



Manifest van Vereniging Eigen Huis (VEH), Verbond van Verzekeraars (VvV), Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Aedes en Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)

# Deltaplan aanpak Funderingsschade

Als er niet wordt ingegrepen, lopen de komende dertig jaar 1 miljoen woningen een aanzienlijk risico te worden getroffen door funderingsschade. De opstellers van dit manifest, een coalitie van vijf betrokken organisaties, pleiten voor een nationaal gecoördineerde aanpak van funderingsproblemen. Daarmee kan veel toekomstige schade worden voorkomen. Dit manifest schetst een beeld van de urgentie van de funderingsproblematiek en mogelijke oplossingsrichtingen.

Het is tijd voor een Deltaplan Aanpak Funderingsschade. Door tijdig de juiste maatregelen te nemen kan veel schade worden voorkomen. Het Rijk kan en moet de regie nemen om met de betrokken partijen in te zetten op passend waterbeheer en optimale toepassing van technische innovaties.

De coalitie roept het volgend kabinet op om het Deltaplan Funderingsschade te beleggen bij een minister van Wonen. Het plan, dat samen met betrokken partijen moet worden opgesteld, omvat onderzoek naar regionale en lokale risico's, de ontwikkeling van nieuwe herstel- en preventietechnieken en geeft richting aan de verdeling van kosten voor herstel van funderingsschade over de Rijksoverheid, lagere overheden, corporaties en woningeigenaren.

Momenteel draaien woningeigenaren en -corporaties volledig op voor de vaak hoge herstelkosten van funderingsschade, terwijl zij geen invloed hebben op de oorzaken. Er moet daarom een landelijk functionerend fonds komen voor onderzoek naar funderingsschade en een herstelfonds om woningeigenaren en -corporaties financieel bij te staan.

1 miljoen woningen **potentieel getroffen** door funderingsschade

Bij een gemiddelde grondoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> betekent dit een **schadepost** van € 50.000 tot € 87.500 per woning

Problemen al **urgent** bij 250.000 woningen

Groot deel van de schade is te **voorkomen**

Aanpak vereist **landelijke regie** en regionaal maatwerk

Bodemdaling draagt fors bij aan **CO<sub>2</sub> uitstoot** (4%)

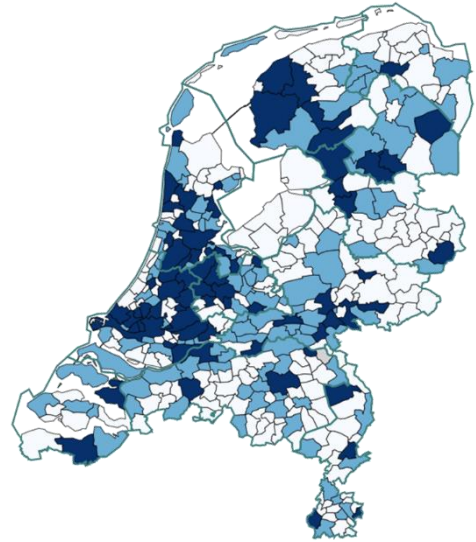
## Inhoud

- A. Het funderingsprobleem samengevat
- B. Oorzaken
- C. Potentiële oplossingsrichtingen en verantwoordelijkheden

### A. Het funderingsprobleem samengevat

Bodemdaling en schade aan funderingen van gebouwen is een sluipend proces dat lang onzichtbaar bleef. Het vormt een groeiend probleem voor woningeigenaren, -corporaties, samenleving en overheid. De afgelopen jaren is door de droogte en inklinking van klei- en veenbodems vooral veel schade aan woningen ontstaan. Het aantal droge periodes neemt naar verwachting verder toe.

Volgens het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en Deltares krijgen naar schatting zo'n miljoen woningen de komende dertig jaar te maken met funderingsproblemen. Bij een kwart miljoen woningen zijn de problemen volgens het KCAF nu al urgent. Bodemdaling bedreigt, als het niet tijdig en adequaat wordt aangepakt, een aanzienlijk deel van de woningvoorraad. Een alerte en doeltreffende aanpak van droogteproblemen in stedelijk gebied is niet alleen voor woningen en andere gebouwen noodzakelijk, het is ook nodig om schade aan wegen en infrastructuur te beperken.



Bodemdaling en funderingsschade speelt in vrijwel alle provincies, met concentraties in Friesland, Overijssel, Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en in de rivier- en kleigebieden.  
(bron: KCAF september 2020)

De schade per woning kan volgens KCAF en Deltares oplopen tot vele tienduizenden euro's en soms zelfs uitmonden in sloop en/of het persoonlijk faillissement van de woningeigenaar.

Het herstellen van de fundering kost € 1.000 tot € 1.750 per bebouwde m<sup>2</sup>. Bij een gemiddelde grondoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> betekent dit een schadepost van € 50.000 tot € 87.500 per woning. De schade kan volgens KCAF oplopen tot circa 60 miljard euro in 2050. Voorkomen moet worden dat de in Nederland beperkt beschikbare bouwcapaciteit niet kan worden gebruikt voor de broodnodige grootschalige nieuwbouw, maar ook moet worden ingezet voor herstel of sloop en herbouw van woningen met funderingsproblemen.

Gelukkig is er steeds meer aandacht voor dit groeiend probleem. Dat is terecht, want veel toekomstige problemen en schade zijn te voorkomen. De oorzaken kunnen worden verminderd of weggenomen, mits tijdig wordt ingegrepen. Het is daarom tijd voor een **Deltaplan Aanpak Funderingsschade**. Het plan is opgesteld om de woningvoorraad te beschermen en de maatschappelijke kosten te beperken. Daarnaast pleiten de opstellers ervoor om regie te voeren en te voorkomen dat bureaucratie, versnippering en belangenconflicten verlamdend zullen werken. Ook het milieu is gebaat bij een doortastende aanpak, vanwege de invloed die de grondwaterstand heeft op zowel funderingen als de CO<sub>2</sub>-uitstoot van veenweidegebieden. Op dit moment zorgt de afbraak van droogvallend veen volgens de Unie van Waterschappen jaarlijks voor zeven megaton CO<sub>2</sub> uitstoot. Dat is bijna vier procent van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland.

## **B. Oorzaken**

Er zijn diverse oorzaken voor funderingsschade en bodemdaling. De drie belangrijkste:

- Grondwaterpeilbeheer door waterschappen en gemeenten
- Inklinking grond en wateronttrekking
- Aantasting van grenenhouten palen

### ***Grondwaterpeilbeheer door waterschappen en gemeenten***

Het grondwaterpeil wordt in Nederland gereguleerd door en onder verantwoordelijkheid van waterschappen en binnen gemeentegrenzen door gemeenten. Omdat water zich niet stoort aan deze door mensen bedachte begrenzingsen is dat gegeven onderdeel van de complexiteit. In veel gebieden is de te lage stand van het grondwaterpeil de meest voorkomende oorzaak voor funderingsschade. Bij woningen op houten funderingen komen de koppen van funderingspalen bij een te lage grondwaterstand droog te staan. Het hout komt in aanraking met zuurstof en wordt aangetast door schimmels die zogeheten paalrot veroorzaken. Hierdoor verliezen de funderingspalen hun draagkracht en dat resulteert in verzakkingen en schade aan de woning. Soms wordt het waterpeil bewust verlaagd omdat wegen in het bebouwd gebied door zetting zijn gezakt en daardoor bij regen regelmatig onder water komen te staan. Ook woningen met kelders kunnen belang hebben bij een relatief lage grondwaterstand.

### ***Schadeherstel voor rekening van woningeigenaren en -corporaties***

Woningeigenaren en -corporaties hebben zelf geen invloed op het voorkomen van funderingsschade maar dreigen wel volledig voor de herstelkosten op te draaien. In veel gevallen gaan die hun draagkracht te boven. Schade aan funderingen wordt niet gedekt door opstalverzekeringen omdat het geen plotseling optredend en onzeker voorval is. De schade is veelal het gevolg van beleidskeuzes door Rijkswaterstaat, provincies, gemeenten en waterschappen. De maatschappelijke impact hiervan is enorm, zowel op de bewoners als op de kwaliteit van de woningvoorraad.

### ***Agrarische belangen staan op gespannen voet met belangen van woningeigenaren en -corporaties***

In sommige landelijke gebieden houden waterschappen het grondwaterpeil kunstmatig laag om landbouwgrond begaanbaar en productief te houden. Door deze lage waterstand worden woningfunderingen in hetzelfde gebied aangetast.

### ***Inklinking grond en wateronttrekking***

De toenemende verdroging speelt een rol van betekenis, zowel in het buitengebied als in de stad. Door klimaatverandering krijgen we te maken met minder neerslag, met name in de zomers. Dat zorgt voor inklinking van de bodem waardoor ook funderingsschade ontstaat bij woningen die “op staal” (zonder funderingspalen) zijn gebouwd. Verdroging en bodemdaling zijn ook het gevolg van extra onttrekking van grondwater. Zo gebruiken boeren water uit waterputten om akkers in landelijke gebieden te bevoeien. Het aantal waterputten in Nederland is stormachtig gegroeid\*. In stedelijke gebieden kunnen te lage grondwaterstanden worden veroorzaakt door de slechte bouwtechnische staat van rioleringen (vaak door verouderde, poreuze en beschadigde rioleringsbuizen), waardoor het grondwater wordt gedraineerd.

### ***Aantasting van grenenhouten palen***

Speciale aandacht vragen woningen die zijn gefundeerd op grenenhouten palen. Deze houtsoort is, ook als ze onder water staat, gevoelig voor aantasting door bacteriën. Het inklinken van de grond op een laag grondwaterpeil bij funderingen op grenenhout is daarom niet altijd de primaire oorzaak van funderingsschade. Volgens Stichting Hout Research is grenenhout toegepast bij ongeveer de helft van de woningen in ons land met een houten fundering. Vooral in Friesland, Zaanstad, Haarlem en rond het IJsselmeer is deze houtsoort veelvuldig gebruikt. Daar werd meestal niet meer dan 6 tot 8 meter diep geheid, wat overeenkomt met de gemiddelde de lengte van dit type funderingspalen. Daarnaast is gebleken dat bodembewegingen invloed kunnen hebben op ondiepe funderingspalen door

'negatieve kleeft'. Wanneer grond door een te laag grondwaterpeil inklinkt, gaat de grond als het ware aan de houten palen 'hangen' waardoor de funderingspalen zakken en kunnen breken.

### **Conclusie**

Er zijn diverse oorzaken voor funderingsschade en de oorzaak kan per woning en per locatie verschillen. De stand van het grondwaterpeil is een oorzaak die het eenvoudigst is te beïnvloeden, maar hier spelen vaak tegenstrijdige belangen.

## **C. Potentiële oplossingsrichtingen en verantwoordelijkheden**

- Voorkomen van de schade
- Onderzoek naar - en toepassing van nieuwe technologie
- Hoofddrol voor het Rijk

### ***Voorkomen van de schade***

Door het nemen van tijdige en juiste maatregelen kan veel schade worden voorkomen. Van de 1 miljoen woningen die in potentie te maken krijgen met schade aan de fundering, is volgens KCAF nu al bij een kwart daarvan urgent herstel nodig. Voor de overige 750.000 woningen is door adequaat ingrijpen funderingsschade deels of geheel te voorkomen. De mogelijkheden hiervoor zijn afhankelijk zijn van lokale omstandigheden. Daarvoor is maatwerk nodig omdat ondergrond, aard van de bebouwing en de fundering plaatselijk sterk kunnen verschillen. Woningen in het ene gebied hebben baat bij een hogere grondwaterstand om paalrot te voorkomen, terwijl woningen in het andere gebied juist baat kan hebben bij een lagere grondwaterstand, bijvoorbeeld de kelders en kruipruimten droog te houden. Met technische oplossingen kan de waterstand beter worden afgestemd op de behoeften. Dan hoeven uiteenlopende belangen niet te conflicteren. Daarom is het is van belang dat technisch onderzoek wordt gestimuleerd om maatwerkoplossingen mogelijk te maken.

### ***Onderzoek naar - en toepassing van nieuwe technologie***

Er is voldoende aanleiding om fors te investeren in onderzoek dat gericht is op het beter in kaart brengen van de problematiek en op nieuwe technologische oplossingen om funderingsschade en bodemdaling te beperken. Soms kan tegen aanvaardbare kosten funderingsschade worden voorkomen via gerichte lokale maatregelen, zoals het per huizenblok reguleren van de grondwaterstand. Deze technologische mogelijkheden zijn nog lang niet uitgeput, zowel in ontwikkeling als in toepassingen. Wij bepleiten daarom een landelijk fonds voor onderzoek naar funderingsschade.

### ***Hoofddrol voor het Rijk***

De funderingsproblematiek en herstel van funderingsschade is een complex en kostbaar maatschappelijke kwestie waar de burger nauwelijks of geen invloed op heeft. Samenwerking tussen betrokken partijen is daarom essentieel voor de samenleving. In de praktijk zien we dat tot op dit moment niemand het voortouw kan of wil nemen. Het Rijk kan en moet de regie nemen om met de betrokken partijen tot een krachtig plan van aanpak te komen. Het doel moet zijn schade te voorkomen en herstel en financiering van schade voor getroffen belanghebbenden mogelijk te maken. Daar waar sprake is van tegengestelde belangen hakt het Rijk knopen door op basis van gebiedsonderzoek. Daarnaast faciliteert het Rijk betrokken partijen, zoals lagere overheden, in het komen tot oplossingen en maakt hierbij gebruik van de kennis die reeds beschikbaar is bij relevante instellingen.

Het Rijk heeft ook een belangrijke rol bij het stimuleren van onderzoek naar technische oplossingen en het ondersteunen van de woningeigenaren en -corporaties voor wie herstel van de fundering van hun woning noodzakelijk is. Dit kan met een goed functionerend en toegankelijk herstelfonds waarmee het Rijk de woningeigenaar en -corporaties financieel bijstaat.

\*(bron: [Het Financieele Dagblad](#))