

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 7 JULI 2026

Schoolsingel 5, 8822VJ Arum

Bouwjaar 1800 · Arum

RAPPORT-ID DJ2ASBAG

EINDOORDEEL

Hoog risico

Risicoscore 45 / 100

SAMENVATTING

Adres: Schoolsingel 5, 8822VJ Arum. Bouwjaar circa 1800, gelegen in een Zeekleigebied dat door RVO als kwetsbaar wordt aangemerkt. Het risico-label is Hoog met een score van 45/100. Aanbeveling: voer een fase-1 funderingsonderzoek uit om de staat van de vermoedelijke houten paalfundering te verifiëren.

BOUWPERIODE 1800 Vóór 1900: houten palen of houten kespen op staal zijn aannemelijk.	POSTCODECLUSTER 80% Aandeel panden van vóór 1970 in 8822VJ.	RISICOSCORE 45/100 Hoog risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.
---	--	---

- Bouwjaar 1800 in een Zeekleigebied – houten paalfundering waarschijnlijk en gevoelig voor paalrot.
- 80 % van de panden in de postcode is ouder dan 1970 – sterk signaal voor oude funderingstypen.
- Geen KOOP-cases binnen 100 m – zwak bewijs voor directe funderingsproblemen, maar indirecte risico-indicatoren zijn aanwezig.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000052908 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse. Geen bruikbare BRO-GLD grondwaterstandreeks gevonden binnen de zoekradius.

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: Schoolsingel 5, 8822VJ Arum. Bouwjaar circa 1800, gelegen in een Zeekleigebied dat door RVO als kwetsbaar wordt aangemerkt. Het risico-label is Hoog met een score van 45 / 100. Aanbeveling: voer een fase-1 funderingsonderzoek uit om de staat van de vermoedelijke houten paalfundering te verifiëren.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand (BAG-ID 0710100000149535) heeft een woonfunctie, een oppervlakte van 64 m² en een AHN-DTM-hoogte van 1,145 m NAP. Het bouwjaar 1800 duidt op een mogelijke houten paalfundering of fundering op staal, typerend voor de periode vóór 1900. Het aantal bouwlagen, de maaiveld- en dakhoogte zijn niet beschikbaar, waardoor alleen de oppervlakte en het bouwjaar als indicatoren dienen. In het postcode-gebied 8822VJ zijn 15 panden geregistreerd, waarvan 80 % vóór 1970 is gebouwd. Deze hoge pre-1970-percentages versterkt de verwachting van een oude fundering. De buurt bestaat uit 21 naburige adressen met bouwjaar variërend van 1662 tot 2005, wat een brede historische context biedt maar geen directe aanwijzing voor funderingsschade.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

RVO classificeert het postcode-gebied als Zeekleigebied, een kwetsbaar gebied met matige draagkracht. Omdat er geen specifieke bodemkaart-polygoon onder het adres beschikbaar is, wordt teruggegrepen op de BRO-BHR-GT-lithologie; echter geen profielen binnen 500 m zijn geregistreerd, waardoor de lithologische samenstelling onbekend blijft. KEA-waarden tonen een paalrot-percentages van circa 4 % (mild) zowel huidig als voor 2050, een bodemdaling-rasterwaarde van 0,017 en een ophogings-rasterwaarde van 0,125. Het GLG-niveau is momenteel 1,95 m met een verwachte daling van – 0,045 m tegen 2050, wat een lichte daling van het grondwater betekent. De signaalkaart-klassen (1 en 3) geven een matig tot verhoogd alarm voor bodemdaling. Extreem droog-zomer-indexen liggen rond 2,18 m, wat duidt op een gematigd droogte-risico.

04 BUURT Buurt-context

De buurt Arum (Wijk 13 Bouwhoek) valt onder de gemeente Súdwest-Fryslân. Het huidige paalrot-percentage is 3,94 % (mild) en stijgt marginale naar 3,98 % (sterk) in 2050, wat een relatief stabiel, maar niet verwaarloosbaar risico aangeeft. Het verschilzetting-percentage is 0,28 % (mild) en 0,5 % (sterk) voor 2050, wat wijst op een geringe kans op differentiële zetting. In pc6 8822VJ is 80 % van de panden ouder dan 1970, wat de kans op oude houten palen vergroot. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs van funderingsherstel in de directe omgeving is.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW (GMW000000052908) ligt op 262 m, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar. Er is geen GLD-grondwaterstandreeks in de directe omgeving, waardoor trends in grondwaterstand onbepaald blijven. CPT- en BHR-GT-metingen binnen 500 m zijn nul, wat wijst op een gebrek aan geotechnisch onderzoek in de buurt. Lokale meetbouden of funderingskaarten voor de gemeente Súdwest-Fryslân zijn niet beschikbaar, waardoor er geen aanvullende lokale zettingsdata zijn.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m rond Schoolsingel 5. Het cluster toont 0 negatieve, 0 gemengde, 0 neutrale en 0 positieve signalen. Er zijn geen blok-niveau funderingsherstelprojecten, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen patronen van herhaalde dossiers op hetzelfde adres. Deze afwezigheid duidt op een zwak indirect bewijs voor funderingsproblemen in de directe omgeving, maar sluit een onderliggend risico niet uit.

07

KLIMAAT

Klimaat-voorzicht 2050

Het GLG-verschil voor 2050 (-0,045 m) wijst op een lichte daling van het grondwater, wat de droogstand van houten paalkoppen kan verhogen. Het paalrot-percentages blijft rond 4 % (mild) tot 3,98 % (sterk), wat geen significante toename laat zien. Het verschilzetting-percentages stijgt tot 0,5 % (sterk), wat een lichte toename van het risico op differentiële zetting aangeeft. Extreem droog-zomer-indexen nemen marginal toe (+0,008 m). Zoutvracht-bodemdaling is nul, wat geen extra risico toevoegt.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het bouwjaar 1800 is een sterke indicator voor een houten paalfundering, een type dat gevoelig is voor paalrot wanneer het droogvalt. Het Zeekleigebied, gekarakteriseerd als kwetsbaar, versterkt dit risico omdat slappe lagen vaak voorkomen. Het hoge percentage (80 %) van pre-1970 panden in de postcode bevestigt de aanwezigheid van oude funderingen. Hoewel het paalrot-percentage momenteel slechts circa 4 % bedraagt, is dit een matig signaal dat in combinatie met een mogelijke dalende grondwaterstand (GLG-verschil $-0,045$ m) de kans op droogvallende paalkoppen vergroot. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m vermindert de directe bewijsvoering, maar de combinatie van bouwjaar, bodemtype en klimaat-indicatoren leidt tot een hoge risicobeoordeling. Beschermende factoren, zoals een relatief hoog grondwaterstand (GLG $\approx 1,95$ m) en het ontbreken van recente funderingsherstel, dempen het risico enigszins, maar niet voldoende om de score te verlagen.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Gelet op het 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).
- Verzamel archiefmateriaal over de oorspronkelijke fundering (bouwtekeningen, heiregisters).
- Voer een grondwaterstand-monitoring uit rondom het pand om de GLG-trend te bevestigen.
- Laat een CPT-sondering of boringsprofiel uitvoeren om de lithologie en draagkracht van de ondergrond te bepalen.
- Bespreek met burens of zij soortgelijke funderingsvragen hebben; gezamenlijke onderzoeken kunnen kosten besparen.
- Informeer bij de gemeente over mogelijke subsidies of leningen voor funderingsverbetering via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
- Houd scheuren en verzakkingen nauwlettend in de gaten en documenteer eventuele veranderingen.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data; er is geen fysieke inspectie van het pand uitgevoerd. KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen garantie voor de exacte situatie van uw pand. KOOP-data kunnen onvolledig zijn doordat niet alle dossiers openbaar zijn. AHN-mutaties duiden op mogelijke verbouwingen, maar niet automatisch op funderingsschade. Ontbrekende BRO-CPT- en BHR-GT-metingen beperken de zekerheid van de geotechnische beoordeling. Een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de geïdentificeerde onzekerheden te verifiëren.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Schoolsingel 5, 8822VJ Arum	Wijk	Wijk 13 Bouwhoek
Bouwjaar	1800	Paalrot huidig (mild)	3.94%
Pand-status	Pand in gebruik	Paalrot 2050 Laag (mild)	3.93%
Gebruiksdoel	woonfunctie	Paalrot 2050 Hoog (sterk)	3.98%
Oppervlakte VBO	64 m²	Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.28%
Bouwlagen (3DBAG)	—	Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	0.50%
Maaiveld (NAP)	—	GHG huidig	1.00 m -mv
Dakhoogte max	—	HG3 huidig	0.74 m -mv
Volume (LoD22)	—	GLG huidig	1.95 m -mv
Footprint	—	GLG-verschil 2050	-4 cm
AHN-DTM	1.14 m NAP	Max stijging GW t.o.v. GHG	0.27 m
AHN ↔ 3DBAG-delta	—	GW droge zomer huidig	2.18 m -mv
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	—	GW droge zomer verschil	1 cm
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	—	Risico droogtestress	18.00 (rasterwaarde)
Postcode (pc6)	8822VJ	KEA bodemdaling	0.017 (rasterwaarde)
% pre-1970 in pc6	80.0%	KEA ophoging	0.125 (rasterwaarde)
fgr-bodemregio (RVO)	Zeekleigebied	Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)	Signaalkaart okt16-okt18	1
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—	Signaalkaart mei15-mei18	3
Dichtstbij BHR-GT	— (totaal 0 BHR-GT binnen 500m)		
RVO-legenda	Kwetsbaar gebied - 60-80 %		
Buurt	Arum		

Dichtstbij GMW	GMW000000052908 (262 m)
GMW maaiveld­daling	—
Dichtstbij GLD	—
GLD periode	—
GLD waterstand NAP	—
GLD trend	—
Amsterdam meetbouden	n.v.t.
Max. meetbout­­snelheid	—
Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten­­paal risico	—
Lokale bronnen	geen lokale bron van toepassing
CPT-onderzoeken 500m	0

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
Bouwjaar 1800 wijst op een houten paalfundering of fundering op staal, een type dat gevoelig is voor paalrot in een zee­­leigebied.
- 02
Het postcode-gebied (Zee­­leigebied) is door RVO geclassificeerd als kwetsbaar (60-80 % kans op funderingsproblemen).
- 03
80 % van de panden in pc6 8822VJ is gebouwd vóór 1970, waardoor de kans op een oude houten paalfundering hoog is.
- 04
Paalrot-percentage is circa 4 % (mild) zowel huidig als voor 2050, wat een matig risico aangeeft maar niet uitsluit dat lokale omstandigheden het risico verhogen.
- 05
Verschil­­zetting-percentages zijn laag (0,28 %-0,5 %), maar duiden op een mogelijkheid tot differentiële zetting bij slappe grond.
- 06
Geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs van funderingsherstel in de directe omgeving is.

- 07** BRO-data laten geen CPT- of BHR-GT-metingen binnen 500 m zien, waardoor de geotechnische dekking beperkt is.

Beschermende factoren: Geen recente vergunningen voor funderingsherstel in de directe omgeving.; GLG-waarde huidig (1,95 m) wijst op een relatief hoog grondwaterstand, wat droogvallende houten paalkoppen minder waarschijnlijk maakt..

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.