



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000130941

Uw kenmerk
2020Z04001

Datum 21 april 2020
Betreft Vragen van het lid Nijboer (PvdA) over 65 miljard euro aan
schade door verzakkende huizen.

Hierbij bied ik u de beantwoording van de vragen van het lid Nijboer aan over het bericht "65 miljard euro aan schade door verzakkende huizen." Deze vragen werden ingezonden op 2 maart 2020.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2020Z04001

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en voor Milieu en Wonen over 65 miljard euro aan schade door verzakkende huizen (ingezonden 2 maart 2020)

Vraag 1:

Heeft u kennisgenomen van het bericht 'Verzakking vastgoed veroorzaakt 65 miljard euro schade'?

Antwoord 1:

Ja

Vraag 2:

Klopt het dat de kosten van funderingsonderzoek en –herstel kunnen oplopen tot 100.000 euro per woning? Kunt u aangeven welke factoren invloed hebben op de kosten? Welke mogelijkheden zijn er om kosten te besparen?

Antwoord 2:

De kosten voor funderingsonderzoek- en herstel zijn gelieerd aan het aantal vierkante meters grondgebonden oppervlak van een woning. Gemiddeld wordt een richtprijs van 1.000 euro per m² voor herstel aangehouden. Bij woningen met een groter grondoppervlak kunnen de kosten daardoor oplopen tot het genoemde bedrag.

Funderingsherstel is op dit moment arbeidsintensief maatwerk. Daarnaast is het aantal bedrijven gespecialiseerd in funderingsherstel beperkt, terwijl de werkvoorraad hoog is. Dit creëert krapte. De ontwikkeling van nieuwe, minder arbeidsintensieve methoden komt daarbij (nog) niet of nauwelijks door marktwerking tot stand. Projecten met meerdere eigenaren moeten bij voorkeur collectief worden aangepakt. Dit kost tijd en middelen voor voorbereiding en procesbegeleiding. Het stimuleren van innovatie op het gebied van funderingsherstelmethoden kan leiden tot een kostenreductie of preventieve methoden. BZK heeft eerder bijgedragen aan het onderzoeken van preventiemethoden in de vorm van digitale monitoring en signalering, en tegengaan van bacteriële aantasting. Op dit moment bezie ik hoe innovatie en kostenreductie met een uitvraag in het kader van de SBIR-regeling ("Small Business Innovation Research") gestimuleerd kan worden.

Vraag 3:

Hoe gaat u bevorderen dat eigenaren tijdig onderzoek laten doen en overgaan tot herstel? Hoe voorkomt u dat individuele eigenaren een onderzoek naar funderingsproblematiek vertragen?

Antwoord 3:

Ik zet mij al enige tijd in voor de bevordering van onderzoek en herstel. Ten eerste door de ontwikkeling van de "Landelijke viewer indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek". Deze viewer biedt op postcodeniveau inzicht in de mate van noodzakelijke aandacht en waakzaamheid waar het de fundering betreft en wordt dagelijks gemiddeld 2.000 maal geraadpleegd. Daarnaast financier ik het Landelijk Funderingsloket, welke momenteel uitgevoerd wordt door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) waar onder andere woningeigenaren met potentiële funderingsproblemen terecht kunnen voor informatie over de aanpak

van onderzoek en herstel. En ik heb in 2019 een Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek (RPAF) gestart. De uitvoering van dit programma is belegd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en draagt bij aan de ontwikkeling, verzameling en deling van kennis met professionele partijen die een rol kunnen spelen in de aanpak van de problematiek: lokale overheden en woningcorporaties.

Bewoners kunnen individueel onderzoek doen maar het is altijd beter bloksgewijs samen te werken. Voor gemeenten en woningeigenaren zijn brochures beschikbaar over een effectieve aanpak en worden netwerkbijeenkomsten en congressen georganiseerd. Een aantal gemeenten met excessieve problemen ondersteunt bewoners actief, bijvoorbeeld met bemiddeling tussen bureaus als ze er samen niet uitkomen, of subsidieert onderzoek. Bij onderzoek wordt veelal de voorwaarde gesteld dat de onderzoeksresultaten dan ook publiek mogen worden gemaakt. Deze intensievere benadering en werkwijze heeft tot doel te voorkomen dat onderzoek wordt uitgesteld en er een gevaarlijke woonsituatie ontstaat. Bij gemeenten ligt de verantwoordelijkheid te handhaven op gevaarlijke en overlastgevende woonsituaties. De Woningwet biedt hiervoor de basis en gemeenten worden hierover mede vanuit het RPAF geïnformeerd.

Vraag 4:

Onder verwijzing naar uw antwoorden op eerder gestelde schriftelijke vragen over dit onderwerp²⁾, kunt u de stelling onderbouwen dat de meeste eigenaren voldoende middelen kunnen aantrekken om funderingen te herstellen? Op welke gegevens baseert u die conclusie?

Antwoord 4:

Deze onderbouwing vergt een categorisering van woningeigenaren. Ten eerste is een groot deel van de woningen in bezit van woningcorporaties. Deze categorie woningeigenaren kan het noodzakelijk onderhoud in de vorm van funderingsherstel opnemen in de reguliere onderhoudsplanning en daaraan gekoppelde financiële planning.

Daarnaast is er de categorie appartementsrechtshouders, welke verenigd zijn in verenigingen van eigenaren (VVE). De appartementsrechtshouders bouwen doorgaans door inleg van maandelijkse bijdragen in deze VVE een onderhoudsreserve op voor grootschalig onderhoud aan het pand zoals bijvoorbeeld noodzakelijk herstel van de fundering. Zoals eerder uitgelegd is er een relatie tussen het aantal vierkante meters grondgebonden oppervlak van een pand en de kosten voor het herstel. Appartementsrechtseigenaren delen met meerdere eigenaren het grondgebonden oppervlak. Ook de kosten voor funderingsherstel worden gedeeld.

Tot slot is er de categorie particuliere woningeigenaren die zelf de gehele verantwoordelijkheid draagt voor onderhoud van de woning. Voor deze categorie geldt dat er, indien het zelf opgebouwde vermogen ontoereikend is, reguliere financiële producten beschikbaar zijn. Zo kan een eigenaar een persoonlijke lening afsluiten mits het inkomen toereikend is. Het verhogen van de oorspronkelijke hypothecaire lening kan ook uitkomst bieden, mits de waarde van het onderpand in verhouding blijft tot de hoogte van de lening en het inkomen toereikend is. Wat rest is een relatief kleine groep woningeigenaren waarop voorgaande categorieën en financieringsmethoden niet van toepassing zijn. Hiervoor is het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF).

Vraag 5:

Hoeveel gemeenten hebben inmiddels een samenwerkingsovereenkomst gesloten met fondsen voor funderingsherstel? Onder welke voorwaarden komen eigenaren in aanmerking voor een lening?

Antwoord 5:

Er zijn 4 gemeenten die inmiddels een samenwerkingsovereenkomst met het Stichting FDF hebben gesloten: Rotterdam, Zaanstad, Gouda en Haarlem. De lening kan alleen worden gebruikt voor urgent herstel van de fundering en herstel van cascodelen (bijvoorbeeld scheuren, metselwerk, kozijnen, rechtzetten en vijzelen van casco), waarvan de schade veroorzaakt is door de slechte fundering. Voor de precieze voorwaarden verwijs ik naar de website van het fonds www.funderingsherstelfonds.nl

Vraag 6:

Zijn verkopers verplicht (risico's op mogelijke) funderingsschade te melden bij de verkoop van hun woning? Acht u een dergelijke verplichting verstandig?

Antwoord 6:

Bij wisseling van eigenaar van roerende zaken geldt dat de verkopende partij verplicht is bekende gebreken te melden en dat de aankopende partij een onderzoeksplicht heeft. Een gebrek aan de fundering valt onder deze beide verplichtingen. Daarnaast is de taxateur van het pand verplicht in het taxatierapport een paragraaf op te nemen over de staat van de fundering.

Vraag 7:

In welke gemeenten is de funderingsproblematiek het gevolg van een laag grondwaterpeil? Kunt u aangeven op welke wijze relevante overheden de schade aan funderingen hebben gewogen bij de keuze voor een laag grondwaterpeil? Welk belang woog in dit geval zwaarder? Acht u die afweging verantwoord in het licht van de hoge kosten?

Antwoord 7:

De vier indicatieve aandachtgebieden funderingsproblematiek, geeft op de kaart weer in welke gemeenten woningen staan die mogelijk gefundeerd zijn op houten funderingspalen. Deze waarschijnlijkheid is gebaseerd op het bouwjaar van de panden en de bodemsoort. Alle houtfunderingen zijn gevoelig voor aantasting door schimmels indien het hout in contact komt met zuurstof ten gevolge van lage grondwaterstanden. Overigens kan een laag grondwaterpeil voor sommige woningeigenaren, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe funderingen juist nodig zijn om geen natte voeten te krijgen bij bodemdaling. Omdat het proces zich ondergronds afspeelt, is het onmogelijk aan te geven waar aantasting door schimmels al gaande is en waar het bij een risico blijft. Bij beantwoording van deze vraag is het van belang te weten dat jurisprudentie bevestigt dat woningeigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwaterniveau onder hun eigen woning. Voor woningeigenaren bestaat er een methode om zelf, lokaal, de grondwaterstand te manipuleren teneinde blootstelling van de palen aan zuurstof te voorkomen. Deze zogenaamde drainage-infiltratie-systemen worden in diverse Rotterdamse wijken al toegepast. Ondanks het feit dat de verantwoordelijkheid voor de grondwaterstand onder de woning bij de woningeigenaar zelf ligt, vind ik dat overheden de morele verplichting dragen om mogelijke impact op funderingen mee te wegen bij het nemen van besluiten over grondwaterstanden. Het Rijksprogramma informeert

dan ook waterschappen en gemeenten over de potentiële gevolgen van lage grondwaterstanden op houten paalfunderingen. Overigens hangt een laag grondwaterpeil niet altijd samen met overheidshandelen. Tijden van droogte kunnen hier nadrukkelijk ook invloed op hebben.

Vraag 8:

Klopt het dat de totale kosten van het herstel aan funderingen 65 miljard euro bedragen? Zo nee, hoe groot is de schade wel? Kunt u een onderbouwing geven voor hoogte van de totale schadepost? Komen deze kosten volledig voor rekening van de huidige eigenaren?

Antwoord 8:

Het genoemde bedrag van 65 miljard is gebaseerd op funderingsherstel van 1 miljoen woningen met gemiddelde herstelkosten van € 65.000 per woning. Zoals in antwoord op eerdere kamervragen aangegeven²⁾ liggen de schattingen over het aantal woningen met funderingsproblematiek tussen de 550.000 en 1.000.000 woningen. Bijna alle factoren die een rol spelen bij funderingsproblematiek zijn onzeker. Veel gegevens zijn niet landelijk beschikbaar en gebaseerd op een inschatting. Vandaar ook dat we spreken over 'indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek'. Er is bijvoorbeeld geen landelijk inzicht welk pand welke type fundering heeft. Ook op welke diepte de houten paalfunderingen zich bevinden is niet landelijk (op detailniveau) bekend. Grondwaterstanden zijn afhankelijk van neerslag en klimaatscenario's en worden niet voor niets scenario's genoemd. En het is dus ook onbekend bij welke panden er reeds schade is. Bovendien zijn er naast droogte nog andere factoren die voor aantasting van funderingen kunnen zorgen.

In mijn brief van 3 december 2019³⁾ heb ik aangegeven op welke wijze wij meer inzicht proberen te krijgen in de omvang van de funderingsproblematiek. Een woningeigenaar is inderdaad zelf verantwoordelijk voor het noodzakelijk onderhoud aan de woning. Dit geldt voor de fundering evenzeer als voor bijvoorbeeld het dak. In sommige gevallen bieden gemeenten ondersteuning in de vorm van bijvoorbeeld procesbegeleiding en bijdragen voor onderzoekskosten.

Vraag 9:

Wat gaat u eraan doen om te voorkomen dat schades verder toenemen en de ellende nog verder wordt vergroot?

Antwoord 9:

In de beantwoording van vraag 3 heb ik aangegeven wat ik doe om schade als gevolg van funderingsproblematiek zoveel mogelijk te voorkomen.

1) Bouwwereld, "Verzakking vastgoed veroorzaakt 65 miljard euro schade", 17 februari 2020.

2) Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018-2019, nr. 2274

3) Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, nr. 52