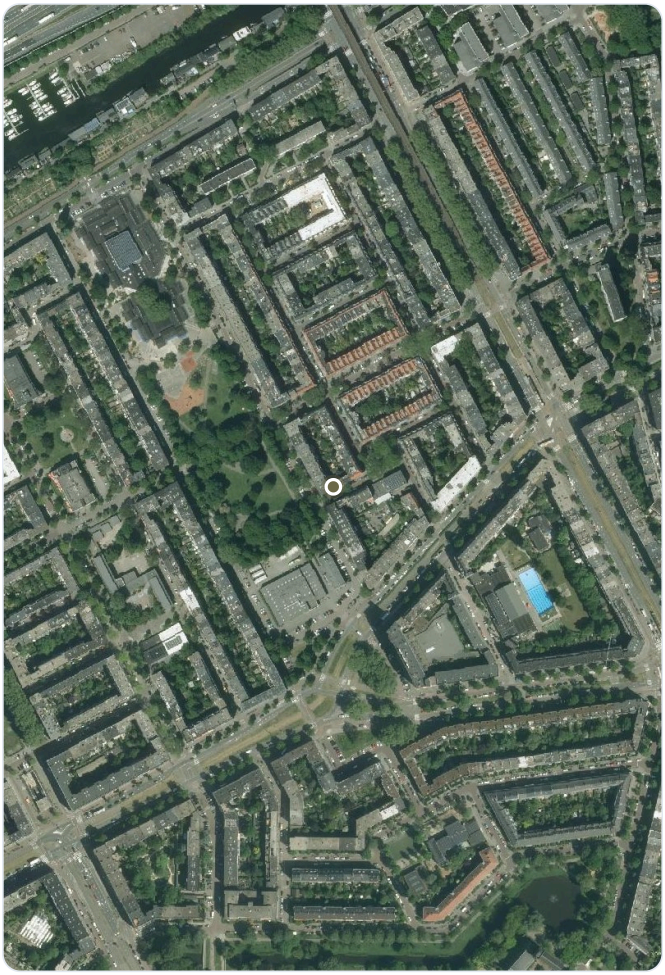
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
3038XD 7A	**2026-11-03**



Het pand (luchtfoto, PDOK)



De buurt (luchtfoto, PDOK)

Over deze QuickScan

Deze QuickScan brengt op basis van officiële, openbare bronnen — waaronder het BAG-register, het omgevingsplan, gemeentelijke regelgeving en gepubliceerde vergunningen — in kaart wat de mogelijkheden van dit pand zijn. U leest eerst de kernconclusie met de belangrijkste aandachtspunten; daarna volgt de volledige onderbouwing per onderwerp, met bronvermeldingen zodat u iedere bevinding zelf kunt controleren. De QuickScan is een deskundige eerste screening en vervangt geen bouwkundig of juridisch advies.

Conclusie in het kort

CONCLUSIE
Verhoogde aandacht

Voor Kerdijkstraat 7A (Rotterdam, 3038XD, bouwjaar 1934) is door code de aandachtsindicatie **verhoogde aandacht** vastgesteld; de bepalende factor is de gemeentelijke funderingskaart, die voor dit pand een paalrotrisico "hoog" vermeldt (Gemeente Rotterdam), aangevuld met het bouwjaar vóór 1970 (BAG). Deze indicatie is gebaseerd op openbare overheidsdata en is géén oordeel over de staat van de fundering; het feitelijke funderingstype van het pand is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen en vergunningpublicaties zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld, dus de vergunninghistorie is niet als bewijs gebruikt.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar scheuren in muren of pui, klemmende deuren en ramen, en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouwkundige eenheid (Kerdijkstraat 5/7); bij verkoop is funderingsonzekerheid een uitdrukkelijk onderzoekspunt voor de koper (Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdossier (onder meer eerder funderingsonderzoek, verleende omgevingsvergunningen met bijlagen) op bij de gemeente Rotterdam; de gemeente beschikt over de funderingskaart die voor dit pand een paalrotrisico 'hoog' vermeldt (Gemeente Rotterdam).
- Neem contact op met het funderingsloket van de gemeente Rotterdam (rotterdam.nl/funderingsloket) — volgens de Beleidsregel Funderingsherstel is het loket 'het eerste aanspreekpunt voor eigenaren die informatie willen over de technische aspecten van funderingen en funderingsherstel' (CVDR374105).
- Onderzoek de financieringsroutes: de gemeentelijke subsidieregeling funderingsonderzoek (gemeenteblad 2015 nr. 17127) en landelijk het Fonds Duurzaam Funderingsherstel via de gemeentelijke funderingsloketten (RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).
- Bij voortdurende of onbeantwoord gebleven aandacht: laat een funderingsonderzoek ter plaatsse uitvoeren door een gekwalificeerd bureau volgens de F3O Richtlijn, met integrale beoordeling, verwachte levensduur en maatregelenadvies (CVDR424079, art. 7).

Uw vraag

Moet u bij dit adres rekening houden met funderingsproblemen voordat u koopt, verbouwt of verkoopt? Deze check legt de openbare kaarten van de overheid op uw pand en zet ze in één overzicht. Het rapport zegt niets over de werkelijke staat van de fundering. Dat kan alleen een funderingsonderzoek ter plaatse.

Uw pand

	GEGEVEN	BRON
Pand	woonfunctie, 38 m², bouwjaar 1934, Pand in gebruik	BAG pand 0599100000641403
Verblijfsobjecten	10 in het pand	BAG
Hoogte	dak ca. 20,7 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Bergpolder, wijk Noord	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 3038XD	3 panden, waarvan 3 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	60 adressen, bouwjaar 1932–1935	BAG
Funderingstype	Funderingstype Indicatief - Houten Palen (indicatief)	Gemeente Rotterdam

Uw pand is gebouwd in 1934. Panden van vóór 1970 staan vaker op houten palen dan jongere panden. Het bouwjaar zegt dus iets over de kans op een bepaald funderingstype, maar het stelt dat type niet vast.

Aandachtsindicatie

Elke factor hieronder komt uit een openbare kaart en krijgt een signaal: verhoogd, mogelijk, beperkt of onbekend. Het sterkste signaal bepaalt de indicatie. Deze berekening is vast en voor elk adres gelijk. Er zit geen model of schatting tussen.

SIGNAAL	FACTOR	BEVINDING	BRON
Mogelijk	**Bouwjaar × bodem**	Bouwjaar 1934 (vóór 1970); RVO: Overig	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Beperkt	**Paalrot (buurt)**	0,3 % van de panden nu, 0,3 % in 2050 (hoog scenario); buurt Bergpolder	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Mogelijk	**Verschilzetting (buurt)**	1 % tot 1 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Onbekend	**Grondwater**	Geen BRO-grondwatermetingen in de buurt	BRO
Verhoogd	**Funderingskaart gemeente**	Paalrotrisico pand: hoog	Gemeente Rotterdam

AANDACHTSINDICATIE **Verhoogde aandacht**

De aandachtsindicatie volgt uit het sterkste signaal hierboven. Beperkt geldt alleen als geen enkele factor onbekend is. Het is een indicatie uit openbare bronnen, geen oordeel over de staat van de fundering; dat stelt alleen een funderingsonderzoek ter plaatse vast.

Wat de kaarten zeggen

Per kaart wat die over deze locatie zegt, met de bron.

Bodem. RVO deelt postcode 3038XD in als *"Overig"*. RVO schrijft erbij: *"Voor het door u gezochte postcodegebied bestaat een actuele, meer gedetailleerde kaart.*

Zie de kaart van Rotterdam"

Paalrot. Volgens de Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Bergpolder (13.590 panden) 0,3 % van de panden nu een risico op paalrot, 0,3 % in 2050 in het lage en 0,3 % in het hoge klimaatscenario. Dit is een buurtcijfer, geen uitspraak over uw pand.

Verschilzetting. Voor verschilzetting (ongelijk zakken van een fundering op staal) geeft de Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) voor 2050 1 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 1 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000090324 staat 51 m van uw pand en heeft metingen van 2025–2026. De stand lag tussen -1,78 en -1,36 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op 0,19 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 2 m onder dat maaiveld.

Rotterdam funderingskaart. Gemeente Rotterdam, opgehaald. Voor uw pand: funderingstype *"Funderingstype Indicatief - Houten Palen"* (indicatief); paalrotrisico pand *"hoog"* (indicatief); zakking -0,41 mm per jaar (gemeten).

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Rotterdam (Kerdijkstraat 7A, 3038XD; pand BAG-id 0599100000641403, bouwjaar 1934).

Rotterdam heeft funderingsbeleid in opgehaalde en tegen de brontekst gecontroleerde vorm. Twee beleidsregels zijn gevonden en gelezen:

1. **Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079)**, in werking sinds 2016-11-10 — een gemeentelijke onderzoeksplicht/handhaving op bestaande funderingen:
   - Doel (art. 2): "Zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de funderingstoestand van panden waarvan het vermoeden bestaat dat de fundering gebreken heeft" en "Door actief gemeentelijk optreden te bewerkstelligen dat woningeigenaren hun verantwoordelijkheid nemen voor onderzoek naar de fundering van hun panden en uiteindelijk (indien nodig) herstel van de fundering van hun panden".
   - Het funderingsloket geeft bij aanwijzingen (bijv. scheefstand, scheurvorming bij houtenpaalfundering) een **dringend advies** tot funderingsonderzoek (art. 4); geeft de eigenaar geen gehoor, dan wordt de **onderzoeksplicht opgelegd**: "zal hij worden verplicht dat onderzoek te (laten) doen" (art. 5 lid 1). Onderzoek en rapportage worden integraal getoetst door Bouw- en Woningtoezicht (art. 8).
   - Reikwijdte (art. 3): "De regeling is beperkt tot funderingen van gebouwen op houten palen", binnen de gemeente Rotterdam, prioriteit bij bouwblokken/panden met (gedeeltelijke) woonbestemming.
2. **Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105)**, vastgesteld 8 juli 2015: beleid op grond van art. 13 en 15 Woningwet om onwillige eigenaren van panden in een bouwkundige eenheid aan te schrijven tot funderingsherstel, indien bij minimaal één pand een funderingstechnische handhavingstermijn van 0–5 jaar is vastgesteld en eigenaren die ten minste 50% van de panden

vertegenwoordigen willen en financieel kunnen herstellen (jaarlijks budgetplafond € 300.000,-). Ook deze regeling is beperkt tot funderingen op houten palen.

Subsidie-/leningregelingen (letterlijk in de tekst):

- CVDR424079 kent een "**subsidieregeling funderingsonderzoek**" ("Nadere regels subsidie funderingsonderzoek 2015, gemeenteblad 2015 nr. 17127"). Beperking (art. 6): "Eigenaren aan wie de onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 5 is opgelegd, kunnen geen gebruik (meer) maken van de subsidieregeling funderingsonderzoek."
- CVDR374105 is geen subsidie- of leningregeling maar aanschrijvings-/handhavingsbeleid.
- De Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam (CVDR737593) subsidieert funderingspalen/damwanden en funderingsherstel **uitsluitend voor monumenten**; dit pand is volgens de Wkpb-registratie geen geregistreerd (gemeentelijk) monument en geen rijksmonument.

Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen (letterlijk genoemd): de **F3O Richtlijn** ("Onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen, september 2012, Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen", www.f3o.nl). Onderzoek moet door een gekwalificeerd bureau volgens deze richtlijn gebeuren en "conform artikel 3.2 van de F3O richtlijn" integrale beoordeling, verwachte levensduur en een maatregelenadvies bevatten (art. 7, CVDR424079). Daarnaast wordt het KCAF (Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblemen) letterlijk genoemd als informatiepunt over gekwalificeerde onderzoeksbureaus.

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb): volgens Wkpb-registratie is dit pand **niet geregistreerd in Wkpb** als gemeentelijk monument; rijksmonument: nee. Het pand ligt wel in het rijksbeschermde stadsgezicht **Rotterdam - Blijdorp/Bergpolder**. De Wkpb-perceelquery sloot grenscontact en polygonen met minder dan 1 m² overlap uit en omvat alleen geregistreerde beperkingen; dit zoekgebied is geen bewijs van gebouwspecifieke bescherming, en gemeentelijke monumenten of voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen (raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers). RCE en Wkpb hebben onafhankelijke bronstatussen. **Betekenis voor funderingsherstel:** een niet-geregistreerde Wkpb-status betekent dat er volgens die registratie géén publiekrechtelijke beperking (zoals een monumentale aanduiding) op het perceel rust die een vergunningsplicht of extra toets voor funderingsherstel zou toevoegen; de ligging in een beschermd stadsgezicht kan bij een vergunningsaanvraag wel mee wegen via welstandstoetsing, maar daarover zegt de Wkpb-registratie niets. Funderingsbeleid is hier gemeentelijke beleidsregelgeving (CVDR); geen omgevingsplanartikel uit het meegestuurde blok raakt het funderingsonderwerp.

Onderzoek en financiering

Concrete vervolgstappen uit het opgehaalde gemeentelijke beleid:

- **Funderingsloket Rotterdam** — letterlijk in de beleidsregels: "Het funderingsloket zal het eerste aanspreekpunt zijn voor eigenaren die informatie willen over de technische aspecten van funderingen en funderingsherstel" (CVDR374105). Het loket beoordeelt ook kredietwaardigheid bij aanschrijvingsverzoeken en het kosten-batenaspect, en geeft (samen met het KCAF) informatie over gekwalificeerde onderzoeksbureaus; afspraken via rotterdam.nl (letterlijk in de tekst). De loketpagina staat op rotterdam.nl/funderingsloket (gemeentelijke lokettabel).
- **Gekwalificeerd funderingsonderzoek volgens de F3O Richtlijn** — rapport met integrale beoordeling (F3O art. 3.2), verwachte levensduur en maatregelenadvies; toetsing door Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam (CVDR424079, art. 7–8).
- **Subsidieregeling funderingsonderzoek** ("Nadere regels subsidie funderingsonderzoek 2015", gemeenteblad 2015 nr. 17127, genoemd in CVDR424079) — bedragen worden daarin niet letterlijk genoemd; wie een onderzoeksplicht opgelegd krijgt, is van deze subsidie uitgesloten (art. 6).
- **Aanschrijving/herstel bij bouwkundige eenheid** (CVDR374105): bij een funderingstechnische handhavingstermijn van 0–5 jaar bij minimaal één pand en ≥50% steun van de eigenaren kan de gemeente onwillige eigenaren aanschrijven met last onder bestuursdwang; jaarlijks budgetplafond € 300.000,-. Alleen voor funderingen op houten palen, bouwkundige eenheden die voornamelijk uit woningen bestaan, binnen Rotterdam.
- **Monumenten (alleen-voor-monumenten):** de Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam (CVDR737593) subsidieert instandhouding/vervanging van funderingspalen en herstel/vervanging van betonnen funderingsconstructies; dit pand is volgens de Wkpb-registratie geen geregistreerd monument, dus die route is hier niet beschikbaar. Ligging in het rijksbeschermde stadsgezicht Rotterdam - Blijdorp/Bergpolder is iets anders dan een monumentstatus.

Landelijke financieringsroute (generiek): het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** en de gemeentelijke funderingsloketten vormen de landelijke financieringsroute voor funderingsherstel; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). Het kabinet is op 4 juli 2025 gestart met de meerjarenaanpak funderingsproblematiek (Rijksoverheid, actueel/nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek (rijksoverheid.nl)). Er bestaat géén landelijk funderingslabel (RVO).

Indicatieve kosten (alleen als indicatie, mét voorbehoud): een gemeente noemt als indicatie funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)). Voor dit pand is geen

funderingsrisico vastgesteld: de Rotterdamse regelingen gelden alleen voor **houten paalfunderingen** en het feitelijke funderingstype van dit pand (bouwjaar 1934) is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen: een laagrentende leningregeling/SVn-regeling van Rotterdam voor funderingsherstel, eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van dit pand of de bouwkundige eenheid (Kerdijkstraat 5/7), en een beoordeling van vergunningpublicaties (die zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld; daaruit volgt geen uitspraak over de kans op verlening).

Monument & bestemming

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (RCE / Wkpb)

KENMERK	WAARDE
rijksmonument	nee
in beschermd stads- of dorpsgezicht	ja
gemeentelijk monument	niet geregistreerd in Wkpb; gemeentelijke bescherming kan buiten Wkpb vallen
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-11-03T09:29:49.221173Z
perceel	19690354270000
zoekgebied	polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap; lijnen/punten binnen het perceel; grenscontact uitgesloten
registratie	niet geregistreerd in Wkpb; volgens Wkpb-registratie; alleen geregistreerde beperkingen. Gemeentelijke monumenten en voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten Wkpb vallen; raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers. Zoekgebied: polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het perceel; grenscontact uitgesloten.
beschermd gezicht	Rotterdam - Blijdorp/Bergpolder
status	rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht

Het plan dat de bestemming van dit adres bepaalt: **Blijdorp-Bergpolder** (bestemming Gemengd - 1), vastgesteld 2017-02-02.

3 aanvullende plannen gelden daarnaast. Zo'n plan wijzigt het hoofdplan op onderdelen, maar bepaalt de bestemming niet.

Geldende plannen op dit adres

PLAN	SOORT	ROL	VASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Blijdorp-Bergpolder	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2017-02-02	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening evenementen	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2022-02-03	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening biologische veiligheid	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2018-06-14	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening parkeernormering Rotterdam	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2017-12-14	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Rotterdam	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Rotterdam	2025-12-25

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0599.BP1068BlijBergpld-va01

KENMERK	WAARDE
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Gemengd - 1
meerdere bestemmingen op het pand	ja

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Wonen	wonen	nee		
enkelbestemming	Gemengd - 1	gemengd	ja (hoofdbestemming)		
gebiedsaanduiding	overige zone - effectgebied externe veiligheid		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl
gebiedsaanduiding	overige zone - gebied Noord		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 3	waarde	ja		
dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie	waarde	ja		

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar scheuren in muren of pui, klemmende deuren en ramen, en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouwkundige eenheid (Kerdijkstraat 5/7); bij verkoop is funderingsonzekerheid een uitdrukkelijk onderzoekspunt voor de koper (Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdossier (onder meer eerder funderingsonderzoek, verleende omgevingsvergunningen met bijlagen) op bij de gemeente Rotterdam; de gemeente beschikt over de funderingskaart die voor dit pand een paalrotrisico 'hoog' vermeldt (Gemeente Rotterdam).
- Neem contact op met het funderingsloket van de gemeente Rotterdam (rotterdam.nl/funderingsloket) — volgens de Beleidsregel Funderingsherstel is het loket 'het eerste aanspreekpunt voor eigenaren die informatie willen over de technische aspecten van funderingen en funderingsherstel' (CVDR374105).
- Onderzoek de financieringsroutes: de gemeentelijke subsidieregeling funderingsonderzoek (gemeenteblad 2015 nr. 17127) en landelijk het Fonds Duurzaam Funderingsherstel via de gemeentelijke funderingsloketten (RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Bij voortdurende of onbeantwoord gebleven aandacht: laat een funderingsonderzoek ter plaatsse uitvoeren door een gekwalificeerd bureau volgens de F3O Richtlijn, met integrale beoordeling, verwachte levensduur en maatregelenadvies (CVDR424079, art. 7).

Beperkingen

- De kaarten zijn indicatief en gelden per postcode of buurt, niet per pand.
- Het funderingstype komt uit de funderingskaart van de gemeente; dat is geen inspectie van uw pand.
- Wat er in het bouwdossier staat, is voor deze check niet opgehaald.
- Niet volledig opgehaald: BRO GMW / GLD (deels opgehaald). Wat daar ontbreekt, telt als onbekend.

Bronnen

Iedere geciteerde passage is gecontroleerd tegen de tekst die uit de bron is opgehaald.

DOCUMENT	GECITEERD	GELEZEN
Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079)	art. 2, art. 5, art. 3, art. 7, art. 1, art. 6	volledige tekst gelezen
Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105)	document	volledige tekst gelezen

Funderingsbronnen

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG	Kadaster (BAG)	opgehaald
3DBAG	3DBAG (TU Delft 3D geoinformation)	opgehaald
BAG burencluster	Kadaster (BAG)	opgehaald
RVO indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek	RVO	opgehaald
BRO bodemkaart / FGR	BRO (TNO/WUR)	opgehaald
AHN	AHN	opgehaald
Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — rasters	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — paalrot	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — verschilzetting	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
BRO GMW / GLD	BRO (TNO)	deels opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald
Rotterdam funderingskaart	Gemeente Rotterdam	opgehaald