



Algemene Bestuursdienst  
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties*

# Advies landelijke aanpak funderingsproblematiek

KCAF 27 maart

**ABD**TOPconsult

Dichtbij en onafhankelijk

Erik Jan van Kempen

# Opdracht ABDTOPconsult



Opdrachtgever: DG overleg VRO, I&W, LVVN, OCW, FIN

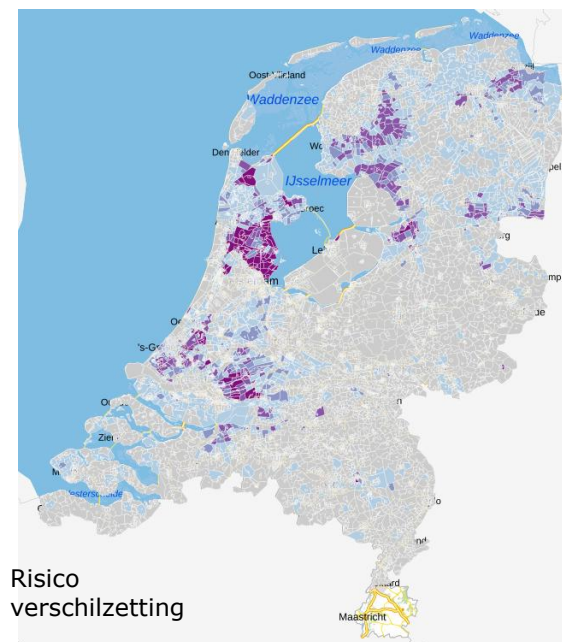
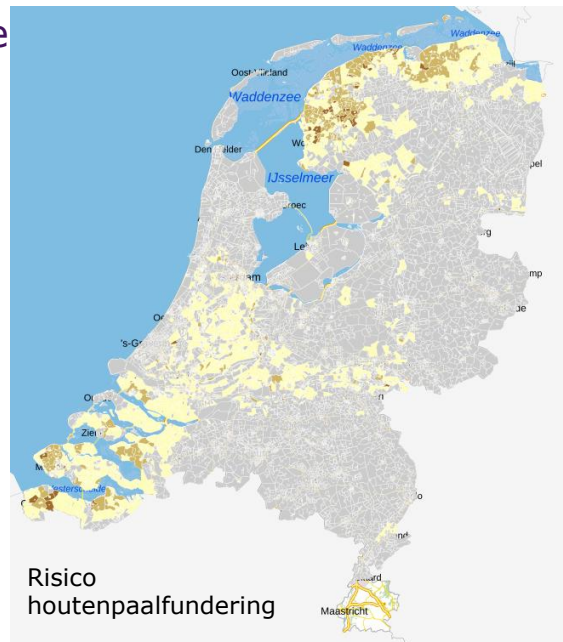
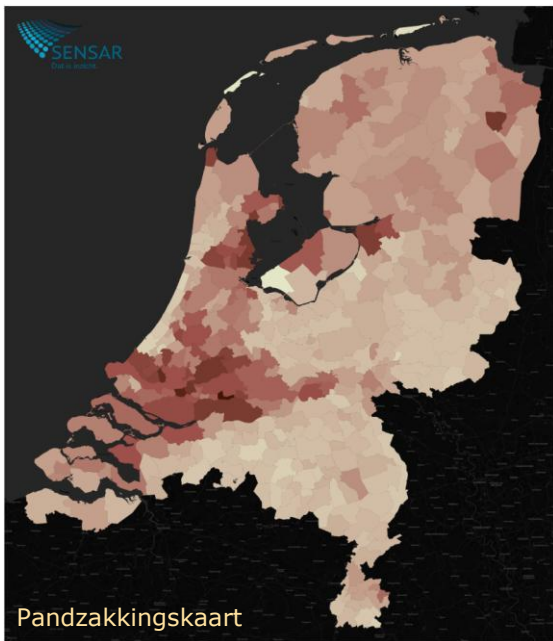
Breng advies uit over de mogelijke contouren van een meerjarige nationale aanpak funderingsproblematiek, en

Schets daarbij verschillende scenario's voor het ambitieniveau van de aanpak

Benoem mogelijkheden voor interbestuurlijke en publiek-private samenwerking om de nationale aanpak te realiseren.

# Omvang funderingsproblematiek

- 425.000 huizen met funderingsproblematiek;
- W.v. 25.000 met zeer ernstige schade moeten de komende jaren hersteld worden;
- W.v. 80.000 huizen ernstige funderingsproblemen



# 8 bouwstenen

1. betrouwbare data, informatie en risicomodellering
2. Verankering in het verkoop- en aankoopproces
3. Financiering van onderzoek en herstel door eigenaren
4. Communicatie en procesbegeleiding
5. Wijk- en buurtaanpak
6. Het bodem- en watersysteem
7. Bouw en innovatie
8. Meer uitvoeringskracht

# 1. Meer betrouwbare data en risicomodellering



Er zijn te weinig harde gegevens en data is versnipperd;

Daardoor: geen zicht op de omvang van het probleem, enkel schattingen;

En: data is niet openbaar of begrijpelijk voor woningeigenaren.

Nog veel kennis op te doen.

## 2. Verankering in het aankoop- en verkoopproces



Toekomstige woningeigenaren nemen beslissingen in een verkopersmarkt;

Informatie komt niet of pas kort voor het transport bij de notaris beschikbaar;

Uiteindelijk is betere prijsvorming op de markt wenselijk (funderingsherstel verdisconteerd in de prijs van de woning).

# 3. Financiering van onderzoek en herstel

- Generieke subsidies ongericht voor de grootste pijn en urgentie;
- Funderingsherstel is uiteenlopend in prijzen, maar duur -> stevige drempel;
- LTV en LTI in orde, dan reguliere financiering, maar praktisch is ingewikkeld;
- Nu FDF: heel klein, uitbreiding is voorzien, focus op niet-kunners;
- Ter referentie: Restauratiefonds voor kunners en niet-kunners én verduurzaming
- Woningcorporaties maken afwegingen tussen nieuwbouw, onderhoud en betaalbaarheid

## 4. Communicatie en procesbegeleiding



Woningeigenaren kunnen het regelmatig niet alleen:

Herstel is technisch complex, kosten zijn hoog, medewerking van burens is vaak nodig;

Bij monumenten is funderingsherstel extra complex en kostbaar;

Een klein aantal gemeenten beschikt over funderingsloketten die in informatie en begeleiding voorzien.



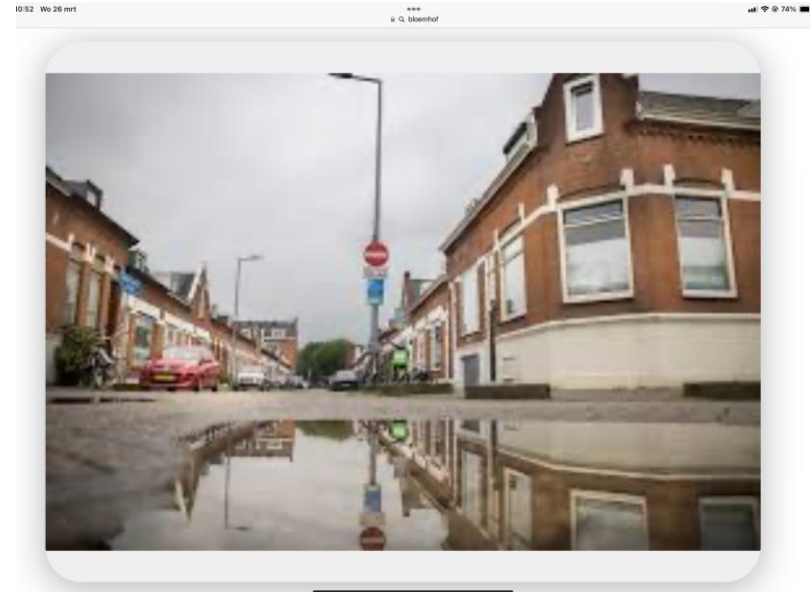
## 5. Wijk- en buurtaanpak

Een VVE, een straat waarin meerdere panden verzakken tot hele wijken die 'op' zijn;

Het is onderdeel van vraagstukken rondom toekomstbestendigheid van woningen en de openbare ruimte;

In het landelijk gebied complexiteit in samenhang ruimtelijke functies

het bodem- en watersysteem heeft grote impact



## 6. Het bodem- en watersysteem



Multicausaliteit bij funderingsschade, woningeigenaar is primair verantwoordelijk;

Bodem en water spelen een belangrijke rol bij ontstaan van schade;

Soms moet funderingsherstel op korte termijn, soms is beperking en uitstel mogelijk: bv door peilvakken en andere maatregelen vanuit de bodem- en waterhuishouding;

Aandachtspunt: de complexiteit van het grondwatersysteem

## 6. Bouw en innovatie



Funderingsproblematiek is zeer omvangrijk, maar huidige bouwcapaciteit is zeer beperkt;

Daarbij leiden stijgende bouwkosten tot het stokken van herstelopdrachten;

Funderingsproblematiek is te groot en te duur, daardoor is innovatie essentieel.

Veel problematiek wordt ter plekke casuïstisch opgelost; naast innovatie ook noodzaak tot standaardisatie.

## 8. Meer uitvoeringskracht



Uitvoering is de grootste uitdaging: je moet het kunnen waarmaken;



Bewustwording van funderingsproblematiek vereist handelingsperspectief en actie;



Uitvoeringscapaciteit en financiële middelen zijn voor diverse overheden (waaronder gemeenten en woningcorporaties) een belangrijk knelpunt.

# Interbestuurlijke samenwerking



Rol Rijk

Interbestuurlijke  
samenwerking rijk,  
provincies, waterschappen,  
gemeenten

# No regrets

- Bundeling en ontsluiting data
- Verbetering info aankoop/verkoop
- Mogelijkheden financiële instellingen benutten, FDF, woningcorporaties
- Lerend netwerk gemeenten en capaciteit bij RVO/KBF/KCAF
- Aandacht voor de bestaande voorraad in wijken, buurten en buitengebied
- Praktische samenwerking op bodem en water aan voor en achterkant
- Samenwerking bouw en kennisinstellingen, prognoses en innovatie
- Uitvoeringscapaciteit fysiek domein vasthouden
- Interbestuurlijke samenwerking waarin het Rijk naar voren stapt

## Het vervolproces



Oplevering rapport aan VRO,  
I&W, LNVN, OCW, FIN

Overleg met partijen

Kabinetsreactie naar de  
Tweede Kamer

Aan de slag