



Jaarverslag KCAF 2015



INHOUD

- 03 Voorwoord
- 04 Funderingsproblematiek en KCAF
- 06 Bestuur en organisatie
- 08 Ambitie 2016: Jaarplan KCAF
- 10 Communicatie en voorlichting
- 12 Het verbinden van betrokken partijen
- 16 Financiering van herstel
- 18 Preventie
- 20 Ontwikkeling en verbetering van de aanpak
- 23 Tot slot

Voorwoord

Met trots presenteer ik u het jaarverslag 2015 van KCAF, Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek. In dit verslag kijken we terug op een zeer dynamisch 2015 en geven we u een vooruitblik op de toekomst.

In het afgelopen jaar is KCAF als professionele partner intensief betrokken geweest bij diverse thema's rond de aanpak van en kennis over funderingsproblematiek. Thema's als financiering van herstel, wijze van aanpak, juridische aspecten, kwaliteit van onderzoek en preventie zijn door ons in samenwerking met andere partijen nader opgepakt en uitgewerkt. Dit gebeurt onder meer in concrete projecten en pilots, waarbij we door matching met de praktijk trachten tot slagvaardige kennis en inzichten te komen. Niet alleen met de rijksoverheid en decentrale overheden zoals provincies en gemeenten, maar bijvoorbeeld ook met de financiële- en corporatiesector en onderwijs- en kennisinstellingen.

Geduceerden weten ons daarbij ook goed te vinden. Belangrijk is de oprichting van de Belangenvereniging Funderingsgeduceerden Nederland (BFN), waarvan een vertegenwoordiger vanaf 2016 een zetel in het bestuur van KCAF bezet.

2016 belooft opnieuw een dynamisch jaar te worden. Minister Blok, Wonen en Rijksdienst, staat positief tegenover een funderingsfonds. We werken met onze kennispartners aan innovatieve onderzoeken die leiden tot nieuwe inzichten voor preventie en monitoring en vernieuwende aanpakken.

KCAF blijft zich ook in 2016 sterk maken voor kennisontwikkeling, kennisontsluiting en voorlichting over de aanpak van funderingsproblematiek. We vinden het daarbij belangrijk een kennisorganisatie te blijven vóór alle betrokken partijen, dóór alle betrokken partijen. KCAF, inmiddels een serieuze en geaccepteerde kennispartner, is niet meer weg te denken.

Peter Boelhauer

Voorzitter KCAF
Hoogleraar Housing Systems TU Delft

Funderingsproblematiek & KCAF

De aandacht voor funderingsproblematiek is de laatste jaren enorm toegenomen: naast de vraag om erkenning door gedupeerden en betrokkenen bij schade aan houten paalfunderingen, is er inmiddels ook grote aandacht voor de schade aan gebouwen en funderingen door de delfstoffenwinning en bodemdaling.

Het wordt steeds duidelijker, wellicht ook door de voorlichting daarover, dat de funderingen van een groot deel van de gebouwen c.q. woningvoorraad in Nederland risico's op schade hebben of krijgen. Houten funderingspalen in combinatie met wisselende grondwaterstanden, bacteriële aantasting, inklinking van de bodem en zoutwinning zijn belangrijke oorzaken waardoor de fundering van gebouwen ernstig kan worden aangetast.

In Limburg is er aandacht voor de gevolgen voor de funderingen door de gestopte mijnbouw. In Groningen voor de gevolgen voor funderingen door gaswinning gerelateerde bevingen.

De opwarming van de aarde door verandering van het klimaat, met gevolgen voor de funderingen, maakt de problematiek compleet.

De gevolgen zijn groot: gebouwen verzakken en de waarde van woningen daalt. Herstel van funderingen is tegelijkertijd kostbaar, ingrijpend en complex. Om de financiering rond te krijgen bijvoorbeeld. Of om de cruciale collectieve bloksgewijze aanpak met burens voor elkaar te krijgen. Niet of te laat ingrijpen is echter geen optie. Dat leidt tot achterstallig onderhoud of onbewoonbaar worden van woningen.

Bij grootschalige problematiek kan dat leiden tot verminderde leefbaarheid van straten en buurten. Er staat Nederland de komende decennia een enorme hersteloperatie te wachten.

Heel belangrijk dus dat KCAF onafhankelijk en transparant voorlichting kan blijven geven over deze problematiek en de aanpak daarvan. Aan alle partijen en aan burgers die met deze problematiek te maken krijgen. Maar wat zou het ook mooi zijn om, al is het maar bij een beperkt deel van de risicogebieden, voorziene problemen te voorkomen door preventiemaatregelen. Daar werkt KCAF ook aan mee.



“DSP rapporteert dat in een selecte groep van gemeenten met problemen, de omvang van de aan te pakken problematiek de eerstkomende 5 tot 10 jaar circa 35.000 woningen omvat”

Omvang problematiek

Diverse rapporten geven een weergave van de omvang van de risicoschade. Deltares gaf in 2012 al aan dat bij de houten heipalenproblematiek 400.000 woningen op termijn schade kunnen gaan ondervinden. Voorjaar 2014 rapporteerde bureau DSP dat in een selecte groep van gemeenten met problemen, de omvang van de aan te pakken problematiek de eerstkomende 5 tot 10 jaar circa 35.000 woningen omvat. Vanuit Groningen volgt de stelling dat er circa 90.000 woningen herstel en bescherming vereisen, alhoewel discussies omtrent aantallen daar nog in volle gang zijn.

KCAF als gevestigde kennispartner

KCAF is een professionele partner in de kennisontwikkeling en kennisdeling rond de aanpak en preventie van funderingsproblematiek. Onafhankelijk en gericht op samenwerking met anderen. Dat die inzet wordt gewaardeerd, zien we door de geïntensiveerde werkrelaties met het bankwezen, een toenemend aantal (rijks)overheden en makelaarsorganisaties. De waardering uit zich ook door de geslaagde instelling en ondersteuning van een aantal praktijkgerichte pilots, gericht op preventie of verbetering van de aanpak. Daaraan werken ook particulieren, de professionele sector en kennisinstellingen mee.



Bestuur & organisatie

KCAF in 2015

KCAF is een kennis- en netwerkorganisatie. KCAF legt verbindingen en zorgt voor verzameling, ontwikkeling en ontsluiting van kennis rond de aanpak van funderingsproblematiek. Doel is om betrokken burgers, overheden en andere belanghebbenden bewust te maken van de problematiek, met hen te werken aan (nieuwe) aanpakken én om gemeenten en burgers laagdrempelig te informeren over de aanpak en preventie van problemen. Daarnaast fungeert KCAF als aanspreekpunt en informatieloket voor andere partijen, zoals het professionele veld van onderzoeks- en herstelbedrijven, begeleidingsbureaus en kennis- en onderwijsinstellingen.

Samenstelling bestuur

In 2015 is het stichtingsbestuur KCAF ongewijzigd gebleven, met als voorzitter Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems TU Delft. Het bestuur wordt verder gevormd door leden die vanuit verschillende professionele raakvlakken kennis hebben van de funderingsproblematiek in Nederland.

De andere bestuursleden zijn Martine Coevert (secretaris), Ferry van der Kwaak (penningmeester), Remco Smith, Jan-Willem Oome en Fred Jonker.

Belangenbehartiging gedupeerden door BFN

Eind 2015 is de Belangenvereniging Funderingsgedupeerden Nederland (BFN) opgericht. In overleg met het platform van lokale belangenverenigingen, is eind 2015 besloten om in 2016 een aparte bestuurszetel ter beschikking te stellen aan deze belangenvereniging. BFN is de opvolger van het oude platform, aangevuld met diverse actieve personen, verspreid over het land.

Uitvoeringsorganisatie Kantoor Nieuwegein

KCAF kent een directeur die is aangesteld door het stichtingsbestuur om de uitvoering van de doelstellingen te realiseren. De directeur is Dick de Jong. Hij is de spin in het web rond de kennisontwikkeling van en kennisdeling over de aanpak van de funderingsproblematiek en het beheer van het netwerk. Voor de financiële administratie, projectondersteuning en een aantal beheerstaken wordt gebruik gemaakt van een bescheiden administratieve dienst. Dit geldt tevens voor de ondersteuning bij de consumentencontacten en externe communicatie.



Externe inzet

Externe inzet ten behoeve van projecten vindt plaats wanneer dit past in het betreffende verdienmodel van het project.

KCAF beschikt over beperkte middelen.

Er is in 2015 vervolg gegeven aan het uitbreiden van diverse samenwerkingsverbanden. Zo wordt er bij enkele pilots en themagroepen intensief samengewerkt met onder meer TU Delft en andere kennisinstellingen, zoals Deltares en SHR. Verder wordt intensief samengewerkt met een aantal rijksoverheden, lokale overheden en andere stakeholders als woningcorporaties en financiële instellingen. Vanuit het ministerie van BZK zijn, evenals eerdere jaren, aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) substantiële uren beschikbaar gesteld voor afstemming en praktische ondersteuning. In 2016 zal deze ondersteuning uitgebreid worden.

In veel gevallen maakt KCAF gebruik van 'om-niet-inzet': professionele partijen en vrijwilligers die bereid zijn om kosteloos bij te dragen aan de ontwikkeling van de aanpak van funderingsproblemen.

KCAF dankt hun natuurlijk in het bijzonder voor hun inzet!

Financiering van het KCAF

We danken het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor de financiële ondersteuning en medewerking in diverse dossiers waaraan KCAF werkt. Ook de andere overheden en organisaties die ons bijdragen verlenen en zich stevig inzetten op dit dossier zijn wij dankbaar. Voor ons functioneren blijven wij ook in de toekomst afhankelijk van de medewerking en financiële steun vanuit het veld.

Ambitie 2016

Jaarplan KCAF

Naast reguliere taken als voorlichting en kennisdeling werkt KCAF op volle kracht door aan kennisontwikkeling, preventie, kwaliteitsborging en financiering. Voorts willen we in 2016 met hernieuwde energie aandacht besteden aan innovatie en funderingsherstel in relatie tot energiebesparing. De KCAF agenda 2016 kent concreet de volgende ambities:

1 Netwerkbijeenkomsten en themagroepen

We organiseren weer een aantal themagroepen met en voor specifieke doelgroepen:

- Juridische aspecten voor gemeenten.
- Transparantie van de opgave: registratie en presentatie van risicogebieden.
- Kwaliteitsborging van funderingsonderzoek.
- Funderingsaanpak en energiebesparing.
- Innovatie.

Daarnaast willen we weer een aantal netwerkbijeenkomsten organiseren, zoals een uitvoerdersbijeenkomst. We onderzoeken of er ook binnen andere sectoren, bijvoorbeeld de corporatiesector, behoefte is aan specifieke kennis- en netwerkbijeenkomsten.

3 Financiering van urgent herstel

KCAF werkt sinds 2014 aan de ontwikkeling van een fonds voor urgent funderingsherstel om getroffen eigenaren met leningen op maat bij te staan. De coalitie bestaat uit Ministerie BZK, NHG, bankensector, SVn, enkele actieve gemeentes en KCAF. Aanvankelijk lag de focus op het creëren van een privaat-publieke coalitie, in 2015 op het creëren van draagvlak binnen de coalitie. KCAF streeft er met de coalitiepartners naar om het fonds in 2016 daadwerkelijk in te stellen.

2 Cursussen en opleidingen

Net als in 2015, staan we ook in 2016 weer klaar voor doelgerichte cursussen/voorlichting, gefocust op specifieke doelgroepen:

- Met F3O werken we aan een gezamenlijk cursusaanbod voor professionals die in hun werk direct met funderingsproblematiek te maken hebben.
- Met de onlangs opgerichte BFN willen we een cursuspakket voor gedupeerden opzetten.
- We kijken met partijen in Groningen naar de mogelijkheid om een onafhankelijk cursusaanbod te verzorgen toegespitst op de specifieke casuïstiek.

Er blijft naast bovenstaande natuurlijk ook de mogelijkheid om inleidingen of presentaties te verzorgen bij gemeenten, wijk-/bewonersorganisaties, brancheorganisaties, enzovoorts.

In 2016 meer aandacht voor innovatie bij herstel in relatie tot energie besparing

4 Pilots en projecten

KCAF werkt in 2016 samen met haar coalitiepartners verder aan een aantal concrete pilots waarbij we door matching met de praktijk en met training-on-the-job trachten tot slagvaardige kennis en inzichten te komen.

- Pilot Goed Gefundeerd /Kleiwegkwartier (integrale wijk/ buurtaanpak).
- Code Oranje (aanpassing handhavingstermijnen voor die funderingsproblemen waarbij geen urgentie bestaat, maar wel duidelijk is dat op termijn een herstelopgave dreigt).
- Grou (gecombineerde aanpak door bewoners, corporatie, hypotheekverstrekkers en gemeente).
- Pilot Veenweidegebied Fryslân.
- Klimaatadaptatie Gouda (Stevige Stad op Slappe Bodem; hoe omgaan met bodemdaling en het funderingsaspect daarin).
- Totstandkoming funderingsherstelfonds (publiek-private aanpak urgent funderingsherstel).

6 Externe communicatie en loketfunctie

KCAF werkt in 2016 haar loketfunctie verder uit. Daarmee houden we rekening met wellicht een rol als frontoffice bij het in te stellen funderingsfonds. We kijken daarnaast samen met F3O naar de inrichting van een onafhankelijk klachtenloket als het gaat om funderingsonderzoek. Tenslotte kijken we of en hoe we gedupeerden in Groningen op maat kunnen voorlichten.

Verder werken we dit jaar door aan de professionalisering van de externe communicatie. Kennisontwikkeling is één, de ontsluiting ervan is cruciaal. Daarbij behoren middelen als de al genoemde themagroepen en netwerkbijeenkomsten, maar ook ons landelijk congres, social media en een actuele website met bijbehorende nieuwsbrieven.

5 Preventie

De aanpak van de problematiek is belangrijk, maar voorkomen is beter. KCAF werkt mee aan het zoeken naar effectieve preventiemaatregelen:

- Vervolgonderzoek naar effectieve maatregelen tegen bacteriële aantasting (met SHR en ondersteund door SKH, BZK, Zaanstad, Schiedam, Rotterdam, Parteon en Provincie Fryslân).
- Lokale maatregelen grondwatertekort (met RWS, Ministerie van I&M, Woonstad Rotterdam, Rotterdam en particuliere woningeigenaren).
- Opschaling maatregelen grondwatertekorten in stedelijk gebied met TU Delft en RWS in opdracht van het ministerie van I&M.

7 Publicaties

Dit jaar volgt een aantal publicaties, zoals eerder het stappenplan voor gedupeerden en de inspiratiebrochure Lokale Grondwaterinfiltratie:

- Een handreiking voor gemeenten voor een integrale buurtaanpak.
- Een handleiding voor gemeenten als het gaat om handhaving en aanschrijving.
- Een informatieve animatie over hersteltechnieken.
- Een standaard programma van eisen voor funderingsonderzoek voor het verbeteren van de uitvraag en navenant het onderzoek.
- Een monitoringsprotocol (Code Oranje) voor die funderingen waarvoor een toekomstige herstelopgave dreigt.

KCAF in 2015: Communicatie & voorlichting

KCAF geeft op objectieve wijze voorlichting aan de diverse betrokken partijen, waaronder burgers en overheden. Hiermee kunnen we op constructieve wijze de problematiek ten aanzien van funderingen onder ogen laten zien en de aanpak, oplossingen en ontwikkelingen overbrengen aan betrokkenen en andere geïnteresseerden. KCAF als het landelijke funderingsloket, een belangrijke en dankbare taak!

KCAF, hét landelijke funderingsloket

In 2015 ontving KCAF ongeveer 300 inhoudelijke vragen. Voor een groot deel uit het westen, maar in toenemende mate ook uit overige delen van Nederland. Ook uit gebieden waar gefundeerd is op staal, zoals het oosten, midden en zuiden van Nederland. Vragen kwamen van gedupeerden (70%), gemeenten (10%), de professionele funderingssector (10%) en de woningmarktsector (10% makelaars, hypotheekverstrekkers, taxateurs en dergelijke). Er volgen met name vragen uit de gemeenten met urgente problemen, zoals Rotterdam en Zaanstad, maar steeds meer uit het gebied rond het IJsselmeer. Met de diverse gemeenten onderhoudt KCAF een goede werkrelatie, bijvoorbeeld met Rotterdam, Schiedam, Dordrecht, Leeuwarden, Leidschendam-Voorburg en Zaanstad. Bij nieuwe gevallen in nog onbekende regio's zoekt KCAF het contact met plaatselijke overheden.

In 2015 zijn er opnieuw in toenemende mate vragen gekomen uit het gaswinningsgebied in Groningen en ook uit Zuid-Limburg, over schades die optreden als gevolg van voornamelijk delfstoffenwinning. Daarmee wordt het werkveld en de focus van KCAF verbreed. Er geldt hier immers een andere achtergrond van problemen dan in het westen van Nederland. De gemene deler is dat ook hier funderingsschades optreden en dat die soms onderbelicht blijven. KCAF heeft in 2015 dan ook geïnvesteerd in de relatie met lokale partijen om ook in deze regio's, nadrukkelijk met een onafhankelijk karakter, kennis te delen.

Digitale media: KCAF professionaliseert

Naast de loketfunctie voor inkomende vragen, zorgt KCAF ook voor kennisontsluiting naar het veld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de website www.kcaf.nl en een periodieke digitale nieuwsbrief. De nieuwsbrief kwam 4 keer uit in 2015 en heeft een bereik van meer dan 2.000 ontvangers. Gebleken is dat daarvan tenminste 1/3 de nieuwsbrief ook actief opent, wat voor dat medium als een uitstekende score geldt. Om actueel te blijven en om de externe communicatie effectiever te kunnen maken, is in 2015 een nieuwe website online gegaan. KCAF professionaliseert en daarbij hoort ook een moderne, professionele uitstraling. Daarom heeft KCAF tevens een nieuw logo en een nieuwe huisstijl geïntroduceerd. Ook heeft KCAF daarbij een Twitter-account geopend, waar geregeld actuele nieuwsfeiten worden geventileerd



volg ons op
[@funderingsloket](https://twitter.com/funderingsloket)



Brochures en handreikingen

Naast nieuwsbrieven en de website met algemene nieuwsfeiten, ontsluit KCAF ook kennis door specifieke publicaties. Begin 2015 is voor het eerst een KCAF jaarverslag gemaakt over het vorige jaar. Deze uitgave is belangrijk gebleken om KCAF steviger op de kaart te zetten en bekend te maken, naast de eveneens in 2015 vernieuwde algemene brochure over het werk van KCAF.

In 2015 is tevens een eerder uitgebrachte brochure ter ondersteuning van eigenaren met problemen, herzien en geactualiseerd. Dit stappenplan "Van signalering tot aanpak" is gepresenteerd tijdens het KCAF-congres. Het stappenplan en de Inspiratiebrochure Grondwaterinfiltratie (uit 2014) worden in 2016 aangevuld met enkele nieuwe specifieke handreikingen, onder meer op het gebied van een integrale buurtaanpak en aanschrijven en mandeligheid. Daarmee ontstaat een reeks van informatieve publicaties op specifieke thema's.



Cursussen en lezingen: KCAF bereikt 700 makelaars

In 2015 heeft KCAF tijdens een 14-tal sessies door het hele land aan circa 700 makelaars/taxateurs (VBO adviseurs) een uitgebreide cursus gegeven over funderingsproblematiek. Voor de meeste aanwezigen bleek dit een belangrijke eyeopener. In het verlengde wordt opgemerkt dat nu ook makelaars de weg naar KCAF weten te vinden met concrete vragen.

In samenwerking met PAO (Post Academische Opleidingen) TU Delft, heeft KCAF, als gedeeld programmaleider, in 2015 een tweedaagse cursus funderingsaanpak georganiseerd en op onderdelen onderwezen. De doelgroep was professionals die bij hun werkzaamheden te maken krijgen met de aanpak van funderingsproblematiek. De opleiding is zeer positief geëvalueerd door de cursisten.

Naast cursussen verzorgt KCAF ook presentaties en lezingen. In 2015 bijvoorbeeld bij het F3O-congres, bij de provincie Fryslân, het Kenniscafé Rotterdam, Centrum Veilig Wonen, de Werkgroep Stedelijk Grondwater, gemeenten, enkele woningcorporaties en waterschap. Net als het cursusaanbod gingen lezingen soms over een algemeen inzicht in de problematiek en de aanpak en soms over op maat toegesneden specifieke thema's. KCAF staat ook in 2016 weer open voor verzoeken tot het geven van lezingen, presentaties en cursussen.

KCAF in 2015: het verbinden van betrokken partijen

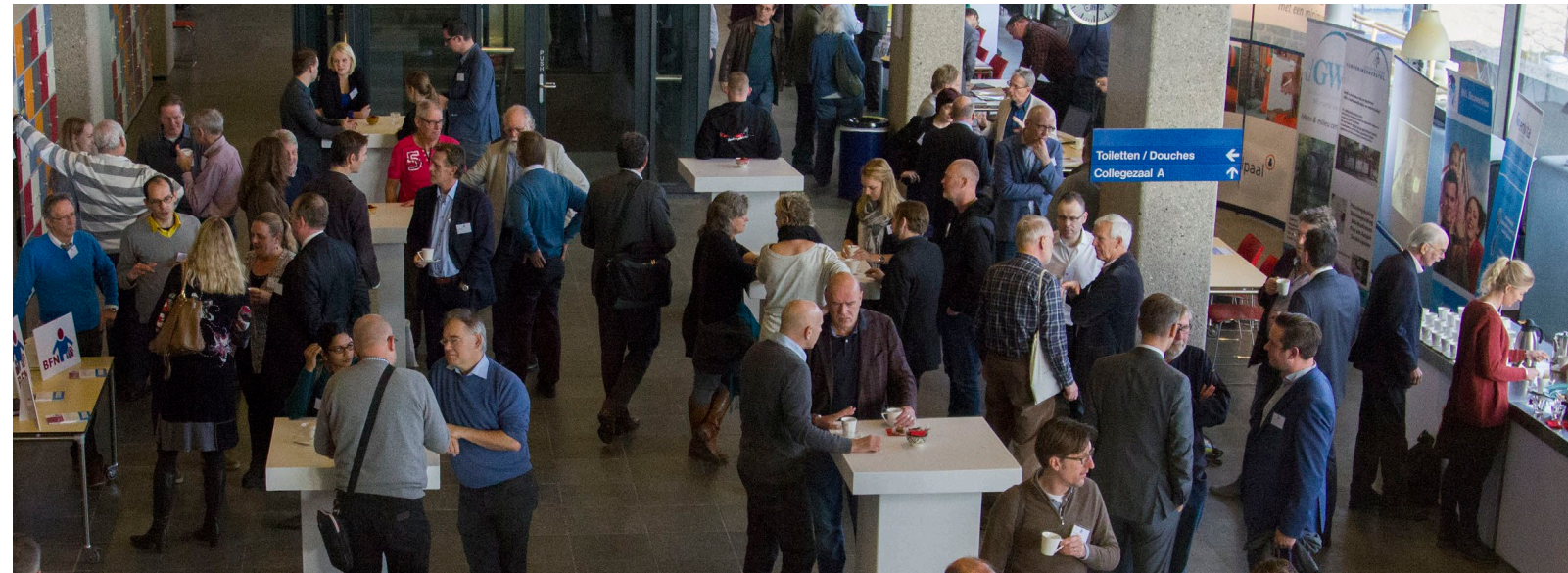
Als onafhankelijk kenniscentrum wil KCAF kennis rond funderingsproblematiek ophalen, ontwikkelen, delen en borgen. In dat kader zien we het als een belangrijke taak om partijen en personen die te maken hebben met funderingsproblematiek en de aanpak daarvan, bij elkaar te brengen om ervaringen uit te wisselen en van elkaars praktijk te leren. Dat doet KCAF door het jaarlijkse congres, en door het thema- en/of sectorgewijs bijeenbrengen van kleinere groepen professionals.

Het landelijk KCAF congres: nu al een traditie

Eind 2015 vond alweer het 3e nationaal KCAF-congres plaats, opnieuw bij TU Delft. Deze snel ingeburgerde traditie bracht meer dan 200 betrokkenen uit het veld bijeen: van ambtenaar tot eigenaar tot onderzoeks- en herstelbedrijf. En ook ditmaal was er weer een uitgebreide, breed georiënteerde informatiemarkt. De opening van het congres door minister Blok weerspiegelt de door KCAF gevoelde steun vanuit het ministerie van BZK voor haar werk. De diversiteit van inleidingen en workshops maakte het tot een congres waarbij het volledige integrale karakter van funderingsproblematiek onder de aandacht kwam. Niet alleen de houtenpalenproblematiek kwam zo aan bod, maar ook funderingen op staal, bodemdaling en funderingsschade door delfstoffenwinning.



“Er zijn steeds meer partijen die zich bewust zijn van de problematiek en die willen samenwerken aan nieuwe oplossingen om doorbraken in preventie en herstel te realiseren.”



KCAF congres 2016 'Fundament onder de aanpak'

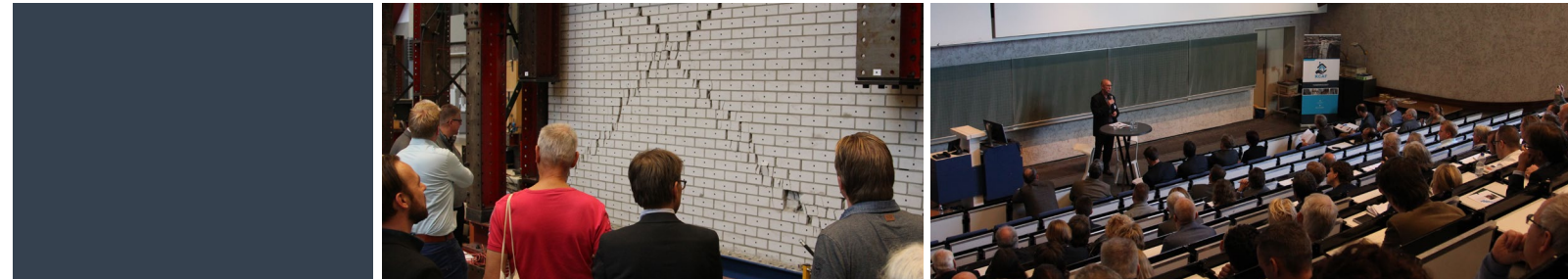
KCAF steunt Belangenvereniging Funderingsgedupeerden Nederland (BFN)

KCAF geeft als onafhankelijke partij voorlichting over de aanpak van funderingsproblematiek. Het erkent de noodzaak dat specifiek voor de groep gedupeerden wordt opgekomen en dat juist deze groep onderling verbonden wordt. KCAF en de lokale belangenverenigingen zijn in 2015 in gesprek gegaan om te bezien op welke wijze een landelijke belangenbehartiger nieuw leven kon worden ingeblazen, waarna de Belangenvereniging Funderingsgedupeerden Nederland (BFN) eind 2015 is opgericht. BFN kreeg op het KCAF-congres de ruimte om zich te presenteren. In het bestuur van KCAF is één zetel opgenomen voor een afgevaardigde van BFN, zodat de belangrijke doelgroep van gedupeerden daarin vertegenwoordigd is zonder dat de onafhankelijkheid van KCAF in het geding komt.



Thema- en netwerkbijeenkomsten: kennis delen maakt macht

In 2015 is verder gewerkt in een aantal themagroepen, om de te onderscheiden deelthema's rond de aanpak van de problematiek met professionals verder uit te werken (zie het hoofdstuk "Ambities 2016 voor een opsomming van de themagroepen"). Daarnaast organiseren we netwerkbijeenkomsten, zoals uitvoerdersbijeenkomsten. We onderzoeken of hier ook binnen andere sectoren, bijvoorbeeld de corporatiesector, behoefte aan is.



Ambtelijke themagroep **juridische aspecten**



De in 2014 reeds gestarte ambtelijke themagroep juridische aspecten is in 2015 voortgezet. Met name zaken als handhavings-/aanschrijvingsbeleid en mandeligheid van bouwmuren kwamen in een aantal druk bezochte sessies (waar circa 10 gemeenten naast gespecialiseerde juristen vertegenwoordigd waren) uitvoerig aan de orde. In 2016 volgt een handleiding Aanschrijven en Handhaving, deels als resultaat van de gevoerde kennisuitwisseling.

Themagroep **uitvoeringsaspecten**



Medio 2015 is door KCAF in samenwerking met onder andere de gemeente Rotterdam en het ministerie van BZK in het pilotgebied Kleiwegkwartier te Rotterdam een bijeenkomst gehouden voor begeleidingsbureaus, aannemers, gemeenten en ander partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van funderingsherstel. Zo'n 30 personen waren hierbij aanwezig. Aan de orde kwamen bijvoorbeeld de uitwisseling van ervaringen, schades tijdens/door uitvoering van herstel en verzekeringen. Tevens werden er na afloop enkele funderingsprojecten in het nabij gelegen gebied bezocht. De bijeenkomst werd als zeer positief ervaren en zal in 2016 een vervolg krijgen. Daarbij zullen thema's als kwaliteitsborging, verzekeringen en innovatie aan de orde komen.

Themagroep **registratie en presentatie risicogebieden**



KCAF is in 2015 door zowel de gemeente Dordrecht als de provincie Fryslân gevraagd om mee te denken over het instellen van een risicogebiedenkaart. Ook de partijen die betrokken zijn bij het instellen van het fonds, vragen om transparantie over waar de problematiek zich afspeelt. Behalve voor gemeenten en huiseigenaren is dit ook cruciale informatie voor potentiële woningkopers, makelaars en het hypotheekwezen.

Op dit moment wordt er slechts in enkele gemeenten gewerkt aan het registreren van gegevens op pand- en/of buurtniveau en de publieke presentatie daarvan. KCAF kijkt in 2016 met betrokkenen verder naar de noodzaak van registratie en presentatie van risico's en hoe deze desgewenst te uniformeren of te centraliseren.

Themagroep **innovatie**



Funderingsherstel brengt hoge kosten met zich mee. Het is daarnaast een ingrijpend, risicovol bouwproces. De vraag is dan ook in hoeverre er nieuwere technieken en methodes te bedenken zijn, die minder risico's geven, minder overlast veroorzaken, maar vooral minder kosten met zich meebrengen. In 2015 is er dan ook een themagroep innovatie opgericht. Deze groep is een aantal keren bij elkaar gekomen, waarbij verschillende innovatie-terreinen besproken en verkend zijn. In 2016 zal KCAF zich heroriënteren op hoe zij innovatie wil stimuleren en wat daarvoor nodig is.

KCAF in 2015:

Financiering van herstel

Belangrijke stappen naar een nationaal financieringsfonds

In 2015 is er in werkgroepverband intensief samengewerkt om te komen tot een voorstel voor een landelijk funderingsfonds voor gedupeerden. In deze werkgroep zijn diverse private en publieke partijen vertegenwoordigd: KCAF, het ministerie van BZK, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), Nederlandse Vereniging van Banken, de drie grote Nederlandse banken, NHG, gemeenten Schiedam, Rotterdam, Zaanstad en Dordrecht.

Het eindvoorstel voor het funderingsfonds van deze coalitie is medio 2015 voorgelegd aan minister Blok. Deze gaf op het KCAF-congres in november 2015 aan positief te staan tegenover het fonds en op korte termijn te zoeken naar een eerste voeding van het fonds van 15 à 20 miljoen euro. De Tweede Kamer heeft in oktober 2015 dit idee ook met een motie ondersteund.

Er zijn in 2015 dus belangrijke stappen gezet om het fonds daadwerkelijk op te kunnen richten. Er is een voorstel op hoofdpunten dat wordt ondersteund door alle betrokken partijen.

Inmiddels werkt de werkgroep verder aan de juridische en financiële uitwerking van het fonds (back-office: beheersorganisatie) en de bijbehorende projectorganisatie (front-office).

KCAF blijft hierbij betrokken en zal met name in samenwerking met de betrokken gemeenten de benodigde projectorganisatie verder uitwerken.

Grou: KCAF ondersteunt financiële doorbraak

KCAF heeft zich in 2105 intensief ingezet bij een lokaal project te Grou, met voorlichting en advies. Dit geschiedt in opdracht van gemeente Leeuwarden en woningbouwcorporatie Elkien. Het project betreft een geval van ernstige funderingsproblemen in een gemengd project van corporatiebezit en particuliere eigenaren. Daarbij bleek dat van 20 probleemwoningen er slechts 2 behouden kunnen blijven door funderingsherstel. De overige 18 rest een sloop-nieuwbouwopgave. KCAF heeft vanuit haar onafhankelijke functie bemiddeld tussen eigenaren, betrokken hypotheekbanken en de overige partijen (gemeente, provincie en woningbouwcorporatie), om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbare financiële oplossing van de problematiek.

Het herstel van de twee woningen is eind 2015 gestart. De vervangende nieuwbouw is voorzien voorjaar medio 2016 te starten, waarbij zoals het ernaar uit ziet iedere betrokken eigenaar in het project terug kan keren. Hetzij als eigenaar, hetzij als huurder. Het herstel is mogelijk gemaakt door inzet van de financieringsmogelijkheid bij SVn, via de Provincie Fryslân. De vervangende, zeer energiezuinige, nieuwbouw, wordt mogelijk gemaakt door financiële bijdragen vanuit o.a. de woningbouwcorporatie, gemeente Leeuwarden en de inzet vanuit de bankensector om door middel van maatwerk tot een voor eigenaren draagbare oplossing te komen.

Het project in Grou is een mooi voorbeeld van de slagingskracht die te boeken is als alle partijen bij een dergelijke opgave bereid zijn (financieel) bij te dragen. KCAF is trots op de rol die zij daarbij mocht vervullen.

Funderingsherstel & Energiebesparing: win-win?

KCAF werkt met het ministerie van BZK en lokale partijen samen in enkele projecten waarbij wordt verkend of de combinatie van funderingsherstel en het gelijktijdig treffen van energiebesparende maatregelen kan leiden tot een effectievere aanpak. Door het energiezuinig maken van de betrokken woningen ontstaat er mogelijk meer financiële ruimte om de investering van het urgente funderingsherstel te dragen. Bovendien krijgen de woningen meer toekomstwaarde.

In een pilot te Zaanstad zijn in nauwe samenwerking met gemeente en BKZ (Betaalbare Koopwoningen Zaanstad), de eerste onderzoeken en berekeningen al enige tijd gereed. Deze onderzoeken gaan in op de win-winopties van een integrale aanpak. De uitvoering stagneert echter aangezien de financiering door de eigenaren (nog) niet mogelijk is. Gewerkt wordt aan een eigen financieringsoplossing en er wordt gewacht op de invoering van het funderingsfonds.

Scenario's, waarbij door energiebesparing en daaruit voortkomende lagere maandlasten eerder tot funderingsherstel kan worden overgegaan, blijken dus lastig. Maar bij de behandeling van de voorstellen voor een landelijk funderingsfonds in de Tweede Kamer en de houding van de minister voor Wonen en Rijksdienst is er wel aandacht voor de uitvoering van energiebesparende maatregelen bij funderingsherstel. Ook KCAF is van mening dat funderingsherstel bij voorkeur gepaard moet gaan met een verbetering van de woonkwaliteit op duurzaam gebied. Daarmee maakt men de woning immers pas echt toekomstbestendig. KCAF werkt daarom in 2016 verder door op de (financiële) koppeling van funderingsherstel en duurzaamheidsmaatregelen.



KCAF in 2015: Preventie

Voorkomen is beter dan genezen. Wat zou het mooi zijn wanneer preventiemaatregelen ingezet kunnen worden die de problematiek kunnen beperken of funderingsherstel kunnen voorkomen. Daar werkt KCAF graag aan mee.

Bij de preventie van funderings-problemen wordt al snel gedacht aan grondwatermaatregelen. Droogstand van houten palen leidt veelal (maar niet altijd!) tot schimmelaantasting. KCAF bracht in 2014 (met steun van het ministerie van I&M) in samenwerking met diverse betrokkenen de brochure 'Grondwateraanvulling voor funderingsbehoud. Een inspiratieboekje' uit. In het verlengde daarvan is in enkele pilots getracht tot vervolprojecten met grondwatermaatregelen te komen.

In de pilot 'Goed Gefundeerd!' in Rotterdam is vanuit de Bewonersinitiatiefgroep Kleiweg-kwartier (BIK) in 2015 het initiatief genomen om een onderzoek te doen naar de potentie van lokale waterbergende maatregelen. KCAF heeft dit initiatief, met Deltares, ondersteund. Het ministerie van BZK en de gemeente Rotterdam hebben inmiddels een bijdrage toegezegd om dit onderzoek in 2016 te steunen.

In het project Middelland te Rotterdam kijkt KCAF met woning-corporatie Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam naar mogelijkheden om door grondwatermaatregelen te werken aan preventie van schimmelaantasting. In 2016 wordt duidelijk of dit een reële optie in dit gebied is en of er wellicht in andere gebieden meer kansen liggen.

Naast schimmelaantasting is bacterieaantasting van houten palen een ernstig risico. In hoeverre zijn er middelen te bedenken om een geconstateerd bacterie-risico te bestrijden? SHR heeft met steun van KCAF daartoe een onderzoeksopzet beschreven. Met substantiële steun van het ministerie van BZK, gemeente Zaanstad, Schiedam, Rotterdam, SKH, Parteon en Provincie Fryslân is het eerste traject van dit onderzoek eind 2015 gestart. Verwacht wordt dat medio 2016 de eerste resultaten beschikbaar komen, zodat daarna kansrijke preventiemaatregelen getest kunnen worden in de praktijk.



KCAF in 2015: Ontwikkeling en verbetering van de aanpak

KCAF is voortdurend met partijen in gesprek over de aanpak van de funderingsproblematiek.

In de aanpak komen nog steeds onvoorziene ontwikkelingen en omstandigheden aan het licht. Overheden en de marktsector zijn daarbij soms nog zoekende en lerende. Ten aanzien van kwaliteitsborging, ten aanzien van effectiviteit, ten aanzien van beleid en integrale benadering bijvoorbeeld.

KCAF zet haar kennis en netwerk in om met deze partijen samen aan effectieve aanpakken te werken.

KCAF biedt ondersteuning en advies bij beleids- en uitvoeringopgaven

KCAF keek in 2015 met de provincie Fryslân mee naar de evaluatie van het huidig provinciaal funderingsbeleid en gaf advies over een toekomstig te voeren beleid. KCAF wordt hiertoe gesteund door de Provincie en het Wetterskip Fryslân.

In Rotterdam is KCAF nauw betrokken geraakt bij de opgave van de woningbouwcorporatie Woonstad Rotterdam, welke voor een enorme opgaaf staat wat betreft de funderingsproblematiek. Woonstad Rotterdam werkt intensief aan kwaliteitsborging en optimalisatie van de aanpak. KCAF ondersteunt en adviseert hierbij.

KCAF coalitiepartner bij pilot bodemdaling: ‘Gouda: stevige stad op slappe bodem’

De bodem onder de binnenstad van Gouda klinkt langzaam in en zal, bij niets doen, op termijn grote risico's met zich meebrengen voor onder meer de funderingen van gebouwen. Dit speelt niet alleen in Gouda. Veel meer (binnen)steden en gemeenten in West-Nederland en in deltagebieden elders in de wereld hebben te maken met bodemdaling. Op zich zijn er nu nog geen acute problemen in Gouda waardoor er tijd is om te zoeken naar innovatieve en preventieve aanpakken ten aanzien van ruimtelijke ordening, funderingen, cultureel erfgoed, infrastructuur en governance.

KCAF werkt met andere partijen samen in het project Gouda: 'stevige stad op slappe bodem' om te zoeken naar handelingsperspectieven en preventieve en innovatieve aanpakken. KCAF heeft in 2014 al meegewerkt aan de plannen rond bestrijding en preventie van funderingsschade binnen het Delta Programma Nieuwbouw en Herstructurering van het ministerie van I&M. In dat kader heeft KCAF de landelijke intentieverklaring ondertekend, waarin staat dat we aandacht en inspanningen geven aan de klimaatproblematiek en de daaruit volgende problemen, onder andere voor bestaande funderingen.

De coalitie in Gouda geeft mede invulling aan die opgave. Er is enorm veel kennis in de coalitie aanwezig om te werken aan technische oplossingsrichtingen. Daarbij is er serieuze aandacht voor het funderingsaspect. KCAF werkt met de coalitie in 2016 door op dit dossier.



KCAF medetrekker van de pilot integrale wijkgerichte aanpak in Rotterdam

Er is door een beperkt aantal gemeenten op verschillende wijze ervaringen opgedaan met het aanpakken van de funderingsproblematiek. Veelal betreft het dan een reactieve aanpak voor eigenaren met een acuut funderingsprobleem en soms een meer planmatige aanpak. Het ontbreekt daarbij nog aan een overzicht en standaarden voor gemeenten hoe integraal en proactief te handelen als er aanwijzingen zijn dat er in een bepaald gebied funderingsproblemen zijn.

In 2014 heeft KCAF samen met de gemeente Rotterdam en het lokale bewonersinitiatief BIK (Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier) een voorstel uitgewerkt voor de pilot integrale wijkgerichte aanpak van funderingsproblematiek, 'Goed Gefundeerd!'. Dit in een wijk in het Kleiwegkwartier, bestaande uit grofweg 1000 woningen. De pilot is eind 2014 van start gegaan en moet medio 2016 leiden tot resultaten. Het project is een half jaar vertraagd, doordat met name de te verrichten funderingsonderzoeken meer aandacht en tijd vergden. Positief is dat er in 2015 een grote mate van betrokkenheid door en draagvlak bij eigenaren is ontstaan. Bijna alle in het gebied aanwezige bouwblokken doen mee aan funderingsonderzoek.

Hiertoe heeft de gemeente Rotterdam een stimulerende subsidiemogelijkheid voor onderzoek opgezet. Daardoor zijn financiële drempels om onderzoek te verrichten grotendeels weggenomen. Eén van de voorwaarden van de subsidie is dat de resultaten openbaar zijn. Hierdoor ontstaat er een beter en transparant inzicht in de risico's in de wijk. Ook is er binnen deze pilot gewerkt aan standaardisering van offerteaanvraag, offerte en onderzoeksrapport. Dit geeft alle betrokkenen meer duidelijkheid en zorgt voor een standaardprocedure en goed inzicht en vergelijkbaarheid van alle bescheiden.

KCAF blijft in de uitvoering betrokken als kennispartner en mede-coördinator. De doelstelling is te komen tot een standaard integrale wijkgerichte aanpak in de vorm van een handleiding. Hiermee komt er voor andere wijken en steden inzicht in de opzet, coördinatie en uitvoering van een wijkgerichte aanpak van funderingsproblemen. Het is voorts de bedoeling dat een aantal actuele thema's zoals innovatie, monitoring en preventie in het vervolg van de pilot opgenomen worden. Op die wijze ontstaat er een proeftuin voor een ideale integrale aanpak.

Pilots vormen een proeftuin voor een ideale
integrale aanpak van funderingsproblematiek

KCAF werkt met F3O en het veld aan kwaliteitsborging van onderzoek

Een goed funderingsonderzoek is cruciaal voor een adequaat herstel en voor een helder inzicht in de urgentie en aard van de opgave. Het in de praktijk geldende protocol voor funderingsonderzoek is sinds 2011 de zogenaamde F3O-richtlijn. Het implementeren van ervaringen en het actualiseren hiervan is een belangrijk aandachtspunt.

In 2015 zijn er belangrijke ontwikkelingen geweest op dit gebied: branche-organisatie F3O heeft KCAF verzocht mee te denken om te komen tot een onafhankelijke klachtencommissie. Tevens is F3O bezig met aanpassing en actualisatie van de F3O-richtlijn voor funderingsonderzoek, waaraan ook KCAF meewerkt. Vanuit Woonstad Rotterdam kwam het verzoek aan KCAF voor begeleiding bij het opstellen van een specifiek Programma van Eisen voor funderingsonderzoek. Belangrijke elementen daarbij zijn het opstellen van een specifieke uitvraag bij offerteaanvragen, fasering van het funderingsonderzoek en de wijze van conclusievorming. Een heldere uitvraag komt de kwaliteit van onderzoek ten goede. Dit Programma van Eisen zal begin 2016 vastgesteld gaan worden.

Op landelijk niveau is er vanuit de NEN-organisatie verder gewerkt aan de NEN 4707, welke in 2016 landelijke eisen richtlijnen dient op te leveren rond funderingsonderzoek.

Dit alles zal in 2016 resulteren in een kwaliteitsslag. Samen met F3O zal KCAF hier proberen sturing aan te geven. Kwaliteitsborging rond aanpak, proces en uitvoering zal in 2016 eveneens aan de orde komen rond de verdere uitwerking van het funderingsfonds.

Code Oranje – KCAF werkt aan een monitoringsprotocol

Tijdens de diverse discussies rond de handhavingstermijnen die genoemd worden bij niet-urgente funderingsschade, kwam naar voren dat er qua conclusievorming rond kwaliteit van funderingen er feitelijk drie uitkomsten zijn:

- Code rood: de fundering is onvoldoende, geen draagkracht meer, dus zo spoedig mogelijk herstellen of vervangen.
- Code groen: de fundering verkeert in goede staat, er is geen actie nodig.
- Code oranje: Onderzoek naar mogelijkheden voor digitale monitoring bij panden waar funderingskwaliteit onzeker is, en waar herstel op termijn dreigt

Deze laatste categorie vergt bijzondere aandacht. In de praktijk werden er tot nu toe op basis van diverse uitgangspunten, redelijk specifieke handhavingstermijnen benoemd. Deze bleken vervolgens niet altijd te kloppen. Het blijkt dat het aangeven van een handhavingstermijn op basis van een enkel funderingsonderzoek lastig is. Het onderzoek is een momentopname.

Het ministerie van BZK heeft eind 2015 een bijdrage aan KCAF verstrekt om, na onderzoek, te komen tot een voorstel van een monitoringsprotocol. De opzet is dat na een eerste inspectie diverse onderdelen en aspecten van de fundering gemonitord worden, zodat er zicht ontstaat op de ontwikkeling en de snelheid daarvan. Zodanig dat er op gebruiksvriendelijke en transparante wijze na verloop van tijd betere conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van handhavingstermijnen. Tevens ontstaat dan de mogelijkheid om te sparen voor eventueel herstel of ontstaat er juist ruimte voor preventiemaatregelen. In 2016 wordt Code Oranje verder uitgewerkt in een monitoringsprotocol.

Het monitoren van funderingen, de aanpak van funderingsproblemen, de uitvoering van funderingsonderzoek en funderingsherstel staat nog steeds in de kinderschoenen. Doordat er een aantal jaren ervaring is opgedaan en diverse partijen steeds meer bereid zijn om samen te werken, biedt het momentum nu de kans innovatieve oplossingen en aanpakken te vinden. Zowel financieel als technologisch.

In dit verslag is aangegeven waar KCAF in 2015 aan gewerkt heeft en veelal ook hoe de resultaten van 2015 doorwerken in de werkzaamheden van 2016. Met name de totstandkoming van een collectieve landelijke aanpak van funderingsproblematiek en het bijbehorende funderingsfonds staat hierbij centraal. Maar ook het ophalen en verspreiden van resultaten uit de in 2014 c.q. 2015 gestarte pilots in Rotterdam, Zaanstad, Gouda en Friesland zijn belangrijk.

Zoals genoemd wordt daarbij verder gewerkt aan communicatie, themabijeenkomsten en het nationale funderingscongres. De voorlichting blijft daarbij centraal staan. Tevens staan er weer cursussen aan diverse partijen op het programma. Zo wordt met F3O gezien om gezamenlijk een cursusprogramma specifiek rond funderingsonderzoek op te zetten. En in samenwerking met BFN zal worden gekeken hoe betrokken eigenaren in korte slagvaardige cursussen kennis en ervaringen kunnen worden overgebracht.

Het funderingsloket.nl zal in 2016 beschikbaar blijven voor gedupeerden en anderen. We werken immers vooral, sinds kort samen met BFN, om gedupeerden en betrokken partijen te ontlasten of de problematiek te voorkomen. BFN als een belangenbehartigende vereniging van en voor gedupeerden, KCAF als een onafhankelijke kennisorganisatie.

KCAF als gevestigde kennispartner, ook in 2016. Dat is mogelijk door de steun van partijen in het veld en de bijdragen van de overheid. Voor ons voortbestaan blijven wij ook in de toekomst afhankelijk van de medewerking en financiële steun van derden. Wij hopen daarom dat wij op uw steun mogen blijven rekenen.

COLOFON

Inhoud:

Dick de Jong

Vormgeving:

Saskia Prosch

Email: info@kcaf.nl

Web: www.kcaf.nl

Twitter: [@funderingsloket](https://twitter.com/funderingsloket)



KCAF JAARVERSLAG 2015

Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek