

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 11 AUGUSTUS 2026

Albert Schweitzerstraat 23, 111KH Diemen

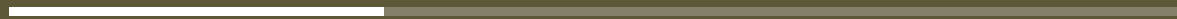
Bouwjaar 1972 · Ruimzicht West, Diemen

RAPPORT-ID J7KK74MQ

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore 32 / 100



SAMENVATTING

Albert Schweitzerstraat 23, 111KH Diemen, bouwjaar 1972, gelegen in een laagveengebied. Het risico-niveau wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. De belangrijkste aanbeveling is een gericht fase-1 funderingsonderzoek om de funderingstype en eventuele zettingssignalen te verifiëren.

BOUWPERIODE 1972 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 0% Aandeel panden van vóór 1970 in 1111KH.	RISICOSCORE 32/100 Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.
--	---	---

- Bouwjaar 1972 in een laagveengebied – mogelijke houten of betonnen paalfundering, gevoelig voor zetting.
- RVO wijst op een kwetsbaar gebied (0-20 %); KEA-bodemdaling wijst op een mild tot matig risico.
- Geen funderingsherstel-cases binnen 100 m; grondwaterstand stijgt, wat paalrot beperkt.

Datakwaliteit: BRO-put GMW0000000047580 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse.

INHOUD	
01 Samenvatting	07 Klimaat-voorzicht 2050
02 Pand-profiel	08 Risicoduiding
03 Bodem & geohydrologie	09 Aanbevolen vervolgstappen
04 Buurt-context	10 Beperkingen
05 Monitoring & metingen	11 Feitentabel & drivers
06 Vergunningen-bewijs	12 Bronnen & methodologie

01

HOOFDDEEL

Samenvatting

Albert Schweitzerstraat 23, 1111KH Diemen, bouwjaar 1972, gelegen in een laagveengebied. Het risico-niveau wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. De belangrijkste aanbeveling is een gericht fase-1 funderingsonderzoek om de funderingstype en eventuele zettingssignalen te verifiëren.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een BAG-pand-ID 0384100000006531 en een bouwjaar van 1972. Het woonhuis beslaat 113 m², bestaat uit drie bouwlagen en heeft een volume van circa 401 m³. De footprint bedraagt 54,9 m², de maximale dakhoogte is 8,04 m en het maaiveld ligt op -0,86 m NAP. Het AHN-DTM-maaiveld is -0,72 m NAP, wat een kleine afwijking van 0,14 m ten opzichte van de 3DBAG-maaiveldhoogte laat zien. Er zijn geen AHN-mutaties tussen versie 3-4 of 4-5, wat suggereert dat er recent geen grote verbouwingen zijn geweest. In een laagveengebied (RVO-fgr) is de fundering vaak een houten paalfundering of een ondiepe betonnen paal, afhankelijk van de exacte bodemstructuur. De aanwezigheid van veenlagen vanaf 1,8 m diepte (BRO-BHR-GT-profielen) ondersteunt de aanname van een mogelijke houten paal, terwijl de bovenliggende zand- en klei-lagen een gedeeltelijke draagkracht bieden. Het bouwjaar (post-1970) maakt betonpalen of fundering op staal waarschijnlijk, maar de bodemconditie houdt een risico op zetting open.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

RVO classificeert de postcode 1111KH als 'Kwetsbaar gebied – 0-20 %', wat duidt op een laagveengebied met beperkte draagkracht. De BRO-BHR-GT-lithologie binnen 500 m toont drie profielen. Het dichtstbijzijnde profiel (BHR000000462698, 319 m afstand) heeft een bovenste zandlaag (0-1 m), gevolgd door kleilig zand (1-1,8 m) en vervolgens een aaneengesloten veenlaag van 1,8 m tot 4,98 m diepte. Het tweede profiel (BHR000000353628, 458 m afstand) bevat een bovenste zandlaag (0-0,2 m) met antropogene invloeden, daarna zand- tot klei-lagen tot 7 m diepte, inclusief een kleilig veen-segment (6-6,5 m). KEA-waarden laten een huidige grondwaterstand (GLG) van 1,94 m zien, met een verwachte stijging van 0,20 m tegen 2050. De huidige grondwaterstand (GLD) stijgt met 30,08 mm per jaar, wat duidt op een toenemende waterstand. Bodemdaling-rasterwaarde is 0,54, ophogings-rasterwaarde 0,43, en de signaalkaart-klassen (2015-2018) zijn 1 en 4, wat een matig tot verhoogd risico op bodemdaling aangeeft. Extreem droog-zomer-risico is 2,06 m, met een verwachte toename van 0,21 m tegen 2050. Zoutvracht-bodemdaling is nul, wat geen extra risico toevoegt.

04 BUURT Buurt-context

De woning ligt in de buurt Ruimzicht West, wijk Diemen Centrum, gemeente Diemen. Het aantal panden in de buurt is 2 240, waarvan geen enkel pand een paalrot-percentages heeft (0 % huidig, 0 % 2050). Het verschilzetting-percentages voor 2050 (zowel mild als sterk) is 0,96 %, wat duidt op een klein risico op differentiële zetting. In de postcode 1111KH is 0 % van de panden gebouwd vóór 1970, waardoor de kans op oude houten paalfunderingen beperkt is. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, wat de buurt-context relatief onbelast maakt. Het burencuster bestaat uit 39 adressen, met bouwjaren tussen 1971 en 1972, wat wijst op een homogeen nieuwbouwkarakter in de directe omgeving.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW (GMW0000000047580) ligt op 89m, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar vanwege een te korte meetreeks. De dichtstbijzijnde BRO-GLD (GLD0000000017090) ligt op 121m en heeft 15 observaties tussen 26 oktober 2016 en 11 oktober 2019. De waterstand varieerde tussen -2,00 en -1,81m NAP, met een stijgende trend van 30,08 mm per jaar. CPT-metingen zijn ruim beschikbaar (109 binnen 500m), wat een goede basis biedt voor later geotechnisch onderzoek. Er zijn drie BHR-GT-profielen binnen dezelfde radius, die de bodemopbouw van zand tot veen bevestigen. Lokale gemeentelijke bronnen (Amsterdam meetbouten, Rotterdam funderingskaart) zijn niet beschikbaar voor Diemen, waardoor de analyse volledig op nationale data steunt.

06

VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen vergunningen of funderingsherstel-cases binnen een straal van 100 m rond Albert Schweitzerstraat 23. Het KOOP-cluster toont nul 'negatieve funderingssignalen', nul 'gemengde signalen', nul 'neutrale signalen' en nul 'positieve signalen'. Er zijn geen blok-niveau funderingsherstelprojecten, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen patroon van terugkerende dossiers. Deze afwezigheid van directe of indirecte vergunningen vormt een zwak bewijs voor funderingsproblemen op straat- of blokniveau, maar sluit een risico niet volledig uit.

07

KLIMAAT

Klimaat-voorzicht 2050

De verwachte stijging van de grondwaterstand (GLG) met 0,20 m tegen 2050 vermindert het risico op droogvallende houten paalkoppen. Paalrot-percentages blijven nul, zowel huidig als voor 2050 (mild en sterk). Het verschilzetting-percentage stijgt licht naar 0,96 % voor zowel mild als sterk, wat een klein risico op differentiële zetting aangeeft. Extreem droog-zomer-risico neemt toe met 0,21 m, maar de stijgende grondwaterstand compenseert dit deels. Zoutvracht-bodemdaling blijft nul, waardoor er geen extra corrosierisico bestaat.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het verhoogde risico (tier Verhoogd, score 32) ontstaat door de combinatie van een bouwjaar uit de overgangsperiode (1972) en een laagveengebied met beperkte draagkracht. Hoewel het bouwjaar suggereert dat betonpalen of fundering op staal waarschijnlijk zijn, laat de bodemkaart (Weideveengronden op veenmosveen) en de BRO-lithologie een mogelijke houten paalfundering niet uitsluiten. De KEA-bodemdaling-waarde van 0,54 duidt op een mild tot matig risico op zetting, terwijl de ophogings-waarde van 0,43 een tegenwicht biedt. Het ontbreken van paalrot-signalen (0 %) en de stijgende grondwaterstand (30 mm/jaar) vormen beschermende factoren tegen houtrot. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m vermindert de kans op een reeds bekend funderingsprobleem in de directe omgeving. De beschikbare CPT-data (109) en drie BHR-GT-profielen verhogen de betrouwbaarheid van de bodeminterpretatie, maar het ontbreken van een GMW-trend beperkt de zekerheid. Samengevat leidt de combinatie van een kwetsbare bodem, een bouwjaar waarin houten palen nog kunnen voorkomen, en een matige KEA-bodemdaling tot een verhoogd, maar niet hoog, risico. Beschermende factoren zoals geen paalrot, stijgend grondwater en afwezigheid van vergunningen drukken de score naar het midden van de schaal.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Om een duidelijk beeld te krijgen van de funderingsstatus, adviseren wij de volgende stappen:

- Laat een professioneel fase-1 funderingsonderzoek uitvoeren door een erkend funderingsonderzoeksbureau (indicatief €3.000-4.500). Dit omvat archiefonderzoek, historische meetgegevens, grondwaterstand-analyse en een eerste sondering.
- Verzamel en analyseer eventuele beschikbare bouwtekeningen en funderingsplannen uit het gemeentearchief.
- Voer een waterpassing uit op zowel het maaiveld als de funderingsdiepte om eventuele negatieve kleeft of droogval van paalkoppen te detecteren.
- Bespreek met burens of zij recent funderingsproblemen hebben ondervonden; gezamenlijke data kan de urgentie verhogen.
- Maak gebruik van het gemeentelijk funderingsloket voor advies en mogelijke subsidie-mogelijkheden via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
- Overweeg, bij bevestiging van een houten paalfundering, een monitoring-plan voor grondwaterstand en zetting, inclusief periodieke meetbouts of laser-zetting-monitoring.
- Indien fase-1 onderzoek ernstige problemen aantoont, plan een fase-2 onderzoek (diepgaand geotechnisch onderzoek, funderingsversterking of -vervanging).

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data en bevat geen directe inspectie van het pand. KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen garantie voor individuele situaties. Het KOOP-bestand kan onvolledig zijn; niet-geregistreerde vergunningen blijven onzichtbaar. AHN-mutaties duiden niet op schade, maar op mogelijke verbouwingen. De GMW-trend is niet beschikbaar, waardoor zettingsvoorspellingen minder zeker zijn. Een fase-1 funderingsonderzoek is noodzakelijk om de hier gepresenteerde risico-inschatting te bevestigen of te weerleggen.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Albert Schweitzerstraat 23, 1111KH Diemen
Bouwjaar	1972
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	113 m²
Bouwlagen (3DBAG)	3
Maaiveld (NAP)	-0.86 m
Dakhoogte max	8.04 m
Volume (LoD22)	401 m³
Footprint	55 m²
AHN-DTM	-0.72 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.14 m
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee
Postcode (pc6)	1111KH
% pre-1970 in pc6	0.0%
fgr-bodemregio (RVO)	Laagveengebied
Bodemkaart (BRO)	Weideveengronden op veenmosveen
Bodemregio (BRO bodemkaart)	Laagveengebied
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000462698 (319 m, eindiepte — m)
BHR-GT 0.00–1.00 m	zand
BHR-GT 1.00–1.80 m	kleiigZand

BHR-GT 1.80–2.00 m	veen
BHR-GT 2.00–3.00 m	veen
BHR-GT 3.00–4.00 m	veen
BHR-GT 4.00–4.98 m	veen
RVO-legenda	Kwetsbaar gebied – 0–20 %
Buurt	Ruimzicht West
Wijk	Diemen Centrum
Paalrot huidig (mild)	0.00%
Paalrot 2050 Laag (mild)	0.00%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.00%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.96%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	0.96%
GHG huidig	1.25 m –mv
HG3 huidig	0.58 m –mv
GLG huidig	1.94 m –mv
GLG-verschil 2050	20 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.67 m
GW droge zomer huidig	2.06 m –mv
GW droge zomer verschil	21 cm
Risico droogtestress	25.00 (rasterwaarde)

KEA bodemdaling	0.539 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.432 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	1
Signaalkaart mei15-mei18	4
Dichtstbij GMW	GMW0000000047580 (89 m)
GMW maaiveld daling	—
Dichtstbij GLD	GLD0000000017090 (121 m)
GLD periode	2016-10-26 t/m 2019-10-11
GLD waterstand NAP	-2.00 tot -1.81 m
GLD trend	30.1 mm/jr
Amsterdam meetbouden	n.v.t.
Max. meetbout-snelheid	—
Rotterdam funderingstype	n.v.t.

Rotterdam houten-paal risico	—
Lokale bronnen	geen lokale bron van toepassing
CPT-onderzoeken 500m	109
BHR-GT 500m	3
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	32 / 100
Tier	Verhoogd risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01

Het pand is gebouwd in 1972, een periode waarin zowel betonpalen als fundering op staal gebruikelijk waren; in een laagveengebied is echter een houten paalfundering nog mogelijk, wat een matig risico op zetting oplevert.
- 02

RVO classificeert de postcode 1111KH als ‘Kwetsbaar gebied – 0-20 %’, wat duidt op een bodem met beperkte draagkracht en een verhoogde gevoeligheid voor zetting.
- 03

KEA toont een bodemdaling-rasterwaarde van 0,54 en een ophogings-rasterwaarde van 0,43; beide waarden liggen boven de drempel voor een mild risico, maar blijven onder de kritische grens voor een sterk risico.
- 04

De grondwaterstand (GLD) stijgt met circa 30mm per jaar, waardoor het risico op droogvallende houten paalkoppen (paalrot) afneemt.

- 05** Er zijn geen negatieve funderingssignalen (KOOP) binnen een straal van 100 m, wat een beschermend signaal is.
-
- 06** CPT-metingen zijn ruim beschikbaar (109 binnen 500 m) en er zijn drie BHR-GT-profielen, wat de datadekking voor geotechnisch onderzoek versterkt.
-

Beschermende factoren: Geen paalrot-signalen (0 % huidig en 2050).; Stijgende grondwaterstand vermindert droogval-risico voor houten paalkoppen.; Geen vergunningen of herstelcases binnen 100 m radius.; Beschikbare CPT-data (109) en drie BHR-GT-profielen binnen 500 m..

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.