

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 10 JULI 2026

Rijnstraat 157, 1079HD Amsterdam

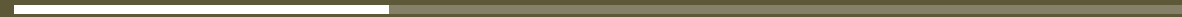
Bouwjaar 1935 · Rijnbuurt Oost, Amsterdam

RAPPORT-ID ZVPRWPR6

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore 32 / 100



SAMENVATTING

Rijnstraat 157, 1079HD Amsterdam, bouwjaar 1935, gelegen in een stedelijk, niet-indeelbaar bodemgebied. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek om de aanwezigheid en conditie van eventuele houten palen te bevestigen.

BOUWPERIODE 1935 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 100% Aandeel panden van vóór 1970 in 1079HD.	RISICOSCORE 32/100 Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: hoog.
---	--	--

- Bouwjaar 1935 in een stedelijk, niet-indeelbaar bodemgebied – houten fundering waarschijnlijk, maar geen direct bewijs van rot.
- Lokale meetbouten laten een maximale zakkingsnelheid van 1,6 mm/jaar zien – lichte zetting, geen acute dreiging.
- Geen funderingsherstel-cases binnen 100 m – zwak indirect bewijs voor problemen in de directe straat.

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

Rijnstraat 157, 1079HD Amsterdam, bouwjaar 1935, gelegen in een stedelijk, niet-indeelbaar bodemgebied. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek om de aanwezigheid en conditie van eventuele houten palen te bevestigen.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een BAG-pand-ID 0363100012127388 en een bouwjaar van 1935. Met een oppervlakte van 198 m² en een gebruiksdoel als bijeenkomstfunctie bestaat het uit vijf bouwlagen. Het maaiveld ligt 0,35 m boven NAP en het dak bereikt een maximale hoogte van 16,43 m, wat resulteert in een volume van circa 1.522 m³ en een footprint van 110,2 m². Het AHN-DTM toont een maaiveldhoogte van 0,64 m NAP, een verschil van 0,29 m ten opzichte van de BAG-maaivelddefinitie, wat kan duiden op lokale ophogingen of meetverschillen. Er zijn geen AHN-mutaties tussen versie 3-4 of 4-5, waardoor er geen aanwijzingen zijn voor recente ingrijpende verbouwingen. Het bouwjaar plaatst het pand in de periode 1900-1945, waarin houten funderingspalen nog veelvuldig werden toegepast, zeker in stedelijke gebieden met onduidelijke bodemclassificatie. Deze combinatie maakt een houten paalfundering aannemelijk, wat relevant is voor het risico op paalrot.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

De RVO-legenda classificeert het postcodegebied 1079HD als 'Stedelijk gebied – 80-100 %', wat betekent dat de bodemclassificatie niet eenduidig is. Het enige beschikbare bodemprofiel binnen 500 m (BHRO000000448348, 463 m afstand) toont boven de 0-2 m een afwisseling van zand en een dunne kleilaag, gevolgd door sterk zandige klei tot 3 m die typisch is voor stedelijke opvul- en funderingslagen. KEA-waarden geven een huidige grondwaterstand (GLG) van 3,34 m en een lichte daling van –0,06 m tegen 2050, wat duidt op een marginale afname van het grondwaterpeil. Het paalrot-percentage is momenteel 1,37 % en stijgt tot 1,79 % in 2050, wat een milde tot sterke toekomstige dreiging aangeeft. De bodemdaling-rasterwaarde is 0,019 m, terwijl de ophogings-rasterwaarde 0,117 m bedraagt, wat wijst op een lichte neiging tot ophoging in de buurt. De KEA-signaalkaart-klassen (2 voor 2015-2018 en 4 voor 2018-2021) duiden op een matig tot verhoogd alarm voor bodemdaling. Extreem droog-zomer-scenario's laten een huidige waarde van 3,27 m zien met een negatieve trend van –0,07 m, wat de kans op droogvallende houten palen licht vergroot.

04 BUURT Buurt-context

Het pand bevindt zich in de Rijnbuurt Oost, wijk Rijnbuurt, gemeente Amsterdam. Het huidige paalrot-percentage in de buurt bedraagt 1,37 %, met een lichte stijging naar 1,79 % in zowel het milde als het sterke 2050-scenario. Het verschilzetting-percentage voor 2050 is 0,76 % in beide scenario's, wat duidt op een geringe kans op differentiële zetting. In de pc6-cluster (1079HD) is 100 % van de panden vóór 1970 gebouwd, waardoor houten funderingspalen waarschijnlijk zijn. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, wat betekent dat er geen directe aanwijzingen zijn voor funderingsherstel in de directe straat. Het burencuster bestaat uit 60 panden, met bouwjaren tussen 1934 en 1935, wat de homogeniteit van de bouwperiode onderstreept.

05

METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-grondwatermonitoringput (GMW000000031030) ligt op 39 m afstand en vertoont een maaiveldtrend van 1,23 mm/jaar over een periode van 8,3 jaar. De grondwaterstandmonitor (GLD0000000101741) op dezelfde afstand heeft 186 observaties tussen 11 augustus 1989 en 30 november 2020; de waterstand varieerde tussen -0,66 en -0,13 m NAP met een stijgende trend van 5,65 mm/jaar. Binnen een straal van 500 m zijn 103 Cone Penetration Tests (CPT) beschikbaar, wat een goede dekking van geotechnische data aangeeft. Het enige BHR-GT-profiel (BHR0000000448348) bevindt zich op 463 m afstand en bevestigt een bovenste laag van zand met een onderliggende kleilaag. Lokale Amsterdamse meetbouten tonen een maximale actuele zakkingsnelheid van 1,6 mm/jaar en een cumulatieve zakking van 28,6 mm, wat duidt op lichte tot matige zetting in de directe omgeving.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m rondom het pand. Het cluster bevat 0 negatieve funderingssignalen, 0 gemengde signalen, 0 neutrale signalen en 0 positieve signalen. Er zijn geen blok-niveau funderingsherstelprojecten, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen patroon van terugkerende dossiers. Deze afwezigheid van vergunningen vormt een zwak indirect bewijs en wijst erop dat er tot nu toe geen bekende funderingsproblemen zijn gemeld voor dit pand of de directe straat.

07

KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De GLG-trend tot 2050 laat een daling van $-0,06$ m zien, wat een lichte afname van het grondwaterpeil betekent. Het paalrot-percentage stijgt tot $1,79\%$ in zowel het milde als het sterke scenario, wat een matige toename van het risico op houtrot aangeeft. Het verschilzetting-percentage blijft op $0,76\%$ voor beide scenario's, wat wijst op een geringe kans op differentiële zetting. Extreem droog-zomer-scenario's laten een negatieve trend van $-0,07$ m zien, wat de kans op droogvallende houten palen licht vergroot. Zoutvracht-waarde is 0 , wat geen extra risico op bodemdaling door verzilting aangeeft.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het bouwjaar 1935 plaatst het pand in de periode 1900-1945, waarin houten funderingspalen nog veelvuldig werden toegepast, vooral in stedelijke gebieden met onduidelijke bodemclassificatie. De RVO-indicatie bevestigt dat 100 % van de panden in postcode 1079HD vóór 1970 is gebouwd, waardoor een houten paalfundering aannemelijk is. De bodemprofielen tonen een overwegend zandige samenstelling met een dunne kleilaag, wat geen sterk dragende bodem oplevert, maar ook geen extreem slappe veen. Het huidige paalrot-percentage van 1,37 % is laag, maar de verwachte stijging naar 1,79 % in 2050 duidt op een geleidelijke toename van het risico, vooral als het grondwaterpeil daalt. De lokale meetbouden laten een maximale zakkingsnelheid van 1,6 mm/jaar zien, wat een lichte zetting aangeeft, maar geen acute dreiging. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m vermindert de kans op reeds bekende funderingsproblemen. Samengevat leidt de combinatie van een oud bouwjaar, een potentieel houten funderingstype, een licht dalende grondwaterstand en lichte zetting tot een verhoogd risico, maar de lage paalrot-percentages en afwezigheid van directe vergunningen fungeren als beschermende factoren, waardoor de uiteindelijke beoordeling in de categorie Verhoogd risico valt.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Gezien het Verhoogd 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, grondwaterstandanalyse, en een eerste visuele inspectie van het casco.
- Verzamel en analyseer alle beschikbare historische meetbouden-data en voer, indien mogelijk, een hermeting uit op de dichtstbijzijnde meetbouden om de actuele zetting te bevestigen.
- Voer een waterpassing uit op de vloer en eventuele lintvoegmetingen om eventuele differentiële zetting vroegtijdig te detecteren.
- Raadpleeg de gemeentelijke funderingsleningen en eventuele stimuleringsregelingen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor financiële ondersteuning van het onderzoek.
- Houd een scheurmonitor in de gaten en documenteer eventuele nieuwe scheuren of verzakkingen gedurende de komende 12 maanden.
- Bespreek de uitkomsten met burens in de Rijnbuurt Oost; gezamenlijke aanpak kan kosten en risico's verlagen.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen en bevat geen directe inspectie van het pand. KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen garantie voor de exacte situatie van uw fundering. KOOP-data kunnen onvolledig zijn door publicatie-gaten. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade, maar op mogelijke wijzigingen in de omgeving. Een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de onzekerheden rondom funderingstype, grondwaterstand en zetting nauwkeurig te bepalen.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Rijnstraat 157, 1079HD Amsterdam
Bouwjaar	1935
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	bijeenkomstfunctie
Oppervlakte VBO	198 m²
Bouwlagen (3DBAG)	5
Maaiveld (NAP)	0.35 m
Dakhoogte max	16.43 m
Volume (LoD22)	1522 m³
Footprint	110 m²
AHN-DTM	0.64 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.29 m
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee
Postcode (pc6)	1079HD
% pre-1970 in pc6	100.0%
fgr-bodemregio (RVO)	Niet indeelbaar
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000448348 (463 m, eindiepte — m)
BHR-GT 0.00–1.00 m	zand
BHR-GT 1.00–1.30 m	zand

BHR-GT 1.30–1.50 m	zand
BHR-GT 1.50–1.60 m	klei
BHR-GT 1.60–2.00 m	zand
BHR-GT 2.00–3.00 m	sterkZandigeKlei
RVO-legenda	Stedelijk gebied – 80–100 %
Buurt	Rijnbuurt Oost
Wijk	Rijnbuurt
Paalrot huidig (mild)	1.37%
Paalrot 2050 Laag (mild)	1.79%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	1.79%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.76%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	0.76%
GHG huidig	3.33 m –mv
HG3 huidig	3.09 m –mv
GLG huidig	3.34 m –mv
GLG-verschil 2050	–6 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.24 m
GW droge zomer huidig	3.27 m –mv
GW droge zomer verschil	–7 cm
Risico droogtestress	—

KEA bodemdaling	0.019 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.117 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	2
Signaalkaart mei15-mei18	4
Dichtstbij GMW	GMW000000031030 (39 m)
GMW maaiveld daling	1.2 mm/jr (8.3 jr)
Dichtstbij GLD	GLD0000000101741 (39 m)
GLD periode	1989-08-11 t/m 2020-11-30
GLD waterstand NAP	-0.66 tot -0.13 m
GLD trend	5.7 mm/jr
Amsterdam meetbouden	8 nabij (26 actueel)
Max. meetbout-snelheid	1.6 mm/jr
Rotterdam funderingstype	n.v.t.

Rotterdam houten-paal risico	—
Lokale bronnen	Amsterdam meetbouden: available
CPT-onderzoeken 500m	103
BHR-GT 500m	1
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
Bouwjaar 1935 plaatst het pand in de periode 1900-1945 waarin houten funderingspalen nog veel voorkwamen, zeker in stedelijke gebieden met onduidelijke bodemclassificatie.
- 02
RVO geeft aan dat 100 % van de panden in postcode 1079HD vóór 1970 is gebouwd en dat er in steden vaak kwetsbare bodemdelen voorkomen, wat de kans op houten palen en daarmee op paalrot vergroot.
- 03
Paalrot-percentages is momenteel 1,37% en stijgt slechts tot 1,79% in 2050, wat relatief laag is maar wel een indicatie van een milde tot sterke toekomstige dreiging.
- 04
Lokale meetbouden tonen een maximale actuele zakkingsnelheid van 1,6 mm/jaar en een cumulatieve zakking van 28,6 mm, wat duidt op lichte tot matige zetting in de directe omgeving.

- 05** Geen enkele KOOP-case binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsherstel of – problemen in de directe straat.
-
- 06** BRO-grondwatermonitoring (GMW) laat een stijgende trend van 1,23 mm/jaar zien, maar de grondwaterstand (GLD) stijgt met 5,65 mm/jaar, waardoor de kans op droogvallende houten palen nog niet acuut is.
-

Beschermende factoren: Paalrot-percentages blijft onder 2% zowel huidig als in 2050, wat duidt op een laag direct rot-risico.; Geen negatieve KOOP-signalering binnen 100 m, wat wijst op afwezigheid van bekende funderingsproblemen in de directe omgeving.; Beschikbare CPT-data (103 binnen 500 m) en één BHR-GT-profiel geven een goede basis voor een later gedetailleerd geotechnisch onderzoek..

12

METHODOLOGIE

Bronnen & werkwijze

Deze quickscan combineert openbare data uit zes Nederlandse bronsfelsels. 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.