



Datum

7 juni 2024

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

Brief Funderingscoalitie t.a.v. debat over funderingsschade aan woningen

De Tweede Kamer moet nu in actie komen om te voorkomen dat de funderingsproblematiek ontaardt in een funderingscrisis. Nederland kan het zich niet veroorloven om het probleem en de rekening door te schuiven naar de toekomst. Dat is voor de partijen van de Funderingscoalitie¹ 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.

Wij vragen u concreet:

- Maak zo snel mogelijk werk van een nationale aanpak van funderingsproblematiek, zowel om schade te herstellen als te voorkomen, met concrete maatregelen en middelen
- Geef woningeigenaren (particulieren en verhuurders zoals corporaties) duidelijkheid over de mogelijkheden voor subsidies en leningen
- Investeer in woningcorporaties, zodat zij kunnen voldoen aan hun maatschappelijke taakstelling

Ontstaan 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.

Perspectief op 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

¹ Vereniging Eigen Huis, Aedes, Verbond van Verzekeraars, Nederlandse Vereniging van Banken, Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), Bouwend Nederland en Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

stappen vooruit te maken met de nationale aanpak van funderingsproblematiek. Transparantie en duidelijkheid over de risico's op funderingsschade zijn cruciaal. Echter, alleen kennis verstrekken over de risico's is niet genoeg. Getroffenen moeten ook perspectief hebben op een oplossing, door middel van ondersteuning voor onderzoek en herstel van schade (12 miljard over de periode van 2024 tot en met 2035). Voor woningeigenaren is het belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn om via de hypothecaire ruimte schadebeperkende 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 en duidelijkheid te geven over de subsidies.

Veel schade is te voorkomen

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.

Maatregelen en middelen voor aanpak ontbreken

Het is goed dat er in het Hoofdlijnenakkoord van de formerende partijen aandacht is voor funderingsproblematiek. Er ontbreken echter concrete maatregelen en middelen om funderingsschade aan te pakken. Zonder die middelen kan de nationale aanpak niet slagen, en worden de maatschappelijke problemen alleen maar groter. Een redelijke kostenverdeling is nodig om de aanpak funderingsproblematiek op gang te brengen en is ook rechtvaardig gezien de problematiek waar getroffen in veel gevallen niet mee bekend waren en geen invloed op konden hebben.

Afwachten is geen optie meer: wij kunnen dit probleem niet langer voor ons uitschuiven. De schade aan de samenleving is daarvoor te groot. Maak daarom zo snel mogelijk werk voor een 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. Woningeigenaren waaronder particulieren en woningcorporaties verdienen duidelijkheid over mogelijkheden voor subsidie en financiering. En investeer in woningcorporaties, bij voorkeur door hun belastingdruk te verminderen, zodat zij ook in de toekomst kunnen blijven voldoen aan hun maatschappelijke taakstelling.

Funderingscoalitie biedt de helpende hand

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