



Funderingsproblematiek bij woningcorporaties

Voorkom schade en vertraging in de woningbouw- en verduurzamingsopgave

Eén miljoen huur- en koopwoningen lopen een aanzienlijk risico op funderingsschade de komende 30 jaar. De verwachte schade is te beperken of te voorkomen door een nationaal gecoördineerde aanpak van funderingsproblemen en door snel aan de slag te gaan met preventiemaatregelen. Door tijdig de juiste maatregelen te nemen kan veel schade worden voorkomen. Het Rijk kan en moet de regie nemen om met de betrokken partijen in te zetten op passend waterbeheer en optimale toepassing van technische innovaties.

Niet alle schade is te voorkomen. In kwetsbare gebieden in Nederland worstelen bewoners en eigenaren nú met verzakkingen. Problemen zijn al urgent bij 250.000 woningen. De afgelopen jaren is door de droogte en inklinking van klei- en veenbodems vooral veel schade aan woningen ontstaan. Het aantal droge periodes neemt naar verwachting verder toe. Vaak is sprake van radeloze bewoners die dagelijks twijfelen over hun veiligheid en die van hun huisgenoten. Momenteel draaien woningeigenaren en -corporaties volledig op voor de vaak hoge herstelkosten van funderingsschade, terwijl zij geen invloed hebben op de oorzaken. Huizen van corporaties en particuliere eigenaren staan vaak door elkaar en vragen om adequate gezamenlijke aanpak. Om vertraging in de landelijke woningopgave en verduurzaming van woningen te voorkomen is nu een herstelfonds nodig.

Corporaties kunnen geld maar één keer uitgeven

De schade aan woningen wordt geschat op 50.000 tot 87.500 euro per 50 vierkante meter vloeroppervlak. Dit is een landelijk gemiddelde. In Rotterdam zien we schattingen die oplopen tot het dubbele hiervan. Het gaat hier met name over oudere woningen die veelal ook nog verduurzaamd moet worden. De benodigde investering in dergelijke woningen is onverantwoord en zal leiden tot een toename van het aantal te slopen woningen.

Daarnaast werken corporaties hard aan extra betaalbare huurwoningen en aan verduurzaming om energietoelating en CO₂ uitstoot te lijf te gaan. Als funderingsherstel en funderingsschade volledig voor rekening van corporaties komen, gaat dit direct ten koste van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit maatschappelijke probleem vraagt om politieke keuzes en landelijke regie.

Funderingsproblematiek kent geen blauwdruk

Verschillende grondgebieden en bouwstijlen hebben verschillende risico's. In landelijke gebieden waar veel water wordt onttrokken of in stedelijke gebieden met dalend grondwaterpeil is het risico echter hetzelfde: onbewoonbaarheid door het ontstaan van een onveilige situatie en een grote schadepost voor herstel. De belangrijkste oorzaken van funderingsschade zijn:

- Grondwaterpeilbeheer door waterschappen en gemeenten
- Inklinking van de bodem en wateronttrekking
- Aantasting van houten paalfundering



Onderzoek de risico's en de oplossingen

Samen met Vereniging Eigen Huis (VEH), Verbond van Verzekeraars (VvV), Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Aedes en Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), stelden we een deltaplan voor funderingsschade voor.

Dit plan vraagt om een hoofdrol voor het Rijk. De funderingsproblematiek en herstel van funderingsschade is een complexe en kostbare maatschappelijke kwestie waar de burger nauwelijks of geen invloed op heeft. Samenwerking tussen betrokken partijen is daarom essentieel voor de samenleving.

In de praktijk zien we dat tot op dit moment niemand het voortouw kan of wil nemen. Het Rijk kan en moet de regie nemen om met de betrokken partijen tot een krachtig plan van aanpak te komen. Het doel moet zijn schade te voorkomen en herstel en financiering van schade voor getroffen belanghebbenden mogelijk te maken.

Dit is een oproep tot snelle actie op de volgende punten:

1. Voorkomen van schade

- o Zorg voor landelijke regie over hoe we omgaan met funderingsproblematiek. Er zijn verschillende mogelijkheden om via beleid, bijvoorbeeld vanuit de waterschappen, funderingsschade te voorkomen.
- o Met technische oplossingen kan de waterstand beter worden afgestemd op de behoeften. Dan hoeven uiteenlopende belangen niet te conflicteren. Daarom is het van belang dat technisch onderzoek wordt gestimuleerd om maatwerkoplossingen mogelijk te maken.
- o Er is nu nog onvoldoende gebundelde kennis over (technische) oplossingen om funderingsschade te voorzien en te voorkomen.
- o Richt daarom een landelijk fonds op om onderzoek naar bovenstaande te financieren.

2. Schade herstellen

- o Het ondersteunen van de woningeigenaren en -corporaties voor wie herstel van de fundering van hun woning noodzakelijk is.
- o Dit kan met een goed functionerend en toegankelijk herstelfonds waarmee het Rijk de woningeigenaar en -corporaties financieel bijstaat.

Ervaringen uit Friesland en Rotterdam

Woningcorporatie Elkien

In een groot gedeelte van Friesland is het probleem groot. Corporaties hebben of krijgen te maken met funderingsproblematiek in hun bezit. Woningcorporatie Elkien met ruim 19.000 woningen in 5 gemeenten ziet dat de komende jaren grote investeringen nodig zijn voor funderingsherstel en dus niet kan worden besteed aan nieuwbouw of verduurzaming. Elkien bouwt aan een digitaal model dat funderingsproblematiek voor haar woningbezit in kaart brengt op basis van het combineren van data. Verrijking van de data vindt nu plaats vanuit de praktijk. Een klemmende deur, scheuren in muren of losspringende voegen zijn signalen. Op basis van deze data vindt onderzoek plaats naar de fundering van specifieke woningen. Elkien heeft als doel om met het model voorspellend vermogen te realiseren. Daarmee kan deze corporatie anticiperen, prioriteren en ingrepen zoveel mogelijk combineren met andere werkzaamheden. Het bundelen van kennis in een databank op nationaal niveau kan helpen om het wiel niet steeds opnieuw uit te vinden.

Elkien heeft al schade aan een fors aantal woningen en heeft ervaring met herstelprojecten. Naast de omvangrijke kosten liggen de grootste uitdagingen in het zogenaamde gespikkelde bezit. Bij gespikkeld bezit



staan particuliere koop- en sociale huurwoningen door elkaar in appartementencomplexen of rijtjeswoningen. Corporaties hebben veel gespikkeld bezit. Het woongenot van bewoners van huurwoningen wordt ernstig aangetast en bewoners zijn vaak erg bezorgd over hun veiligheid. Woningeigenaren hebben bovendien te maken met een forse kostenpost of zien de waarde van hun woning verdampen. Dat maakt woningeigenaren radeloos en zorgt voor grote spanning. Op dit moment duurt het traject van schadeherstel in gespikkeld bezit erg lang, omdat lang onduidelijk is wie de financiering voor z'n rekening neemt. In deze tijd is er, onnodig, sprake van grote onzekerheid voor bewoners van huurwoningen en huiseigenaren. Een nationaal schade- en herstelfonds biedt duidelijkheid, verminderd persoonlijk leed en kan onnodige vertraging voorkomen.

Woningcorporatie Woonstad Rotterdam

Woonstad Rotterdam heeft ca 55.000 woningen in haar bezit. Van de vastgoedportefeuille is ongeveer 30% op houten palen of op staal gefundeerd. Een kostenschätzung voor funderingsherstel komt neer op bijna €100.000 voor woningen tot 50 m2 en tot € 140.000 voor een woning van 70 m2. Veel van deze panden grenzen aan particulieren of het betreft een VvE. Er gaan hoge kosten gemoeid met het onderzoek en het schadeherstel. Ook duren de trajecten lang en zijn ze intensief. De impact op de bewoners is dermate fors, dat uitvoering in bewoonde staat in veel gevallen niet wenselijk is. Bewoners moeten dan tijdelijk voorzien worden van een andere woning.

Informatie over funderingen en grondwaterstanden worden weergegeven op een funderingskaart op de website van de gemeente. Voor alle gebieden waar panden staan met een houten paalfundering heeft de gemeente het risico op funderingsschade bepaald. De classificering kent 3 klassen paarstinten. Waarbij in de donkerste gebieden de inschatting is dat 5 a 30% van de panden funderingsproblemen aan de houten paalfunderingen heeft. Deze inschatting is gemaakt op basis van funderingsonderzoeken, uitgevoerd door het gemeentelijk ingenieursbureau, particulieren of corporaties. Alle eenheden op houten palen in de donkerpaarse risicogebieden zijn door Woonstad Rotterdam onderzocht. Uit die onderzoeken blijkt dat het aantal gevallen van urgente funderingsproblemen, met een handhavingstermijn tussen 0 en 5 jaar (Code Rood) aan de bovenkant ligt van de gemeentelijke inschatting. Deze eigenaren worden opeens geconfronteerd met problematiek waar ze onvoldoende kennis van hebben en wat ze ook veel geld gaat kosten. Particuliere eigenaren in bouwblokken kunnen via de gemeente subsidie krijgen voor funderingsonderzoek en kunnen bij urgente projecten gebruik maken van een lening via het fonds Duurzaam Funderingsherstel. Hiervoor geldt wel dat alle eigenaren in het bouwblok mee moeten doen. Woningcorporaties krijgen geen subsidie.

De trajecten voor onderzoek en herstel duren minimaal 3 jaar. Het verkrijgen van de juiste onderzoeksrapporten duurt soms al 2 jaar bij grotere bouwblokken. Voor de uitvoering van grotere projecten stelt de gemeente een onafhankelijk procesleider aan, die het funderingsherstel afstemt met alle eigenaren en alles wat er nog meer bij komt kijken. Hiervoor betaalt de corporatie een bepaald bedrag per woning. Het onderzoeken van ongelijkmatige zakkende panden met funderingen op staal is de volgende fase.

Woonstad Rotterdam is dus niet onbekend met het herstellen van funderingen op houten palen, maar de omvang van het probleem en de impact op de organisatie (plan, inventarisatie, uitvoering) c.q. bewoners is erg groot. Ook hier geldt dat een nationaal schade- en herstelfonds kan helpen, persoonlijk leed kan verminderen en onnodige vertraging kan voorkomen.