

**Contactpersoon**

Simon Vrijzen
Belangenbehartiger Woningmarkt
s.vrijzen@eigenhuis.nl
+31638260026

Aan Tweede Kamercommissie van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
Datum 30 januari 2025
Betreft Commissiedebat Funderingsproblematiek 13-2

Geachte leden van de Tweede Kamercommissie van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening,

Nederland staat aan de vooravond van een ingrijpende funderingshersteloperatie. Klimaatverandering, verlaging van het grondwaterpeil en de waterhuishouding hebben grote gevolgen voor de gebouwde omgeving. Tot 2035 krijgen 425.000 woningen te maken met funderingsproblemen. Woningen en gebouwen gefundeerd op houten palen of gebouwd op ondiepe funderingen zijn het meest kwetsbaar. Zij verzakken in steeds sneller tempo en lopen grote schade op. Bij slechts 27.500 woningen zijn tot nu toe de funderingen hersteld.

Zonder nationaal plan voor de aanpak van de funderingsproblematiek zullen honderdduizenden woningen en gebouwen verzakken. Die worden daardoor onveilig, ongezond en uiteindelijk onbewoonbaar. Dan rest vaak niets anders dan afbraak. Ondertussen krijgen eigenaren en bewoners te maken met grote financiële, sociale en mentale problemen.

Alleen met daadkrachtig en oplossingsgericht beleid kan worden voorkomen dat een funderingscrisis ontstaat die grote overeenkomsten vertoont met de aardbevingsproblematiek in Groningen, zo **erkent ook het ministerie van VRO**.

In deze brief willen de leden van de Funderingscoalitie aandacht vragen voor het belang van financiële ondersteuning. Zonder ondersteuning is een succesvolle nationale aanpak niet mogelijk en worden alle andere inspanningen zoals informatievoorziening, onderzoek en ontzorging vergeefse moeite.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor succesvolle aanpak

Uw Kamer nam vorig jaar unaniem de motie Paternotte c.s. aan die het Rijk oproept om huishoudens met funderingsschade te helpen. In de begroting is voor de komende vier jaar budget gereserveerd om tot een nationale aanpak van de funderingsproblematiek te komen die eigenaren en bewoners zicht op duurzame oplossingen en handelingsperspectief moet bieden.

In de Kamerbrief van 3 december 2024 over de voortgang van de nationale aanpak van funderingsproblematiek schrijft de minister van VRO dat de door de RLi voorgestelde subsidiëring voor onderzoek en herstel niet 'doelmatig' is, omdat daardoor veel gebouweigenaren een subsidie zouden krijgen terwijl zij of voldoende eigen vermogen hebben of 'eenvoudig een lening kunnen krijgen'. Ook waar middelen volgens de minister wel doelmatig zouden zijn, zijn deze niet beschikbaar. Na de aanvankelijke hoopvolle ontwikkeling die ontstond door het erkennen dat naast de huiseigenaar ook de overheid hier een (financiële) verantwoordelijkheid heeft, is de koers van de minister op dit punt niet pragmatisch. Wij vrezen dat dit een succesvolle aanpak van de problematiek in de weg staat.

Op de oorzaak en preventie van funderingsproblemen hebben huiseigenaren weinig tot geen invloed. De problemen ontstaan door externe factoren die zich onzichtbaar onder de grond manifesteren. De overheid heeft wel invloed op kritische factoren als het grondwaterpeil, maar veel minder op de gevolgen van klimaatverandering zoals verdroging en inklinking. Ondanks deze gedeelde verantwoordelijkheid komen alle kosten van funderingsherstel tot op heden voor rekening van huiseigenaren en woningcorporaties.

Kosten funderingsherstel gaan draagkracht huiseigenaren te boven

Funderingsherstel en het behoud van de eigen woning is vaak alleen mogelijk als er een effectieve aanpak komt die is gekoppeld aan passende financiële ondersteuning. Blijft dat uit, dan kunnen huiseigenaren de kosten van herstel niet dragen of schuiven zij het herstel voor zich uit, waardoor de problemen vaak verergeren. Bij geschakelde woningen (de Nederlandse rijtjeswoning) is een gezamenlijke, bloksgewijze aanpak doorslaggevend voor effectief funderingsherstel en kostenreductie. Eén weigerende eigenaar blokkeert de voordelen van gezamenlijk herstel. Het overheidsbeleid zal op dit punt een doorslaggevende, pragmatische aanpak moeten ontwikkelen.

Onderzoeksbureau Rebel heeft berekend dat 31.000 woningeigenaren niet in staat zijn om zelf het funderingsherstel te financieren. Wij verwachten dat dat aantal veel hoger ligt. Uit onderzoek van VEH blijkt dat 57% van huiseigenaren die bekend zijn met de kosten van herstel, deze niet zelf op kunnen brengen. Deze kosten, die oplopen van vele tienduizenden tot honderdduizenden euro's, en de onvermijdelijke kosten van bijkomend woningherstel gaan de draagkracht van veel individuele eigenaren ver te boven. Zij moeten immers ook geld reserveren - of nu al lenen - voor verduurzaming van de woning of uitgaven voor noodzakelijke werkzaamheden zoals asbestsanering. Daarnaast zullen zij reserves willen opbouwen en aanhouden voor eigen spaardoelen, zoals de levensplannen van henzelf en de kinderen. De studie van Rebel heeft met deze factoren geen rekening gehouden.

Door een groot aantal achterblijvers zullen ook huiseigenaren die wel financiële draagkracht hebben niet aan de slag kunnen met herstel. Het uitblijven van financiële ondersteuning heeft daardoor als gevolg dat tienduizenden eigenaren klem komen te zitten in hun woning.

Wij vragen u als Kamerlid om u in te zetten voor een daadkrachtige en effectieve aanpak van funderingsproblematiek met financiële ondersteuning, die zoveel mogelijk mensen in beweging zet. Daardoor krijgt ook de bouwsector de kans om op te schalen. Op dit moment worden

slechts 1.000 panden per jaar hersteld, terwijl dat aantal in de komende jaren naar het tienvoudige of meer moet groeien.

Aanpak woon- en funderingscrisis biedt kansen

Bij huizen met een ondiepe fundering (in vaktermen een fundering 'op staal') is in bepaalde gevallen funderingsherstel niet mogelijk. Deze woningen zijn door een combinatie van factoren, zoals bodemdaling en een slecht energielabel, niet toekomstbestendig. Voor deze woningen is sloop-nieuwbouw (nieuw voor oud) op termijn de enige optie. Dat betekent een enorme opgave voor gebieden met deze problematiek, zoals Rotterdam-Zuid, maar tegelijkertijd biedt het ook kansen.

Bij sloop-nieuwbouw kunnen op dezelfde grond vaak meer woningen worden teruggebouwd en tegelijkertijd kunnen de leefbaarheid en veiligheid verbeteren. Ook dit proces is niet mogelijk zonder passende financiering. Woningeigenaren zullen nooit in staat zijn om hun woning te slopen en opnieuw op te bouwen zonder de zekerheid van adequate financiële hulp. De impasse van een verzakkende, onveilige en ongezonde woning en de onoverkomelijke financiële strop na verkoop en verhuizing moet daarom worden doorbroken met een passende financiële oplossing.

Gevolgen funderingscrisis voor woningcorporaties

Ook bij woningcorporaties heeft de funderingscrisis ingrijpende gevolgen. Een aantal corporaties heeft becijferd dat de funderingen van bijna een kwart van hun bezit moeten worden hersteld om te voorkomen dat dat deel van de voorraad onbewoonbaar wordt. Hiervoor worden nu al miljoenen gereserveerd; geld dat kan niet worden uitgegeven aan woningbouw of verduurzaming. Het funderingsherstel van 2 tot 3 woningen betekent voor corporaties dat er één nieuwbouwwoning minder kan worden gebouwd, of 2 tot 3 woningen die niet kunnen worden verduurzaamd. Dit stelt hen voor lastige dilemma's die vragen om politieke keuzes en landelijke regie.

Zeker voor corporaties die te maken hebben met geconcentreerde problematiek betekent dit dat zij niet anders kunnen dan opgaven op nieuwbouw, verduurzaming of onderhoud afschalen of stopzetten. Een aantal corporaties dat hiermee te maken heeft én de problematiek in kaart heeft gebracht komt tot schrikbarende getallen. Zo zijn er corporaties die bijna een kwart van hun bezit in de komende 30 jaar moeten herstellen, wil dat deel van de voorraad niet onbewoonbaar worden. Andere corporaties moeten nog sneller ingrijpen in een deel van hun bezit om deze woningen beschikbaar te houden voor hun huurders. Hiervoor worden al miljoenen gereserveerd en uitgegeven door corporaties die niet in woningbouw of verduurzaming gestoken kunnen worden.

Daarbij hebben veel corporaties zogeheten gespikkeld bezit, waarbij particuliere koop- en sociale huurwoningen door elkaar staan. Dit maakt funderingsherstel nog complexer als de urgentie daarvan niet wordt gevoeld door particulieren, waardoor de bereidheid om mee te doen gering is en de financiering moeilijk rondkomt. Deze afstemmingstrajecten zijn intensief en vragen veel tijd en geduld. Ook voor woningcorporaties is het daardoor van belang dat zo veel mogelijk particuliere eigenaren in beweging worden gezet.

Zonder ondersteuning geen nationale aanpak

Het helpen van zoveel mogelijk getroffen huiseigenaren en bewoners moet het doel zijn van de nationale aanpak van de funderingsproblematiek. Naar onze stellige overtuiging is dat niet mogelijk zonder financiële ondersteuning.

De nu voorgestelde maatregelen van informatievoorziening, onderzoek en ontzorging zijn tevergeefs als er geen antwoord is op deze belangrijkste vraag en voorwaarde voor herstel. Wij vragen u daarom om alle opties voor financiële ondersteuning open te houden om een succesvolle nationale aanpak mogelijk te maken. Wij wensen u veel succes en wijsheid toe bij de voorbereiding van het debat.

Hoogachtend, namens de partijen van de Funderingscoalitie,

Karsten Klein
Vereniging Eigen Huis