

Funderingsschade kan worden voorkomen

Een Deltaplan voor 2050

Een miljoen woningen krijgen tussen nu en 2050 funderingsschade. Bij een kwart van deze gevallen is de situatie urgent en kunnen huizen volledig onbewoonbaar worden. Een schrijnend toekomstbeeld. Gelukkig hoeft dat geen werkelijkheid te worden als er landelijke sturing op lokaal beleid komt. Maar vooralsnog is dat er niet.

TEKST: SANNE DIJKGRAAF / BEELD: ISTOCK EN ANP

In het Deltaplan aanpak Funderingsschade, dat begin maart aan politiek Den Haag werd gepresenteerd, vraagt een coalitie van vijf partijen om een landelijke aanpak van het grondwaterprobleem. Het Verbond van Verzekeraars (VvV), Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Aedes, Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en Vereniging Eigen Huis stelden dit manifest op omdat dat 'hard nodig is'. Want in Den Haag is er wellicht wel besef van de urgentie van de situatie, maar niet van de mogelijkheid om veel schade te voorkomen.

Oneerlijk

Je moet er niet aan denken; je woning kwijtraken omdat de fundering wegzakt. Toch is het een realistisch toekomstbeeld voor veel huishoudens. Funderingsschade ontstaat langzaam, waardoor

huiseigenaren vaak pas te laat doorhebben wat er aan de hand is. En belangrijker nog; waardoor verzekeraars het in de meeste gevallen niet vergoeden. En dat is voor het merendeel van de getroffen een groot probleem. De schadepost van een woning met een gemiddeld grondoppervlak van 50 m² ligt namelijk tussen 50.000 en 87.500 euro. Een bedrag dat de meeste mensen niet hebben liggen. Bovendien een oneerlijke situatie, want huiseigenaren draaien op voor de kosten maar hebben geen invloed op de grondwaterstand. Waterschappen en gemeenten hebben dit wél. Dick de Jong, directeur van het KCAF, vertelt meerdere schrijnende gevallen gezien te hebben. "Ik ken situaties waarin mensen uit huis geplaatst zijn omdat de scheuren te erg werden. Die mensen belanden vervolgens in de schuldsanering, want ze hebben wel een hoge hypotheek, maar geen



Dick de Jong,
directeur van
het KCAF

“Oplossingen zijn afhankelijk van lokale situaties”

huis meer.” Volgens De Jong zijn dit nu nog uitzonderingen, maar dat blijft niet zo als er geen actie wordt ondernomen. “Juist in deze tijd, met een woningmarkt die zo onder druk staat is dit ernstig. Veel mensen van mijn generatie wonen relatief goedkoop dus van de ouderen komt zo’n twintig procent in de problemen. Maar als ik denk aan al die jonge starters met hun hoge hypotheeken dan maak ik me echt ernstig zorgen. Die komen in grote problemen.”

Volgens de Deltaplan-coalitie echter is een groot deel van deze schade te voorkomen, mits er tijdig maatregelen genomen worden. Zij roepen het volgend kabinet op om het Deltaplan te beleggen bij een minister van Wonen. Niet voor het eerst overi-

“Het is een olievlek die zich verspreidt”

gens, twintig jaar geleden deed Vereniging Eigen Huis ook al een oproep tot een Deltaplan. “Door de klimaatverandering wordt het probleem echter steeds ernstiger en groter”, vertelt John Kersemakers, bouwkundig specialist bij de vereniging. “De laatste jaren beginnen ook woningen met funderingen op staal schade te krijgen. Door minder



Steven Wayenberg,
beleidsadviseur bij
Vereniging Eigen Huis

regen wordt de grondwaterstand lager en daardoor de grond onder de funderingen minder draagkrachtig.”

Nationaal probleem

Het Rijk moet volgens de coalitie met de betrokken partijen inzetten op passend waterbeheer en een optimale toepassing van technische innovaties. Hoe dat precies werkt verschilt per gemeente. Oplossingen zijn namelijk afhankelijk van lokale situaties. Waar woningen in het ene gebied baat hebben bij een hogere grondwaterstand, hebben anderen juist een lagere stand nodig om bijvoorbeeld kelders en kruipruimtes droog te houden. Dat lokale karakter is volgens Steven Wayenberg, beleidsadviseur bij Vereniging Eigen Huis, ook een van de redenen dat actie tot nu toe uitbleef. “Het Rijk legt het probleem op het bord van decentrale overheden. Die durven echter geen stappen te nemen omdat ze bang zijn dat de partij die als eerste de helpende hand toereikt, aansprakelijk gesteld zal worden voor het hele probleem.” En de problematiek is volgens Wayenberg veel te grootschalig om nog lokaal te kunnen noemen. “Dit is een nationaal probleem, mede versterkt door klimaatverandering, en zou dus nationaal moeten worden aangestuurd. Er moeten knopen worden doorgemaakt en verdeelsleutels opgesteld, zodat huiseigenaren schade niet meer volledig zelf hoeven te dragen. Dat kan alleen onder nationale regie in afstemming met alle betrokken partijen.”

“De politiek dacht altijd dat het om incidentele gevallen ging in een paar gemeenten”, vertelt De Jong. “Dus vanuit Den Haag werd gevonden dat die paar gemeenten het maar zelf uit moesten zoeken met een beetje steun. Maar toen wij het Nationaal Funderingsloket openden stroomden de meldingen binnen. Duizenden gevallen per jaar

“Het is onredelijk dat huiseigenaren de schade in hun eentje moeten dragen”

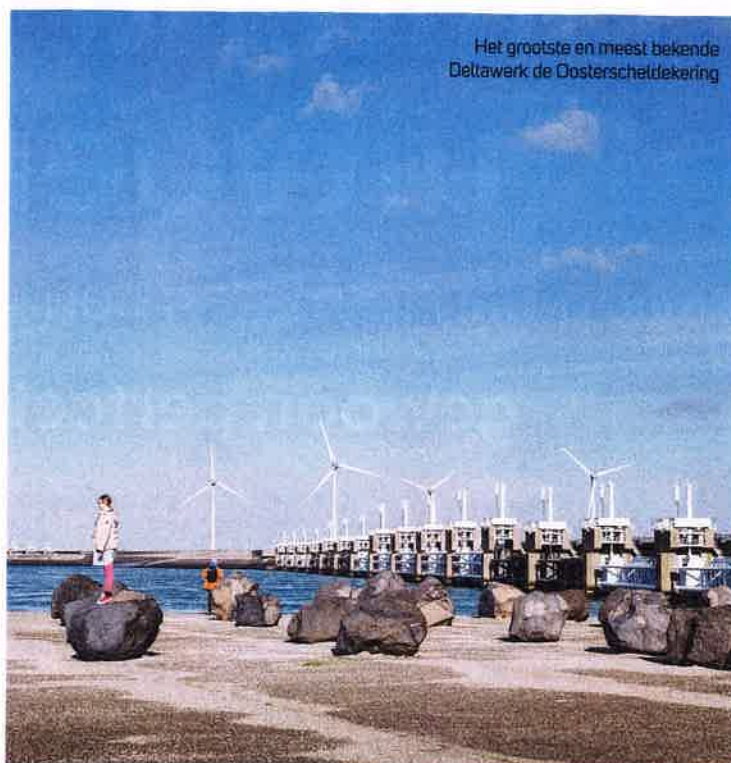
uit het hele land. Inmiddels zijn er in bijna de helft van de Nederlandse gemeenten mensen getroffen. Het is een olievlek die zich verspreidt.” Volgens het KCAF is het belangrijk dat het Rijk partijen faciliteert die de uitvoering op zich kunnen nemen. “Nu moet elke gemeente tekenen en zelf het risico dragen”, gaat De Jong verder. “Als het Rijk die garantie geeft komen we veel verder en kunnen we maatwerkkleningen verstrekken.”

Het KCAF heeft modellen waarop de hotspots gedetecteerd kunnen worden en er preventief gehandeld kan worden. Op die manier is duidelijk waar er extra opgelet moet worden en kunnen er maatregelen getroffen worden.

Maar wat kunnen gedupeerden in de tussentijd doen om de schade te beperken? “Eerlijk gezegd niet zoveel”, vertelt Wayenberg. “Daarom is het juist zo onredelijk dat die huiseigenaren de schade tot op heden in hun eentje moeten dragen. Zij hebben deze niet veroorzaakt en ook geen grip op de omstandigheden die het wel veroorzaken.” Wel zijn er volgens Wayenberg voorbeelden van buurten die gezamenlijk constructies bedenken met bijvoorbeeld pompen om de grondwaterstand te verhogen. “Maar dat moet collectief gebeuren. Iemand moet de kar trekken en het moet voor eigen rekening. Dat valt dus niet mee en kan in redelijkheid haast niet van mensen worden gevraagd.”

Drassige weilanden

Dat er iets moet gebeuren is dus duidelijk. “Mensen willen niet met hun verhaal in de krant”, vertelt De Jong. “Ze schamen zich maar daardoor denkt de politiek dat het allemaal wel meevalt en dat mensen overdrijven. Maar dat is niet zo.” Naast het feit dat mensen in gigantische proble-



Het grootste en meest bekende Deltawerk de Oosterscheldekering



John Kersemakers,
bouwkundig specialist
bij Vereniging
Eigen Huis

men kunnen komen ontstaat er volgens De Jong ook een maatschappelijk probleem. “We kennen ook veel gevallen waar de duurzaamheidsplannen stilstaan omdat funderingen een zwaar duurzaam pakket niet kunnen dragen. Bij een aantal woningcorporaties bijvoorbeeld heeft dit als gevolg dat er gesloopt moet worden en opnieuw gebouwd, wat weer hogere huurprijzen betekent en daardoor maatschappelijke problemen.”

Er moet dus landelijk aangestuurd worden op lokaal beleid. Maatwerk is van belang en dat kan volgens de vijf partijen alleen geleverd worden als er eerst technisch onderzoek gedaan wordt. In het Deltaplan wordt daarom gepleit voor een landelijk fonds om deze onderzoeken te financieren. “Agricultuur zitten bijvoorbeeld niet te wachten op drassige weilanden en hebben behoefte aan een lage grondwaterstand. Huiseigenaren willen juist een hogere grondwaterstand om paalrot te voorkomen. Maar zelfs binnen stedelijke gebieden kunnen er verschillende behoeftes zijn. Daarom is maatwerk zo belangrijk en moet onderzoek worden gestimuleerd naar innovatieve methodes om dat te kunnen leveren”, besluit Wayenberg. «



Lees meer op veh.nu/deltaplan