

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 19 JUNI 2026

Van Spilbergenstraat 73-H, 1057RA Amsterdam

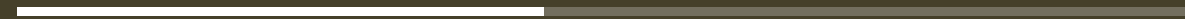
Bouwjaar 1924 · Orteliusbuurt Zuid, Amsterdam

RAPPORT-ID GR92V3Q1

EINDOORDEEL

Hoog risico

Risicoscore 45 / 100



SAMENVATTING

Adres: Van Spilbergenstraat 73-H, 1057RA Amsterdam. Bouwjaar 1924, gelegen in een stedelijk, onduidelijk bodemgebied. Het risico wordt geclassificeerd als Hoog (score 45/100). Aanbeveling: voer een fase-1 funderingsonderzoek uit om de aanwezigheid en conditie van houten palen te verifiëren.

BOUWPERIODE 1924 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 100% Aandeel panden van vóór 1970 in 1057RA.	RISICOSCORE 45/100 Hoog risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.
---	--	--

- Bouwjaar 1924 in een stedelijk, onduidelijk bodemgebied – houten paalfundering waarschijnlijk en gevoelig voor droogstand.
- Paalrot-risico 4,7% (mild) en negatieve grondwatertrend duiden op een verhoogde kans op paalrot.
- Geen funderingsgerelateerde KOOP-cases binnen 100 m – zwak bewijs voor directe problemen.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000031294 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse.

INHOUD

- 01

Samenvatting
- 02

Pand-profiel
- 03

Bodem & geohydrologie
- 04

Buurt-context
- 05

Monitoring & metingen
- 06

Vergunningen-bewijs
- 07

Klimaat-voorzicht 2050
- 08

Risicoduiding
- 09

Aanbevolen vervolgstappen
- 10

Beperkingen
- 11

Feitentabel & drivers
- 12

Bronnen & methodologie

01

HOOFDDEEL

Samenvatting

Adres: Van Spilbergenstraat 73-H, 1057RA Amsterdam. Bouwjaar 1924, gelegen in een stedelijk, onduidelijk bodemgebied. Het risico wordt geclassificeerd als Hoog (score 45/100). Aanbeveling: voer een fase-1 funderingsonderzoek uit om de aanwezigheid en conditie van houten palen te verifiëren.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een BAG-pand-ID 0363100012138095, een woonfunctie, een oppervlakte van 53 m² en bestaat uit vier bouwlagen. Het maaiveld ligt op 0,131m NAP, het dak op 13,321m, met een volume van circa 773 m³ en een footprint van 60 m². Het AHN-DTM meldt een maaiveldhoogte van 0,57 m NAP, wat een verschil van 0,44 m ten opzichte van de 3DBAG-hoogte geeft. Er zijn geen AHN-mutaties tussen de derde en vierde of vierde en vijfde verdieping, wat wijst op een stabiele verticale structuur. Het bouwjaar 1924 valt in de periode 1900-1945, waarin houten funderingspalen nog veelvuldig werden toegepast, vooral in stedelijke gebieden met onzekere bodemgesteldheid. Deze combinatie maakt een houten paalfundering aannemelijk en gevoelig voor droogstand van het grondwater.

03 BODEM

Bodem & geohydrologie

De RVO-classificatie voor postcode 1057RA geeft een stedelijk gebied met 80-100 % kans op beperkte draagkracht. Omdat het FGR-gebied "Niet indeelbaar" is, wordt teruggegrepen op BRO-BHR-GT-lithologie; echter zijn er geen profielen binnen 500 m, waardoor de lithologie onbekend blijft. KEA-waarden tonen een huidige grondwaterstand (GLG) van 2,672 m en een verwachte daling van $-0,051$ m tegen 2050, wat een lichte daling aangeeft. Het paalrot-percentage (mild en sterk) is 4,7 % zowel huidig als voor 2050, en de verschilzetting-percentages liggen op 4,92 %. De KEA-bodemdaling rasterwaarde is 0,688 en de ophogingswaarde 0,971, beide indicatief voor matige bodemdaling. Signaalkaartklassen (3) duiden op een gemiddeld alarmniveau. Droogte-indexen laten een lichte negatieve trend zien ($-0,047$ m). Zoutvracht is nul, wat geen extra risico oplevert.

04 BUURT Buurt-context

De panden liggen in de Orteliusbuurt Zuid, wijk Hoofdweg e.o., gemeente Amsterdam. Het paalrot-risico in de buurt is 4,7 % (mild) en 4,7 % (sterk) voor 2050, wat een consistent matig risico aangeeft. Het verschilzetting-risico voor 2050 is 4,92 % (zowel mild als sterk). In de pc6-cluster (1057RA) is 100 % van de panden vóór 1970 gebouwd, wat de kans op houten palen vergroot. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsproblemen op straat- of blokniveau. Het burencuster bestaat uit 60 panden, allemaal gebouwd in 1924, wat wijst op een homogeen bouwjaar-profiel.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

Het dichtstbijzijnde BRO-GMW (GMW000000031294) ligt op 88 m, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar. De dichtstbijzijnde BRO-GLD (GLD000000100909) bevindt zich eveneens op 88 m, met 32 observaties tussen 9 december 2015 en 27 oktober 2020. De grondwaterstand varieerde van –0,81 tot –0,22 m NAP, met een dalende trend van –47,33 mm/jaar. CPT-metingen binnen 500 m zijn 56, wat een redelijke geotechnische dekking aangeeft, hoewel er geen BHR-GT-profielen beschikbaar zijn. Lokale Amsterdamse meetbouten tonen een maximale actuele zakkingsnelheid van 0,8 mm/jaar en een maximale cumulatieve zakking van 17,5 mm, wat duidt op lichte zetting in de directe omgeving.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m rondom het pand. Het KOOP-cluster toont nul negatieve, gemengde, neutrale of positieve signalen, geen blok-niveau funderingsherstel, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen patroon van herhaalde dossiers. Deze afwezigheid vormt een zwak bewijs voor funderingsproblemen; er is geen direct of indirect signaal dat wijst op een actuele funderingskwestie in de directe omgeving.

07

KLIMAAT

Klimaat-voorzicht 2050

De GLG-verwachte daling tot 2050 is $-0,051\text{m}$, wat een lichte daling van het grondwaterniveau aangeeft. Het paalrot-percentages blijft 4,7% (zowel mild als sterk), wat duidt op een blijvend matig risico op houtrot bij eventuele houten palen. Het verschilzetting-percentages blijft 4,92% voor zowel mild als sterk, wat een consistent risico op differentiële zetting aangeeft. De droogte-index toont een negatieve trend ($-0,047\text{m}$), maar er is geen extra zoutvrucht-
risico (waarde 0).

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het bouwjaar 1924 plaatst het pand in een periode waarin houten funderingspalen nog gangbaar waren, vooral in stedelijke gebieden met onzekere bodem. De RVO-classificatie bevestigt dat het postcodegebied een stedelijk, mogelijk slappe bodemgebied betreft, waardoor houten palen kwetsbaar kunnen zijn voor droogstand. Het paalrot-risico van 4,7% (mild) en een negatieve grondwatertrend van $-47,33$ mm/jaar verhogen de kans op houtrot, omdat droge paalkoppen sneller afbreken. Tegelijkertijd tonen de lokale meetbouts een maximale zakkingsnelheid van $0,8$ mm/jaar en een cumulatieve zakking van $17,5$ mm, wat wijst op een relatief stabiele ondergrond zonder acute zettingsproblemen. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m vermindert de urgentie, omdat er geen direct bewijs is van funderingsherstel in de directe omgeving. Beschermende factoren zijn de lage zettingssnelheid, het ontbreken van blok-niveau funderingsherstel en de aanwezigheid van CPT-metingen die een basis voor geotechnisch onderzoek bieden. Samengevat leidt de combinatie van een historisch houten funderingspotentieel, matig paalrot-risico, lichte zetting en afwezigheid van directe KOOP-signalen tot een hoge risicoclassificatie, maar met voldoende beschermende signalen om een fase-1 onderzoek te rechtvaardigen.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Gezien de hoge risicoclassificatie adviseren wij de volgende stappen:

- Laat een fase-1 funderingsonderzoek uitvoeren door een KCAF-erkend of F3O-ervaren bureau (indicatief €3.000-4.500). Dit onderzoek omvat archiefonderzoek, historische meetgegevens, grondwaterstandanalyse en een eerste bodemsondage.
- Voer een waterpassing uit op de vloer en het NAP om eventuele differentiële zetting te detecteren.
- Verzamel en analyseer historische bouwtekeningen en eventuele eerdere funderingsrapporten uit gemeentelijke archieven.
- Neem contact op met burens om te informeren naar eventuele funderingsproblemen of recente verbouwingen.
- Overweeg een hermeting van de lokale meetbouten om de huidige zettingssnelheid te bevestigen.
- Informeer bij de gemeente Amsterdam naar mogelijke subsidies of leningen voor funderingsverbetering.
- Documenteer alle bevindingen en bespreek de resultaten met een gekwalificeerde funderingsadviseur.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen; er is geen fysieke inspectie van het pand uitgevoerd. KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen directe aanwijzing voor het individuele pand. KOOP-data kunnen onvolledig zijn door publicatie- of archiefgaten. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. De afwezigheid van KOOP-cases is geen garantie dat er geen funderingsproblemen bestaan. Een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de onzekerheden op te lossen en een definitieve risico-beoordeling te maken.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Van Spilbergenstraat 73-H, 1057RA Amsterdam
Bouwjaar	1924
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	53 m²
Bouwlagen (3DBAG)	4
Maaiveld (NAP)	0.13 m
Dakhoogte max	13.32 m
Volume (LoD22)	773 m³
Footprint	60 m²
AHN-DTM	0.57 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.44 m
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee
Postcode (pc6)	1057RA
% pre-1970 in pc6	100.0%
fgr-bodemregio (RVO)	Niet indeelbaar
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	— (totaal 0 BHR-GT binnen 500m)
RVO-legenda	Stedelijk gebied - 80-100 %
Buurt	Orteliusbuurt Zuid

Wijk	Hoofdweg e.o.
Paalrot huidig (mild)	4.70%
Paalrot 2050 Laag (mild)	4.70%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	4.70%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	4.92%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	4.92%
GHG huidig	1.82 m -mv
HG3 huidig	0.79 m -mv
GLG huidig	2.67 m -mv
GLG-verschil 2050	-5 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	1.03 m
GW droge zomer huidig	2.80 m -mv
GW droge zomer verschil	-5 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	0.688 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.971 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	3
Signaalkaart mei15-mei18	3

Dichtstbij GMW	GMW0000000031294 (88 m)
GMW maaiveld­daling	—
Dichtstbij GLD	GLD0000000100909 (88 m)
GLD periode	2015-12-09 t/m 2020-10-27
GLD waterstand NAP	-0.81 tot -0.22 m
GLD trend	-47.3 mm/jr
Amsterdam meetbouden	8 nabij (26 actueel)
Max. meetbout-snelheid	0.8 mm/jr
Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten-paal risico	—
Lokale bronnen	Amsterdam meetbouden: available

CPT-onderzoeken 500m	56
BHR-GT 500m	0
KOOP cases binnen 100 m	0
bad / mixed / neutral / good	0 / 0 / 0 / 0
aangedane panden (bad+mixed)	0
blok-niveau funderingsherstel	0
resubmit-patroon adressen	0
geweigerd / ingetrokken	0 / 0
dichtstbijzijnde bad-case	—
classif­ier gebruikt	nee
Risicoscore	45 / 100
Tier	Hoog risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01

Het pand is gebouwd in 1924, een periode waarin houten funderingspalen nog veel voorkwamen, zeker in stedelijke gebieden met onzekere bodem.
- 02

De RVO-classificatie geeft aan dat het postcodegebied (1057RA) een stedelijk gebied is met beperkte draagkracht, wat de kans op kwetsbare houten palen vergroot.
- 03

Het paalrot-risico volgens de KEA is 4,7% (zowel huidig als voor 2050), wat een matig tot sterk signaal is voor mogelijke paalrot bij droge grondwaterstanden.
- 04

Lokale meetbouden tonen een maximale actuele zakkings­­snelheid van 0,8 mm/jaar en een cumulatieve zakking van 17,5 mm, wat duidt op lichte zetting maar geen acute dreiging.
- 05

Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving.
- 06

BRO-gegevens leveren een negatieve grondwatertrend van -47,33 mm/jaar, wat de droogstand van eventuele houten paalkoppen kan bevorderen.

- 07** Het ontbreken van CPT- of BHR-GT-profielen binnen 500 m beperkt de zekerheid over de ondergrondse geotechnische situatie.

Beschermende factoren: Geen directe KOOP-cases of blok-niveau funderingsherstel binnen de straal; CPT-aantal (56) wijst op enige geotechnische dekking, al is de kwaliteit onbekend.; De zettingssnelheid blijft onder 1mm/jaar, wat wijst op een relatief stabiele ondergrond..

12

METHODOLOGIE

Bronnen & werkwijze

Deze quickscan combineert openbare data uit zes Nederlandse bronstelsels. Het rapport is geheel automatisch gegenereerd binnen enkele minuten na de aanvraag — er is geen pand-inspectie verricht.

BAG / 3DBAG Pand-eigenschappen, bouwjaar, dakhoogte, volume, footprint, mutaties.	RVO funderingsproblematiek Indicatieve aandachtsgebieden, fgr-bodemregio, % pre-1970 in pc6.
Klimaat-effectatlas (KEA) Paalrot, verschilzetting, GHG/GLG, bodemdaling, signaalkaart, droogtestress.	BRO Grondwatermonitoringputten + lineaire trend maaiveldpositie. CPT/BHR-GT-dichtheid.
AHN DTM 0,5 m maaiveldhoogte (NAP), AHN3 ↔ AHN4 ↔ AHN5 mutatievlaggen.	KOOP officiële bekendmakingen Trefwoord-grep over besluiten voor het pand, directe burens en dezelfde straat in dezelfde stad/postcodezone.

Beoordeling

Score, tier, drivers en beschermende factoren worden door een funderings-LLM (gpt-oss-120b) bepaald op basis van de hierboven genoemde bronnen plus een vakkennis-prompt op KCAF/F3O-niveau. KOOP-cases worden vooraf door een lichtere LLM (gpt-oss-20b) geclassificeerd op funderingssignaal. Tier-banden: 0-17 laag, 18-37 verhoogd, 38-59 hoog, 60-100 zeer hoog.

Disclaimer. Dit rapport is een indicatieve analyse. Voor een bindende uitspraak over de funderingstoestand is een fase-1 onderzoek door een KCAF/F3O-gecertificeerd bureau noodzakelijk. KEA-percentages zijn buurtgemiddelden, geen pand-specifieke metingen. KOOP-treffers vinden we alleen als de officiële tekst gepubliceerd is.