

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 10 JULI 2026

Brouwersgracht 7A, 1015GA Amsterdam

Bouwjaar 1738 · Langestraat e.o., Amsterdam

RAPPORT-ID AZ3NV2XB

EINDOORDEEL

Zeer hoog risico

Risicoscore 78 / 100

SAMENVATTING

Brouwersgracht 7A, 1015GA Amsterdam, bouwjaar 1738, gelegen in een stedelijk gebied met slappe veen- en kleilagen, krijgt een zeer hoog risico-label (score 78/100). De nabijheid van een recent verleende funderingsherstelvergunning (44m) en meerdere gemengde funderingscases binnen 100m onderstrepen de urgentie. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek door een KCAF-erkend bureau.

BOUWPERIODE 1738 Vóór 1900: houten palen of houten kespen op staal zijn aannemelijk.	POSTCODECLUSTER 100% Aandeel panden van vóór 1970 in 1015GA.	RISICOSCORE 78/100 Zeer hoog risico. Vertrouwen op basis van datadekking: hoog.
---	---	--

- Bouwjaar 1738 in een stedelijk gebied met slappe veen-/klei-lagen → houten paalfundering waarschijnlijk en gevoelig voor paalrot.
- Dichtstbijzijnde funderingsherstelcase (Singel 28, 44 m) is een actief herstel met drijvende kelderbak – sterk straat-/blokniveau signaal.
- Vier gemengde funderingsherstelvergunningen binnen 100 m bevestigen een lokale trend van funderingswerkzaamheden.
- Lokale meetbouten tonen een maximale zakkingsnelheid van 2,5 mm/jaar en cumulatieve zakking van 8,4 mm.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000118489 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 Risicouding

09 Aanbevolen vervolgstappen

10 Beperkingen

11 Feitentabel & drivers

12 Bronnen & methodologie

01

HOOFDOPDEEL

Samenvatting

Brouwersgracht 7A, 1015GA Amsterdam, bouwjaar 1738, gelegen in een stedelijk gebied met slappe veen- en kleilagen, krijgt een zeer hoog risico-label (score 78/100). De nabijheid van een recent verleende funderingsherstelvergunning (44 m) en meerdere gemengde funderingscases binnen 100 m onderstrepen de urgentie. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek door een KCAF-erkend bureau.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand (BAG-ID 0363100012171110) heeft een bouwjaar van 1738, een woonfunctie, een oppervlakte van 106 m², vier bouwlagen en een totale inhoud van 1.344 m³. Het maaiveld ligt op 0,502 m NAP en het dak bereikt 15,413 m. Het volume en de footprint (124 m²) duiden op een compact stedelijk gebouw. De AHN-mutaties tussen versie 3-4 en 4-5 zijn afwezig, wat betekent dat er geen recente grote hoogte- of volume-veranderingen zijn geregistreerd. Gezien het bouwjaar is een houten paalfundering of houten kespen zeer waarschijnlijk, vooral omdat 100% van de panden in postcode-gebied 1015GA vóór 1970 is gebouwd en in stedelijke gebieden vaak houten palen worden gebruikt. De bodem onder het pand bestaat uit een bovenlaag van klei- en veenlagen tot ca. 5 m, gevolgd door zand- en klei-zandlagen, wat duidt op een vochtige, slappe bodem die geschikt is voor houten palen maar ook gevoelig voor zetting en paalrot.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

De FGR-bodemregio wordt door RVO als 'Niet indeelbaar' geclassificeerd, wat aangeeft dat de stedelijke bodemcomplexiteit hoog is. De BRO-BHR-GT-profielen binnen 25 m laten een bovenlaag van kleigVeen en veen zien tot 5 m dieper, gevolgd door een overgang naar sterk zandige klei en zand tot 14 m. Deze bodemopbouw kenmerkt zich door een lage draagkracht en een hoog vochtgehalte, wat de kans op houtrot vergroot. De KEA-waarden tonen een huidige grondwaterstand (GLG) van 2,65 m en een lichte stijging tot 2050 (0,012 m). De bodemdaling-rasterwaarde is 0,031 m, terwijl de ophogings-rasterwaarde 0,194 m bedraagt, wat wijst op een beperkte algemene bodemdaling maar mogelijke lokale ophogingen. De signaalkaart-klassen (2 en 4) geven een matig tot verhoogd risico op bodemdaling aan. De GLD-waterstandtrend van -6,6 mm/jaar duidt op een dalende grondwaterstand, een belangrijke trigger voor droogvallen van houten paalkoppen.

04 BUURT Buurt-context

De buurt Langestraat e.o., wijk Grachtengordel-West, heeft 60 panden binnen een straal van 100 m. Het percentage panden gebouwd vóór 1970 in de postcode is 100 %, wat duidt op een hoge concentratie van oudere funderingen. Het huidige paalrotpercentage in de buurt is 0 %, maar de prognoses voor 2050 blijven 0 %, waardoor er geen verwachte toename is. Het verschilzetting-percentages voor 2050 is 1% (zowel mild als sterk), wat een lichte kans op differentiële zetting aangeeft. Het aandeel pre-1970 panden in pc6 is 100 %, wat de kans op houten palen versterkt. Het KOOP-cluster binnen 100 m omvat 7 dossiers: 2 met een negatief funderingssignaal, 4 gemengd en 1 neutraal, en één blok-niveau funderingsherstel. Deze clustering wijst op een lokale funderingsproblematiek op straat- en blokniveau.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW-monitor (GMW000000118489) ligt op 15 m, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar. De dichtstbijzijnde BRO-GLD-waterstandmonitor (GLD000000099644) bevindt zich op 109 m; de reeks loopt van 19-nov-1979 tot 31-dec-2020 met 13.043 observaties. De waterstand varieerde tussen -0,45 m en 0,32 m NAP, met een dalende trend van -6,6 mm/jaar. Er zijn 378 CPT-metingen en 64 BHR-GT-profielen binnen 500 m, wat een goede geotechnische datadekking aangeeft. De Amsterdamse meetbouten (16 actueel binnen 100 m) laten een maximale actuele zakkingsnelheid van 2,5 mm/jaar en een maximale cumulatieve zakking van 8,4 mm zien, wat duidt op actieve zetting in de directe omgeving.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

De dichtstbijzijnde funderingsherstelcase bevindt zich op 44 m afstand (Singel 28 1015AA, 26 jun 2026) en betreft een verleende vergunning voor een drijvende kelderbak – een duidelijk negatief funderingssignaal. Daarnaast zijn er vier gemengde cases binnen 100 m: een funderingsherstel als onderdeel van een omzetting van werkplaats naar woonfunctie (27 m, 27 feb 2026), funderingsherstel bij koekoeken aan de zijgevel (99 m, 30-mei-2025 tot 31-jul-2025), funderingsherstel in een achterhuis voor bergingen (34 m, 9-dec 2024) en funderingsherstel met verdieping en entresol (43 m, 18-jan 2024). Eén neutrale case (47 m, 23-dec 2024 – ingetrokken) meldt enkel een herstel zonder uitvoering. Er is één blok-niveau funderingsherstel (vier panden) op 89 m (15-nov 2023). Deze mix van negatieve en gemengde signalen wijst op een aanzienlijke funderingsproblematiek in de directe omgeving van uw pand.

07

KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De prognose voor de grondwaterstand (GLG) toont een lichte stijging van 0,012 m tegen 2050, wat op zich geen extra droogval van paalkoppen betekent. Het paalrot-percentages blijft 0 % zowel voor mild als sterk scenario, waardoor een toename van paalrot onwaarschijnlijk is. Het verschilzetting-percentages stijgt naar 1 % in zowel mild als sterk scenario, wat een lichte kans op differentiële zetting aangeeft. De extreem droge zomers (huidig 2,69 m, verschil 0,012 m) blijven beperkt, en er is geen zoutvracht-gerelateerde bodemdaling gemeld. Samengevat wijzen de klimaat-projecties niet op een sterk toenemende risico-factor, maar bevestigen ze de bestaande kwetsbaarheid van een houten fundering in een slappe bodem.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het bouwjaar 1738 is de belangrijkste drijfveer: volgens de funderingskennis betekent dit vrijwel zeker een houten paalfundering, die gevoelig is voor paalrot wanneer de paalkoppen droogvallen. De bodemprofielen uit de BRO-BHR-GT laten een bovenlaag van klei- en veenlagen zien, wat een vochtige, slappe bodem aangeeft waar houten palen traditioneel worden geplaatst. De GLD-trend van $-6,6$ mm/jaar duidt op een dalende grondwaterstand, een bekende trigger voor droogvallen van houten paalkoppen. De aanwezigheid van een recent verleende vergunning voor funderingsherstel met drijvende kelderbak op 44 m afstand is een sterk negatief signaal dat de kans op een vergelijkbaar probleem bij uw pand vergroot. Vier aanvullende gemengde funderingscases binnen 100 m bevestigen een lokale trend van funderingswerkzaamheden, wat de onzekerheid over de huidige staat van uw fundering vergroot. Beschermende factoren, zoals het nul-percentag paalrot in de buurt en een lage KEA-bodemdaling, dempen het risico enigszins, maar wegen niet op tegen de combinatie van oud bouwjaar, slappe bodem en directe vergunning-signalering. Daarom wordt een zeer hoog risico (score 78) toegekend.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Gezien het zeer hoge risico 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, grondwater- en grondonderzoek, waterpassing en visuele inspectie van het casco.
- Verzamel en analyseer alle beschikbare historische documenten (bouwtekeningen, heiregisters) om de oorspronkelijke funderingstype en eventuele eerdere herstelacties te bevestigen.
- Voer een gedetailleerde waterpassing uit (NAP- en vloer-waterpassing) om eventuele differentiële zetting of negatieve kleeft te detecteren.
- Meet de huidige grondwaterstand en vergelijk deze met de paalkophoogte; overweeg een tijdelijke waterinjectie of drainage-maatregel als de grondwaterstand onder de paalkoppen zakt.
- Bespreek met de burens of zij recent funderingswerkzaamheden hebben ondernomen; gezamenlijke data kunnen de onderzoekskosten verlagen.
- Informeer bij de gemeente Amsterdam naar mogelijke subsidies of leningen voor funderingsherstel (bijvoorbeeld via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).
- Houd de lokale meetbouten in de gaten; een toename van de zakkingssnelheid boven 2,5 mm/jaar vereist onmiddellijke actie.
- Deze stappen zorgen voor een gedegen inzicht in de funderingsstaat en bieden een basis voor eventuele herstelmaatregelen.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen en vervangt geen professioneel funderingsonderzoek. De KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen directe aanwijzing voor uw pand. KOOP-data kunnen onvolledig zijn door publicatie-gaten. De AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. De GLD-trend is een algemene indicatie en meet niet de exacte paalkophoogte. Een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de onzekerheden op te lossen en een definitieve conclusie te trekken.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Brouwersgracht 7A, 1015GA Amsterdam	BHR-GT 3.60–4.00 m	veen
Bouwjaar	1738	BHR-GT 4.00–4.40 m	veen
Pand-status	Pand in gebruik	BHR-GT 4.40–4.80 m	veen
Gebruiksdoel	woonfunctie	BHR-GT 4.80–5.20 m	veen
Oppervlakte VBO	106 m²	BHR-GT 5.20–5.60 m	veen
Bouwlagen (3DBAG)	4	BHR-GT 5.60–6.00 m	sterkZandigeKlei
Maaiveld (NAP)	0.50 m	BHR-GT 6.00–6.40 m	zwakZandigeKlei
Dakhoogte max	15.41 m	BHR-GT 6.40–6.80 m	zand
Volume (LoD22)	1344 m³	RVO-legenda	Stedelijk gebied – 80–100 %
Footprint	124 m²	Buurt	Langestraat e.o.
AHN-DTM	0.52 m NAP	Wijk	Grachtengordel-West
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.02 m	Paalrot huidig (mild)	0.00%
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee	Paalrot 2050 Laag (mild)	0.00%
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee	Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.00%
Postcode (pc6)	1015GA	Verschilz. 2050 Laag (mild)	1.00%
% pre-1970 in pc6	100.0%	Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	1.00%
fgr-bodemregio (RVO)	Niet indeelbaar	GHG huidig	2.35 m –mv
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)	HG3 huidig	1.95 m –mv
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—	GLG huidig	2.65 m –mv
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000371316 (25 m, eindiepte — m)	GLG-verschil 2050	1 cm
BHR-GT 2.80–3.20 m	kleiigVeen	Max stijging GW t.o.v. GHG	0.40 m
BHR-GT 3.20–3.60 m	kleiigVeen		

GW droge zomer huidig	2.69 m -mv
GW droge zomer verschil	1 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	0.031 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.194 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16–okt18	2
Signaalkaart mei15–mei18	4
Dichtstbij GMW	GMW0000000118489 (15 m)
GMW maaiveld daling	—
Dichtstbij GLD	GLD0000000099644 (109 m)
GLD periode	1979–11–19 t/m 2020–12–31
GLD waterstand NAP	–0.45 tot 0.32 m
GLD trend	–6.6 mm/jr
Amsterdam meetbouden	8 nabij (16 actueel)
Max. meetbout–snelheid	2.5 mm/jr

Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten–paal risico	—
Lokale bronnen	Amsterdam meetbouden: available
CPT-onderzoeken 500m	378
BHR-GT 500m	64
KOOP cases binnen 100 m	7
bad / mixed / neutral / good	2 / 4 / 1 / 0
aangedane panden (bad+mixed)	11
blok–niveau funderingsherstel	1
resubmit–patroon adressen	0
geweigerd / ingetrokken	0 / 1
dichtstbijzijnde bad–case	44 m (Singel 28 1015AA Amsterdam, 2026–06–26)
classif. gebruikt	ja (gpt–oss–20b)
Risicoscore	78 / 100
Tier	Zeer hoog risico

Risico–drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01

Het pand dateert uit 1738; volgens de funderingskennis betekent dit vrijwel zeker een houten paalfundering of houten kespen, die gevoelig zijn voor paalrot.
- 02

De FGR-bodemregio is ‘Niet indeelbaar’; de BRO-BHR-GT-profielen tonen een bovenlaag van klei- en veenlagen (kleigVeen, veen) tot ca. 5 m, wat duidt op een slappe, vochtige bodem waarin houten palen vaak worden gebruikt.
- 03

Binnen een straal van 44 m is een recent verleende vergunning (Singel 28, 2026-06-26) voor funderingsherstel met een drijvende kelderbak geregistreerd – een duidelijk negatief funderingssignaal dicht bij het eigen pand.

- 04** Vier extra vergunningen binnen 100 m hebben een gemengd signaal (funderingherstel als onderdeel van bredere renovaties), wat de kans op onderliggende funderingsproblemen vergroot.
-
- 05** De lokale meetbouten laten een maximale actuele zakkingsnelheid van 2,5 mm/jaar en een cumulatieve zakking van 8,4 mm zien, wat duidt op actieve zetting in de omgeving.
-
- 06** De GLD-waterstandtrend is –6,6 mm/jaar, wat een dalende grondwaterstand aangeeft; bij een houten fundering kan dit droogvallen van paalkoppen versnellen.
-

Beschermende factoren: De huidige paalrot-percentages is 0 %, wat aangeeft dat er nog geen aantasting is gemeld in de buurt.; De KEA-bodemdaling-rasterwaarde is laag (0,031m), wat wijst op een beperkte algemene bodemdaling in de wijk.; Er is een ruime hoeveelheid CPT-metingen (378) en BHR-GT-profielen (64) binnen 500 m, wat de geotechnische datadekking versterkt..

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.