
Ronde tafel funderingsproblematiek 30 maart 2023

Input Verbond van Verzekeraars

Verzekeraars willen voorkomen dat hun hypotheekklanten in de problemen komen door bodemdaling en de daarbij horende funderingsproblematiek, bijvoorbeeld doordat er geen financiering beschikbaar is voor herstel of doordat de waarde van de woning sterk daalt. Daarom hebben wij ons aangesloten bij een alliantie van woningmarktpartijen (met VEH, Aedes, NVB en KCAF) die zich zorgen maken over deze problematiek. Deze partijen ervaren urgentie en roepen daarom op tot actie. Vanzelfsprekend willen zij zelf graag bijdragen aan de oplossing of aan het mitigeren van de problemen.

Hoeveel mensen treft dit probleem van funderingsschade?

Volgens het AFM Trendzicht 2022 treft het uiteindelijk zo'n 800.000 tot 1 miljoen huishoudens. Dit is ongeveer hetzelfde getal als in het rapport van Deltares. De cumulatieve schade kan oplopen tot 60 miljard.

Wat doet dit met bewoners die last hebben van dit probleem?

Voor bewoners is funderingsschade een meerkoppig monster. Te denken valt aan:

- a. Financiële schade: De schade kan oplopen tot vele tienduizenden euro's of nog meer, in voorkomende gevallen tot aan onbewoonbare woningen. Uit de gezamenlijke position paper van VEH, Aedes, Verbond, NVB en KCAF: *"Het herstellen van een fundering kost € 1.000 tot € 1.750 per bebouwde m². Bij een gemiddelde grondoppervlakte van 50 m² betekent dit een schadepost van € 50.000 tot € 87.500 per woning."*
- b. Dit kan naast de financiële schade zelf allerlei vormen van stress geven. Dat begint met woonstress, de woning als veilige haven valt weg. Moeten we straks ons huis uit? En ook actiestress: hoe ga ik dit probleem oplossen? Hoeveel gaat het herstel ons kosten? Is mijn woning nog wel verkoopbaar? Kan ik een bedrijf vinden dat onze funderingsschade kan herstellen? Het kan ook leiden tot sociale spanningen in de buurt: willen alle burens in mijn huizenblok ook de funderingsschade aanpakken of niet? Zo nee, betekent dat dan meer schade aan mijn huis? Etc.
- c. Gezondheidsproblemen: Voorkomend uit bovengenoemde problematiek en stress, maar ook bijvoorbeeld schimmelgroei door vochtigheid in huis (door verzakkingen) wat luchtwegklachten kan geven.

Hoe kunnen de bewoners gecompenseerd worden?

Nu nog lijkt de verantwoordelijkheid voor kosten vaak bij de bewoner te liggen, die weliswaar eigenaar is van het onroerend goed, maar geen invloed heeft op de keuze van het waterschap en gemeente inzake het grondwaterpeil. Funderingsschade is vaak het gevolg van keuzes van waterbeheerders inzake de waterstand. Dat betekent dat het niet redelijk is om de woningeigenaar zelf voor de schade te laten opdraaien, maar dat de overheid daar zijn verantwoordelijkheid in zal moeten nemen.

De rol van verzekeraars ligt in het inbrengen van expertise op het gebied van preventie en schadebeheersing. Veel funderingsschade is te voorkomen. Ten eerste dus door deze problematiek prominenter te wegen in het grondwaterbeheer, op de meeste plekken betekent dat een hoger grondwaterpeil. Maar er zijn daarnaast diverse technische herstel en andere preventie maatregelen op het niveau van woonblokken denkbaar.

Waar bewoners behoefte aan hebben, nadat aantasting van de fundering al is ingetreden, verschilt dus:

- Directe financiële steun, wanneer er schade aan hun woning is. Zeker wanneer die voortvloeit uit beleidskeuzes omtrent de waterstand.
- Andere financiële steun wanneer de schade meer voortvloeit uit geleidelijke klimaateffecten of verkeerd gebruikte palen bij de fundering (zie 4 voor de diverse oorzaken van schade). Dan gaat het om financieringsmogelijkheden en ondersteuning indien een huiseigenaar niet bij een private partij terecht kan voor financiering. Denk aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als voorbeeld.
- Een loket voor advies, expertise en ondersteuning. Het eerste aanspreekpunt zou de waterschappen kunnen zijn, die daarmee hun publieke functie, relevantie en zichtbaarheid kunnen versterken.
- Rijksregie op bovenstaande drie punten om ervoor te zorgen dat dit voortvarend wordt opgepakt en knopen worden doorgelicht over preventie (o.a. andere besluiten inzake waterstanden) en burgers niet langs diverse loketten van de diverse overheden (waterschap, gemeente en provincie) moeten waarbij niet duidelijk is wie (zichzelf) waarvoor verantwoordelijk acht.


Hoe zijn de problemen ontstaan? Welke factoren hebben invloed op schade die ontstaat aan funderingen?

Dit is niet primair de expertise van verzekeraars, maar literatuurstudies geven het volgende beeld:

- Een groot gedeelte van het probleem is een te laag (door waterschappen en gemeenten vastgesteld) grondwaterpeil. Daardoor komen funderingen (de koppen van de palen) bloot te liggen. En die worden dan door de lucht aangetast. Ook kan het voorkomen dat het lage waterpeil niet zozeer de palen blootlegt, maar dat bij woningen op kleigrond die grond gaat inklinken, waardoor funderingen ook beschadigd raken. Soms komt een fluctuerend waterpeil ook door klimaatverandering en daarmee samenhangende periodes van droogte. Het is daarom goed dat het kabinet in november 2022 heeft aangekondigd te streven naar een in de basis hoger grondwaterpeil.
- Ook zijn bij bepaalde huizen in het verleden een verkeerde soort palen gebruikt (met de kennis van nu). Deze huizen hebben ook bij een voor hun goed waterpeil alsnog schade.
- Complicerend is dat op sommige locaties verschillende types huizen door elkaar heen zijn gebouwd, waardoor het voor kan komen dat huizen binnen dezelfde wijk of waterbeheer gebied gebaat zijn bij een andere hoogte van het grondwaterpeil. Zo hebben sommige huizen vanwege hun fundering dus baat bij een hoger waterpeil. Terwijl andere huizen door klimaatverandering en plotseling hevige regenval vaker te maken hebben met bijvoorbeeld overstromingen van kelders en dus behoefte hebben aan juist een lager waterpeil. Ook kan het zijn dat het waterpeil laag is vanwege belangen van de landbouw in die regio. Er moet bij de keuzes van de hoogte van het waterpeil dus beter gekeken naar de verschillende belangen, en een betere belangenafweging gemaakt worden. Waarbij de vraag naar voren komt wie er voor de schade opdraait van diegene wiens belangen in de afweging onderop is komen te liggen.

Wat moet er gebeuren om dit soort schade in de toekomst te voorkomen?

- Veel schade kan voorkomen worden door verstandig waterbeheer (zie boven), dat per gebied en regio – soms zelf per wijk of woonblok – kan variëren. Het onderwerp van funderingsschade verdient een prominente plaats in de besluitvorming, zodat de belangen van bewoners en woningeigenaren inzake schade aan hun woning beter geborgd zijn. Hoewel die afweging inzake waterbeheer lokaal gemaakt wordt, moet de Rijksoverheid wel op die laatst genoemde borging toezien en dat er voldoende voortvarend aanpassingen in de waterstand plaatsvinden zo dat de besloten koers is.

- 
- Voor preventieve maatregelen per wijk of woonblok zijn ook andere innovatieve technische oplossingen denkbaar. Het is van groot belang dat er meer bekendheid ontstaat over dit onderwerp en mogelijke oplossingen. Dat kan door beschikbare informatie over de staat van funderingen te verzamelen en te ontsluiten voor beleidsmakers en woningeigenaren of corporaties.
 - Als de schade al aan het optreden is, dan is tijdig funderingsherstel van belang; als je te lang wacht, kunnen de kosten fors oplopen. Er moeten dus middelen (financieel en logistiek) gereed staan om dan een burger bij te staan. Diverse partijen in het veld kunnen hieraan bijdragen. Dit moet wel (landelijk) gecoördineerd worden om te voorkomen dat de beschikbare steun lokaal te zeer verschilt in vorm en omvang.

Noot: Voor een meer volledig overzicht van de problematiek, cijfers en oorzaken verwijzen wij graag naar het gezamenlijk manifest (4 blz.) van VEH, Aedes, Verzekeraars, NVB en KCAF en het daaronder liggende rapport van Deltares.

Gezamenlijk manifest: [deltaplan-aanpak-funderingschade-5-maart-2021.pdf \(kc-usercontent.com\)](https://www.kc-usercontent.com/deltaplan-aanpak-funderingschade-5-maart-2021.pdf)

Rapport Deltares: [Impact droogte op funderingen \(verzekeraars.nl\)](https://www.verzekeraars.nl/impact-droogte-op-funderingen)