



Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 56

Datum	6 mei 2025
Van	College B&W
Behandeld door	N. Ommerborn
E-mailadres	nina.ommerborn@utrecht.nl
Kenmerk	30252326
Beleidsveld	Openbare ruimte

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2025 nummer 56 van Jantine Zwinkels (CDA) en Charlotte Passier, (Volt) van 7 april 2025 over Funderingsproblemen. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

In hoeverre speelt dit in Utrecht en met welke oorzaken heeft dit te maken?

Antwoord 1

De kans op funderingsproblemen is in Utrecht beperkt. Veembodems en in mindere mate kleibodems krimpen als ze uitgedroogd doordat het grondwater zakt. Hierdoor kunnen panden die niet op zand of palen gefundeerd zijn gaan zakken als de grondwaterstand door langdurige droogte historisch laag wordt. Om die reden worden tegenwoordig alle panden voorzien van een paalfundering en/of op een zandlaag gebouwd. In Utrecht zijn alleen vooroorlogse panden niet op palen gefundeerd. De meeste staan op een dikkere zandlaag en zijn daardoor niet kwetsbaar, maar we hebben ook wijken waar onder een dunne zandlaag een kleilaag ligt die bij uitdroging kan krimpen. Door klimaatverandering neemt het aantal droge jaren toe, waardoor verlaging van de grondwaterstand vaker optreedt. De ervaring leert echter dat in Utrecht sinds de oorlog dusdanig veel ingrepen in de bodem zijn geweest waarbij grondwater is weggepompt dat eventuele potentiële dalingen reeds hebben plaatsgevonden. De kans op een extra daling door langdurige droogte is daarmee naar onze inschatting relatief beperkt, al blijft de kans altijd aanwezig. Dit uit zich ook in het aantal meldingen over funderingsschade in Utrecht dat nog steeds op één hand te tellen is, ook in extreem droge jaren als 2018.

Veen komt in Utrecht vooral voor aan de west- en noordkant van de stad, zoals ten noorden van de Gageldijk, Haarzuilens, Vleuterweide en Rijnenburg (ten zuiden van de A12). Bouwen vraagt op deze plekken extra aandacht. Meest kwetsbaar zijn historische gebouwen die in de loop van de tijd verschillende funderingen hebben gekregen.

Een ander type funderingsprobleem door droogterisico is dat houten paalfunderingen kunnen droogvallen. Dit veroorzaakt houtrot wat funderingsproblemen veroorzaakt. Dit risico is in Utrecht beperkt, omdat er nauwelijks woningen of andere constructies zijn die een houten paalfundering hebben.

Vraag 2

Heeft de gemeente inzicht in het probleem, bijvoorbeeld in welke wijken dit vooral speelt? En welke type oplossingen passen dan bij deze specifieke situatie in Utrecht?

Antwoord 2

Ja wij hebben zicht op de diverse bodemtypes en daarbij horende risico's, zie het antwoord op vraag 1. Om funderingsschade zo veel als mogelijk te voorkomen is het belangrijkste dat de grondwaterstand door droogte of bij werkzaamheden niet te laag wordt. Bij droogte willen we dit zo veel mogelijk voorkomen door op de lange termijn minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden waar het valt. In de praktijk betekent dit dat we bij elke nieuwbouwwontwikkeling of ingreep in de openbare ruimte proberen zo veel mogelijk regenwater te infiltreren. Ook stimuleren we particulieren om dit te doen via het programma Waterproof030.

Om zicht te houden op de grondwaterstand meten we deze op veel plekken in de stad. In het wervengebied met veel historische gebouwen monitoren we veel panden. Uit deze metingen blijkt dat er geen schade aan panden optreedt zolang het waterschap de waterpeilen in de stad op niveau kan houden. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) verwacht in alle droogtscenario's nog voldoende water te kunnen leveren vanuit de Kromme Rijn en het Amsterdam-Rijnkanaal om de waterpeilen in de stad op niveau te kunnen houden.

Daarnaast voeren onze constructeurs en bouwinspecteurs extra controles uit bij werken waarbij bemalingen worden ingezet. Bijvoorbeeld bij diepe bouwputten en het aanleggen van kelders. Dit om de fluctuaties in de grondwaterstand te beperken. Hoewel voor bemalingen vanaf een bepaalde hoeveelheid water per seconde een vergunning van het waterschap nodig is, kijken wij ook mee bij de uitvoering en proberen daarmee bodemdaling te voorkomen. Vooral in de omgeving van houten paalfunderingen is dit belangrijk.

Vraag 3

Hoe betreft het college dit vraagstuk in ons beleid, in het bijzonder de nieuwe beleidsnota Ondergrond (waar inwoners tot 16 maart op hebben kunnen reageren met een zienswijze)?

Antwoord 3

De concept Beleidsnota Ondergrond heeft als doelstelling 2.1 en 2.2: het zo veel mogelijk in stand houden van de natuurlijke bodemeigenschappen en het afstemmen van de (beoogde) inrichting op de eigenschappen van de ondergrond. Het draagvermogen van de bodem en eventuele risico's daarbij zijn niet specifiek geadresseerd maar is een van de vele eigenschappen waarop wordt gedoeld. Dat vraagt aandacht bij de voorbereiding en uitvoering van ingrepen in de ondergrond en is een van de taken van een regievoerder op het gebruik van de ondergrond.

Over het omgaan met lage grondwaterstanden hebben we al beleid opgenomen in de Visie Klimaatadaptatie en de Visie Water en Riolerings.

Vraag 4

Welke rol voorziet het college voor de gemeente bij het verhelpen van dit probleem?

Antwoord 4

De rol van de gemeente zit vooral in het informeren van eigenaren. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk. Met name bij een vooroorlogse woning of bij gebouwen die in delen zijn gerealiseerd is het altijd belangrijk om goed na te gaan hoe deze zijn gefundeerd. Kopers kunnen deze informatie

opvragen bij de gemeente of bij woningen van voor 1996 bij het Utrechts Archief via onze website. De eigenaar van een woning of complex is verantwoordelijk voor het verhelpen van funderingsschade. Daarnaast is er informatie te vinden over droogte en bodemdaling gevoelige gebieden op onze website.

Vraag 5

Hoewel dit ieders eigen verantwoordelijkheid is, wat zou de gemeente kunnen doen op dit vlak, aangezien het serieuze risico's met zich meebrengt?

Antwoord 5

Bouwdossiers zijn op te vragen bij het Utrechts archief en geven informatie over de gevoeligheid van buurten voor bodemdaling op onze website.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

7 april 2025

Vragen:

Op 27 maart lazen wij in het AD onderstaand artikel waarin de noodklok wordt geluid als het gaat om funderingsproblemen bij woningen in heel Nederland. Er wordt gesproken over een tikkende tijdbom en een nieuw hoofdpijndossier. De redenen zijn o.a. klimaatverandering, lage grondwater-standen, inklinking van veen- en kleigronden.

Nieuw hoofdpijndossier onder de grond: half miljoen verzakte woningen door funderingsproblemen

NOODKLOK Slechte funderingen bedreigen een steeds groter deel van de woningmarkt. Terwijl een grootschalige aanpak uitblijft neemt het aantal huizen dat risico loopt toe. Daarvoor waarschuwt de Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) donderdag op een congres in Harderwijk. Ook de Vereniging Eigen Huis is bezorgd. „Dit is een tikkende tijdbom”, zegt directeur belangenbehartiging Karsten Klein.

In 2022 stelden wij al vragen over ‘Effect van de droogte’ (nr. 142). Wij hebben de volgende vragen:

- 1) In hoeverre speelt dit in Utrecht en met welke oorzaken heeft dit te maken?
- 2) Heeft de gemeente inzicht in het probleem, bijvoorbeeld in welke wijken dit vooral speelt? En welke type oplossingen passen dan bij deze specifieke situatie in Utrecht?
- 3) Hoe betreft het college dit vraagstuk in ons beleid, in het bijzonder de nieuwe beleidsnota Ondergrond (waar inwoners tot 16 maart op hebben kunnen reageren met een zienswijze)?
- 4) Welke rol voorziet het college voor de gemeente bij het verhelpen van dit probleem?
Utrecht kent een verhitte woningmarkt, waarbij mensen vaak onder druk ervoor kiezen geen bouwkundige keuring te laten uitvoeren bij het kopen van een huis.
- 5) Hoewel dit ieders eigen verantwoordelijkheid is, wat zou de gemeente kunnen doen op dit vlak, aangezien het serieuze risico's met zich meebrengt?

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht
- Charlotte Passier, Volt Utrecht