekomen op het loket. Dat wil niet zeggen dat het niet in andere wijken kan spelen. Dit plan van aanpak richt zich primair op Malburgen wat betreft vervolgonderzoek en beheersmaatregelen. De loketfunctie geldt voor alle wijken in Arnhem. Waar wij vanuit de meldingen aanleiding zien voor een vergelijkbare aanpak in andere wijken pakken wij dit op en komen hiervoor terug bij het college en de raad.

Onderzoek huurwoningen Volkshuisvesting Malburgen
Uit recent onderzoek van Volkshuisvesting (VHV) is gebleken dat bij een deel van hun onderzochte woningen in Malburgen, ongeveer 7%, funderingsschade is aangetroffen. Dit zijn eengezinswoningen met een ondiepe fundering met een bouwjaar tussen 1936 en 1962. De schade is geconstateerd als gevolg van bodemindaling en -inklinking. Problemen uiten zich nu in zichtbare scheuren in de gevel, maar soms ook in de woningen. Deze woningen zijn op dit moment veilig (constructief) en bewoonbaar, maar dit kan in de toekomst veranderen. Het adviesbureau heeft de corporatie geadviseerd om deze woningen in de gaten te houden. Als oorzaak is genoemd dat het type ondiepe fundering niet geschikt is voor de bodemsamenstelling zoals die in Malburgen is. Er zijn namelijk niet-draagkrachtige lagen (rivierklei) aangetroffen. Dat betekent dat er door klimaatverandering (extreme droge of natte perioden) bodemindaling en -inklinking kan optreden. De ondergrond is hierdoor niet stabiel en kan schade aan de woningen veroorzaken. Wij noemen dit ook gevolgen van krimp en zwel. Ook zijn er woningen met zichtbare scheuren of nog geen scheuren aangetroffen waar geen advies ligt om dit acuut te monitoren. Deze zullen eens per 3 jaar regulier gemonitord worden. Bij deze woningen kan in de toekomst mogelijk ook schade optreden, dit kan door deze monitoring tijdig worden gesignaleerd.

Onderzoek koopwoningen
Tussen de huurwoningen zitten ook koopwoningen (gespikkeld bezit). Er is gekozen om de groep eigenaren van woningen van 1947-1955 een onderzoek aan te bieden omdat in deze periode in Malburgen op ondiepe fundering is gebouwd. In andere perioden is overwegend op betonpalen gebouwd, echter het is niet uit te sluiten dat er soms ook gebouwd is op de ondiepe fundering of dat er andersoortige problemen met funderingen kunnen spelen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden begin 2024 en is afgerond in mei 2024. Dit was een eerste verkenning vanuit de gemeente naar de mogelijke omvang van de problematiek. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat bij 47% van de onderzochte woningen lichte tot meer funderingsschade aanwezig is. Woningen met meer schade is aangetroffen bij 9% van de woningen, hier zal vervolg-onderzoek en monitoring plaatsvinden. Dit ligt in de lijn met de woningen van VHV. De overige woningen (38%) met lichte schade kunnen mee in de reguliere monitoring. In dit plan van aanpak worden voorstellen gedaan voor de periode tot en met 2026 om bewoners te kunnen helpen met funderingsproblematiek.

1.2 Vraagstelling

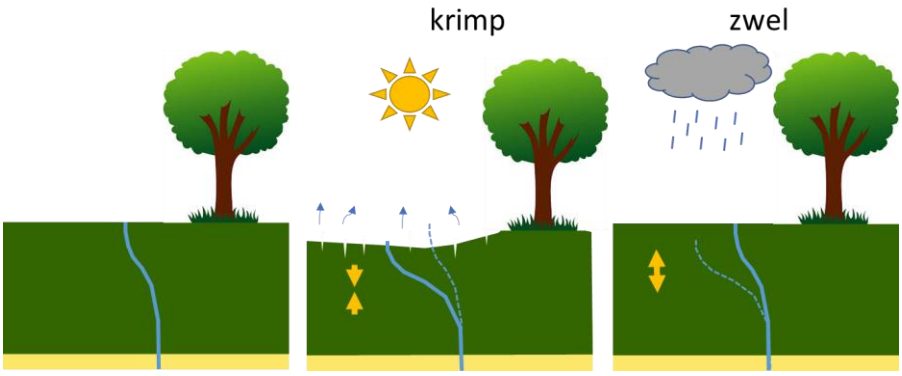
De vraagstelling voor het plan van aanpak bestaat uit 2 onderdelen:

1. Op welke wijze kan de gemeente Arnhem woningeigenaren in Malburgen zo goed mogelijk helpen bij funderingsproblemen en het toekomstbestendig maken en houden van hun woningen?

2. Op welke wijze kan de gemeente Arnhem woningeigenaren en toekomstige woningeigenaren in heel Arnhem zo goed mogelijk helpen bij funderingsproblemen en het toekomstbestendig maken en houden van hun woningen?

Er blijken steeds vaker funderingsproblemen te ontstaan bij woningen, zo ook in Arnhem. Dit zijn vooral woningen van voor het bouwjaar 1970. Er zijn ook steeds meer droge zomers in Nederland. Woningen met een ondiepe fundering zijn kwetsbaar voor de veranderingen in de ondergrond. Ook woningen op houten palen kunnen funderingsproblemen krijgen door bacteriële aantasting of schimmelvorming, waarbij de ondergrond en het waterpeil ook een rol speelt.

In Malburgen is rivierklei in de ondergrond aanwezig. Dat is gevoelig voor krimp- en zwel gedrag waardoor er funderingsproblemen kunnen ontstaan. Door droogteperiodes krimpt de bodem en bij natte perioden zwelt de bodem weer op.



Dit zorgt voor beweging in de ondergrond. In de afbeelding hierboven is dat weergegeven. Woningen die gefundeerd zijn op de zandlaag (met bijvoorbeeld betonpalen) zijn hier minder gevoelig voor. Woningen die direct op de ondergrond gefundeerd zijn (ondiepe fundering) zijn gevoelig voor deze bewegingen in de ondergrond, zeker wanneer dit ongelijk gebeurt. Dit kan per locatie enorm verschillen. Omdat de fundering direct op de bovenste grondlaag rust, zakt de woning bij het dalen van de bodem mee naar beneden.

1.3 Doelstelling

In de wijk Malburgen zijn funderingsproblemen aangetroffen. Ook zijn wij als gemeente aan de slag met een leefbaarheidsaanpak in Malburgen. Funderingsproblemen hebben impact op de bestaanszekerheid, zeker wanneer dit gepaard gaat met financiële problemen. Dit vraagt om ondersteuning van de gemeente en samenwerking met partijen. Ook eigenaren in andere wijken van Arnhem die in te maken krijgen met funderingsproblemen willen wij ondersteuning bieden. Onze doelstelling is om Arnhemmers (zowel particuliere eigenaren als potentiële kopers) te ondersteunen bij funderingsproblemen en daarmee de woningvoorraad duurzaam te maken/houden en de leefbaarheid in de wijken te kunnen waarborgen.

2. Aanpak

2.1 Analyse van de huidige situatie in Malburgen

Er is onderzoek uitgevoerd voor de wijk Malburgen. Volkshuisvesting heeft haar eigen panden laten onderzoeken door Soil-ID en heeft een bodemonderzoek in samenwerking met RVO (Rijksdienst voor ondernemen Nederland) laten doen door Deltares. Particuliere eigenaren konden zich aanmelden bij de gemeente voor het onderzoek dat werd uitgevoerd door het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek. Dit is een landelijk kenniscentrum op het gebied van funderingsproblematiek. Er is een gevelscan uitgevoerd, waarbij scheuren en scheefstand bekeken zijn bij particuliere woningen. Ongeveer 150 adressen hebben meegedaan aan dit onderzoek. Voor die woningen en de woningen van Volkshuisvesting Arnhem hebben we een eerste beeld van de problematiek.

Uit het onderzoek van Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek bij de particuliere woningen is het volgende gebleken:

- Panden op betonpalen hebben geen risico.
- Er is geen acuut gevaar aangetroffen of direct herstel nodig bij de onderzochte woningen in Malburgen.
- Er is wel funderingsschade in de wijk waargenomen: er zijn funderingsscheuren en (beperkt) scheefstand bij iets minder dan de helft (47%) van de woningen aangetroffen.
- De ondergrond is niet geschikt voor type fundering op staal/ondiepe fundering, dus dat is passend bij het beeld van de scheurvorming. Op termijn kunnen er verdere funderingsproblemen bij deze panden ontstaan. Het is onduidelijk wanneer. Klimaateffecten zoals droogte versnellen dit proces.
- Algemeen is het advies “in de gaten houden en monitoren” en preventieve maatregelen nemen.
- Voor enkele panden wordt verder funderingsonderzoek geadviseerd of een vergelijkbare gevelscan binnen 3 jaar.

Overal, behalve bij betonpalen, is het advies “in de gaten houden". Panden die op betonstroken of een betonplaat zijn gefundeerd, dus een ondiepe fundering, lopen ook een (beperkt) risico. Er blijft gelden dat het gebruikte type fundering (ondiepe fundering) niet geschikt is voor dit type ondergrond (rivierklei) en op termijn problemen zijn te verwachten. Het verkennende onderzoek is alleen gedaan voor een aantal woningen in Malburgen. Dit gaf alleen een eerste beeld van de problematiek. Op dit moment hebben we nog onvoldoende zicht op funderingsproblemen in de gehele gemeente Arnhem.

2.2 Voorbeelden van andere gemeenten

Funderingsproblematiek is in de gemeente Arnhem relatief nieuw. Andere gemeenten hebben in de afgelopen jaren aanpakken ontwikkeld om eigenaren te helpen met funderingsproblemen. De verschillende gemeenten hebben verschillende type funderingsproblemen; namelijk op houten palen (bacterie en schimmel, negatieve kleef), ondiepe fundering (veen/rivierklei) en beton (betonrot). Wat overeenkomst is de situatie waar eigenaren in belanden bij funderings-problemen. Het is een lastig technisch, maar ook een sociaal maatschappelijk probleem waar

veel bij komt kijken. Eigenaren hebben veelal de kennis en expertise niet en vaak hebben zij ook niet de financiële middelen om de fundering aan te pakken. De meeste gemeenten met een aanpak, stimuleren het om onderzoek te doen, door middel van een subsidieregeling en hebben een funderingsloket. Ook is een aantal gemeenten aangesloten bij het landelijke fonds duurzaam funderingsherstel waardoor eigenaren hier een lening kunnen krijgen.

Rotterdam

- Funderingsloket
- Funderingskaart in eigen beheer
- Subsidieregeling
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel
- Duik in je fundering

Haarlem

- Funderingsloket: digitaal en inloopspreekuren in meerdere wijken
- Fundermaps; inkoop satellietdata
- Archiefonderzoek naar funderingstype; kaart van alle woningen beschikbaar bij loket
- Subsidieregeling voor funderingsonderzoek (80% van de onderzoekskosten)
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Zaandam

- Funderingsloket
- Funderingskaart
- Meetbouten
- Subsidie (Er kan subsidie aangevraagd worden voor schuimbeton en vloerverwarming bij het uitvoeren van funderingsherstel. Ook is het met deze regeling mogelijk om subsidie aan te vragen voor funderingsonderzoek (graven om de palen te kunnen inspecteren) of de sloop en nieuwbouw van een woning)
- Monitoring door hoogtemetingen en meetboutjes door gemeente
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel
- Pilot sloop/nieuwbouw in samenwerking met Volkshuisvestingsfonds

2.3 Relevante aanpalende onderwerpen

Funderingsproblematiek staat niet op zichzelf. Er zijn veel factoren en thema’s die invloed hebben en waartussen een wisselwerking bestaat. Hier worden die beleidsthema's, visie-documenten en projecten benoemd.

Bodemdaling
Droogstand veroorzaakt meer en sneller funderingsproblemen. Ondanks een flinke regenbui op zijn tijd, is het op veel plekken in de zomer te droog. Zo ook in Arnhem. Grondwater zakt steeds dieper de bodem in en de grond klinkt in. Dat kun je merken aan de natuur, maar ook aan veel oudere panden. De droge zomers van de afgelopen jaren laten hun sporen na. Ook in de regio zien we dit terug bijvoorbeeld in Lingewaard en Zevenaar. Ineens ontstaat er een scheur in een gevel van een pand, of wordt een reeds bestaande scheur groter. Een pand kan ook meer en meer scheef gaan staan. Het waterschap is als waterbeheerder verantwoordelijk voor het

peilbeheer van het oppervlaktewater. Door de toenemende droogte van de afgelopen jaren is het steeds lastiger om het peil te handhaven. In een lange droge periode verdampt er meer water dan de natuur aanvult met regen. Hierdoor kan het slootpeil tijdelijk lager staan dan goed is. De gemeente kan geen maatregelen nemen om een grondwatertekort op korte termijn aan te vullen. Want er is geen watervoorraad om uit te tappen. De gemeente kan wel zoveel mogelijk regenwater in eigen gebied houden door de regenwaterafvoer los te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Zo komt het kostbare zoete regenwater in het oppervlaktewater in plaats van in de rioolwaterzuivering.

Verduurzamingsprojecten SEWA en Warmtenet
De gemeente Arnhem heeft een subsidieregeling (SEWA) voor de verduurzaming van particuliere woningen. In enkele gevallen worden nu woningen verduurzaamd die te maken hebben met funderingsproblematiek. Het verduurzamen van de woningen kan zorgen voor het verzwaren van de woning waardoor de fundering zwaarder belast wordt. Hier dient in de verduurzamings-adviezen rekening mee gehouden te worden. In Malburgen loopt ook een verkenning naar de aanleg van een Warmtenet. Voor warmtenet is een bepaalde isolatie vereist. Verduurzaming van de woningen is dan een voorwaarde.

Nationaal Programma Arnhem Oost
Malburgen is één van de Arnhem Oost-wijken waar het doel van de aanpak van het Nationaal Programma Oost (NPAO) is dat inwoners opgroeien en leven in kwalitatief goede en betaalbare woningen in een prettige en veilige omgeving. Zonder preventieve maatregelen kan het aantal gebouwen met funderingsschade toenemen. Het is niet alleen een bouwkundig probleem, maar heeft ook ingrijpende persoonlijke en financiële gevolgen voor eigenaren. Het hebben van een veilig en betaalbaar thuis is immers een van de belangrijkste basisbehoeften van mensen. Door slechte funderingen en verzakkingsschade kan deze basisbehoefte in het gedrang komen.

Verduurzaming bezit particulier verhuur en woningcorporaties
Woningcorporaties en particuliere verhuurders mogen vanaf *2030* geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Er wordt veel gedaan in de wijk Malburgen op het gebied van verduurzaming. Tegelijkertijd zijn zij een strategie aan het maken hoe om te gaan met haar bezit. Particuliere verhuur bezit blijft achter.

Malburgen Samen Vooruit
Momenteel wordt er gewerkt aan Malburgen Samen Vooruit, een Ontwikkelperspectief voor heel Malburgen tot 2040. Dit is een ruimtelijk-fysiek perspectief voor de wijk opgesteld vanuit de sociaal-maatschappelijke opgaven in de wijk. Het is een intensief participatietraject met de wijk. Omdat funderingsproblematiek een grote impact kan hebben op de woningvoorraad en de toekomst van de wijk, is het belangrijk hier samen in op te lopen en onze communicatie onderling af te stemmen.

2.4 Landelijke aanpak; Goed Gefundeerd

Er is landelijke aandacht voor funderingsproblematiek. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) gevraagd om advies uit te brengen over een nationale aanpak van de funderingsproblematiek. Hij deed dit verzoek mede namens de bewindspersonen van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) en Infrastructuur en Waterstaat (IenW). Het advies Goed Gefundeerd is uitgebracht in februari 2024. De kern van dat is advies is dat eigenaren van huizen met funderingsschade moeten

worden geholpen en het Rijk daar geld voor moet vrijmaken. Zij stellen dat de problemen alleen met een nationale aanpak kunnen worden opgelost.

De Raad voor de Leefomgeving en infrastructuur doet aanbevelingen aan de rijksoverheid, gemeenten, provincies en waterschappen, en spreekt ook private partijen (zoals financiers) aan, langs **vijf sporen**:

1. Beschikbaarheid van risico-informatie over funderingsschade verbeteren

Door onder andere een centrale funderingsdatabase en het stimuleren van gebiedsgericht onderzoek, funderingsonderzoek door eigenaren en op termijn een informatieplicht van de verkopende partij over de kans op funderingsschade. Het doel daarvan is dat de funderingsproblematiek een transparant onderdeel wordt van de prijsvorming op de vastgoedmarkt en kopers en verkopers hierop kunnen anticiperen.

2. Funderingsschade voorkomen

Door onder andere het laten opstellen van lokale preventieplannen door decentrale overheden en schade bij nieuwbouw te voorkomen.

3. Maatschappelijke problemen voorkomen door ondersteuning en ontzorging

Door onder andere via een (centraal) funderingsloket en versterking van de positie van gemeenten om tot een gebiedsgerichte aanpak voor schadeherstel te komen.

4. Subsidie- en leenmogelijkheden creëren voor schade- en funderingsherstel

Door subsidie te bieden voor het opstellen van een herstelplan en voor het herstellen van de funderingsschade. Daarnaast te zorgen dat iedereen het bedrag kan lenen boven op het subsidiebedrag dat nodig is voor herstel en een landelijk werkend Fonds Duurzaam Funderingsherstel.

5. Zorgen voor een gezamenlijke en krachtige uitvoering

Door onder andere het aanwijzen van een coördinerend minister, het aanstellen van Nationaal Coördinator Funderingsproblematiek, certificering van funderingsonderzoek en -herstel en het stimuleren van opschaling en innovatie binnen de sector.

Het volledige rapport Goed Gefundeerd is hier terug te vinden. Op basis van verder overleg met alle betrokken partijen zet het kabinet erop in voor Prinsjesdag een verdere toelichting te geven op de stand van zaken en gezamenlijke aanpak. Dit heeft de minister in een kamerbrief aangegeven.

3. Voorstel maatregelenpakket Funderingsproblematiek Arnhem

We maken een Arnhemse aanpak vooruitlopend op de landelijke aanpak. Het maatregelen-pakket voor het vervolgtraject om bewoners te kunnen ondersteunen bij funderingsproblemen volgt de sporen van adviesrapport Goed Gefundeerd van de Raad voor de Leefomgeving zoals hierboven omschreven. Hierbij zijn er maatregelen op korte termijn en middellange/lange termijn. Deze aanpak bevat maatregelen voor de periode tot en met 2026.

3.1 Beschikbaarheid van informatie

Beschikbaarheid van betrouwbare informatie over het risico op funderingsschade bij gebouwen is onmisbaar voor een doeltreffende aanpak van de funderingsproblematiek. De verbetering van de informatievoorziening moet zorgen dat er per gebouw een compleet beeld ontstaat van de al dan niet bestaande funderingsschade. We doen dit door onderzoek naar het type fundering te doen op basis van archiefgegevens. We doen dit ook door een digitaal en een fysiek funderings-loket (inloopspreekuren) te starten. We werken hierbij samen met het KCAF.

Acties op korte termijn (2024-2026)	
Archiefgegevens Funderingen	Het is belangrijk om inzicht in de bouwaard van de woning te krijgen om meer zicht op de situatie te hebben en eigenaren beter te kunnen helpen. Door archiefonderzoek en analyse van bodemonderzoeken verkrijgen we inzicht in de wijze van funderen en de ondergrond. Op die manier bepalen we de mate van funderingsproblemen in Arnhem om zo de eigenaren nog beter te helpen en te ondersteunen. In 2024 starten we een onderzoek naar het type fundering van woningen te doen op basis van archiefgegevens. We maken een kaart beschikbaar voor eigenaren en potentiële kopers met (verwacht) type fundering. We maken een analyse van bodemonderzoek. Dit zijn bestaande gegevens die beschikbaar worden gemaakt.
Inloopspreekuren op locatie en digitaal funderingsloket voortzetten	Er worden inloopspreekuren in Malburgen in de Drieslag georganiseerd. Eigenaren en potentiële kopers in Arnhem kunnen daar terecht met hun vragen over funderingen. Op de website staan de actuele data en tijden van de inloopsspreekuren. In de vakanties zijn er geen inloopspreekuren. We kijken daarbij naar de behoefte en passen de frequentie hierop aan. Eigenaren kunnen ook een afspraak maken voor een gesprek wanneer ze dat willen. Er is daarnaast een digitaal funderingsloket in samenwerking met het KCAF. Op die manier kunnen eigenaren en potentiële kopers direct geholpen worden.

Veegactie Gevelscan Malburgen	In de eerste fase konden eigenaren uit Malburgen zich aanmelden voor het onderzoek. Eigenaren hebben een brief ontvangen en konden zich aanmelden. Dit onderzoek gaf een eerste beeld van de funderingsproblematiek om te komen tot een plan van aanpak. Er zijn ook meldingen binnengekomen na het onderzoek met de vraag of mensen toch nog mee konden doen. Er komt een nieuw onderzoek in 2024 (fase 2) voor de overige eigenaren uit Malburgen. De verwachting is dat een deel van de eigenaren hieraan mee zal doen. Ook in 2025 zal er een derde fase onderzoek plaatsvinden voor de eigenaren die dat willen. Zo krijgen we zicht op de situatie van de funderingen en geven we de eigenaren de mogelijkheid onderzoek te laten uitvoeren bij hun woning. We inventariseren wie mee wil doen en maken naar een passende aanpak.
Meetbouten Malburgen	Uit de gevelscans kwam naar voren dat bij ongeveer 9% van de woningen schade is aangetroffen en voor een ander deel (38%) lichtere schade. Het advies van het KCAF is om bij de panden met meer schade meetbouten te plaatsen en deze twee keer per jaar te meten in de winter en in de zomer. Zo kan de zettingssnelheid in de gaten worden gehouden. Voor de andere panden wordt in het monitoringsplan bepaald wanneer het zinvol is deze ook in de meetbouten te zetten. Ook voor de panden van Volkuishuisvesting adviseren zij meetbouten. Het gaat vaak om versnipperd bezit. We gaan daarom gezamenlijk met de corporatie kijken naar de bouwblokken waar meetbouten kunnen worden toegepast. In het najaar kunnen de bouten worden geplaatst en in de winter kan de eerste meting plaatsvinden. Voor de periodieke meting kan een uitvraag plaatsvinden in samenwerking met Volkshuisvesting.
Onderzoeken mogelijkheden funderingskaart	Het is belangrijk om de informatie die uit de metingen, de gevelscans en om de meldingen bij het funderingsloket goed te gebruiken. Fundermaps is een platform dat gegevens beheert, verzamelt en analyseert. Een andere optie is om de gegevens in onze eigen systemen en een eigen funderingskaart op te nemen of in open data op termijn zoals andere gemeenten ook nu al doen. We onderzoeken wat het beste bij Arnhem past.
Samenwerking binnen andere programma's Malburgen	Een aandachtpunt in de wijk Malburgen zijn de vele ontwikkelingen op andere terreinen zoals verduurzaming, het Nationaal Programma Arnhem-Oost i.c.m. de verwachting dat op termijn verdere funderingsproblemen kunnen/zullen spelen. Voor de bewoners spelen nu al de afwegingen over investeringen in duurzaamheidsmaatregelen. In deze fase is het belangrijk om de woningen niet te verzwaren en om voorlichting te geven over wat er speelt en wat je daarmee wel of niet kunt. Dit doen we door middel van het samenwerken binnen de SEWA-aanpak, de samenwerking met VHV en het verschaffen van informatie en advies via het loket en het inloopspreekuur. Ook leren we van andere aanpakken in de wijk zoals de Aanpak Energiearmoede om eigenaren zo goed mogelijk te bereiken.

3.2 Funderingsschade voorkomen

Veel funderingsproblematiek kan worden voorkomen met preventieve maatregelen in de omgeving van gebouwen. We doen dit door onder andere het laten opstellen van een monitoringsplan voor Malburgen en andere maatregelen te onderzoeken zoals afkoppeling riool en infiltratie. We werken hier samen met de partners in de wijk zoals de corporatie en de eigenaren.

Maatregelen korte termijn (2024-2026)	
Monitoringsplan Malburgen	We stellen een monitoringsplan op voor Malburgen, onderdelen hiervan zijn meetbouten plaatsen, gevelscans en vervolgonderzoek. We werken hier samen met de partners in de wijk zoals Volkshuisvesting en particuliere eigenaren in de wijk. Op deze manier kan de situatie periodiek in de gaten worden gehouden en worden het duidelijk hoe de zakkingen plaatsvinden en of maatregelen nodig zijn. Zo kan tijdig worden ingegrepen.
Onderzoek mogelijkheden riool en infiltratie Malburgen	Begin 2025 wordt een onderzoek opgestart naar mogelijkheden voor Malburgen om het riool los te koppelen en of dit bijdraagt op korte en lange termijn. Door bijvoorbeeld de regenwaterafvoer los te koppelen van het gemengde rioolstelsel kan het regenwater in het oppervlaktewater in de wijk blijven. Zo komt het regenwater in het oppervlaktewater in plaats van in de rioolwaterzuivering. Het is nog niet duidelijk welke kansen hier voor Malburgen zijn, dit wordt bekeken. Ditzelfde geldt voor infiltratie, waarbij er water in het gebied wordt gelaten om te zorgen dat de droogte minder problemen in de bodem veroorzaakt. Dit zijn maatregelen die de situatie stabiel kunnen houden en zijn daarmee tijdelijke maatregelen. Er wordt gekeken welke kansen hiervoor zijn.

De acties zoals hierboven beschreven gaan over de korte termijn (2024-2026). Daarbij is het belangrijk om te monitoren om zo ook tijdig maatregelen te kunnen nemen. Op middellange en langere termijn kan het nodig zijn verdere acties te ondernemen. In hoofdstuk 3.5 (pagina 13) zijn hiervoor een aantal mogelijke denkrichtingen beschreven.

3.3 Maatschappelijke problemen voorkomen door ondersteuning en ontzorging

Zoals uit de analyse van de Raad van de leefomgeving naar voren komt, kunnen funderings-problemen veel zorgen en onzekerheid teweegbrengen bij gebouweigenaren. In de aanpak van

de funderingsproblematiek moet daarom niet alleen aandacht zijn voor de financiële en bouwkundige kant van het vraagstuk, maar ook voor het begeleiden van eigenaren en het (zo veel mogelijk) wegnemen van zorgen. Niet door de verantwoordelijkheid over te nemen, maar door naast eigenaren te gaan staan en in overleg met hen te kijken wat de beste benadering is.

Maatregelen korte termijn (2024-2026)	
Digitaal loket	We zetten het digitale loket voort. Eigenaren en potentiële kopers kunnen hier terecht voor informatie over de fundering. Door middelen van het verzamelen van gegeven proberen we de eigenaren en potentiële kopers zo goed mogelijk te informeren zodat zij zelf keuzes kunnen maken over de fundering. We werken hierbij samen met het KCAF om ook de landelijke kennis goed in te kunnen zetten.
Fysiek loket	Er zijn periodiek inloopspreekuren in de wijk Malburgen. De informatie hierover wordt op de website up-to-date gehouden. We spelen in op de behoefte van de wijk en passen de inloopsspreekuren hierop aan. De inloopsspreekuren kennen een inloopgedeelte en een gedeelte op afspraak. Op deze manier kunnen eigenaren goed geholpen worden met hun persoonlijke situatie. We werken hierbij samen met het KCAF om de funderingskennis in te kunnen zetten en de landelijke trends goed te kunnen volgen. Mochten er in de toekomst in andere wijken signalen zijn van funderingsproblemen starten we een inloopspreekuur in die wijken als dat passend is.
Samenwerking Sociaal Wijkteam	We werken nauw samen met het sociaal wijkteam en de wijkmanagers van zowel Volkshuisvesting als de gemeente. Wanneer daar aanleiding voor is zullen gesprekken gezamenlijk worden opgepakt om de eigenaren zo goed mogelijk te kunnen helpen en ondersteunen. Ook maken we een stappenplan voor wijkmanagers en bewoners om te helpen bij funderingsproblemen.

3.4 Subsidie- en leenmogelijkheden creëren

Om grip te krijgen op de funderingsproblematiek is het zaak om werk te maken van schade-en funderingsherstel. De Raad van de leefomgeving vindt dat overheden hierbij de komende jaren een ondersteunende rol hebben te vervullen. Niet alleen in faciliterende zin, maar ook in financiële zin. Zonder deze beide vormen van ondersteuning zal het schade- en funderingsherstel onvoldoende op gang komen en zal de ernst van de funderingsproblematiek alleen maar toenemen. Daarom stellen zij voor dat mensen die te maken krijgen met funderingsschade tot en met 2035 in aanmerking komen voor subsidie:

- Funderingsonderzoek (90% van de kosten voor onderzoek)
- Herstelplan (70% van de kosten)
- Herstel van de fundering (30% van de kosten met een maximum van €40.000).

Deze subsidies zijn nu nog niet beschikbaar gesteld door het Rijk voor eigenaren. We volgen de landelijke aanpak. Zodra de subsidieregelingen van kracht zijn, willen we die ook voor Arnhem

kunnen inzetten. Vooruitlopend daarop kijken we in de wijk naar de mogelijkheden voor een subsidieregeling voor vervolgonderzoek en een veegactie voor gevelscans voor eigenaren van koopwoningen die nog niet hebben meegedaan in Malburgen.

Maatregelen korte termijn (2024-2026)	
Subsidieregeling vervolgonderzoek Malburgen	Er wordt een subsidieregeling opgezet voor eigenaren die het advies vanuit de gevelscan hebben gekregen om een uitgebreid onderzoek te doen naar de staat van de fundering, waarbij gerichter advies kan worden gegeven over maatregelen. Deze subsidieregeling zal eind 2024/ begin 2025 beschikbaar worden gesteld voor eigenaren uit Malburgen. Wanneer blijkt dat er ook in andere wijken onderzoek nodig is, kijken we naar de mogelijkheden hiervoor. We volgen de landelijke aanpak en de mogelijkheden voor subsidies. We sluiten aan zodra dat kan.

3.5 Doorkijk aanpak middellange/lange termijn (vanaf 2027)

Dit plan van aanpak richt zich op de periode tot en met 2026. De focus ligt op monitoren en eigenaren ondersteunen bij mogelijke funderingsproblemen. Voor Malburgen zien we dat er nu nog geen acuut gevaar is. We weten wel dat er funderingsproblemen zijn, of te verwachten zijn in de toekomst. Het is belangrijk om de woningvoorraad duurzaam te maken en houden. Dit kan door funderingsherstel, maar in sommige gevallen is dat niet haalbaar of niet in verhouding in relatie tot de staat en de waarde van de woning. In andere gemeenten zijn er momenteel pilots met sloop-/ nieuwbouw voor dit soort situaties. We volgen de pilots landelijk en onderzoeken de mogelijkheden hiervoor in Arnhem. Dit is een maatregel op lange termijn en zal naar verwachting niet binnen 5 tot 10 jaar plaatsvinden.

3.6 Gezamenlijke en krachtige uitvoering

Een doeltreffende aanpak van de funderingsproblematiek is gebaat bij een krachtige uitvoering. We doen dit in Arnhem door de landelijke aanpak te volgen, samen te werken met het KCAF en andere lokale partners zoals Volkshuisvesting, Sociaal Wijkteam en de buurtbewoners. In de wijk Malburgen wordt een buurtgerichte aanpak gemaakt. Bewoners kunnen zich aanmelden voor de werkgroep/klankbordgroep om mee te denken met de funderingsaanpak. Wanneer in een andere wijk ook aanleiding is om dit te doen, zullen we dat daar ook buurtgericht aanpakken.

4. Participatie en communicatie

4.1 Participatie-aanpak

Per fase/activiteit/aanpak bekijken we hoe we de betrokkenen willen laten meedoen. We organiseren verschillende werkgroepen zodat bewoners betrokken kunnen blijven en mee kunnen denken over de verschillende oplossingen/aanpak. Hierbij is het belangrijk dat we van tevoren goed kunnen aangeven welke invloed de bewoners al dan niet hebben. Ook is het belangrijk om aan te geven wie waarvoor verantwoordelijk is en dus welke rol heeft. We volgen hierin het Arnhems Stappenplan Participatie.

Werkgroep bewoners Malburgen
We starten na de zomer van 2024 een werkgroep voor eigenaren die mee willen denken met een aanpak. Eigenaren kunnen zich inschrijven via fundering@arnhem.nl. Een aantal eigenaren heeft dit al gedaan. Deze werkgroep komt in 2024 minimaal 1 keer bij elkaar onder leiding van het KCAF. We kijken gezamenlijk naar de mogelijkheden voor eigenaren om de woning te kunnen monitoren. We inventariseren welke behoeften er zijn op het gebied van informatie en ondersteuning en passen onze aanpak hierop aan. Voor 2025 wordt de frequentie afgestemd op de behoefte van de eigenaren.

Brainstormtafel sociale woningbouw Malburgen
We organiseren samen met Volkshuisvesting een brainstormtafel om in Malburgen eigenaren te kunnen helpen en ondersteunen bij het monitoren van de woningen. Hier kan ook vertegenwoordiging vanuit huurders of particulieren uit de werkgroep bewoners aanschuiven.

Het gaat hierbij om 2 type bouwblokken;

1. Gespikkeld bezit, dus bouwblokken met zowel corporatie- als particuliere woningen
2. Bouwblokken waar alleen sociale huurwoningen zijn

Klankbordgroep funderingsaanpak langere termijn
Uit de vorige twee werkgroepen kan een aanpak voor Malburgen worden gemaakt. Dit dient tegelijkertijd als een Arnhemse aanpak voor funderingsproblemen. In 2025 wordt een klankbord-groep worden gevormd met deelnemers uit de werkgroep of brainstormtafel of andere eigenaren in Arnhem die hulp en ondersteuning wensen bij funderingsproblemen. De opzet volgt in 2025.

Samenwerking Volkshuisvesting Arnhem
Er is periodiek overleg met VHV over het onderwerp funderingsaanpak in Malburgen om zo af te stemmen wat en wanneer zij communiceren over hun aanpak. Op die manier kunnen we vragen uit de buurt aan zien komen of hier al proactief op reageren. Waar nodig haakt de communicatieadviseur aan en geeft advies over aanpak/strategie. Voor onderdelen zoals het monitoringsplan maken we een gezamenlijke strategie en trekken we samen op.

4.2 Communicatieaanpak

We kijken naar de behoefte van de wijk om zo aan te sluiten bij de wensen rondom communicatie om zo goed mogelijk de mensen te bereiken.

Duidelijke heldere communicatie passend bij de wijk
We communiceren in begrijpelijk Nederlands (B1). We kijken waar de behoefte aan verschillende type communicatiekanalen ligt en zetten hierop in. We informeren zowel

eigenaren als huurders over de aanpak en het monitoringsplan. Volkshuisvesting zal via haar eigen kanalen haar huurders bereiken vanuit hun eigen rol als verhuurder. Als gemeente informeren we de inwoners over de gezamenlijke aanpak vanuit de rol van de gemeente. Er is overleg met Volkshuisvesting om de communicatieactiviteiten op elkaar af te stemmen, zodat we proactief kunnen inspelen op actualiteiten. We betrekken de wijkmanagers bij de communicatie en zorgen dat zij goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen. Zij vangen informatie op in de wijk. Het is belangrijk te weten waar de bewoners behoefte aan hebben. We bieden perspectief en zijn duidelijk in wat de eigenaren wel kunnen verwachten van de gemeente en wat niet. Ook informeren we actief over de maatregelen van het Rijk over bijvoorbeeld toekomstige subsidieregelingen voor funderingsonderzoek of -herstel.

Informatiebijeenkomsten
Eind 2024 organiseren we een informatiebijeenkomst voor de wijk Malburgen. Dit doen we samen met volkshuisvesting. De avond is voor zowel eigenaren als huurders bedoeld. Zo kan iedereen dezelfde informatie krijgen en is er ruimte voor vragen. We zijn hierbij duidelijk over de rollen en verantwoordelijkheden van de corporatie en de gemeente en op welke wijze we bewoners kunnen helpen en ondersteunen. Afhankelijk van de behoefte van de wijk, meldingen uit andere wijken en bijvoorbeeld ontwikkelingen in de landelijk aanpak worden er informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Website
De website wordt gebruikt om actuele informatie te delen voor alle Arnhemmers met funderingsproblemen of zorgen daarover. Deze website wordt structureel bijgehouden. We communiceren over bijvoorbeeld regelingen die er zijn en actuele informatie over de funderings-/informatieloketten. Ook plaatsen we hier informatie over bijeenkomsten zoals bewonersavonden of werkgroepen.

Huis aan huis
We proberen op verschillende manieren de eigenaren laagdrempelig te bereiken. Voor de één is digitaal prettig en voor de ander is een huis aan huis brief een betere manier om op de hoogte te zijn We houden rekening met het taalniveau en stemmen de boodschap af op de verschillende doelgroepen. We verzenden brieven huis aan huis wanneer dat nodig en wenselijk is. Ook de informatie over de inloopsspreekuren zal in de wijken zelf opgehangen worden.

Communicatiekanalen in de wijk
We laten de wijkmanager aanhaken voor het verspreiden van communicatiemiddelen/-boodschappen om zo laagdrempelig mogelijk de bewoners te bereiken. Wij kijken naar lokale communicatiekanalen in de wijken waar meldingen van funderingsproblemen zijn. Zo heeft Malburgen bijvoorbeeld de website Malburger.nl. We stemmen met de siteredactie af welke informatie via de Malburger kan worden verspreid om zoveel mogelijk eigenaren en bewoners te kunnen bereiken. We maken gebruik van bijvoorbeeld de prikborden in buurthuizen.

5. Financiën en planning

5.1 Raming

OM DEZE AANPAK UIT TE VOEREN NODIG:	€800.000,00
2024 (VANAF JULI)	€267.500,00
2025	€307.500,00
2026	€225.000,00

Er is dekking voor deze aanpak vanuit de middelen voor de wijk Malburgen hiervoor.

5.2 Mijlpalenplanning

2024	Planning per half jaar
Jan – Juni	▪ Onderzoek Gevelscan ▪ Digitaal loket ▪ Raadsbrief Voortgang onderzoek ▪ Bewonersbijeenkomst uitkomsten onderzoek voor deelnemers ▪ Bredere bijeenkomst uitkomsten onderzoek voor geïnteresseerden ▪ Start periodiek inloopspreekuur. (Eerste maand wekelijks, daarna passend bij behoefte in de wijk) ▪ PVA maatregelenpakket funderingsproblematiek Arnhem afgerond
Jul - Dec	▪ Monitoringsplan opstellen ▪ Digitaal loket ▪ Gezamenlijke informatiebijeenkomst bewoners Malburgen (huur en koop) ▪ Fysiek loket: Inloopspreekuren periodiek (maandelijkse update website actuele tijden) ▪ Informatiebijeenkomst monitoringsplan (huurders, eigenaren, gemeente en VHV) ▪ Opzetten subsidieregeling vervolgonderzoek ▪ Veegactie gevelscans ▪ Uitvoering monitoringsplan (meetbouten plaatsen fase 1 en eerste meting i.s.m. VHV) ▪ Archiefonderzoek funderingen ▪ Bewonerswerkgroep Funderingen Malburgen ▪ Mogelijkheden funderingskaart in kaart brengen
2025	
Jan -Juni	▪ Digitaal loket ▪ Fysiek loket; periodiek inloopspreekuur maandelijks (passend bij behoefte in de wijk) ▪ Meetbouten plaatsen fase 2

	▪ Monitoring periodiek (2 x per jaar meetbouten uitlezen zomer/winter)
Juli - Dec	▪ Veegactie gevelscans fase 2 in de wijk ▪ Onderzoek riool (indien nodig) ▪ Infiltratieplan (indien nodig)
2026 Dit is een doorkijk, verder aanvulling na het monitoringsplan en de eerste monitoringsgegevens	
Jan - Dec	▪ Digitaal loket ▪ Fysiek loket; periodiek inloopspreekuur maandelijks (passend bij behoefte in de wijk) ▪ Meetbouten plaatsen fase 3 ▪ Monitoring periodiek (2 x per jaar meetbouten uitlezen zomer/winter) ▪ Veegactie gevelscans fase 3 in de wijk ▪ Uitvoering acties riool/infiltratieplan indien nodig