

## MH 1 - Verzakking van woningen door te laag grondwater

In de NRC 1-3-2024 en in TV programma Radar van 25-3-2024 kwam Jantine Kriens van RLI.nl aan het woord over het sinds enkele decennia fors toenemende aantal huizen dat verzakt is door funderingsproblemen. Zij meent, dat „De verantwoordelijkheid in principe bij de eigenaar van het pand ligt. Die moet zorgen dat de fundering op orde is". Deze uitspraak berust echter op een blinde vlek (of manko in de wetgeving), welke enorme consequenties gaat krijgen, temeer daar RLI.nl in deze kwestie de officiële overheidsadviseur is. In Radar kwam ook nog Cindy Kremers (Eigen Huis) aan het woord, die wat beter op de hoogte was, en stelde dat de zorg voor de grondwaterpeilen in Nederland bij de Waterschappen ligt - maar ook zij mist nog een cruciaal argument.

Onze Waterschappen hebben zich altijd bezig moeten houden met te veel en te hoog water. Te weinig water komt pas nu met de klimaatsverandering in beeld, en te lage waterpeilen is nooit een issue geweest (behalve de laatste jaren 's zomers voor scheepvaart in de Rijn). Na WO<sup>2</sup> werd de landbouw gemechaniseerd en was voor die veel zwaardere voertuigen een lager peil in de sloten nodig, anders kwamen ze in de klei en vooral ook het veen vast te zitten. De bovenste veenlaag droogt uit door dit lagere waterpeil en 'klinkt in' (inklinken is een eufemisme voor oxideren, verrotten), waardoor het slootwaterpeil nóg lager moest komen te staan enzovoorts. Dit heeft in vijftig jaar gezorgd voor een inklinking van 1 tot 2 cm per jaar, gemiddeld dus zo'n 75cm in alle veengebieden in Nederland – wat overigens op zich al voor enorme milieuschade heeft gezorgd door massale CO<sub>2</sub> uitstoot en grondverlies. De droogte van de afgelopen zomers heeft hier nog nauwelijks invloed op gehad.

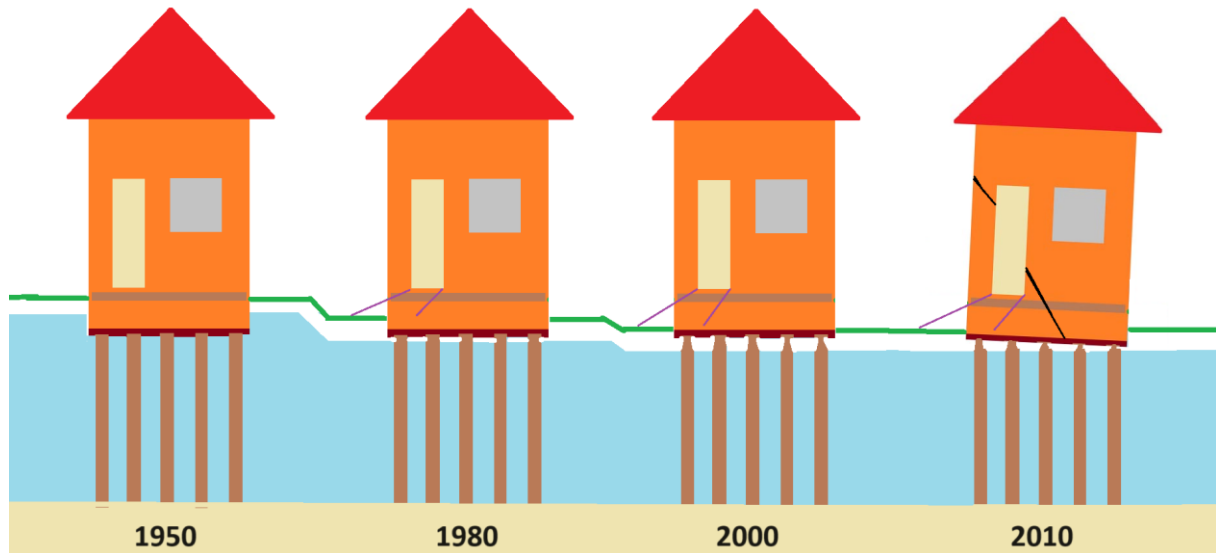
Waar kennelijk niemand nog rekening mee heeft gehouden, zijn de funderingen van huizen. Want als het grondwaterpeil daalt, komen op een gegeven moment de koppen van de (houten) heipalen boven water te staan en gaan ze rotten (net als dat inklinkende veen). Dat het probleem van verzakkende funderingen pas de laatste decennia steeds pregnanter op de voorgrond komt, terwijl het daarvoor nauwelijks speelde, is niet vreemd. Want na het geleidelijke verlagen van de slootpeilen sinds 1950 heeft ook de geleidelijk toenemende paalrot tijd nodig gehad voordat verzakking optrad.

Op onze zandgronden is er geen funderingsprobleem. De huizen staan daar direct op het zand, en dat beweegt of verandert niet. Maar kleigrond en veengrond zijn veel te slap om zó op te bouwen. Daarom heit men palen door klei en veen heen, tot die op een zandlaag stuiten die stevig genoeg is om het gewicht van het huis te kunnen dragen. Die heipalen waren vroeger van hout, wat nooit een probleem opleverde, omdat palen die onder water staan niet rotten. Zelfs Amsterdam en andere steden zijn gebouwd op houten palen, en worden nauwelijks met dit probleem geconfronteerd, omdat daar het waterpeil op een constant niveau blijft. In vele kleinere meer agrarische steden in de klei en in veenland staat het grondwaterpeil op veel plekken wél een stuk lager, waardoor al paalrot is opgetreden. Overigens hadden boeren in de waterschapsbesturen zeven tot negen geborgde zetels (sinds 2022 verminderd tot twee) omdat ze een 'belangenpartij' waren. Maar huiseigenaren, met toch ook een groot belang, hebben dat niet.

Het zijn de Waterschappen (en dus onze overheid), die dit bijeffect van een laag grondwaterpeil niet in de gaten hebben gehad, of daar hun ogen voor gesloten hielden. Om huiseigenaren hier dan toch verantwoordelijk voor houden, zelfs maar gedeeltelijk, is onterecht. Als in een oud huis tot 1950 er geen verzakking is opgetreden, mogen we met redelijke zekerheid aannemen dat het heiwerk en het aanbrenge van de 'langshouten' met voldoende vakkennis is uitgevoerd zodat dit tot medio twintigste eeuw stand heeft gehouden (al zullen er ook toen vast wel 'mindere' aannemers zijn geweest). Maar dan kunnen

huiseigenaren dus slechts verantwoordelijk worden gehouden voor de bakstenen opbouw op het zgn. 'langshout' dat de palen verbindt.

Het is dus onze overheid (wij samen dus) die heel snel moet zorgen voor het stoppen van dit rottingsproces in de paalkoppen, wat m.i. eigenlijk alleen kan door de grondwaterpeilen snel weer terug te brengen op het voor de palen vereiste niveau. Daartoe zal in de nu vaker te verwachten droge zomers af en toe wellicht buitenwater actief de polder ingepompt moeten worden, iets wat ook nog andere aanpassingen zal vereisen. Daarmee zal al dit verzakken niet meteen stoppen, want daar waar al flinke paalrot aanwezig is, blijft verzakking mogelijk.



*Verlaging van grondwaterpeil tot onder het niveau van de paalkoppen zorgt voor verzakking*

Onze overheid gaat hierin een enorme kostenpost tegemoet zien, want enerzijds wordt herstel van de fundering geschat op gemiddeld € 80.000 per woning, en dat bij heel veel woningen. En anderzijds zal een veel hoger grondwaterpeil zorgen voor moerassig tot zelfs ondergelopen land waar niet meer op te boeren is.

Dit is een probleem dat in ernst waarschijnlijk nog veel groter zal zijn dan de aardbevings-schade in Oost-Groningen.

"Amsterdam die grote stad, die is gebouwd op palen. En als die stad eens ommeviel, wie zou dat dan betalen?" Dit is een oud kinderrimpje, dat nu ineens pijnlijk actueel is – niet voor Amsterdam, waar het peil constant is gebleven, maar wel voor heel veel andere plaatsen.

**PS-** Op 02-03 stuurde ik een ingezonden brief naar NRC hierover – die werd niet geplaatst. Op 14-03 zond ik een mail hierover naar Kriens RLI.nl . Reactie daar van iemand anders die nadere info wenste – dat stuurde ik, en nadien niets meer vernomen.

Op 26-03, de dag na de Radar uitzending, zond ik een toelichting aan Radar – geen reactie.

Op 13-4, dus bij het ontspruiten van dit weblog stuurde ik dit ook aan de Consumentenbond.

Dit alles zet ik nu maar op een blog, omdat bij mij ook pas 'het kwartje viel' na voornoemd NRC artikel. En dat terwijl ik me de laatste jaren juist heel veel met 'het veen' had bezig gehouden, zij het om een heel andere reden. Ook, omdat er echt gauw iets moet gebeuren om verdere paalrot tegen te gaan. Het zou mooi zijn als er ook nog wat andere technische oplossingen zijn, zoals het impregneren van de paalkoppen om het rottingsproces kan vertragen, maar de enige echte oplossing zie ik toch in het ophogen van het grondwaterpeil.

Te hopen is, dat een nieuw kabinet dit probleem (én Oost-Groningen én de Toeslagenaffaire)

op een acceptabeler wijze zal tegemoet treden dan we bij de afgelopen kabinetten hebben mogen ervaren.