

Position paper rondetafelgesprek funderingsproblematiek – Provincie Fryslân

Funderingsproblematiek in Fryslân

Het Friese veenweidegebied beslaat een derde van onze provincie. Het is een dynamisch en vitaal gebied waar het prachtig wonen, werken en recreëren is. We zien een toenemende funderingsproblematiek in dit gebied. De Friese overheden schatten in dat het gaat om ca. 8.100 woningen met kans op funderingsschade in het Friese veenweidegebied. Dit getal is met grote onzekerheden omgeven. Het aantal meldingen dat we nu bij het Fries Funderingsloket ontvangen, beschouwen we als het topje van de ijsberg. Oorzaken, gevolgen en oplossingen zijn complex, ingrijpend en kostbaar. Daarom vragen we in dit paper aandacht voor deze problematiek. Een problematiek die overal in het land voorkomt.

- **Complex:** in bijna alle gevallen van funderingsproblematiek is er sprake van twee of meer oorzaken. Daarmee is het complexe problematiek. In Fryslân kennen we een grotere drooglegging dan in andere veenweidegebieden in ons land. Het Rijksbeleid van voedselproductie na de Tweede Wereldoorlog ging gepaard met grootschalige ruilverkavelingen en grote droogleggingen. In Fryslân zijn systemen van hoogwatersloten aangelegd om kwetsbare bebouwing en infrastructuur te beschermen. De effectiviteit van deze hoogwatersloten neemt af. Door droogte en wegzijging ontstaat er droogstand, waardoor houten palen verrotten. Maar ook wanneer houten palen wel onder water staan, kan er sprake zijn van bacteriële aantasting, vanwege het type funderingshout dat vroeger veel in Fryslân is toegepast. Klimaatverandering is een andere oorzaak. De afgelopen droge zomers (vanaf 2018) hebben ook effect gehad op een toename van de problematiek. Verder spelen ook bouwkundige factoren (verkeerd of te zwaar gebouwd) en erfinrichting (verharding en bomen) een rol bij de funderingsproblematiek.
- **Ingrijpend:** voor eigenaren en bewoners is funderingsproblematiek ingrijpend: eigenaren zijn juridisch verantwoordelijk voor het herstel van hun fundering. Funderingsherstel is technisch complex: er zijn maar weinig eigenaren die hier verstand van hebben. Eigenaren zijn automatisch aangewezen op adviesbureaus en aannemers. Bij herstel moet je soms weken je huis uit en de kosten van herstel zijn hoog. Dit alles heeft effect op het welzijn en de gezondheid van mensen.
- **Kostbaar:** kosten van herstel zijn hoog, zeker in deze tijd van oplopende materiaal- en arbeidskosten. De problematiek manifesteert zich in Fryslân voornamelijk in het landelijk gebied. Dit betekent dat het vaak om grote vrijstaande en karakteristieke bebouwing (waaronder boerderijen) gaat met hoge herstelkosten die niet gedeeld kunnen worden met andere eigenaren.

Wat doen wij aan de funderingsproblematiek in Fryslân?

Fryslân heeft in 2021 als eerste provincie een Veenweideprogramma vastgesteld. Hiermee investeren we tot 2030 ongeveer € 550 mln. in het Friese veenweidegebied. In het programma staan doelen opgenomen om samen met alle Friese overheden en maatschappelijke partners de CO₂-emissie te verlagen en de negatieve effecten van bodemdaling te beperken. Een van die negatieve effecten is de schade aan bebouwing. Hiervoor is in 2022 advies uit het gebied gevraagd door het tijdelijk instellen van een Funderingstafel. Mede op basis daarvan is de Funderingsaanpak Fries Veenweidegebied opgesteld en vastgesteld. Ondanks de ernstige aanleiding voor de aanpak, zijn we trots op het resultaat: een gezamenlijke aanpak van provincie, waterschap en de zeven Friese

veenweidegemeenten. Met daarbij aandacht voor de rollen, taken en verantwoordelijkheden van iedere overheid. Vanuit een breed gevoelde morele verantwoordelijkheid voor deze problematiek bestaat onze aanpak uit drie pijlers:

1. Helpen met informatie: een loket dat helpt met raad en daad bij funderingsherstel, maar ook in het voorkomen van funderingsschade (preventie).
2. Helpen met onderzoek: we bieden een ruimhartige subsidieregeling om de fundering te onderzoeken.
3. Helpen met financiering: we pleiten voor een snelle aanpassing van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel met een brede scope waar Friese inwoners gebruik van kunnen maken. Tot die tijd maken we een eigen regeling om urgent funderingsherstel te financieren met leningen.

De Funderingsaanpak is in de Friese politiek breed omarmd. Bij de besluitvorming in Provinciale Staten en het Algemeen Bestuur van Wetterskip Fryslân zijn moties aangenomen waarin, vanuit dezelfde breed gevoelde morele verantwoordelijkheid, opgeroepen wordt tot een subsidieregeling (waarin jaarlijks € 1 mln. beschikbaar moet zijn) voor funderingsherstel. Concreet: 40% subsidie voor funderingsherstelkosten tot een maximum van € 40.000 per woning.

Vanuit de regionale en lokale Friese overheden ligt er nu een breed pakket aan maatregelen. Samen investeren we tot 2030 ongeveer € 6 mln. in de Funderingsaanpak. We vinden dat door de omvang, de complexiteit van oorzaken en oplossingen, de schaalgrootte en de maatschappelijke kosten, we dit als regionale en lokale overheden niet alleen kunnen.

Wat vragen we?

In Fryslân hebben de betrokken decentrale overheden, vanuit een moreel gevoelde gezamenlijke verantwoordelijkheid, een aanpak opgesteld waarmee eigenaren worden ondersteund bij funderingsherstel. Wij, als decentrale overheden, lopen daarbij nadrukkelijk aan tegen de grenzen van wat wij aan redelijke ondersteuning kunnen bieden. Onze beperkte speelruimte is niet voldoende om de problemen van woningeigenaren met funderingsschade binnen onze verantwoordelijkheid op te lossen. De maatschappelijke druk om hier tot verdere oplossingen te komen neemt toe.

Wij vragen daarom het volgende:

- Financiële ondersteuning bij de hoge herstelkosten: in Fryslân zijn de kosten voor funderingsherstel voor eigenaren in het landelijk gebied hoog. Hiervoor vragen we een financiële bijdrage van het Rijk, niet in de vorm van een lening maar in de vorm van een subsidie. Niet alleen om eigenaren financieel tegemoet te komen. Maar ook om kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in tijden van woningschaarste overeind te houden. Deze financiële bijdrage moet landelijk beschikbaar komen, omdat de problematiek overal in het land voorkomt.
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel zonder drempels: het landelijke fonds moet daadwerkelijk een vangnet zijn voor funderingsgedupeerden. Er moeten zo weinig mogelijk drempels voor eigenaren zijn om gebruik te kunnen maken van het fonds: ook sloop/nieuwbouw en eigenaren met een bedrijf aan huis moeten kunnen lenen bij het fonds.
- Een transparanter en eerlijker verkoopproces: te vaak zien we dat in verkoopproces van woningen funderingsproblematiek niet of nauwelijks onderkend wordt, met alle gevolgen van dien voor de nieuwe eigenaar. Als regionale en lokale overheden ligt het niet binnen onze mogelijkheden om regels hiervoor te maken of aan te scherpen. Dat is aan de landelijke

politiek. Wij vragen daarom aangescherpte regels om funderingsproblematiek beter en transparanter in het verkoopproces naar voren te laten komen.

- Inkoop satellietdata: cijfers over potentiële schadegevallen kennen veel onzekerheden. Dat maakt het ingewikkeld effectief beleid te ontwikkelen. Met behulp van satellietdata kan verzakking van panden worden gemonitord; dit geeft een beter beeld van de omvang van funderingsproblematiek. Wij vinden dat dit centraal geregeld moet worden voor alle gebieden die te kampen hebben met deze problematiek en vragen hiervoor financiële hulp.
- Eén departement verantwoordelijk: we vragen één departement dat verantwoordelijk is voor de funderingsproblematiek in ons land en als aanspreekpunt dient voor de regionale en lokale overheden. Zo kunnen we slagvaardig werken aan oplossingen voor deze complexe problematiek.