

BOUWEN AAN EEN STEVIG FUNDAMENT

KOERSDOCUMENT 2021-2025

MET JAARPLAN 2021



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Waar komen we vandaan.....	3
1.2	Waar staan we nu.....	3
1.3	Wat komt er op ons af.....	5
1.4	Werken aan een steviger fundament.....	6
2	Missie, visie en doelen KCAF	8
2.1	Missie.....	8
2.2	Visie: Veilig, klimaatbestendig en betaalbaar wonen	8
2.3	Doelen	9
2.4	Resultaten en mijlpalen 2021.....	9
2.5	Doelgroepen	12
3	Organisatie KCAF	14
3.1	Organisatiemodel	14
3.2	Werkzaamheden	14
3.3	Taken en verantwoordelijkheden bestuur	15
3.4	Taken en verantwoordelijkheden directie	16
3.5	Overige rollen	17
3.6	Schematische weergave KCAF.....	18
4	Groeien, financiering en planning KCAF	19
4.1	Groeien	19
4.2	Planning 2021.....	20
4.3	Financieringsmodellen	21
4.4	Begroting 2021	22

1 Inleiding

1.1 Waar komen we vandaan

Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek, (afgekort KCAF), is in 2012 opgericht op initiatief van diverse lokale en landelijke belangengroepen, enkele gemeentes en met brede steun vanuit de Tweede Kamer. Bij deze partijen was op dat moment voldoende duidelijk dat funderingsproblematiek structureel op de agenda moest komen en zij droegen de afgelopen jaren financieel bij om het werk van het KCAF mogelijk te maken. KCAF bestaat vanaf de oprichting uit een bestuur en een betaalde directeur. Een aantal taken wordt in deeltijd verzorgd door ingehuurde krachten. Diverse taken, waaronder het landelijk funderingsloket, worden daarnaast op vrijwillige basis uitgevoerd. De stichting heeft geen winstoogmerk.

Dat de stichting sinds de oprichting hard heeft gewerkt aan kennisontwikkeling en verhogen van het urgentiebesef is te lezen in de 1^e lustrum overzichtspublicatie¹ uit 2017. In de afgelopen periode heeft de stichting zich doorontwikkeld tot een onafhankelijk kenniscentrum waar kennis rond de problematiek van funderingsschade is opgebouwd en verspreid. Verspreiding vindt plaats via de website www.kcaf.nl, de nieuwsbrieven, het eigen jaarcongres, cursussen en via (sociale) media.

1.2 Waar staan we nu

Toename schademeldingen

Uit de meldingenkaart van het KCAF blijkt dat het aantal schadepanden onder invloed van droogte snel toeneemt. Niet alleen in de veengebieden, maar ook steeds vaker op de klei- en zandgronden. De gemiddelde herstelkosten liggen momenteel rond € 80.000 per woning. Op basis van de laatste inzichten wordt het aantal risicopanden in Nederland geschat op 1 miljoen woningen². Dit komt neer op circa € 80 miljard aan herstelkosten. Dit aantal is circa 13% van de bestaande woningvoorraad in Nederland of anders gezegd alle woningen van de provincies Groningen, Drenthe en Utrecht samen.

Onvoldoende kennis

Er zijn allerlei factoren van invloed op de kwaliteit van de fundering. Sommige factoren veroorzaken eigenaren zelf, bijvoorbeeld door een interne verbouwing die niet is berekend op de draagkracht van de fundering. Maar vaak is funderingsschade het gevolg van ingrepen en ontwikkelingen van buitenaf waarbij het niet altijd duidelijk is wie de veroorzaker van de schade is. Zoals bijvoorbeeld bij droogstand van houten palen met als gevolg schimmelaantasting (paalrot) en ongelijkmatige zettingen bij huizen die gefundeerd zijn op staal. Daarnaast kan er ook nog sprake zijn van houtdegradatie (ook onder water) door bacteriële aantasting (palenpest). In Limburg, Groningen en Friesland speelt nog de specifieke problematiek rond schade als gevolg van de delfstoffenwinning. Het ontbreekt bij betrokkenen en het werkveld vaak nog aan technische, financiële en procesmatige kennis en regie om tot goede afwegingen te komen bij preventie en herstel van de schade.

Eigenaren in de knel

Eigenaren in Nederland hebben vaak onvoldoende kennis over de staat van hun fundering en zijn zich onvoldoende bewust van het belang van een goede fundering bij de aan- en verkoop van een woning. Ze worden dan onverwacht geconfronteerd met funderingsschade. Uit rechtsspraak tot nu toe blijkt dat eigenaren verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van de fundering en daarmee ook de herstelkosten. Schade leidt over het algemeen tot grote financiële zorgen en een gevoel van

¹ <https://www.kcaf.nl/wp-content/uploads/2018/04/KCAF-brochure-A5-D16-losse-pagina-web.pdf>

² Het aantal woningen in Nederland bedraagt 7,7 miljoen waarvan 3,8 miljoen van voor 1970 zijn. Na 1970 werd er vooral gebouwd op betonnen palen. Op basis van ervaring vormt circa 25% van de woningen voor 1970 een risico. Dat betekent ca 1 miljoen woningen.

onmacht, stress en onveiligheid. De gemiddelde herstelkosten zijn de afgelopen jaren ook nog gestegen. Als dit door blijft stijgen loopt de aanpak nog verder vast. Dit kan leiden tot verdergaande sociale problematiek.

Aanpak komt niet van de grond

Eigenaren zoeken vaak tevergeefs bij hun lokale overheid naar hulp bij het proces en informatie over mogelijke oorzaken van de situatie. Als er daarnaast sprake is van schade aan een paar panden binnen één bouwblok wordt de situatie nog complexer omdat het hele rijtje mee moet doen. Slechts een paar panden opknappen kan schade veroorzaken bij de overige nog goede woningen. Een woningeigenaar heeft dus niet alleen zijn eigen probleem op te lossen maar moet ook nog het hele bouwblok mee zien te krijgen om fors te gaan investeren. Dat is bijna niet te doen zonder hulp. Vergelijkbare problemen doen zich voor bij appartementencomplexen met VVE's. En er zijn ook nog situaties bekend waar erfpacht een complicerende factor is of waar commerciële verhuurders eigenaar zijn (institutioneel, kleine beleggers, huisjesmelkers).

Woningcorporaties vervullen een maatschappelijke functie door betaalbare sociale huurwoningen aan te bieden. Ze moeten investeren in onderhoud, herstructurering en zijn momenteel een belangrijke aanjager van de verduurzaming van wijken om deze woningvoorraad ook voor de toekomst te behouden. De funderingsproblematiek is een extra kostenpost. Dit kan leiden tot uitstel van onderhoud totdat panden in zijn geheel worden aangepakt. Dit heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van buurten. Corporaties zitten daarnaast met het probleem van versnipperd bezit: bouwblokken met daartussen particuliere panden die niet mee willen werken.

Overheden zien op tegen het agenderen van de problematiek omdat ze bang zijn dat woningeigenaren allemaal gecompenseerd willen worden. En grijpen dan terug op de eigen verantwoordelijkheid van de pandeigenaren. Daarnaast ontbreekt het vaak ook aan middelen en capaciteit. Wat lokaal dan niet van de grond komt is een bewustwordingstraject, inzicht en aanpak van de problematiek. Er is nu een aantal actieve gemeenten en corporaties actief maar dit is maar een topje van de ijsberg. Het aantal gemeentes waar meldingen vandaan komen is tussen 2019 en 2020 gestegen van 83 naar 203 (waarvan respectievelijk 23 en 99 met meerdere meldingen). Dit onderbouwt de constatering dat de aanpak vast zit en onvoldoende van de grond komt.

Het aantal bureaus dat gespecialiseerde kennis en kunde heeft van funderingstechnieken is niet ruim gesorteerd. Dit is nu soms al een probleem maar gaat in de toekomst, als we geen actie ondernemen, een belemmering vormen.

Kortom: de aanpak komt niet van de grond. Er zal wat moeten veranderen om te voorkomen dat er weer een politiek en persoonlijk rampdossier op ons afkomt. Inzet op preventie en duurzame herbouw kan de enorme potentiële kostenpost doen verlagen en een deel van de woningvoorraad behouden.

Werken aan toename bewustwording

Om de waakzaamheid en bewustwording te vergroten ontwikkelde KCAF vanaf 2018 de applicatie FunderMaps. KCAF beoogt hiermee te bereiken dat bijvoorbeeld gemeenten, waterschappen en woningcorporaties op een uniforme, laagdrempelige en kostenefficiënte manier inzicht kunnen krijgen in funderingsrisico's in hun beheergebied. Kennis van en inzicht in de 'hotspots' van het beheerareaal is de eerste stap richting het formuleren van eigen handelingsperspectief. Niet om het financiële probleem van de eigenaar over te nemen maar om deze terzijde te staan bij de verschillende aspecten rondom het herstelproces. En om wellicht preventieve maatregelen (in samenwerking tussen particulier en gemeente/waterschap) te kunnen nemen. Het biedt ook de mogelijkheid om als gemeente/overheid zelf de juiste beslissingen te kunnen nemen bij ingrepen in de openbare ruimte rondom kwetsbare panden.

Koplopers

Inmiddels heeft een aantal grote gemeenten, met ondersteuning van KCAF, een eigen aanpak ontwikkeld zoals Schiedam, Rotterdam, Zaanstad en Haarlem. Een aantal woningcorporaties is ook actief zoals Woonbron, Havensteder, Vestia en Woonstad in Rotterdam en Wetland Wonen in gemeente Zwartewaterland (kop van Overijssel). Provincie Fryslân is samen met het Wetterskip bezig met het formuleren van een aanpak en positie rondom funderingsschade in het veenweidegebied. In dat kader werkt KCAF actief mee met de pilot Groote Veenpolder. Het Friese funderingsloket is inmiddels live en ook gemeentes als Rotterdam, Gouda, Haarlem en Zaanstad hebben een eigen loket. Daarnaast overweegt een aantal middelgrote gemeenten actie te ondernemen. Dit overzicht is niet volledig maar laat diverse partijen mogelijkheden zien om invulling te geven aan de funderingsproblematiek en maatwerk te leveren.

De stichting

De stichting bruist van ambitie en wil graag veel meer gedupeerden en overheden helpen. Echter, gezien de beperkte financiële middelen kan het team momenteel niet groeien³. Dit vormt een beperkende factor voor de inzet die de stichting kan leveren aan gedupeerden overheden en woningcorporaties en in de samenwerking met bedrijven en kennisinstellingen. Door het team worden jaarlijks veel extra onbetaalde uren gestoken in het beantwoorden van vragen en het adviseren van diverse belanghebbenden. Bij het KCAF is het besef ontstaan dat het, gezien de verwachte omvang van de problematiek, tijd is voor bijstellen van de visie en een verdere professionalisering en groei van de organisatie.

1.3 Wat komt er op ons af

Maatschappelijke opgave

KCAF concludeert, samen met verschillende partners uit het netwerk, dat er niet zozeer sprake is van een individueel probleem maar van een grote maatschappelijke opgave die complex en politiek gevoelig ligt. Regie ontbreekt en mede hierdoor komt preventie en aanpak van funderingsproblematiek moeizaam op gang en blijven pandeigenaren soms jarenlang met de zorgen zitten.

Kansen

Tegelijk zijn er ook kansen, bijvoorbeeld op het gebied van preventie door de samenhang met de aanpak van bodemdaling en droogte in het stedelijk gebied. Of door de aanpak van funderingsherstel te combineren met het isoleren van de woning, het creëren van extra ruimte en duurzame energievoorzieningen. Zo kan een woning gelijktijdig levensloopbestendig en duurzaam gemaakt worden, wat de waarde doet toenemen in plaats van afnemen.

Daarnaast liggen er kansen om met het Platform Slappe Bodem, de coalitie Stevige Steden, het Nationaal Kennisprogramma Bodemdaling en diverse kennisinstellingen concreet samen te gaan werken in het op te richten Nationaal Kenniscentrum Bodemdaling & Funderingen in Gouda. Dit zou voor KCAF een nieuwe thuisbasis kunnen betekenen. Daarnaast werken we dan ook aan een plek waar de funderingsproblematiek als een beleving kan worden ervaren en waar kennis gehaald kan worden door bewoners, bestuurders en scholieren. In de volle breedte ontstaat hierdoor meer synergie op het gebied van kennisdeling en -doorwerking, innovatie en communicatie.

Vanaf 1 juni 2021 gaan de makelaars en taxateurs werken met een voor hun eigen branche verplicht nieuw taxatiemodel. In dit taxatiemodel wordt een aparte paragraaf gewijd aan het funderingsrisico. Daarmee wordt de kwaliteit van een woning veel transparanter wat de bewustwording vergroot.

³ Voor toelichting: zie hoofdstuk 4

FunderMaps NL van KCAF gaat hiervoor de basisinformatie aanleveren. Door veel partijen wordt hier positief op gereageerd omdat kopers en verkopers worden gedwongen de staat van de fundering als een zichtbaar item bij de transactie in overweging te nemen en hier onderling afspraken over te maken.

Naast deze samenwerking met de taxateursbranche, zal er als afgeleide een verbeterde versie van de huidige funderingsviewer beschikbaar komen voor de particuliere markt. Wat dit betekent voor de overspannen woningmarkt en bijvoorbeeld de WOZ-waarde is nog niet bekend. Dat zijn onderzoeksvragen die KCAF graag met de betreffende organisaties agendeert.

Er is een Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek (RPAF) maar voor zover bekend wordt nog gewerkt aan de invulling hiervan. In het najaar van 2020 is een motie⁴ in de Tweede Kamer aangenomen. De regering heeft hierin de opdracht gekregen een aanvalsplan op te stellen om de verzakking van huizen te voorkomen en schade en funderingen te herstellen, en de Kamer daarover in het voorjaar van 2021 te informeren. Aanvullend op deze motie werden eind januari en begin februari 2021 Kamervragen gesteld over de aanpak funderingsproblematiek aan de ministers van Landbouw, Natuur en Voedsel (LNV), Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en Binnenlandse Zaken (BZK)⁵. Er is nu een demissionair kabinet en ook de Tweede Kamer verkiezingen zorgen mogelijk voor vertraging. Tegelijkertijd bieden de verkiezingen ook een kans om de aanpak funderingsproblematiek stevig te verankeren, bijvoorbeeld in een ministerie van Wonen/RO en in een Nationale Aanpak Bodemdaling en Funderingen. Mogelijk dat dit ook een meer structurele ondersteuning van KCAF oplevert.

1.4 Werken aan een steviger fundament

Gevraagd aan het Rijk

Een herbevestiging van de rol en positie van KCAF voor dit maatschappelijke vraagstuk en het ondersteunen van KCAF bij de uitvoering ervan zou een krachtig signaal zijn. Een structurele en substantiële bijdrage stelt het KCAF in staat om onder andere het Nationaal Funderingsloket als frontoffice verder te professionaliseren en uit te breiden. Hierop voorsortierend heeft KCAF een nieuw koersdocument opgesteld voor de komende 5 jaar.

Woningeigenaren, gemeenten en woningcorporaties geven aan dat ze behoefte hebben aan onafhankelijke expertise bij het verkrijgen van inzicht en het opstarten van het proces richting een oplossing. Daarvoor benaderen ze KCAF en het aantal vragen uit de praktijk neemt snel toe. In deze complexe samenhangende problematiek is er ook behoefte aan KCAF die meerdere partijen kan aansporen om tot nieuwe oplossingen te komen. Een eigen Rijksaanpak die hetzelfde doel nastreeft gaat in de praktijk niet werken omdat het Rijk niet onafhankelijk kan zijn.

Dit gaat KCAF doen

Stichting KCAF wil met meer slagkracht door met kennisontwikkeling, het vergroten van de bewustwording en het helpen van betrokken bij preventie en aanpak van funderingsproblematiek. Daarom wordt de koers ingezet om vanaf 2021 te werken aan een stevig(er) fundament door:

- Een nieuw koersdocument op te stellen en daar uitvoering aan te geven;
- Een versterking binnen bestuur en directie te realiseren;
- De communicatiestrategie en -middelen te vernieuwen;
- Breed draagvlak te houden en verder uit te bouwen;

⁴ Kamerstuk 35570, motie 63: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35570-VII-63.html>

⁵ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2021Z01815&did=2021D04036> en <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2021Z01987&did=2021D04360>

- Een fondsenwervingscampagne te ontwikkelen en uit te voeren;
- Het team uit te breiden zodat er structureel meer pandeigenaren en andere betrokkenen geholpen kunnen worden;
- Blijvend in te zetten op de basis, namelijk kennisontwikkeling.

Dit koersdocument geeft aan wat volgens het bestuur en directie van KCAF nodig is om de groeiende omvang van werkzaamheden te continueren en uit te breiden in de periode 2021 – 2025.

2 Missie, visie en doelen KCAF

2.1 Missie

KCAF heeft als missie om ervoor te zorgen dat iedere (toekomstige) pandeigenaar in Nederland (zakelijk of privé) inzicht⁶ heeft in de kwaliteit en risico's van de fundering van het pand. KCAF heeft daarnaast als missie dat overheden en andere betrokkenen zich vanuit maatschappelijk oogpunt inzetten op preventie van schade en oplossingsgericht gaan participeren in het proces rondom de aanpak van funderingsproblematiek, ieder vanuit zijn eigen plichten en mogelijkheden.

KCAF fungeert als onafhankelijke kennis- en netwerkorganisatie en als spil tussen alle partijen die een belang hebben bij of invloed kunnen hebben op de problematiek rondom funderingen. We zorgen voor het verzamelen, ontwikkelen, ontsluiten en verspreiden van kennis rond preventie en de aanpak van funderingsproblemen. We werken daarbij samen met onder andere kennisinstituten, brancheorganisaties, onderwijsinstanties, marktpartijen, overheden en wetenschappelijke instellingen.

2.2 Visie: Veilig, klimaatbestendig en betaalbaar wonen

Kennis en integraal werken

Eerder schetsten we al dat met name door droogte en bodemdaling in de toekomst naar verwachting grootschalige problemen ontstaan met verslechterende funderingen. Deze funderingsproblemen kunnen acuut ontstaan en hebben vaak enorme impact op bewoners van de woningen en/of de eigenaren daarvan. Vanuit het brede perspectief van de funderingen constateren wij een gebrek aan kennis en inzicht met betrekking tot de bouwkundige, bodem- en waterhuishoudkundige, juridische en financiële aspecten van de problematiek.

Kansen zijn er ook als we kijken naar de samenhang tussen funderingsproblematiek en andere maatschappelijke opgaven. Gemeenten zijn de komende jaren druk bezig met de grootschalige inbreiding van de woningbouwopgave, de energietransitie en het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, droogte en hitte). Als er vanuit de aanpak droogte en bodemdaling wordt ingezet op het verhogen van de grondwaterpeilen in bebouwd gebied, dan wordt ook preventief gehandeld in het kader van funderingsproblematiek. En zo zijn er meer synergievoordelen te behalen, werk met werk maken.

Toekomstbeeld

Juiste, volledige en onafhankelijke informatievoorziening kan ervoor zorgen dat alle betrokkenen op de juiste wijze hun (integrale) keuzes kunnen maken en de schade kunnen beperken of voorkomen. Vanuit onze visie om de huidige woningvoorraad te behouden en toekomstbestendig te maken kunnen overheden, maatschappelijke partners, bedrijfsleven en pandeigenaren samen werken aan veilige, klimaatbestendige en betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen:

- Veilig: kwaliteit van de woningen en de fundering op orde;
- Klimaatbestendig: energieneutraal en bestand tegen wateroverlast, droogte, hitte en overstroming.
- Betaalbaar: maatschappelijk haalbare preventie- en herstelkosten, afweging herstel/nieuwbouw.

⁶ Dit inzicht betreft onder andere de bouwkundige staat, omgevingsfactoren zoals de bodemopbouw, de (grond)waterpeilen en gebruiksfuncties en de juridische en financiële aspecten die hiermee samenhangen. Op basis van deze kennis kan de pandeigenaar de juiste keuzes en afwegingen maken bij aankoop en in geval van schade over de te nemen vervolgstappen richting herstel.

2.3 Doelen

Onderstaande vijf strategische doelen vormen de ruggengraat van het KCAF.

1. Onderzoek, innovatie & borging

preventie & duurzaam en betaalbaar herstel en nieuwbouw

KCAF zet zich in om samen met kennisinstellingen, kennisprogramma's, overheden en het bedrijfsleven nieuwe inzichten en technieken te ontwikkelen en de voortgang van de aanpak te monitoren. Daar waar nodig borgen we deze nieuwe kennis in richtlijnen en wetgeving.

2. Vakmanschap

educatie op het gebied van procesbegeleiding, onderzoek en techniek

KCAF voorziet overheden, maatschappelijke organisaties, koepels, bedrijfsleven en pandeigenaren van de best beschikbare kennis bij preventie, duurzaam herstel en duurzame nieuwbouw.

3. Nationaal Funderingsloket

informatie voor onder andere pandeigenaren, overheden, bedrijven, kennisinstellingen

Iedereen met vragen over funderingsschade, herstel, aanpak en achtergrondinformatie kan terecht bij het KCAF.

4. Werkplaats KCAF

ondersteuning bij preventie en herstel voor pandeigenaren, overheden en bedrijfsleven

Pandeigenaren en overheden bijstaan met expertise bij preventie en duurzaam herstel & nieuwbouw. Hieronder valt niet: uitvoeren van funderingsonderzoek en herstelwerkzaamheden.

5. Strategische agenda Veilig, klimaatbestendig en betaalbaar wonen

voor het realiseren van Veilig, klimaatbestendig en betaalbaar wonen

Inbreng van eigen expertise in een brede alliantie voor het behoud van de huidige woningvoorraad en toekomstbestendig te maken voor voldoende betaalbare, veilige & klimaatbestendige woningen voor alle inkomensgroepen.

2.4 Resultaten en mijlpalen 2021

In onderstaande 5 blokken is per doel concreet gemaakt waar het KCAF aan bij wil dragen. Hiermee levert KCAF een bijdrage aan het verbeteren van de brede welvaart⁷ door het bieden van handelingsperspectief aan burgers, bedrijven en overheden.

Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in invloed, resultaten en producten. *Invloed* gaat over de lange termijn, indirecte effecten en dat wat je hoopt te bereiken. Hierop kan het KCAF niet worden 'afgerekend' omdat het slagen ervan van veel meer factoren afhankelijk is. De *resultaten* zijn het effect van het koersdocument 2021-2025, de oogst na 5 jaar werken. Met *producten* worden de meetbare resultaten op korte termijn (2021) bedoeld die bijdragen aan het behalen van de

⁷ Vroeger werd de 'staat van het land' alleen afgemeten aan de hoogte van het Bruto Binnenlands Product (bbp). Sinds een aantal jaren is dit inzicht gekanteld en is de blik gericht op 'brede welvaart'. Hierin worden ook indicatoren meegewogen als welzijn, gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving. In een negatieve spiraal terecht komen door funderingsproblematiek draagt hieraan niet bij. Voor meer informatie over brede welvaart: <https://www.pbl.nl/brede-welvaart-in-de-regio/brede-welvaart-nader-verkend>; <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/49/regionale-monitor-brede-welvaart-toont-grote-verschillen-stad-en-platteland>

(middel)lange termijn doelstellingen. De *producten* vormen daarmee de mijlpalen van het jaarplan 2021 voor het KCAF.

Met betrokkenen wordt in onderstaande tabellen bedoeld alle doelgroepen die in meer of mindere mate een rol spelen bij de funderingsproblematiek: van pandeigenaren tot makelaars, van juristen tot aannemers, van ambtenaren tot bestuurders, van adviesbureaus tot onderzoekers.

1. Onderzoek, innovatie & borging	
Invloed (2040)	Betrokkenen begrijpen de mechanismen van oorzaak, schade, preventie en herstel van de funderingen en passen deze technische kennis toe. Er is sprake van optimale inzet en gebruik van de juridische, financiële en organisatorische instrumenten en beleidsvrijheden voor preventie en herstel van funderingsschade.
Resultaten (2025)	In 2025 ligt er een goede kennisbasis vanuit de samenwerking* met o.a. kennisinstituten, brancheorganisaties, onderwijsinstanties, marktpartijen, overheden, wetenschappelijke instellingen en diverse programma's en coalities zoals de Regio Deal bodemdaling Groene Hart en de Coalitie Stevige Steden. • Het monitoren van de aanpak en de kennisdoorwerking; • Het periodiek bijstellen van de kennisagenda; • Bestaande (integrale) oplossingsrichtingen zijn geoptimaliseerd; • Er zijn nieuwe efficiënte maatregelen bedacht; • Onderzoeksrapporten staan online; • Resultaten zijn waar relevant (deels) geborgd in richtlijnen.
Producten (2021)	Komend jaar levert het KCAF de volgende output op: • Een kennisagenda; • Drie onderzoeksvoorstellen, financiering ervan en (deel)resultaten; • Doorontwikkeling Fundermaps; • Richtlijn beoordeling en onderzoek naar funderingen is gereed; • Richtlijn toepassen perspalen bij funderingsherstel.

* KCAF ziet samenwerking als essentiële factor voor het organiseren van de benodigde financiering, het organiseren van relevante partners rond een specifieke vraag, de inhoudelijke beantwoording van de vraag en het creëren van breed draagvlak voor de uitkomsten.

2. Vakmanschap	
Invloed (2040)	Betrokkenen beschikken over de kennis en vaardigheden om keuzes te maken bij preventie, duurzaam herstel en duurzame nieuwbouw.
Resultaten (2025)	• 50% van de gemeenten waar funderingsproblematiek speelt heeft geparticipeerd in een algemene of specifieke training; • Er zijn een aantal op vakgroepen georiënteerde trainingen/modules ontwikkeld (specials) die onderdeel zijn van het vaste bijscholingscurriculum door de betreffende brancheverenigingen; • KCAF organiseert/begeleidt stageplekken voor MBO/HBO/WO studenten; • Er is een systeem waarbij nieuwe kennis rondom preventie en aanpak funderingsproblematiek doorwerkt naar onderwijsmateriaal van MBO/HBO/WO.
Producten (2021)	KCAF organiseert (doorlopend en bij voldoende animo): • I.s.m. PAO een algemene cursus funderingsproblematiek, bestaande uit verschillende modules; • Enkele praktijkdagen (mits Corona dit toestaat); • Op vakgroepen georiënteerde webinars en trainingen. KCAF verzorgt (doorlopend): • Enkele bijdragen aan symposia/congressen; • Erkenningsregeling voor bedrijven.

3. Nationaal Funderingsloket	
Invloed (2040)	Er blijvend voor zorgdragen dat betrokken toegang hebben tot de relevante en up-to-date beschikbare kennis, inzichten, netwerk en leeromgeving.
Resultaten (2025)	• KCAF heeft de financiële ruimte en capaciteit om het Funderingsloket te bemensen; • Het Nationaal Funderingsloket wordt goed bezocht; • De service van KCAF wordt goed beoordeeld; • Een expositie over funderingsproblematiek voor betrokkenen en onderwijs ten behoeve van vergroten bewustzijn, samenhang met andere opgaven en delen kennis; • Een netwerk van regioconsultants, die snel ter plaatse kunnen zijn bij schade, die de regionale of lokale situatie kennen en een bijdrage kunnen leveren binnen het netwerk van advies/proces/techniek.
Producten (2021)	Doorlopend: • Telefonisch/per email benaderbaar voor meldingen, vragen en kennis; • In samenwerking met betrokkenen bestaande en nieuwe kennisdocumenten verzamelen en beoordelen; • Via de KCAF website de huidige en nieuwe kennis ontsluiten. KCAF ontwikkelt: • Een communicatiestrategie; • Een vernieuwde website.

4. Werkplaats KCAF	
Invloed (2040)	Er is beleid en een integrale werkwijze ontwikkeld hoe om te gaan met funderingsproblematiek. Er is veel schade vermeden, bij een deel van de kwetsbare panden is herstel toegepast, inclusief de verduurzamingsopgave en op sommige locaties is overgegaan tot nieuwbouw.
Resultaten (2025)	KCAF staat betrokkenen bij in het proces van bewustwording, ontwikkeling van beleid en oplossingsrichtingen en de opstart van preventie en herstelprocessen met tools, inzichten en kennis van techniek en proces. Het KCAF is in staat om samen met het netwerk voldoende capaciteit en kwaliteit te leveren om aan de vraag te voldoen.
Producten (2021)	• Fundermaps NL voor werkgroep taxatierapport; • Op verzoek van 10-15 gemeenten uitwisseling van data in FunderMaps Lokaal, om daarmee risicokaarten op lokaal niveau te kunnen genereren; • Regie/procesbegeleiding bij circa 5 overheden/corporaties om preventie, funderingsherstel en code Oranje (monitoring) op gang te krijgen; • Coaching, bijvoorbeeld bij ontwikkelen beleid, producten en monitoring.

5. Strategische agenda	
Invloed (2040)	De strategische agenda heeft ervoor gezorgd dat funderingsproblematiek goed verankerd is in Rijks-, regionaal en lokaal beleid. Er is een cultuur ontstaan van aanpakken in plaats van wegkijken. Dit voorkomt kosten en leed.
Resultaten (2025)	De Raad van Ambassadeurs adviseert en inspireert bestuur en directie met regelmaat over zaken als beleidsontwikkelingen, jurisprudentie en praktijkvoorbeelden. Binnen het KCAF is er ruimte en capaciteit om te werken aan de uitvoering van de strategische agenda.
Producten (2021)	• Instellen Raad van ambassadeurs/advies + bijeenkomst • Bijdrage leveren aan oproep formateur voor: ○ Ministerie van Wonen/RO;

	○ De Coalitie Stevige Steden; ○ Integrale aanpak; ○ Toegankelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel. • Inhoudelijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een verbeterd Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
--	--

2.5 Doelgroepen

In tabel 2.1 zijn de doelgroepen van KCAF weergegeven. In het kader van het ontwikkelen van de communicatiestrategie volgt er in 2021 nog een uitgebreide stakeholderanalyse met uitwerking wat KCAF de doelgroep kan bieden en andersom. Hieraan wordt ook de inzet van middelen gekoppeld als input voor de verdere verfijning van het bedrijfsplan.

Tabel 2.1 Doelgroepen Missie en Visie KCAF

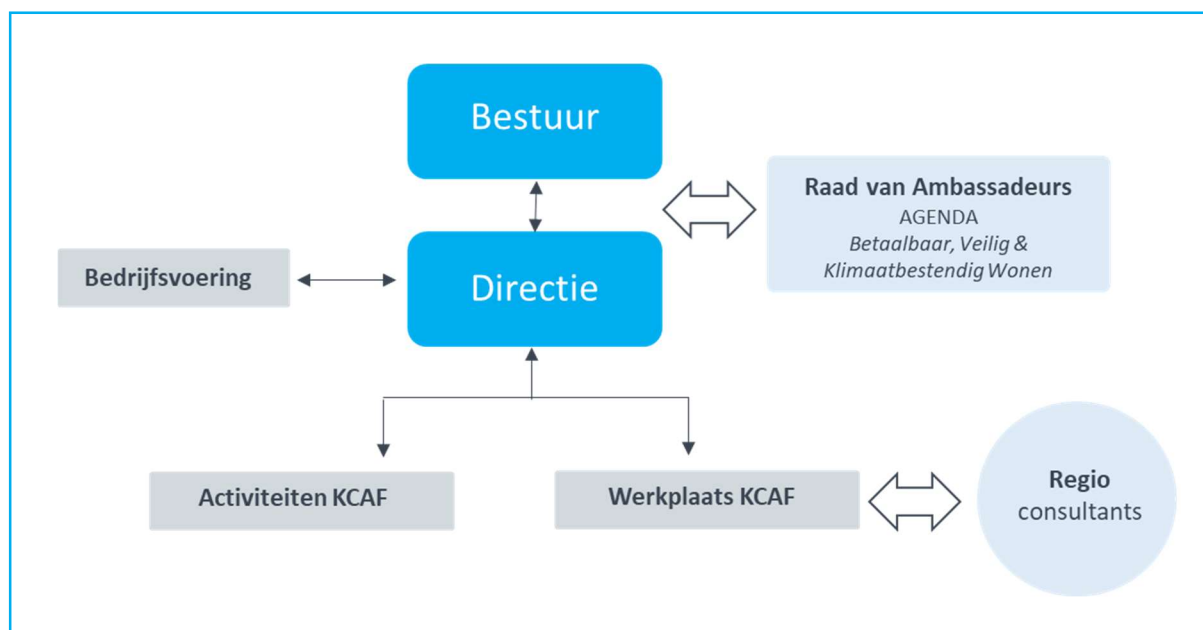
Doelgroepen	Wie	Koepels
Eigenaren	Woningcorporaties (woningcorporaties.nl) Particulier bezit Bezit overheden Bezit bedrijfsleven	Aedes (ver. voor woningcorporaties) MIKS (stichting voor beheer, nieuwbouw, herstructurering en onroerend goed beheer) Diverse regionale verenigingen Woonbond (voor huurders) VTW (ver. Toezichthouders Woningcorporaties) BFN (Belangenver. Funderingsgedupeerden Nederland) VEH (Vereniging Eigen Huis) IVBN (Ver. Institutionele Beleggers Vastgoed) Vastgoed Belang (Ned. ver. particuliere verhuurders vastgoed)
Overheden	Rijk <i>BZK, EZ, I&W, OCW, LNV, F</i> Provincies Waterschappen Gemeenten	Deltaprogramma RA en Zoet Water Topsectoren IPO (Interprovinciaal Overleg) UvW (Unie van waterschappen) VNG (Ver. Nederlandse Gemeenten)
Procesbegeleiders	Diverse bureaus ZZP-ers	
Onderzoeksbureaus	Diverse bureaus ZZP-ers	NL Ingenieurs Koninklijk Instituut voor Ingenieurs (KIVI)
Herstelbedrijven	Diverse bedrijven	NVAF (Ned. Ver. Aannemers Funderingswerken)
Bouwers	Aannemers Ontwikkelaars	Aannemersfederatie (voor bouw en infra) Bouwend Nederland (ver. Bouw- en infrabedrijven) NVB-Bouw (Ned. Ver. Ontwikkelaars en Bouwondernemers) NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen)
Aan- en verkoop	Makelaars Taxateurs	NVM (Ned. Coöperatieve Ver. Makelaars en Taxateurs) VBO (voor makelaars, taxateurs en verhuurbemiddelaars) VastgoedPro (beroepsvereniging voor vastgoedprofessionals) NRVT (Ned. Register van Taxateurs) NWWI (Ned. Woning en waarderingsinstituut)
Financiers	Banken	NVB (Ned. Ver. voor Banken)

	Verzekeraars Beleggers Financieel adviseurs	NVHP (Ned. Ver. Hypothecair Planners) NVV (Ned. Verbond van Verzekeraars) IVBN (Ver. Institutionele Beleggers Vastgoed) Adfiz (Ver. onafhankelijk financieel adviseurs) OfVD (Org. Fin. Dienstverleners onafhankelijke hypotheekadviseurs, hypotheekketens en serviceproviders)
	Overig	WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) Waarderingskamer (toezicht Wet WOZ)
Kennisinstellingen	Universiteiten Deltares TNO	
Onderwijs	MBO/HBO/WO	
Kennisprogramma's		NWO (Ned. Org. Wetenschappelijk Onderzoek) NKB (Nat. Kennisprogramma Bodemdaling) Regio Deal bodemdaling Groene Hart LOSS (Living on Soft Soils) NKWK (Nat. Kennis- en Innovatieprogramma Water en Klimaat)
Platforms, stichtingen	Bodemdaling Certificering RO Energie Erfgoed	PSB (Platform Slappe Bodems) Coalitie Stevige Steden Bestuurlijk Platform Groene Hart COB (Centrum ondergronds Bouwen) CROW, NEN, KIWA, Kadaster Platform 31 Bedrijvennetwerkenenergie.nl Stichting Warmtenetwerk regionale-energiestrategie.nl NRF (Nat. Restauratie Fonds) ERM (Sticht. Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg)

3 Organisatie KCAF

3.1 Organisatiemodel

De verwachting is dat de komende vijf jaar het KCAF kan volstaan met een eenvoudige lijnorganisatie zoals deze nu ook al bestaat. In de basis is er een bestuur, een directie, ondersteuning en een aantal projectleiders. Onder bedrijfsvoering, activiteiten (t.b.v. strategische doelstellingen 1,2 en 3) en werkplaats (strategische doelstelling 4) vallen de werkzaamheden van het KCAF. In 2021 is er de ambitie om hier een Raad van ambassadeurs (strategische doelstelling 5) aan toe te voegen en Regioconsultants te werven (zie tabel 3.4).



Figuur 1: Organisatie KCAF

3.2 Werkzaamheden

Onderstaande drie tabellen geven een korte beschrijving van de verschillende taken die worden uitgevoerd bij KCAF. Los daarvan zijn er de verschillende overleggen van bestuur, directie en werkoverleg, de gesprekken en activiteiten in het kader van netwerkbeheer en beleid.

Bedrijfsvoering	
Huisvesting (nu Nieuwegein)	De insteek is om te verhuizen naar Gouda. Gemeente Gouda nam het initiatief voor een haalbaarheidsonderzoek voor een Nationaal Kenniscentrum Bodemdaling & Funderingen ⁸ . Dit wordt een belevingscentrum voor inwoners, onderwijs en professionals maar ook een werklocatie voor organisaties die rondom bodemdaling werken zoals het Platform Slappe Bodem, het Nationaal Kennisprogramma Bodemdaling, de coalitie Stevige Steden en het KCAF. Er zijn al een aantal concrete locaties op het oog. Q1 2021 neemt de gemeenteraad van Gouda een GO/NO GO besluit over de volgende fase: de realisatie. Afhankelijk van de snelheid waarmee e.e.a. gerealiseerd gaat worden kan gekozen worden voor de

⁸ Animatie over het NKCB: https://www.youtube.com/watch?v=c5n1i_9tLsk&feature=share

	tijdelijke huur/gebruik van een locatie in Gouda. Er zal in 2021 vanwege Corona ook nog veel vanuit huis gewerkt worden is de verwachting.
<i>Financiën</i>	Het totaal van de financiële administratie van het KCAF
<i>Juridische zaken</i>	Statuten, KvK, Contractuele afspraken
<i>Systeembeheer</i>	ICT, Internet, Telefonie & Netwerkbeheer
<i>Bureau- en projectondersteuning</i>	Afspraken, planning, verslaglegging, documentatie, correspondentie, contactenbeheer, diverse overzichten, etc.

Activiteiten KCAF (strategische doelstelling 1, 2 en 3)	
Onderzoek/Innovatie	Onderzoek en innovatie met andere partijen
Fundermaps	Doorontwikkeling van Fundermaps met begeleidingsgroep en data uit Fundermaps vertalen naar inzichten, bv voor de strategische agenda.
Platform Funderingsonderzoek	Ontwikkeling van de richtlijn Funderingsonderzoek en eventuele vervolgvactiteiten.
Vakmanschap	Het geven van algemene en specialistische cursussen en praktijkbezoeken.
Erkenningsregeling	Kwaliteit bedrijfsleven funderingsonderzoek- herstel toetsen en erkennen.
Nat. Funderingsloket	De portal meldingen en het beantwoorden van vragen.
Financiering FDF	Mee-ontwikkelen en volgen Fonds Duurzaam Funderingsherstel
Communicatie	Website, periodieke nieuwsbrief, social media, pers/tv, jaarlijks congres

Werkplaats KCAF (strategische doelstelling 4)	
Fundermaps NL	Voor hypotheekverstrekkers, makelaars en taxateurs Een betaalde dienst om funderingsrisico's op pandniveau inzichtelijk te maken
Fundermaps Lokaal	Voor gemeenten, woningcorporaties en waterschappen Inzichtelijk maken van funderingsrisico's door toevoegen lokale data aan applicatie. Hoe meer detailgegevens, hoe groter de betrouwbaarheid van de risicoaanduiding. Diverse diensten mogelijk.
Funderingsloket Lokaal	Een afgeleide van het Nat. Funderingsloket gericht op aanbieden lokaal/regionaal contactcentrum.
Regie/procesbegeleiding	Inzet onafhankelijke expertise bij het uitwerken van een proces voor opstellen plan van aanpak/beleid, om een proces van preventie en herstel op gang te brengen.
Coaching	Begeleiden van medewerkers van gemeenten en bijvoorbeeld woningcorporaties om stappen te zetten bij het opstarten van een proces van preventie en herstel.
CODE Oranje	Begeleiding lokaal monitoringsbeleid.

3.3 Taken en verantwoordelijkheden bestuur

Bij KCAF wordt gewerkt van het directiemodel. Er is sprake van een algemeen bestuur en gedelegeerde taken naar de directie. In de tabellen 3.1. en 3.2 zijn de taken en verantwoordelijkheden van het bestuur als geheel en vanuit iedere rol uitgewerkt.

Tabel 3.1 Taken bestuur

	Taken bestuur	Taken rol
Algemeen bestuur	Aansturing KCAF	
Voorzitter	- Behalen van doelstellingen - Financieel beheer - Vertegenwoordiging 'naar buiten' toe - Aangaan van overeenkomsten - Besluitvorming binnen de stichting - Samenwerking met andere rechtspersonen - Beslissen over investeringen - Aannemen en ontslaan medewerkers en vaststellen arbeidsvoorwaarden	- Boegbeeld namens bestuur naar binnen en naar buiten toe - Voorbereiden/leiden bestuursvergadering - Monitoren voortgang uitvoering van voorgenomen acties
Secretaris		- Coördineren van voorbereiding (sturen agenda, stukken, etc.) - Plannen van bestuursvergaderingen - Maken van notulen bestuursvergadering - Bijhouden van actie- en besluitenlijst - Bijhouden correspondentie van de stichting
Penningmeester		- Controleert jaarlijkse begroting - Controleert jaarrekening - Kwartaal/halfjaarrapportages controleert?
Algemene leden		- - Kunnen een speciale rol krijgen en stemmen de invulling hiervan af met de overige bestuursleden. <i>Huidige speciale rollen</i> - Strategie (politiek, financiering funderingsproblemen, ambassadeurs) - Bewonersbetrokkenheid

Tabel 3.2 Verantwoordelijkheden bestuur

	Verantwoordelijkheden bestuur	Verantwoordelijkheden rol
Algemeen bestuur	Aansturing KCAF	
Voorzitter	- Stelt het beleid vast - Is eindverantwoordelijk - Is aansprakelijk	Is het gezicht van bestuur, naar binnen en naar buiten.
Secretaris		Is de schrijver van het bestuur en daarmee van de organisatie.
Penningmeester		Rapporteert i.o.m. directie over de financiën van de stichting.
Algemene leden		Ondersteunt de overige bestuursleden en rapporteert over voortgang eigen speciale rol.

3.4 Taken en verantwoordelijkheden directie

In algemene zin is de directie verantwoordelijk voor de uitvoering:

- de realisatie van de doelstellingen van de stichting en de continuïteit;
- wat dat betekent voor het uitzetten van beleid en strategie en;
- het zorgen voor de realisatie daarvan.

De directeur is ook het gezicht van de stichting, naar binnen en naar buiten.

De huidige directeur is sinds de oprichting in 2012 directeur van KCAF. Na 8 jaar is het tijd het stokje over te dragen aan een nieuwe directeur die zich inmiddels al aan het inwerken is. Begin 2021 is er sprake van een tweekoppige directie in het kader van een zorgvuldige overdracht. In Tabel 3.3 is de verdelingen van de verantwoordelijkheid van de taken over beide directeuren weergegeven. Er zal sprake zijn van een geleidelijke overgang van taken, een en ander ook afhankelijk van de beschikbare middelen.

Tabel 3.3 Taken directie

	Huidige directeur	Nieuwe directeur
Bedrijfsvoering		
• Huisvesting		X
• Bureau- en projectondersteuning	X	
• Financiën & Juridische zaken	X	
• Systeembeheer	X	X
• Planning overleggen		X
• Fondsenwerving		X
Activiteiten KCAF		
• Onderzoek/innovatie		X
• Fundermaps	X	X
• Platform Funderingsonderzoek	X Q1	X vanaf Q2
• Vakmanschap	X	
• Erkenningsregeling		X
• Nat. Funderingsloket		X
• Financiering FDF		X
• Communicatie		X
Werkplaats KCAF	X	X
Raad van Ambassadeurs		X
Regio Consultants		X

3.5 Overige rollen

In tabel 3.4 staat beschreven wat onder de andere rollen wordt verstaan.

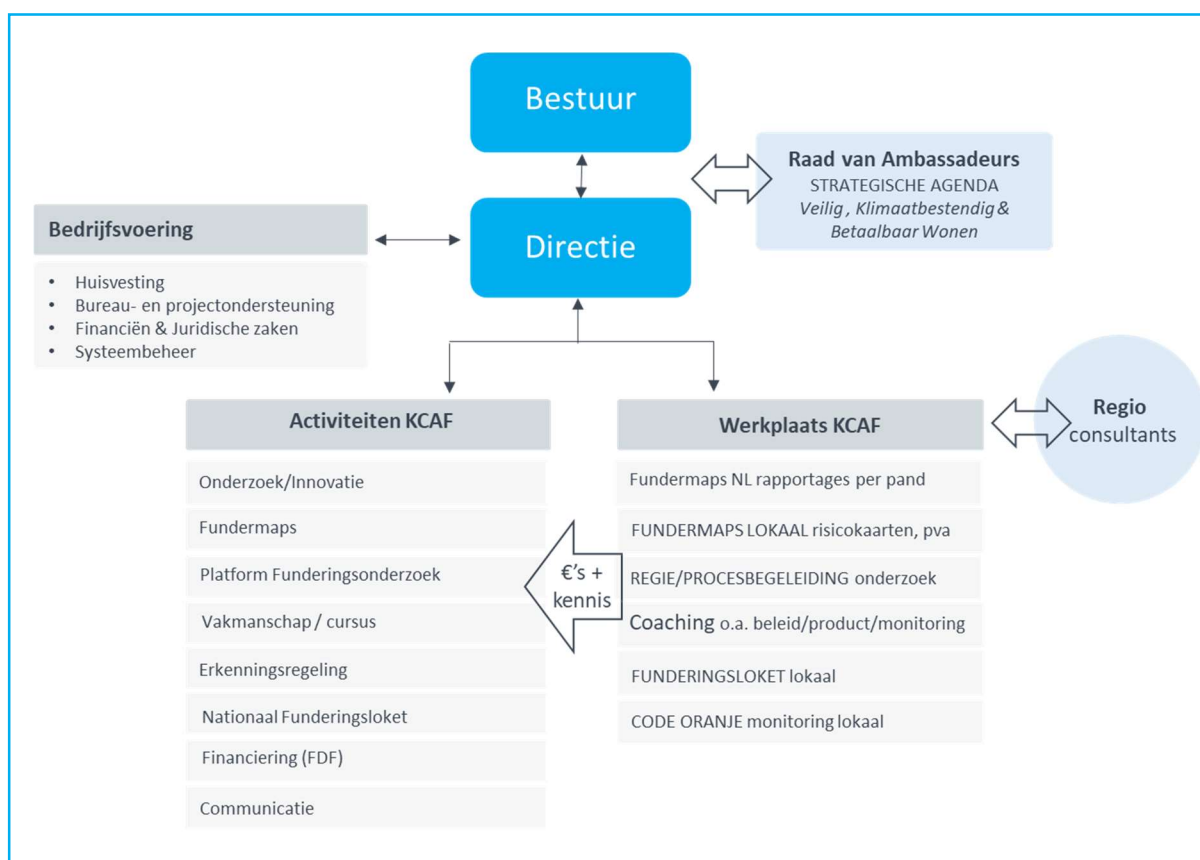
Tabel 3.4 Overige rollen KCAF

Wie	Wat
Raad van ambassadeurs	Voor de Raad van Ambassadeurs wordt een aantal vertegenwoordigers vanuit de doelgroepen van KCAF gevraagd. Dit zijn directeuren, bestuurders, influencers die weten wat er in de politiek speelt en wat de ontwikkelingen in de maatschappij zijn. Aan hen wordt gevraagd het KCAF te voorzien van kritiek, inspiratie, contacten en inzichten vanuit hun vakgebied. Waar relevant en gewenst kan het ook betekenen om samen met het bestuur te lobbyen om wetgeving aan te passen, urgentiebesef bij partijen te

	vergroten en netwerk te bestendigen. Mogelijk is hier een overlap te maken met de Coalitie Stevige Steden.
Regio Consultants	Zij vormen de ogen en oren in de regio voor KCAF en kunnen snel ter plaatse zijn om bij een schadegeval te kijken indien nodig.
Medewerkers	KCAF heeft een netwerk van ervaren en bekwame ondersteuners en project- en procesbegeleiders die worden ingehuurd voor de uitvoering van werkzaamheden die vanuit de werkplaats of vanuit de activiteiten van de stichting nodig en/of gewenst zijn.

3.6 Schematische weergave KCAF

Figuur 2: Schematisch overzicht van de organisatie inclusief de activiteiten.



4 Groeien, planning en structurele begroting

4.1 Groeien

Om de gestelde doelen uit dit koersdocument te kunnen realiseren is het nodig dat KCAF ontwikkelt en groeit. De werkzaamheden die KCAF momenteel uitvoert worden gefinancierd door bijdragen van enkele gemeenten. Daarnaast is er variabele en daarmee onzekere omzet uit de coaching van diverse gemeenten en woningcorporaties en het inzichtelijk maken van funderingsrisico's met Fundermaps. Na aftrek van kosten blijft een klein percentage over om algemene taken uit te voeren. Maar zoals in de inleiding ook al is aangegeven drijft de stichting voor een deel ook op de inzet van vrijwilligers. KCAF heeft ook geen budget om zelf onderzoeken uit te voeren.

KCAF is van mening dat voor een goede aanpak van de maatschappelijke opgave van funderingsproblematiek, ook in de context van alle andere opgaven in bebouwd gebied, een structurele basis nodig is. Dit vraagt om nieuwe stappen in de verdere professionalisering en financiering van de stichting. We zien hierin drie ontwikkelstadia.

1 Stevig fundament (2021)

Koersdocument: De eerste stap in deze fase is het vaststellen van het koersdocument. Dit document is ook bij een deel van het netwerk getoetst met de vraag of ze de ambitie en aanpak ondersteunen. KCAF is er immers niet voor zichzelf maar om een gedeelde maatschappelijk opgave op te pakken. Dit koersdocument vormt de inhoudelijk basis voor het creëren van draagvlak binnen het netwerk en de fondsenwervingsstrategie.

Doorontwikkelen Fundermaps NL: Fundermaps NL gaat als bron dienen voor de makelaars en taxateurs die vanaf juni 2021 per pand een risico inschatting m.b.t. optreden funderingsschade moeten afgeven. Het is belangrijk Fundermaps NL door te blijven ontwikkelen om steeds beter en gerichtere uitspraken te doen over het risico op funderingsschade. Hierover is KCAF met de branchepartijen in gesprek.

Communicatiestrategie: Een stakeholderanalyse draagt bij aan het gericht vormgeven van de behoeftes en wensen van onze partners. Dit betreft de individuele organisaties, de koepels en platformen, waaronder ook het platform Funderingsonderzoek. Wat is ieders rol bij het aanpakken van de maatschappelijke opgave? Welke vragen leven er? Welke kennisvragen moeten worden opgelost? Welke kennis is er beschikbaar bij het netwerk? Hoe kunnen de kennisborging en -doorwerking het beste vormgeven? Welke communicatiemethoden kunnen we hierbij het beste inzetten? Als we dit scherper hebben kunnen we gericht onze in te zetten communicatiemiddelen bepalen.

Vernieuwde website: Het is een grote wens om de website te vernieuwen. Het koersdocument en de communicatiestrategie vormen hiervoor de basis.

Strategie Fondsenwerving: KCAF wil zo veel mogelijk betrokkenen vanuit haar onafhankelijk positie bijstaan met kennis en kunde. Het streven van KCAF is een financiële basis te ontwikkelen zoals Rioned deze heeft opgebouwd: een kleine bijdrage van heel veel betrokken partijen (overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen). Door niet te afhankelijk te zijn van een paar financiers is de stichting minder kwetsbaar en het onderschrijft de onafhankelijke positie. Daarnaast wordt ook ingezet op het herstel van een structurele bijdrage vanuit het Rijk. In de strategie wordt de samenhang met andere gerelateerde organisaties/thema's meegenomen om te voorkomen dat vanuit te veel hoeken bijdragen aan dezelfde organisaties gevraagd worden. Zie ook paragraaf 4.3.

Start Fondsenwerving: KCAF blijft zich gedurende het jaar inspannen om voldoende middelen te generen voor het uitvoeren van de maatschappelijk vraag. Zodra de strategie Fondsenwerving gereed is kan dit via die ingezette lijn worden doorgezet.

En verder werken aan de strategische doelstellingen.

Activiteiten vanuit strategische doelstellingen	
1. Onderzoek, innovatie en borging	Kennisagenda, Onderzoek, Richtlijn funderingsonderzoek gereed
2. Vakmanschap	Cursussen (algemeen, specials, praktijkdagen), Bijdragen symposia, Erkenningregeling
3. Nationaal Funderingsloket	Voor meldingen, vragen en kennis, Kennisdocumenten verzamelen, beoordelen en ontsluiten
4. Werkplaats KCAF	Uitbreiden Fundermaps/funderingsloket Lokaal en regie/procesbegeleiding/coaching
5. Strategische agenda	Raad van ambassadeurs, bijdrage oproep formateur, Fonds Duurzaam Funderingsherstel

2 Bouwen (2021-2023)

Deze periode staat in het teken van verdergaande samenwerken met onze netwerkpartijen aan de ontwikkeling van kennis. Fondsenwerving is dan ook nog steeds gaande. En hoe meer financiering des te meer betrokkenen geholpen kunnen worden. Jaarlijks actualiseren we het koersdocument en stellen we een werkplan op met enkele focuspunten voor het komende jaar.

3 Onderhoud (2023 en verder)

De verwachting is dat na deze periode de fundering onder het KCAF op orde is. De focus komt meer te liggen op de bedrijfsvoering en welke taken met de dan beschikbare middelen uitgevoerd kunnen worden.

4.2 Planning 2021

In tabel 4.1 staat de planning van de activiteiten in 2021. Afhankelijk van de beschikbare tijd en middelen kunnen we dit deels of geheel uitvoeren. In tabel 4.2 staat de overleg

Tabel 4.1: Planning op hoofdlijnen voor 2021

	2021	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
1	Bedrijfsplan	X	X										
2	Proces FunderMaps & diensten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	Communicatiestrategie			X	X	X							
4	Vernieuwen website								X	X	X	X	X
5	Strategie Fondsenwerving				X	X	X						
6	Fondsenwerving	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7	Kennisagenda				X	X	X	X	X				
8	5 Strategische doelen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Tabel 4.2: Frequentie van de werkoverleggen

Frequentie werkoverleggen	
Team kern (directeur+ kleine kern rond projecten/initiatieven)	Tweewekelijks
Team breed (idem + ondersteuning)	Maandelijks
Directie-bestuur	Tweewekelijks
Bestuur	Kwartaal
Raad van Ambassadeurs	Halfjaarlijks

4.3 Financieringsmodellen

Voor een stevige fundering onder KCAF zijn ook structureel middelen nodig. Hiervoor onderkennen we 6 sporen die onderdeel worden van het fondsenwervingsplan.

Spoor 1: Het Rijk

In de inleiding is aangegeven dat het KCAF op verzoek van de Tweede Kamer is opgericht en ook financiële ondersteuning leverde. Met als belangrijk argument dat de stichting onafhankelijke kennis levert aan pandeigenaren en overige betrokkenen. De casus Groningen toont aan hoe belangrijk het is dat er een onafhankelijke partij is tot wie eigenaren zich kunnen wenden.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken ontwikkelde afgelopen 1,5 jaar een andere visie op de rol en taken van het KCAF en stopte met de financiering ervan. Er is veel tijd geïnvesteerd door KCAF om deze beweging te keren. Dit is niet gelukt en heeft het bestuur doen besluiten opnieuw in gesprek te gaan met de Tweede Kamer. Momenteel lopen deze gesprekken. Er is een motie aangenomen die de regering verzoekt een aanvalsplan op te stellen om de verzakking van huizen te voorkomen en schade en funderingen te herstellen, en de Kamer daarover in het voorjaar te informeren. Eind januari 2021 zijn aanvullend nog Kamervragen gesteld aan de ministers van LNV, I&W en BZK. Daarnaast staan de verkiezingen voorjaar 2021 op de agenda. De verwachting is dat dit tot een nieuwe integrale visie op dit dossier gaat leiden, waarbij er weer ruimte is voor structurele ondersteuning van KCAF. Zie ook inleiding, paragraaf 1.3.

Spoor 2: Vakmanschap

KCAF vraagt voor het geven van trainingen, cursussen, masterclasses een bescheiden bijdrage. Ook via de erkenningsregeling worden beperkte inkomsten gegenereerd. Op congressen is er ook altijd ruimte voor een bedrijvenmarkt. De inkomsten hieruit dragen bij aan het dekken van de kosten.

Spoor 3: Fundermaps NL

Voor de branche van makelaars en taxateurs levert KCAF Fundermaps NL, een tool waarmee op pandniveau de risico's op funderingsschade inzichtelijk worden gemaakt. Dit is een betaalde dienst die wordt opgebouwd uit ontwikkelingskosten, datakosten en een beperkte bijdrage aan KCAF voor de werkzaamheden van de stichting.

Spoor 4: Supportfonds/lidmaatschap KCAF

KCAF bouwt bij voorkeur een brede basis van betrokkenheid op via een laagdrempelige, beperkte en structurele jaarlijkse bijdrage aan KCAF. De afgelopen jaren heeft een aantal gemeenten KCAF gesteund en dit aantal gemeenten hopen we uit te breiden. Maar ook provincies, waterschappen, bedrijven en koepels kunnen hierin mogelijk een stap zetten. Bij het supportfonds/lidmaatschap denken we aan een model à la Rioned.

Spoor 5: Werkplaats KCAF

KCAF levert onafhankelijk kennis en vaardigheden voor casussen die zich voordoen bij particulieren, overheden en bijvoorbeeld woningcorporaties. Voor deze diensten aan professionele organisaties wordt een vergoeding gevraagd. Deze vergoeding bestaat uit het dekken van de uurtarieven en beperkte afdracht aan KCAF voor de werkzaamheden van de stichting.

KCAF wordt vaak benaderd juist voor de opstartfase van processen. KCAF doet geen funderingsonderzoek of herstelprojecten. Dit is aan de markt.

Spoor 6: Loterijen

Enigszins ver gezocht maar als het KCAF (of vanuit enkele samenwerkende partijen) lukt om een bedrag van circa € 1 miljoen bijeen te brengen dan kan een aanvraag gedaan worden bij de Nationale PostcodeLoterij die hier dan € 0,5 miljoen aan toe kan voegen mits de aanvraag door de procedure komt. Dit spoor is om in de gaten te houden voor de wat langere termijn.

4.4 Structurele begroting

In tabel 4.3 is weergegeven welke structurele middelen nodig zijn om invulling te kunnen geven aan de uitvoering van het koersdocument. Dit jaar ontvangt KCAF als vaste algemene bijdrage minimaal €37.500 van een aantal partijen. Overige inkomsten uit pilots en coaching zijn variabel en bieden onvoldoende basis om voldoende personele capaciteit in te huren, te investeren in kennisontwikkeling en actiever te communiceren. Dit wordt nu deels opgelost door de inzet van vrijwilligers. Dit is echter gezien de omvang van het maatschappelijke vraagstuk en de complexiteit van de problematiek onwenselijk.

Tabel 4.3: Gewenste structurele begrotingsontwikkeling

Activiteiten	2021	Groeimodel >2021
Nationaal Funderingsloket (2 dagen/week)	€ 50.000,-	€ 150.000,-
Personele inzet (directie en bedrijfsbureau)	€ 150.000,-	€ 200.000,-
Kantoorkosten (huisvesting+ICT/abonnementen + administratiekantoor)	€ 50.000,-	€ 100.000,-
Communicatie (social media, website, webinars, congres)	€ 50.000,-	€ 75.000,-
Budget kennisontwikkeling/onderzoek	€ 150.000,-	€ 300.000,-
Totaal	€ 450.000,-	€ 825.000,-