



Datum

12 april 2024

“Tweede Kamer: voorkom dat de funderingsproblematiek ontaardt in een funderingscrisis”

Position paper Funderingscoalitie t.b.v. technische briefing nationale aanpak funderingsproblematiek

De overheid en de Tweede Kamer moeten nu in actie komen om te voorkomen dat de funderingsproblematiek ontaardt in een funderingscrisis. Nederland kan het zich niet veroorloven om het probleem halfslachtig aan te pakken en de rekening door te schuiven naar de toekomst. Dat is voor de partijen van de Funderingscoalitie de belangrijkste conclusie uit het advies van de Raad voor de Leefomgeving en infrastructuur (Rli) en moet het doel zijn van de nationale aanpak van funderingsproblematiek.

Funderingsschade is primair ontstaan door waterbeleid van de overheden en versnelt de afgelopen jaren door klimaatverandering. Nederlands waterbeleid is er op gericht om water zo snel mogelijk af te voeren. Niet om het vast te houden, wat vaak in het belang van bewoners is. Daardoor kwamen funderingen droog te staan en begonnen huizen te verzakken. Nu wordt het probleem groter door extremere weersomstandigheden. Ook dan is passend waterbeleid de oplossing.

Veel te lang is de problematiek genegeerd, concludeert ook het Rli. Daardoor wisten kopers én huurders niet waar zij aan toe waren. Deze mensen zitten nu met onzekerheid, stress en gezondheidsproblemen bij vochtige kelders. De kopers hebben bovendien een enorme strop, waarvan de kosten tot in de tonnen kunnen lopen. Ook woningcorporaties lopen tegen dezelfde problematiek aan. Zij komen in de knel als zij naast verduurzaming en andere kwaliteitsverbeteringen ook de funderingen van hun woningen moeten herstellen. Ook voor de investeringen in nieuwbouw heeft dit negatieve gevolgen. De problemen worden, voor alle betrokkenen, alleen maar groter als we doorgaan met niets doen. De overheid moet zich dit aanrekenen en met oplossingen komen.

Gelukkig biedt het Rli-advies perspectief op een oplossing. De partijen van de Funderingscoalitie hebben met enthousiasme kennis genomen van het advies. Het biedt een stevige basis om grote stappen vooruit te maken met de nationale aanpak van funderingsproblematiek. Het Rli heeft goed gezien dat alleen kennis verstrekken over de risico's op funderingsschade niet genoeg is. Getroffenen moeten ook perspectief hebben op een oplossing, door middel van ondersteuning voor onderzoek en herstel van schade. Voor woningeigenaren is het belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn om via de hypothecaire ruimte schadebepurende of preventieve maatregelen aan de eigen woning door te kunnen voeren. Als die ruimte er niet is, moet (naast eventuele subsidies) een lening bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel uitkomst bieden. Wij roepen het kabinet op om dit fonds zo snel mogelijk landelijke dekking te geven.

Voor veel woningen en gebouwen bestaat nog de mogelijkheid om schade te voorkomen. Het Rli raadt aan dat waterschappen en gemeenten preventieve plannen ontwikkelen. Preventie kan plaatsvinden door aanpassing van het waterpeil, maar ook door het implementeren van innovatieve maatregelen, zoals het lokaal reguleren van de waterhoogte. Wij benadrukken dat, hoewel dit per regio of waterschap kan verschillen, het belang van bewoners bij het beheer van het waterpeil over het algemeen nog onvoldoende aandacht krijgt. Dat moet veranderen, want daarmee voorkomen we nog meer maatschappelijke schade.

Het is een hoopvol teken dat het kabinet zelf opdracht heeft gegeven tot het onderzoek van het Rli. De reactie van het demissionaire kabinet op het onderzoek stelt ons echter niet gerust. De aanpak van funderingsproblematiek begint met de erkenning dat de overheid ook verantwoordelijk is. Die erkenning is nog niet gekomen vanuit het kabinet. In plaats daarvan wijst zij op de eigen verantwoordelijkheid van eigenaren en de overwaarde die gebouweigenaren in veel gevallen hebben, naast de rol van verzekeraars en hypotheekverstrekkers. Het kabinet laat in haar reactie onvermeld dat eigenaren in de praktijk niet in staat zijn om de verantwoordelijkheid goed te nemen. Wij vragen aan de overheid om, zoals ook het Rli adviseert, verder te kijken dan alleen juridische verantwoordelijkheden.

Een redelijke kostenverdeling, conform de aangenomen motie van Nijboer c.s., is daar onderdeel van. Die helpt niet alleen om de aanpak van de funderingsproblematiek op gang te brengen, maar is ook rechtvaardig gezien de problematiek waar getroffen in veel gevallen niet mee bekend waren en geen invloed op konden hebben. Gelukkig geeft een aantal gemeenten met veel problematiek al het goede voorbeeld. Zij zijn voortvarend aan de slag gegaan om letterlijk de schade te herstellen, door middel van subsidies voor onderzoek en herstel. In deze aanpak ligt ook de sleutel in handen om het tanende vertrouwen in de overheid te herstellen.

Wij begrijpen dat het demissionaire kabinet terughoudend is met besluitvorming die zulke grote financiële gevolgen heeft. Afwachten is echter geen optie meer. De schade aan de samenleving is daarvoor te groot. Het huidige kabinet moet daarom zo veel mogelijk in gang zetten voor de nationale aanpak van funderingsproblematiek. Dat begint met het grootschalig in kaart brengen van de problematiek, het vergroten van bewustwording van funderingsrisico's en het uitbreiden van hulpvoorzieningen om getroffen burgers te ontzorgen. Getroffen burgers verdienen ook duidelijkheid over de mogelijkheden voor subsidie. Wij verzoeken de formerende partijen om hen die duidelijkheid zo snel mogelijk te geven.

De partijen van de Funderingscoalitie bieden graag de helpende hand. Wij zijn al enkele jaren bezig met het ontwikkelen en toepassen van diverse instrumenten en beleidsvisies, vergelijkbaar uit het advies van het Rli, om de problematiek aan te pakken. Samen met het Rijk zijn we er toe in staat om deze crisis te voorkomen.

Namens de Funderingscoalitie,

Karsten Klein
Directeur Belangenbehartiging Vereniging Eigen Huis