

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> 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
2019-0000131737

Uw kenmerk

Datum 12 april 2019

Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid Nijboer over het bericht
dat zeker 1 miljoen huizen in Nederland dreigen te verzakken

Hiermee bied ik u, mede namens de minister van Infrastructuur en Waterstaat, de antwoorden aan op de vragen van het lid Nijboer (PvdA) over het bericht dat zeker 1 miljoen huizen in Nederland dreigen te verzakken (ingezonden 27 februari 2019, met kenmerk 2019Z03875).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Kent u het bericht 'Zeker 1 miljoen huizen in Nederland dreigen te verzakken'¹⁻²

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het ministerie op de hoogte van deze ernstige funderingsproblemen? Zo ja, hoeveel meldingen heeft het ministerie ontvangen en welke actie is ondernomen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja, het ministerie is op de hoogte van de ernstige funderingsproblematiek. In mijn brieven van 14 februari 2014 en 12 juni 2014 (Tweede Kamer 2013-2014, 30136, nrs. 37 en 39) heb ik uw kamer reeds geïnformeerd over de omvang van de problematiek van houten paalfunderingen. Deze problematiek komt neer op tussen de 400.000 en 700.000 funderingsproblemen met woningen op houten palen en tussen de 150.000 en 300.000 woningen gefundeerd op staal. De meldingen over funderingsproblemen komen binnen via het nationaal Funderingsloket, dat door het ministerie van BZK wordt gefinancierd en uitgevoerd wordt door het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Het aantal meldingen bedraagt de afgelopen periode gemiddeld 80 per week. Uitgangspunt van beleid is dat eigenaren van woningen zelf verantwoordelijk zijn voor hun fundering en het eventueel noodzakelijk funderingsherstel. Hierbij is geconstateerd dat de meeste eigenaren ook in staat zijn hiervoor de benodigde (financiële) middelen te verwerven. Voor die bewoners die hiertoe niet in staat zijn heeft BZK samen met gemeenten, de NVB, het VVV, de NHG en KCAF de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel opgericht, waar woningeigenaren onder voorwaarden terecht kunnen voor een lening om de fundering van hun woning te herstellen. Een van deze voorwaarden is dat de gemeente waarin het pand is gelegen een samenwerkingsovereenkomst met het fonds heeft gesloten. Ik acht het dan ook van groot belang dat gemeenten die te maken hebben met deze problematiek zo'n samenwerkingsovereenkomst sluiten. Daarnaast heeft BZK van 2012 tot 2018 het KCAF en een aantal projecten van KCAF financieel ondersteund om de bewustwording en kennis over dit onderwerp bij particulieren, overheden maar zeker ook bij woningmarktpartijen als makelaars en taxateurs, te vergroten. Om het publieke belang te onderstrepen en de continuïteit beter te borgen heeft BZK inmiddels een Rijksprogramma ingesteld gericht op kennisdeling en bewustwording. Het programma wordt uitgevoerd door RVO in een intensieve samenwerking met KCAF.

Vraag 3

Deelt u de mening dat, gelet op de visie van het Kenniscentrum Aanpak

1 <https://nos.nl/artikel/2273107-zeker-1-miljoen-huizen-in-nederland-dreigen-te-verzakken.html>

2 <https://demonitor.kro-ncrv.nl/artikelen/1-miljoen-huizen-in-nederland-dreigen-te-verzakken>

Funderingsproblematiek (KCAF) dat de oorzaak gezocht moet worden in de lage waterstanden, verdergaande verlaging van het grondwater moet worden tegengegaan? Zo ja, wat gaat u hiertegen ondernemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Het klopt dat funderingsproblemen, zowel bij woningen gefundeerd op houten palen als op staal, veroorzaakt kunnen worden door uitzakkend grondwater en – mede ook daardoor - bodemverzakking. Het KCAF geeft terecht het belang aan van het hoog houden van grondwaterstanden om deze problemen zo veel als mogelijk tegen te gaan. Zoals eerder in een brief van de minister van IenW mede namens mij aan uw Kamer is bericht in antwoord op Kamervragen van de leden Nijboer en Van Dijk (PvdA) (Tweede Kamer, Vergaderjaar 2018-2019, Aangangsel van de Handelingen, nr. 1184), kunnen grondwaterstanden onder woningen onder meer worden beïnvloed door gemeentelijk grondwater- en rioleringsbeheer, het peilbeheer van oppervlaktewateren, door bemalingen en grondwateronttrekkingen. Daarbij kunnen grondwaterstanden variëren als gevolg van weersomstandigheden: een langdurige periode van droogte kan grote gevolgen hebben voor de grondwaterstand.

Ten aanzien van het grondwater hebben meerdere overheidsorganen taken en verantwoordelijkheden. De waterschappen zijn verantwoordelijk voor het beheer van het regionaal watersysteem, waar het grondwater onderdeel van uitmaakt. Gemeenten hebben een grondwaterzorgplicht. Deze zorgplicht betekent dat een gemeente in openbaar gebied maatregelen moet treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, voor de aan de grond gegeven bestemmingen, zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit geldt voor zover het treffen van deze maatregelen doelmatig is en niet tot de verantwoordelijkheid van een waterschap of provincie behoort. Ter uitvoering van deze taken nemen overheidsorganen besluiten of voeren zij feitelijke handelingen uit. Voorafgaand aan deze besluiten en handelingen dienen alle betrokken belangen in kaart te worden gebracht en zorgvuldig te worden afgewogen. Als een besluit of handeling schade kan veroorzaken aan bezittingen van particulieren, bijvoorbeeld doordat het paalrot veroorzaakt, dient dat bij deze afweging te worden betrokken. Gemeenten kunnen met gericht grondwaterpeilbeheer een ondersteunende rol spelen om het uitzakken van grondwaterpeilen en uitdroging en inklinking van de bodem in droge perioden te voorkomen. In het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is hiertoe door het KCAF een 'Handleiding funderingsproblematiek voor gemeenten' opgesteld.

Vraag 4

Aangezien er volgens het KCAF sprake is van problemen in 83 gemeenten maar dat het KCAF dit het topje van de ijsberg noemt, deelt u de mening dat moet worden onderzocht in welke gemeenten dit nog meer speelt?

Antwoord 4

Gelet op de toename van het aantal vragen aan KCAF uit gemeenten buiten de bekende 83, deel ik de mening dat nader onderzocht moet worden waar in Nederland de funderingsproblematiek zich nog meer kan voordoen. Ik zal bezien

op welke wijze dit vorm kan worden gegeven en uw Kamer over de uitkomsten hiervan informeren.

Vraag 5

Kunt u, gelet op het standpunt van het KCAF dat verzakking met name speelt bij huizen die op staal of houten palen zijn gefundeerd, direct op de ondergrond en huizen die zijn gebouwd voor 1970, aangeven hoeveel woningen in Nederland op deze manier zijn gefundeerd? Hoeveel woningen lopen het risico op funderingsproblemen?

Antwoord 5

Zie mijn antwoord 2.

Vraag 6

Aangezien de kosten voor funderingsherstel kunnen oplopen tot wel 100.000 euro en huiseigenaren in grote financiële problemen kunnen brengen, deelt u de mening dat mensen moeten worden begeleid en geholpen bij de (financiële gevolgen van) funderingsherstel? Op welke wijze kan het kabinet hierbij een rol spelen?

Antwoord 6

Zie mijn antwoord 2.

Vraag 7

Onder verwijzing naar de uitzending van De Monitor waarin wordt gewaarschuwd dat makelaars, taxateurs en bouwkundig inspecteurs hun signaleringsfunctie niet goed kunnen uitoefenen omdat er in veel gebieden te weinig gegevens beschikbaar zijn, deelt u de mening dat huizenkopers hierdoor een onaanvaardbaar risico lopen en dat funderingsonderzoek moet worden uitgevoerd zodat de exacte gesteldheid van de fundering kan worden vastgesteld?

Antwoord 7

RVO en KCAF hebben op verzoek van BZK een funderingsviewer "indicatieve aandachtsgebieden voor funderingsproblematiek" ontwikkeld. Deze kaart toont het aantal panden met een bouwjaar van vóór 1970 per postcodegebied, in combinatie met de bodemgesteldheid van het desbetreffend gebied. Hierdoor wordt inzicht verkregen waar in Nederland sprake zou kunnen zijn van een funderingsprobleem. Bouwkundig inspecteurs, makelaars, taxateurs en hypotheekverstrekkers zijn op de hoogte van het bestaan van deze viewer en kunnen de potentiële koper hierop wijzen. Deze doet er in dat geval verstandig aan te vragen naar de staat van de fundering en een funderingsonderzoek te laten uitvoeren. Wanneer de fundering van zo'n woning herstel behoeft kan hiermee bij de aankoop van de woning rekening worden gehouden.