

Vergaderjaar 2019–2020

30 136

Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing

Nr. 52

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 december 2019

Met deze brief geef ik uitvoering aan de volgende twee toezeggingen aan uw Kamer. Ten eerste dat nader onderzocht moet worden waar in Nederland de funderingsproblematiek zich nog meer kan voordoen buiten de genoemde 83 gemeenten. Dit in antwoord op Kamervragen van het lid Nijboer over het bericht dat «Zeker 1 miljoen huizen in Nederland dreigen te verzakken»¹. Ten tweede de toezegging dat de Tweede Kamer eind 2019 wordt geïnformeerd over de voortgang van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel².

Aanleiding

In het artikel «Zeker 1 miljoen huizen in Nederland dreigen te verzakken» van 23 februari 2019 wordt aangegeven dat 1 miljoen huizen van voor 1970 risico lopen op verzakkingen. Deze cijfers waren niet nieuw. Reeds in 2014 heb ik uw Kamer geïnformeerd³ over de omvang van de problematiek van houten paalfunderingen, naar aanleiding van het DSP-rapport «Gemeentelijke aanpak van schade aan houten paalfunderingen» van mei 2014. Van de 1 miljoen woningen uit voornoemd bericht zijn er 727.000 gebaseerd op dit rapport. Naast deze woningen lopen ook woningen met staalfunderingen risico. Deze zijn rechte reeks gefundeerd op de ondergrond en daarmee gevoelig zijn voor schade als gevolg van droogte en onregelmatige inklinking van deze ondergrond. In Nederland zijn naar schatting 300.000 woningen op deze manier gefundeerd.

Het is aannemelijk dat de problematiek van houten paalfunderingen en een aantal staalfunderingen als gevolg van de klimaatverandering versneld de aandacht gaat vragen. Door de droge zomers kunnen

¹ Aangangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2274

² Kamerstuk 31 865, nr. 149

³ Kamerstuk 30 136, nrs. 37 en 39

funderingen langer droog komen te staan, wat de kans op paalrot vergroot en de noodzaak tot herstel versnelt. Bovendien leidt de droogte tot een snellere inklinking van de ondergrond en de daarmee gepaard gaande onregelmatige zettingen bij woningen op staal.

Tot februari van dit jaar waren bij het nationaal Funderingsloket uit 83 gemeenten meldingen binnengekomen over zakkende funderingen. Uit 23 gemeenten hiervan kwam meer dan één melding. Bij het nationaal Funderingsloket kan iedereen terecht voor alle vragen rond funderingsproblematiek. Van funderingsonderzoek tot funderingsherstel, van aanpak tot financiering, van preventie tot innovatie. Bij het loket werd een toename van het aantal vragen bemerkt na de extreem droge zomer van 2018.

Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek

De toenemende omvang van de problematiek met funderingen, mede als gevolg van de effecten van klimaatverandering, was aanleiding voor een robuustere aanpak. Per 1 januari 2019 is daarom het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek van start gegaan, dat tot doel heeft het verzamelen en delen van kennis en het bevorderen van kennisontwikkeling en innovaties op het gebied van de aanpak van funderingsproblematiek. Dit programma wordt in opdracht van mijn ministerie uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), en zal volgend jaar extra inzetten op het delen van kennis met gemeenten met een hoog risicoprofiel.

Het programma richt zich met name op het ondersteunen van gemeenten en corporaties. Hoewel eigenaren primair verantwoordelijk zijn voor het herstel van de fundering van hun woning mag van gemeenten worden verwacht, gelet op hun verantwoordelijkheid bij de bouwkundige kwaliteit van de woningvoorraad, dat zij optreden wanneer woningen (dreigen te) verzakken. Het nationaal Funderingsloket maakt onderdeel uit van het Rijksprogramma. Voor het jaar 2019 is voor het bemensen van het Funderingsloket opdracht verleend aan het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), dat ook in de jaren daarvoor in opdracht van BZK het loket uitvoerde.

Landelijke digitale funderingsviewer en de klimaatschadeschatter

In opdracht van mijn ministerie hebben RVO en KCAF in 2017 een landelijke digitale funderingsviewer⁴ ontwikkeld. Deze digitale kaart geeft op postcodeniveau, op basis van een combinatie van bouwjaar van de woning en ondergrond, een eerste indruk van gebieden waar funderingsproblematiek zich zou kunnen voordoen. Enkele gemeenten, zoals Rotterdam en Zaanstad, hebben zelf meer gedetailleerde kaarten van waar de problematiek zich voordoet dan wel kan voordoen. Via de landelijke viewer kunnen deze kaarten ook worden benaderd. De viewer wordt de laatste maanden circa 1.500 keer per dag geraadpleegd.

Om meer zicht te krijgen op de schade die kan ontstaan als gevolg van de klimaatverandering werd in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat de Klimaatschadeschatter ontwikkeld. De klimaatschadeschatter is nu al beschikbaar via internet (www.klimaatschadeschatter.nl). De tool is nog niet compleet, omdat betrouwbare gegevens over de schaderelaties en de kwantificering nog niet altijd voorhanden zijn. Het tabblad over funderingsproblemen als gevolg van klimaatverandering zal de komende periode verder worden ontwikkeld. Uit de datasets van de

⁴ https://geocontent.rvo.nl/funderingsviewer_storymap/

klimaatshadeschatter valt wel af te leiden dat voor 92 gemeenten het risico op funderingsproblemen als gevolg van de klimaatverandering hoog is en voor 74 gemeenten gemiddeld, Voor circa de helft van de gemeenten (180) is het risico op funderingsproblemen laag. Bij de inschatting van deze risico's is aantasting van paalfunderingen door bacteriën buiten beschouwing gelaten.

Voortgang Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is na een grondige voorbereiding in 2017 van start gegaan. Bij de voorbereiding, waaraan naast mijn ministerie gemeenten, banken, verzekeraars, de Nationale hypotheekgarantie, SVn en KCAF deelnamen, was de veronderstelling dat jaarlijks 500 leningen door het fonds aan woningeigenaren zouden worden verstrekt voor blokgewijs funderingsherstel. De voorbereiding vond grotendeels plaats ten tijde van de financiële crisis, waar relatief veel woningeigenaren onvoldoende inkomen (LTI) of vermogen (TLV) hadden om een lening af te sluiten voor funderingsherstel.

Enkele maanden na de start van het fonds in 2017 bleek dat het fonds beperkte slagkracht had als gevolg van het in de voorwaarden opgenomen LTI-plafond van 120%, de LTI-afkoopregeling en de verder dalende hypotheekrente. Dit was aanleiding voor het fonds om te gaan werken aan een verbetering van de propositie. Het aantal uit te zetten leningen werd verlaagd naar 250 per jaar, het LTI-plafond van 120% werd losgelaten, de LTI-afkoopregeling werd vervangen door een garantstelling en het rentetarief kon door een aantal ingrepen worden verlaagd van 3,6% naar 3,1% (30 jaar vast). Daarnaast heeft het fonds actief dertig gemeenten benaderd om deel te nemen.

Ondanks de media-aandacht begin dit jaar heeft dit niet tot nieuwe deelnemende gemeenten geleid. Van de gemeenten die wel deelnemen aan het fonds hebben Rotterdam en Zaanstad de grootste opgave. Ook zij hebben echter beperkte procescapaciteit om het aantal leningaansvragen op korte termijn te verhogen.

Twee jaar na het operationeel worden van het fonds, heeft het fonds slechts 14 leningen verstrekt. De gekozen fondsstructuur leidt nu tot relatief hoge kosten bij een laag leningniveau. Het bestuur van het fonds heeft mij te kennen gegeven dat het fonds in de huidige vorm niet levensvatbaar is en mij verzocht goedkeuring te verlenen aan haar voorgenoemen besluit om het fonds uiterlijk 1 januari 2021 te sluiten.

Gelet op het belang van blokgewijze aanpak van funderingsherstel, de (latente) omvang van de problematiek en de verwachte toename ervan als gevolg van de klimaatverandering acht ik het van belang dat voor de doelgroep van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel een leenfaciliteit voor funderingsherstel beschikbaar blijft. Het gaat hierbij dus specifiek om eigenaar-bewoners die, vanwege onvoldoende inkomen of omdat hun huis «onder water» staat, op de reguliere hypotheekmarkt geen lening kunnen krijgen om hun fundering te herstellen. Om die reden wordt nu onderzocht welke alternatieven denkbaar zijn. De ervaringen van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel alsook de oprichting van het Warmtefonds worden daarbij betrokken. Ik heb het bestuur van het fonds verzocht te wachten met het sluiten van het fonds tot een alternatief voorhanden is.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.W. Knops