

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 21 AUGUSTUS 2026

Tappersweg 12K, 2031ET Haarlem

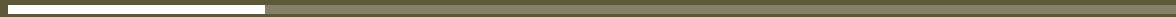
Bouwjaar 2007 · Waarderpolder, Haarlem

RAPPORT-ID Q2CY7HGA

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore 22 / 100



SAMENVATTING

Adres: Tappersweg 12K, 2031ET Haarlem. Bouwjaar 2007, stedelijk gebied (FGR 'Niet indeelbaar'). Tier: Verhoogd risico, score 22/100. Aanbeveling: monitoren en een fase-1 funderingsonderzoek overwegen bij tekenen van zetting.

BOUWPERIODE 2007 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 0% Aandeel panden van vóór 1970 in 2031ET.	RISICOSCORE 22/100 Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: hoog.
--	---	---

- Bouwjaar 2007 in stedelijk gebied – moderne betonpaal is aannemelijk.
- Paalrot-percentage 0,17% en geen KOOP-cases binnen 100 m – zwak bewijs voor funderingsproblemen.
- Matig KEA-bodemdaling-signaal (0,36) wijst op mogelijke zetting, maar geen lokale meetbouten beschikbaar.

Datakwaliteit: Geen bruikbare BRO–GLD grondwaterstandreeks gevonden binnen de zoekradius.

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

Adres: Tappersweg 12K, 2031ET Haarlem. Bouwjaar 2007, stedelijk gebied (FGR 'Niet indeelbaar'). Tier: Verhoogd risico, score 22/100. Aanbeveling: monitoren en een fase-1 funderingsonderzoek overwegen bij tekenen van zetting.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een BAG-pand-ID 0392100000061635, een industriefunctie en een oppervlakte van 75 m². Het gebouw bestaat uit één bouwlaag, een maaiveldhoogte van 0,634 m NAP en een dakhoogte van 20,253 m, wat resulteert in een volume van circa 9.400 m³ en een footprint van 808,63 m². De AHN-mutaties tonen geen recente veranderingen (geen mutatie 3-4 of 4-5). Het bouwjaar 2007 plaatst het pand in de post-1980-categorie, waarbij een betonpaalfundering het meest waarschijnlijk is. In stedelijke gebieden zoals Haarlem is de bodem vaak kunstmatig opgehoogd, waardoor de exacte bodemklasse onduidelijk blijft, maar de draagkracht is doorgaans voldoende voor een moderne fundering.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

Volgens de RVO-legenda valt de postcode 2031ET in een stedelijk gebied met een onbepaalde bodemregio ('Niet indeelbaar'). De BRO-BHR-GT-lithologie bevat geen profielen binnen 500 m, waardoor geen gedetailleerde bodeminformatie beschikbaar is. KEA-waarden laten een huidige grondwaterstand (GLG) van 1,5898 m zien, met een marginale daling tot -0,0008 m in 2050. Het paalrot-percentage is 0,17 % (zowel huidig als 2050), en het verschilzetting-percentage is 0,42 % (zowel mild als sterk). De KEA-bodemdaling-rasterwaarde van 0,36 duidt op een matig risico op zetting, terwijl de ophogingswaarde 0,297 een lichte tegenwerking aangeeft. Er is geen signaalkaart-klasse voor 2015-2018, maar de 2020-kaart toont klasse 3, wat een verhoogd alarmniveau aangeeft.

04 BUURT Buurt-context

De buurt Waarderpolder in de wijk Waarder- en Veerpolder, gemeente Haarlem, heeft een paalrot-percentage van 0,17 % (huidig, 2050 laag en 2050 hoog). Het verschilzetting-percentage bedraagt 0,42 % (zowel mild als sterk). In de pc6-cluster is 0 % van de panden gebouwd vóór 1970, waardoor er geen historische houten paalfunderingen verwacht worden. Het KOOP-cluster binnen 100 m bevat geen cases, wat wijst op een afwezigheid van directe funderingsproblemen in de directe omgeving.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW-monitor (GMW000000093990) ligt op 385 m afstand en heeft een meetperiode van 47,9 jaar met een trend van 0 mm/jaar, wat duidt op een stabiele maaiveldontwikkeling. Er is geen bruikbare GLD-grondwaterstandreeks beschikbaar. Binnen een straal van 500 m zijn twee CPT-metingen geregistreerd, wat enige geotechnische dekking biedt, maar geen BHR-GT-profielen. Lokale meetbouden voor Amsterdam ontbreken, en Rotterdam heeft geen funderingskaart voor dit adres.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m rondom het pand. Het cluster bevat 0 negatieve, 0 gemengde, 0 neutrale en 0 positieve signalen. Er zijn geen blok-niveau funderingsherstelprojecten, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen, en geen terugkerende dossiers op hetzelfde adres. Deze afwezigheid van vergunningen vormt een zwak indirect bewijs voor funderingsproblemen, maar sluit een risico niet volledig uit.

07

KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De GLG-verwachting voor 2050 toont een marginale daling van $-0,001\text{m}$ ten opzichte van de huidige stand van $1,5898\text{m}$, wat weinig invloed heeft op mogelijke houten paalkoppen. Het paalrot-percentages blijft $0,17\%$ (zowel mild als sterk). Het verschilzetting-percentages blijft $0,42\%$ (zowel mild als sterk). Het extreem droge zomerseizoen stijgt licht met $0,0025\text{m}$, en er is geen zoutvrucht-bijdrage gemeld. Deze klimaat-indicatoren wijzen niet op een substantieel verhoogd risico, maar de kleine veranderingen kunnen in combinatie met lokale bodemvariatiëen relevant worden.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het verhoogde risico (tier Verhoogd) komt voort uit een combinatie van factoren. Het moderne bouwjaar (2007) en de vermelding van een betonpaalfundering in de gemeentelijke funderingsinventarisatie geven een beschermend signaal tegen houten paalrot. Daartegenover staat de onbepaalde bodemregio ('Niet indeelbaar') die onzekerheid schept over lokale draagkracht. Het KEA-bodemdaling-sigitaal (0,36) duidt op een matig risico op zetting, terwijl het paalrot-percentag (0,17 %) zeer laag is. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m versterkt het beeld van een lage incidentie, maar de beperkte lokale meetbouts en het ontbreken van GLD-data laten een kennisleemte bestaan. Deze tegenstrijdige signalen dempen elkaar, waardoor de score in het bereik van 18-37 valt. Beschermende factoren, zoals de moderne fundering en de afwezigheid van negatieve vergunningen, worden expliciet meegenomen.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Voor een pand met een Verhoogd risico adviseren wij de volgende stappen:

- Laat een quickscan-adviseur een eerste visuele inspectie uitvoeren (indicatief €500-1.000).
- Documenteer eventuele scheuren of verzakkingen met foto's en meet de opening.
- Overweeg een periodieke maaiveldmeting via een lokale meetbout of een tijdelijke GMW-installatie.
- Voer een professioneel fase-1 funderingsonderzoek uit door een erkend funderingsonderzoeksbureau (indicatief €3.000-4.500) om de funderingstype en eventuele zettingssignalen te bevestigen.
- Raadpleeg het gemeentelijk funderingsloket voor mogelijke subsidies of advies.
- Bij bevestiging van risico's, onderzoek de mogelijkheid tot financiering via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel of RVO-programma's.
- Houd de grondwaterstand in de gaten, vooral bij droogte-periodes, om eventuele toekomstige paalrot-risico's tijdig te signaleren.

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 de specifieke locatie. Het ontbreken van KOOP-cases kan te maken hebben met onvolledige archiefregistratie. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. De BRO-GMW-trend is stabiel, maar zonder GLD-data is de grondwaterstand onzeker. Een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de genoemde onzekerheden te reduceren.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Tappersweg 12K, 2031ET Haarlem
Bouwjaar	2007
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	industriefunctie
Oppervlakte VBO	75 m²
Bouwlagen (3DBAG)	—
Maaiveld (NAP)	0.63 m
Dakhoogte max	20.25 m
Volume (LoD22)	9397 m³
Footprint	809 m²
AHN-DTM	0.76 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.13 m
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee
Postcode (pc6)	2031ET
% pre-1970 in pc6	0.0%
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 - 0-20 %
Buurt	Waarderpolder

Wijk	Waarder- en Veerpolder
Paalrot huidig (mild)	0.17%
Paalrot 2050 Laag (mild)	0.17%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.17%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.42%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	0.42%
GHG huidig	1.27 m -mv
HG3 huidig	0.99 m -mv
GLG huidig	1.59 m -mv
GLG-verschil 2050	-0 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.29 m
GW droge zomer huidig	1.62 m -mv
GW droge zomer verschil	0 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	0.360 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.297 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	3
Signaalkaart mei15-mei18	—

Dichtstbij GMW	GMW0000000093990 (385 m)
GMW maaiveld­daling	0.0 mm/jr (47.9 jr)
Dichtstbij GLD	—
GLD periode	—
GLD waterstand NAP	—
GLD trend	—
Amsterdam meetbouden	n.v.t.
Max. meetbout­ snelheid	—
Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten­ paal risico	—
Lokale bronnen	Haarlem funderingsinventarisatie: available
CPT-onderzoeken 500m	2

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	22 / 100
Tier	Verhoogd risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01

Het pand is gebouwd in 2007, waardoor een moderne betonpaalfundering zeer waarschijnlijk is en het klassieke paalrot-risico klein is.
- 02

De bodemregio is ‘Niet indeelbaar’; in stedelijke gebieden is de draagkracht vaak voldoende, maar er is onzekerheid over lokale variaties.
- 03

Paalrot-percentages is 0,17 % (zowel huidig als 2050), wat een zeer zwak signaal voor houtrot vormt.
- 04

Het KEA-bodem­daling-rasterwaarde van 0,36 duidt op een matig risico op zetting, maar zonder lokale meetbouden blijft dit een buurt-indicatie.
- 05

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

Beschermende factoren: Moderne bouwjaar (≥2000) en betonpaalfundering verminderen het risico op houten paalrot.; Geen negatieve funderingssignalen in de KOOP-databank binnen 100 m.;

BRO-CPT-dekking (2 sonderingen binnen 500 m) biedt enige geotechnische informatie.; Lokale funderingsinventarisatie (Haarlem) meldt geen funderingsherstel, wat een beschermend signaal is..

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.