



## Position Paper Vereniging Eigen Huis

### Ten behoeve van rondetafelgesprek over funderingsproblematiek op 30 maart 2023 in de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer

Karsten Klein, Vereniging Eigen Huis

#### Samengevat

De funderingsproblematiek en herstel van funderingsschade is een complexe en kostbare maatschappelijke kwestie waar de burger nauwelijks of geen invloed op heeft. Een discussie over een eerlijke verdeling van de (herstel)kosten is noodzakelijk. Verder is samenwerking tussen betrokken partijen essentieel. In de praktijk zien we dat tot op dit moment niemand het voortouw kan of wil nemen. De overheid kan en moet de regie nemen om met de betrokken partijen tot een krachtig plan van aanpak te komen. Onderdeel hiervan is een veel betere communicatie over de problematiek en mogelijke oplossingen naar de huiseigenaar (en corporaties). Het doel moet zijn schade te voorkomen en herstel en financiering van schade voor getroffen belanghebbenden mogelijk te maken. Daarbij heeft het Rijk ook een belangrijke rol bij het stimuleren van onderzoek naar technische oplossingen en het ondersteunen van de woningeigenaren voor wie herstel van de fundering van hun woning noodzakelijk is. Dit kan met een goed functionerend en breed toegankelijk herstelfonds waarmee het Rijk de woningeigenaar en -corporaties financieel bijstaat.

Vereniging Eigen Huis vertegenwoordigt de stem van 800.000 huiseigenaren en merkt dat haar leden als gevolg van de droge zomers van 2018 en 2022 in toenemende mate contact opnemen over funderingsproblemen. Zorgelijk is ook dat huiseigenaren uit regio's, die klassiek niet bestempeld zijn als risicogebied (geen houten palen), ook melden dat zij te maken hebben met funderingsproblemen. De schade, die kan oplopen tot vele tienduizenden euro's, is niet gedekt door de opstalverzekering en komt derhalve volledig voor rekening van de huiseigenaar. Zo wordt de huiseigenaar geconfronteerd met een enorme schadepost terwijl hij geen invloed op heeft op het ontstaan van de schade. Dit moet veranderen volgens Vereniging Eigen Huis.

#### Ledenonderzoek.

Er lijkt consensus te zijn over het aantal woningen, dat in de nabije toekomst te maken kan krijgen met funderingsproblemen. In het recent verschenen Trendzicht 2023 van de AFM wordt gesproken over 800.000 tot 1 miljoen huizen en gemiddelde herstelkosten van €64.000 per huis. Het gaat dan om een potentiële schadepost van 64 miljard euro.

Om in kaart te brengen of huiseigenaren in risicogebieden zich bewust zijn van het funderingsrisico heeft Vereniging Eigen Huis recent een vragenlijst uitgezet onder 1.887 leden. Daaruit blijkt dat 76 procent zich niet bewust is van de mogelijke gevaren. Verder vertrouwt zo'n 40 procent van de leden, die wel beseffen risico te lopen, op bijstand van verzekeraars en overheid bij schade door verzakking van de woning. Opmerkelijk is ook dat zij nog nooit benaderd zijn door de gemeente, waterschap, verzekeraar of een andere instantie omtrent mogelijke funderingsproblemen.



Als er wordt gevraagd naar de instantie die zij het meest aansprakelijk achten voor het ontstaan van schade aan de woning, wordt verwezen naar de waterschappen. Volgens de vereniging een logische instantie, omdat juist de waterschappen, vaak in samenspraak met gemeenten en/of provincies de hoogte van het grondwaterpeil bepalen. Het is dan ook van groot belang dat binnen het bestuur van de waterschappen een zorgvuldige afweging wordt gemaakt omtrent de hoogte van het grondwaterpeil.

### **Grote impact**

In de uitzending van Tros Radar van 13 maart jongstleden blijkt nog maar eens hoe groot de schade kan zijn voor huiseigenaren. Ook kunnen huiseigenaren jaarlijks geconfronteerd worden met nieuwe gevolgen van funderingsschade (meer en groter wordende scheuren / meer scheefstand woning) die weer opgelost moeten worden. Het effect van steeds verder toenemende funderingsschade op huiseigenaren moet niet onderschat worden. Het geeft een gevoel van onveiligheid als de bodem steeds verder inklinkt, houten palen droog komen te staan en daardoor de schade aan funderingen en muren verder toeneemt. Geestelijke en lichamelijke klachten zoals stress, slapeloosheid en op termijn gezondheidsproblemen kunnen optreden. Wat dat betreft kan een vergelijking gemaakt worden met wat gedupeerden in het Groningse aardbevingsgebied meemaken. En als een huiseigenaar de schade wil en kan verhelpen dan is het de vraag of dit in de praktijk ook lukt. Bij vrijstaande woningen kan zelfstandig de schade verholpen worden, gesteld dat iemand over de benodigde middelen beschikt. Echter bij woningen die onderdeel uitmaken van een bouwblok, zoals rijtjeshuizen of een appartementengebouw, biedt alleen een collectieve oplossing soelaas. Er bestaat dan afhankelijkheid van de andere bewoners. Zodra 1 of meer huishoudens niet mee (willen of kunnen) doen dan is een herstelproject tot mislukken gedoemd en ligt bovendien onenigheid met burens op de loer. Gevolg is dat huiseigenaren vast zitten in hun woning, want ook de verkoopbaarheid van een woning met schade komt onder druk (door meldingsplicht bij verkoop). Vereniging Eigen Huis wil daarom dat gedupeerden met funderingsproblemen actief worden ondersteund bij het oplossen van hun problemen. De gemeente lijkt hiervoor de eerst aangewezen partij.

### **Informeren / communicatie**

Het is van groot belang om huiseigenaren in de risicogebieden te informeren omtrent funderingsproblematiek en welke stappen zij kunnen zetten om zelf schade te voorkomen of te beperken. Schattingen geven aan dat momenteel zo'n 250.000 woningen reeds te maken hebben met funderingsproblematiek en dat zonder preventieve maatregelen dit getal kan oplopen naar 1 miljoen woningen. Uit het ledenonderzoek van Vereniging Eigen Huis blijkt dat huiseigenaren bereid zijn om preventieve maatregelen te treffen. Het is daarbij aan de overheid om aan te geven welke stappen huiseigenaren het beste kunnen nemen.

Ook bij de aankoop/verkoop van een woning is het belangrijk om actief aandacht te besteden aan de staat van de fundering. Dit kan gebeuren op verkoopsites als Funda, maar ook de makelaar speelt hierbij een belangrijke rol. Die weet vaak wel of de woning in een risicowijk staat. Nu komt de informatie over de staat van de fundering vaak te laat als de koper het taxatierapport van de woning ontvangt en de woning al gekocht is. Verder moet gewaakt worden voor onverkoopbare woningen door funderingsproblemen. Geldverstrekkers moeten



hypotheken blijven verstrekken ook als er funderingsproblemen zijn. In dat geval zal er een plan moeten worden opgesteld om de fundering te herstellen en de huiseigenaar moet de financieringscapaciteit krijgen om het herstel te kunnen betalen. Dit alles vergt een gezamenlijke inspanning van overheden, geldverstrekkers, huiseigenaren etc.

Vereniging Eigen Huis ziet voor haar een belangrijke rol in de communicatie naar haar leden. Via Eigen Huis Magazine, de website, nieuwsbrieven en andere kanalen kunnen en worden de leden gewezen op de gevaren van de klimaatverandering, waaronder de [Funderingsproblemen | Vereniging Eigen Huis](#).

### **Compenseren**

Uit recent onderzoek onder de leden in het kader van de Provinciale Statenverkiezingen komt naar voren dat er steeds meer steun is (60%) voor het verhogen van het grondwaterpeil om bodemdaling tegen te gaan, ook als dat ten koste gaat van de landbouwsector. Ook vindt ruim driekwart dat funderingsschade moet worden betaald door de veroorzaker. Nu is uitsluitend de eigenaar aansprakelijk voor de schade aan zijn woning, terwijl hij geen enkele invloed heeft op de oorzaak. Het zijn met name de waterschappen die middels peilbesluiten beslissen over de hoogte van het grondwater. Daarnaast is er sprake van inklinking van de bodem door verdroging en extra onttrekking van grondwater. Vereniging Eigen Huis is van mening dat de lasten van funderingsherstel eerlijker moeten worden verdeeld over (bijvoorbeeld) de gemeente, het waterschap en de huiseigenaar. Ook het Rijk kan een rol spelen. Hierover moeten nadere afspraken worden gemaakt.

### **Financiering**

Huiseigenaren zijn niet altijd in staat om hun deel van de schade zelf te betalen. Een landelijk funderingsfonds kan hierbij helpen. Leningen die tegen zachte condities (vergelijkbaar met het Warmtefonds) verstrekt worden, kunnen helpen bij het herstellen van funderingen. Het huidige Fonds Duurzaam Funderingsherstel is in 2017 opgericht door het ministerie van BZK in samenwerking met gemeenten, banken en verzekeraars. Op dit moment is het fonds in slechts vijf gemeenten beschikbaar en wordt er weinig gebruik van gemaakt. Opschaling van het fonds naar een landelijke faciliteit is nodig.

Meer informatie, zie [manifest-funderingen.pdf \(verzekeraars.nl\)](#)