FunderingsCheck
ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 6 JULI 2026

Verenigingstraat 67, 8012BB Zwolle

Bouwjaar 1903 · Oud-Assendorp, Zwolle

RAPPORT-ID X763W0Y7

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore **30** / 100

SAMENVATTING

Verenigingstraat 67, 8012 BB Zwolle, bouwjaar 1903, gelegen in een Rivierengebied dat door RVO als kwetsbaar gebied wordt geclassificeerd. Het risico wordt ingeschat als Verhoogd (score 30/100). Het belangrijkste advies is een fase-1 funderingsonderzoek om de funderingstype en eventuele zettingsproblemen te bevestigen.

BRICKMIND · FUNDERINGSCHECK INDICATIEVE QUICKSCAN OP BASIS VAN OPENBARE DATA

BOUWPERIODE	POSTCODECLUSTER	RISICOSCORE
1903	**97%**	**30/100**
Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	Aandeel panden van vóór 1970 in 8012BB.	Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.

- Bouwjaar 1903 in Rivierengebied – houten paalfundering waarschijnlijk, gevoelig voor zetting.
- RVO wijst op een kwetsbaar gebied (80-100 %); hoge concentratie pre-1970 panden versterkt het risico.
- Geen paalrot-signalen en stabiel grondwater, maar beperkte bodem- en zettingsdata.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000008653 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-vooruitzicht 2050
08 Risicoduiding
09 Aanbevolen vervolgstappen
10 Beperkingen
11 Feitentabel & drivers
12 Bronnen & methodologie

01 HOOFDOORDEEL

Samenvatting

Verenigingstraat 67, 8012 BB Zwolle, bouwjaar 1903, gelegen in een Rivierengebied dat door RVO als kwetsbaar gebied wordt geclassificeerd. Het risico wordt ingeschat als Verhoogd (score 30/100). Het belangrijkste advies is een fase-1 funderingsonderzoek om de funderingstype en eventuele zettingsproblemen te bevestigen.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een oppervlakte van 91 m², bestaat uit twee bouwlagen en een footprint van 56,7 m². Het dak bereikt een maximale hoogte van 11,16 m boven NAP, terwijl het maaiveld op 1,59 m NAP ligt. Het volume bedraagt circa 340 m³. Volgens de BAG-gegevens (pand-ID 0193100000006567) is het een woonfunctie. De AHN-mutaties 3-4 en 4-5 zijn afwezig, wat wijst op geen recente grote hoogte-aanpassingen. Het bouwjaar 1903 valt in de periode 1900-1945, waarin houten paalfunderingen nog gangbaar waren, zeker in een Rivierengebied met wisselende bodemlagen. Deze combinatie maakt een houten of ondiepe fundering aannemelijk, wat extra aandacht vraagt bij mogelijke grondwaterdalingen.

03 BODEM
Bodem & geohydrologie

RVO classificeert het postcode-gebied 8012 BB als ‘Kwetsbaar gebied – 80-100 %’, wat duidt op een minder dragende bodem. Omdat er geen specifieke bodemkaart-polygoon onder het adres beschikbaar is, wordt de BRO-BHR-GT-lithologie binnen 500 m geraadpleegd (BHR000000451183, 369 m afstand). De beschikbare lagen geven geen detail over de bodemsoorten, maar bevestigen een ongedetailleerde bodemopbouw. KEA-waarden tonen een huidige grondwaterstand (GLG) van 1,764 m, met een marginale daling tot 2050 (-0,036 m). Het paalrot-risico is nul (0 %). Het verschilzettingspercentage voor 2050 is 1% (zowel mild als sterk). De KEA-signaalkaart (2018/2015) is 1, wat een licht verhoogd alarm voor bodemdaling aangeeft. De rasterwaarde voor bodemdaling is niet beschikbaar, maar de ophogingswaarde is 0,00013, wat wijst op een zeer geringe bodembeweging. Extreem droog-zomer-indexen zijn licht verhoogd (1,84 m huidig) met een kleine daling (-0,024 m). Zoutvracht-bodemdaling is nul, wat geen extra risico toevoegt.

04 BUURT

Buurt-context

De buurt Oud-Assendorp (Wijk 13 Assendorp) in Zwolle heeft een hoge concentratie oudere panden: 96,7 % van de panden in postcode 8012 BB is gebouwd vóór 1970, met een median bouwjaar van 1910. Het paalrot-risico in de buurt is nul (0 % huidig en 2050). Het verschilzettingspercentage voor 2050 is 1 % (zowel mild als sterk), wat wijst op een laag tot matig risico op differentiële zetting. Het percentage pre-1970 panden in de pc6-cluster is 96,7 %, wat de kans op vergelijkbare funderingsoplossingen vergroot. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde GMW-monitoringput (GMW000000008653) ligt op 73 m afstand, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar. De dichtstbijzijnde GLD-grondwaterstandmonitor (GLD000000038498) bevindt zich op 77 m afstand en heeft 22.706 observaties tussen 21 juni 2023 en 21 januari 2026. De waterstand varieerde tussen −0,22 m en +0,55 m NAP, met een dalende trend van −72,09 mm per jaar, wat duidt op een dalende grondwaterstand. CPT-metingen binnen 500 m zijn 2 en BHR-GT-profielen 1, wat een beperkte maar aanwezige geotechnische dekking aangeeft. Lokale meetbouten en Rotterdamse funderingskaarten zijn niet beschikbaar voor Zwolle.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m rondom het pand. De zoekopdracht levert 0 dossiers op, waardoor er geen negatief, gemengd, neutraal of positief signaal is. Ook zijn er geen blok-niveau funderingsherstelprojecten, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen patronen van herhaalde dossiers op hetzelfde adres. Dit betekent dat er geen direct of indirect bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving, wat een zwak bewijsniveau oplevert.

07 KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De GLG-waarde daalt met -0,036 m tegen 2050, wat een lichte daling van het grondwaterpeil aangeeft. Het paalrot-risico blijft nul (0 % mild en 0 % sterk). Het verschilzettingspercentage voor 2050 blijft 1 % (zowel mild als sterk), wat een laag risico op differentiële zetting aangeeft. Extreem droog-zomer-indexen laten een lichte daling zien (-0,024 m), maar blijven relatief hoog. Zoutvracht-bodemdaling is nul. Er zijn geen aanvullende klimaat-indicatoren beschikbaar.

08 RISICODUIDING
Risicoduiding

Het bouwjaar 1903 plaatst het pand in een periode waarin houten paalfunderingen nog gangbaar waren, vooral in een Rivierengebied met wisselende bodemlagen. De RVO-classificatie van het postcodegebied als ‘Kwetsbaar gebied – 80-100 %’ wijst op een minder dragende bodem, wat de kans op zetting vergroot. Bovendien is 96,7 % van de panden in de pc6 vóór 1970 gebouwd, waardoor een groot deel van de omgeving waarschijnlijk vergelijkbare funderingsoplossingen heeft. Deze factoren samen verhogen het risico op funderingsproblemen. Tegelijkertijd dempen beschermende factoren het oordeel: er is geen paalrot-signaal (0 %), de grondwaterstand daalt slechts marginale (-0,036 m) en de GLG-trend is klein. De beschikbare CPT- en BHR-GT-metingen bieden een basis voor verder onderzoek, maar ontbreken gedetailleerde bodemprofielen. Hierdoor blijft onzekerheid bestaan, wat resulteert in een score van 30 en een tier ‘Verhoogd risico’.

09 VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Om de funderingsstatus van uw pand nauwkeurig te bepalen, 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 historische archiefgegevens over de fundering, inclusief oude bouwtekeningen en eventuele eerdere funderingsinspecties.
- Voer een grondwaterstandmeting uit in de directe omgeving van het pand om de actuele GLG-waarde te bevestigen.
- Laat een CPT-sondering of BHR-GT-profiel nemen om de bodemopbouw en draagkracht te karakteriseren.
- Documenteer eventuele scheuren, verzakkingen of andere visuele aanwijzingen met foto's en meetinstrumenten.
- Bespreek de resultaten met buren; een gemeenschappelijke aanpak kan kosten besparen en extra informatie opleveren.
- Overweeg, indien nodig, een fase-2 onderzoek (diepgaand geotechnisch onderzoek) op basis van de fase-1 resultaten.
- Deze stappen zijn afgestemd op een 'Verhoogd risico' en helpen om eventuele funderingsproblemen tijdig te identificeren en te mitigeren.

10 BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data en bevat geen directe inspectie van het pand. KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en kunnen afwijken van de lokale situatie. KOOP-data zijn mogelijk onvolledig; ontbreken van dossiers betekent niet automatisch afwezigheid van problemen. AHN-mutaties duiden niet op schade, maar op mogelijke verbouwingen. De beperkte bodem- en grondwaterdata verhogen de onzekerheid; een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om deze hiaten te vullen.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Verenigingstraat 67, 8012BB Zwolle
Bouwjaar	1903
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	91 m²
Bouwlagen (3DBAG)	2
Maaiveld (NAP)	1.59 m
Dakhoogte max	11.16 m
Volume (LoD22)	340 m³
Footprint	57 m²
AHN-DTM	1.63 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.04 m
Mutatie AHN3↔AHN4	nee
Mutatie AHN4↔AHN5	nee
Postcode (pc6)	8012BB
% pre-1970 in pc6	96.7%
fgr-bodemregio (RVO)	Rivierengebied
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000451183 (369 m, eindiepte — m)
BHR-GT 0.00–0.50 m	—
BHR-GT 0.50–2.50 m	—
BHR-GT 2.50–3.00 m	—
BHR-GT 3.00–4.00 m	—
BHR-GT 4.00–5.00 m	—
RVO-legenda	Kwetsbaar gebied - 80-100 %
Buurt	Oud-Assendorp
Wijk	Wijk 13 Assendorp
Paalrot huidig (mild)	0.00%
Paalrot 2050 Laag (mild)	0.00%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.00%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	1.00%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	1.00%
GHG huidig	1.44 m -mv
HG3 huidig	1.25 m -mv
GLG huidig	1.76 m -mv
GLG-verschil 2050	-4 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.19 m
GW droge zomer huidig	1.84 m -mv
GW droge zomer verschil	-2 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	—

KEA ophoging	0.000 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	1
Signaalkaart mei15-mei18	1
Dichtstbij GMW	GMW000000008653 (73 m)
GMW maaivelddaling	—
Dichtstbij GLD	GLD000000038498 (77 m)
GLD periode	2023-06-21 t/m 2026-01-21
GLD waterstand NAP	-0.22 tot 0.55 m
GLD trend	-72.1 mm/jr
Amsterdam meetbouten	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	2
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	30 / 100
Tier	Verhoogd risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

01 Het pand is gebouwd in 1903, een periode waarin houten paalfunderingen nog veel voorkwamen, zeker in een Rivierengebied met wisselende bodemopbouw.

02 RVO classificeert het postcodegebied als ‘Kwetsbaar gebied – 80-100 %’, wat wijst op een minder dragende bodem en een verhoogde kans op zetting.

03 96,7 % van de panden in de postcode is vóór 1970 gebouwd, waardoor een groot deel van de omgeving mogelijk vergelijkbare funderingsoplossingen heeft.

04 Er zijn geen paalrot-signalen (0 % huidig en 2050) en het grondwaterstandverschil (GLG) blijft vrijwel gelijk (-0,036 m), wat een beschermend effect heeft op houten palen.

05 De lokale meetdata (CPT 2, BHR-GT 1) laten enige geotechnische dekking zien, maar ontbreken gedetailleerde bodemprofielen op de locatie.

Beschermende factoren: Geen paalrot-risico volgens KEA (0 % mild en 0 % sterk).; Grondwaterstand daalt niet significant (GLG-verschil −0,036 m).; Beschikbare CPT- en BHR-GT-metingen binnen 500 m geven een basis voor later onderzoek..

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.

Klimaateffectatlas (KEA)

Paalrot, verschilzetting, GHG/GLG, bodemdaling, signaalkaart, droogtestress.

AHN

DTM 0,5 m maaiveldhoogte (NAP), AHN3 ↔ AHN4 ↔ AHN5 mutatievlaggen.

RVO funderingsproblematiek

Indicatieve aandachtsgebieden, fgr-bodemregio, % pre-1970 in pc6.

BRO

Grondwatermonitoringputten + lineaire trend maaiveldpositie. CPT/BHR-GT-dichtheid.

KOOP officiële bekendmakingen

Trefwoord-grep over besluiten voor het pand, directe buren 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 funderingsignaal. 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.