

Vergaderjaar 2024–2025

28 325

Bouwregelgeving

Nr. 277

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 december 2024

Steeds meer mensen hebben schade aan de fundering van hun woning of gebouw. Circa 425.000 gebouwen hebben te maken met matige of ernstige funderingsschade of gaan hier in de komende tien jaar naar verwachting mee te maken krijgen. De maatschappelijke, sociale en financiële impact van deze schadegevallen is groot. Deze problematiek wordt groter en urgenter met de toenemende ouderdom van de gebouwenvoorraad, door bodemdaling en het veranderende klimaat. Op 29 februari 2024 heeft de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) zijn advies «Goed gefundeerd» aan het kabinet aangeboden met daarin aanbevelingen hoe het Rijk tot een nationale aanpak voor de funderingsproblematiek kan komen die uitvoerbaar en rechtvaardig is.

Op dinsdag 11 juni heeft een plenair debat plaatsgevonden over het Rli-advies. In dat debat is de motie van Kamerlid Paternotte c.s. unaniem aangenomen die de regering verzoekt met een aantal onderdelen van de aanpak aan de slag te gaan (Kamerstuk 28 325, nr. 272). Met deze brief informeer ik u mede namens de bewindspersonen van IenW en LNVN over:

- welke eerste stappen we willen zetten om uitvoering te geven aan de motie Paternotte c.s.,
- het advies dat is gevraagd aan ABDBTOPConsult over de invulling en vormgeving van een meerjarige aanpak op nationaal niveau.
- en de stappen die na het verschijnen van het Rli-advies op onderdelen zijn gezet.

Eerste stappen nationale aanpak

Het is helder dat funderingsproblematiek een urgent probleem is en dat een gezamenlijke aanpak op nationaal niveau gewenst is. De Rli heeft een heldere analyse van de problematiek gegeven en een advies opgeleverd dat vele aspecten van dit vraagstuk belicht. We willen hier samen met medeoverheden, gebouw eigenaren, woningcorporaties, de financiële

sector, de bouwsector en kennisinstellingen aan de slag. We willen dit gefaseerd doen. Gelet op de beschikbare financiële middelen en beschikbare capaciteit in de sector kan niet alles tegelijk.

Om het bewustzijn en de informatiepositie van mensen rond funderingschade te vergroten en woningeigenaren te stimuleren aan de slag te gaan met schade- en funderingsherstel, gaan we de volgende stappen zetten:

- 1) het verbeteren van de informatievoorziening;
- 2) woningeigenaren gebiedsgericht ondersteunen met onderzoek, advies en begeleiding; startend in enkele gebieden waar urgente funderingsproblemen zijn met uiteenlopende oorzaken;
- 3) een landelijk werkend Fonds Duurzaam Funderingsherstel.

1) Het verbeteren van de informatievoorziening

Samen met de belangrijkste stakeholders willen we concrete stappen gaan zetten om de informatievoorziening te verbeteren. De eigenaar van een woning of een gebouw is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan zijn woning en daarmee ook voor het onderhoud aan de fundering. Maar veel eigenaren weten niet welke fundering ze hebben, wat de staat van hun fundering is en welk risico zij lopen op mogelijke schade in de toekomst. Er zijn wel data beschikbaar, maar deze zijn in handen van diverse partijen, zoals gemeenten, woningcorporaties, vastgoedbeleggers, individuele woningeigenaren en kennisinstellingen. Het is belangrijk dat deze data beschikbaar komen voor gebouw-eigenaren en ook voor aanstaande kopers van een woning. Deze kopers kunnen dan bij het uitbrengen van een bod op een woning rekening houden met (toekomstig) funderingsherstel. De informatievoorziening in het woningtransactieproces moet verbeterd worden, zodat uiteindelijk het funderingsrisico verdisconteerd raakt in de prijs en nieuwe woningeigenaren niet meer voor verrassingen komen te staan.

2) Woning-eigenaren gebiedsgericht ondersteunen met onderzoek, advies en begeleiding

Het grootste deel van de woningeigenaren heeft zelf voldoende financiële middelen en kennis om met herstel van de schade aan hun woning aan de slag te gaan¹. Maar een deel van de eigenaren zal niet weten waar te beginnen. Zij willen graag op weg geholpen worden met goede informatie, advies en begeleiding. Het gaat dan bijvoorbeeld over heldere communicatie, het inrichten van een loket waar mensen voor informatie en advies terecht kunnen, procesbegeleiding, hulp bij funderingsonderzoek en het opstellen van een herstelplan. Zo geldt voor eigenaren van monumenten dat zij behoefte hebben aan informatie die toegespitst is op deze categorie. Deze behoefte bestaat zeker ook bij woningeigenaren die in een groter bouwblok of in gestapelde bouw wonen en afhankelijk zijn van de medewerking van de andere eigenaren bij funderingsherstel. In deze situaties is het komen tot besluitvorming over de aanpak en het herstel vaak een langjarig proces. Funderingsproblemen komen op veel verschillende plekken in vele variaties voor. Daarom zijn we voornemens samen met de medeoverheden een gedifferentieerde, gebiedsgerichte aanpak in te gaan richten en woningeigenaren te ondersteunen met onderzoek, advies en begeleiding. We beginnen daarbij in een aantal gebieden met urgente funderingsproblemen in Nederland om te leren wat de beste aanpak is bij verschillende soorten van funderingsschade.

¹ Zie appendix 1 van het rapport «Verkenning beleidsvarianten aanpak funderingsproblematiek, Rebel Group, juni 2024

Voor het financieel ondersteunen van deze twee eerste stappen is voor de komende vier jaren een bedrag van 56 miljoen euro vrijgemaakt. Deze middelen worden ingezet voor onder meer:

- Het bij elkaar brengen van beschikbare, feitelijke informatie over de type en de staat van de fundering en het centraal ontsluiten van deze data.
- Kennisontwikkeling, bijvoorbeeld voor de groeiende problematiek bij niet-onderheide panden en voor innovatie wat betreft funderingsonderzoek en funderingsherstel,
- Het opzetten van een landelijk informatiepunt en het stimuleren van regionale/lokale funderingsloketten, waar gebouw eigenaren met funderingsproblemen voor informatie en advies terecht kunnen.
- Het gebiedsgericht ondersteunen van woningeigenaren met funderingsschade met onderzoek, advies en begeleiding.
- Het verbeteren van de kwaliteitsborging van funderingsherstelwerkzaamheden.

3) Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF)

Voor degene die onvoldoende geld hebben om aan de slag te gaan met schade en/of funderingsherstel is het Fonds Duurzaam Funderingsherstel ingericht (FDF). Dit is een landelijke voorziening voor woningeigenaren die geen lening voor funderingsherstel kunnen krijgen op de reguliere hypotheekmarkt. Het FDF verstrekt deze woningeigenaren een hypothecaire lening met aangepaste voorwaarden (Funderingslening Maatwerk, betalen naar draagkracht). Het FDF is ondergebracht in een stichting, heeft een eigen governance en wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Nu heeft het fonds nog een beperkt bereik, omdat slechts 7 gemeenten aangesloten zijn. In zijn reactie op het Rli-advies (d.d. 8 maart 2024) heeft het vorige kabinet aangegeven voornemens te zijn het FDF landelijke werking te geven. Het resterende vermogen van het huidige fonds bedraagt circa € 13 miljoen (eind 2023).

De Rebel Group heeft zijn eerdere onderzoek «Financiële consequenties Landelijke werking Fonds Duurzaam Funderingsherstel» geactualiseerd en aangevuld, zie bijlage. Dit onderzoek schetst aan de hand van verschillende scenario's voor het aantal toekomstige aanvragen van het fonds de financiële consequenties. Op basis hiervan heeft het vorige kabinet besloten om € 20 miljoen euro te reserveren (2026) voor landelijke werking. Over aanvullende private financiering van het fonds is het Ministerie van VRO en het bestuur van het FDF met enkele partijen in gesprek. Verkend wordt of de eerdere gemaakte afspraken over aanvullende financiering vanuit de markt herbevestigd kunnen worden of dat nieuwe afspraken nodig zijn en op welke wijze partijen kunnen bijdragen aan de uitvoeringskosten van het fonds. Het Ministerie van VRO, het bestuur van het FDF en de fondsbeheerder (Svn) werken in overleg met gemeenten de komende maanden de nieuwe opzet van het fonds uit. Het streven is het vernieuwde FDF 1 juli 2025 in werking te laten treden.

Advies over meerjarige aanpak door ABDTOPConsult

Naast deze eerste stappen in de aanpak hebben de Rli en de Kamer (via de motie Paternotte c.s.) ook andere voorstellen gedaan, zoals voor individuele financiële ondersteuning, innovatie en opschaling en organisatie van de aanpak. Om de nationale aanpak funderingsproblematiek verder uit te werken en vorm te geven is ABDTOPConsult om advies gevraagd. De opdracht bestaat uit het maken van een voorstel voor een meerjarige aanpak van de funderingsproblematiek (preventie, onderzoek, herstel) op nationaal niveau passend binnen de kaders van het kabinet. Het advies zal

verschillende scenario's schetsen voor het ambitieniveau, de daarbij horende financiële consequenties en de organisatie en samenwerking (binnen het Rijk, tussen de overheden en tussen publieke en private partijen). Het advies zal meerdere voorstellen doen over de wijze waarop gefaseerd invulling en uitvoering gegeven kan worden aan de aanbevelingen van de Rli en de motie Paternotte c.s.. Het advies zal voorjaar 2025 gereed zijn. Op basis van dit advies zal het kabinet besluiten over hoe de verdere aanpak samen met de belangrijkste stakeholders georganiseerd en ingericht wordt. Hierover wordt u in 2025 voor het zomerreces middels een brief geïnformeerd.

Lopende trajecten

Hierna volgt een korte beschrijving van de activiteiten die na het verschijnen van het Rli-advies in gang zijn gezet en die een bouwsteen vormen voor de eerste stappen van de nationale aanpak of voor het advies van ABDTOPconsult.

Kennisontwikkeling en kennisdeling

Wij werken samen met de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) en Sensor aan een landelijke viewer om de aard en omvang van de funderingsproblematiek op gebiedsniveau voor heel Nederland in beeld te brengen. Hiertoe worden reeds bestaande data aangevuld met satellietdata. Het is de bedoeling deze informatie beschikbaar te stellen aan gemeenten.

Met RVO, het Kenniscentrum Bodemdaling en funderingen (KBF) en het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) verkennen we welke stappen nodig zijn om tot een landelijk informatiepunt en kennis- en innovatienetwerk voor funderingsproblematiek te komen. Tevens verkennen we samen met onder meer Kadaster, Deltares en TNO welke stappen nodig zijn om tot een landelijke voorziening voor informatie over de fundering van gebouwen en de bodem en ondergrond te komen. Hierbij maken we gebruik van de basisregistraties zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Ondergrond (BRO) en bezien we welke rol de Landelijke Voorziening Gebouwgegevens hierbij kan spelen.

Deltares en TNO werken in opdracht van het Ministerie van VRO aan een verdiepingsslag om beter inzicht te verkrijgen in differentiatie en typologie van de door de Rli geschetste 425.000 urgente gevallen van funderings schade. De verscheidenheid aan oorzaken van funderingsproblemen, in combinatie met verschillen in het water- en bodemsysteem, de mate van stedelijkheid en variatie in de gebouwenvoorraad maakt dat er niet één aanpak of één oplossingsrichting is. De resultaten van deze verdiepingsslag zal gebruikt worden om tot een scherpere prioritering en fasering van de aanpak te komen.

Uitvoeringskracht

Recent is in samenwerking met de koepels (IPO, VNG, Unie van Waterschappen) een opdracht uitgezet over de stand van de uitvoering op lokaal niveau. Doel hiervan is beter zicht te krijgen op welke kennis gemeenten hebben over de funderingsproblematiek binnen de gemeentegrenzen, of zij reeds een aanpak ontwikkeld hebben en hoe deze eruit ziet. Dit onderzoek moet een nauwkeuriger beeld op leveren aan welke ondersteuning partijen behoefte hebben om de aanpak op lokaal te versnellen. De resultaten ontvangt u voor de zomer 2025 samen met de eerder genoemde brief over het advies van ABDTopconsult.

In sommige gebieden is funderingsproblematiek in zodanige omvang aanwezig, dat een collectieve aanpak doeltreffender en doelmatiger is dan een individuele aanpak. Zeker in buurten en wijken met een stapeling van opgaven is een samenhangende collectieve aanpak nodig om de woningeigenaren perspectief te kunnen bieden. Daarom onderzoeken we samen met een aantal gemeenten of en op welke wijze de funderingsopgave te koppelen is met de structurele verbetering van leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden. Daar waar sprake is van funderingsschade in de zogenaamde focusgebieden wordt samengewerkt met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV).

Individuele ondersteuning

De Rli stelt voor een subsidie beschikbaar te stellen voor zowel onderzoek (90%), het opstellen van een herstelplan (70%) en voor het herstel zelf (30%). De Rli heeft geadviseerd hierbij iedereen evenveel subsidie te geven. Dit leidt tot een zeer fors kostenplaatje voor de komende tien jaar van bijna 12 miljard. Los van dat deze middelen nu niet voor handen zijn, vinden we dit geen doelmatige inzet van middelen. In deze situatie ontvangen namelijk ook gebouweigenaren met voldoende eigen vermogen of gebouweigenaren die eenvoudig een lening kunnen krijgen voor funderingsherstel subsidie.

Daarom heeft Rebel Group onderzocht of er geen gerichtere individuele ondersteuning mogelijk is met ook een minder fors kostenplaatje, zie de verkenning in de bijlage. Voor de herstellkosten zijn hier twee mogelijke varianten verkend naast de voorgestelde subsidie door de Rli (9,5 mld) en het fonds: een inkomensafhankelijke subsidie (2,4 mld) en een subsidie voor een specifieke groep met een extreem hoog leenbedrag ten opzichte van het inkomen of de waarde van de woning (0,5 mld). Voor deze twee onderzochte varianten zijn op dit moment geen middelen beschikbaar. Deze verkenning wordt betrokken bij het adviestraject van ABDTOP-Consult.

Innovatie en opschaling

Het Ministerie van VRO heeft TKI Bouw en Techniek gevraagd een marktanalyse uit te voeren (zie bijlage). Deze laat zien dat er circa 1.000 panden per jaar worden hersteld. De bestaande onderzoeks- en adviesmarkt wordt geschat op circa 40 tot 50 fte. Naast deze specifieke bureaus zijn er ook funderingsherstelbedrijven die onderzoek doen en advies geven. De huidige omvang van de funderingsherstelmarkt wordt geschat op circa 50 bedrijven, bestaande uit in totaal circa 500 tot 750 fte. Dit betekent dat de bouwsector in de huidige situatie deze opgave qua omvang en capaciteit onvoldoende kan oplossen. Deze verkenning vormt het startpunt om samen met de bouwsector, gebouweigenaren en kennisinstellingen te bespreken welke vervolgstappen rond innovatie en opschaling gezet kunnen worden.

Tot slot

We gaan in samenwerking met medeoverheden, gebouweigenaren, woningcorporaties, de financiële sector, de bouwsector en kennisinstellingen de komende periode eerste stappen zetten wat betreft het verbeteren van de informatievoorziening en het gebiedsgericht ondersteunen met onderzoek, advies en begeleiding. Voor het zomerreces 2025

informereren we u over het advies van ABDTOPConsult, de uitkomsten van de lopende trajecten en hoe we de verdere aanpak op nationaal niveau willen invullen en vormgeven.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer