



RAPPORT

Hoe lokale overheden omgaan met de funderingsproblematiek

Een inventarisatie van de inzet, uitdagingen en samenwerking bij lokale overheden

In opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Jochiem Hendriksen, Merijn Biemans, Kars Barkmeijer

24 april 2025



Managementsamenvatting

Inleiding en afbakening onderzoek

Dit onderzoek biedt inzicht in de huidige stand van zaken met betrekking tot de lokale aanpak van funderingsproblematiek bij gemeenten en waterschappen in Nederland. Er is onderzocht welke kennis zij bezitten, welke maatregelen zij nemen, hoe zij hun aanpak vormgeven, waar de uitdagingen liggen en hoe de samenwerking verloopt.

In dit rapport wordt het volgende onder funderingsproblematiek verstaan: verzakking of schade aan huizen door instabiele funderingen, die zijn aangetast door bacteriën of schimmels (paalrot), of door verzakkende bodem als gevolg van droogte of lage grondwaterstanden. Schade aan funderingen in openbare ruimten of aan infrastructuur valt buiten de scope van dit onderzoek.

Onderzoeksmethode

Dit onderzoek is uitgevoerd volgens de lijnen van de beleidsprincipes van 'Weten, Willen, Werken'. Het is echter belangrijk om daarbij op te merken dat de aanpak van funderingsproblematiek in de praktijk flexibeler en iteratiever verloopt dan bij meer gevestigde maatschappelijke opgaven; de aanpak van funderingsproblematiek bij lokale overheden bevindt zich nog in de beginfase.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebaseerd op kwalitatieve methoden, zoals enquêtes en interviews. Dit houdt in dat de bevindingen en conclusies een uitgebreid overzicht van de problematiek bieden, maar dat men voorzichtig moet zijn met het maken van generalisaties. Het onderzoek biedt een goed inzicht in de huidige stand van zaken met betrekking tot de aanpak van funderingsproblematiek, helpt om ervaringen en patronen te begrijpen, en wijst op mogelijke oplossingsrichtingen.

Bevindingen en conclusies

De funderingsproblematiek wordt door een groeiend aantal gemeenten erkend. Enkele grotere gemeenten dienen daarbij als voorbeeld. Bij veel, vooral kleinere gemeenten, is de omvang van het probleem echter niet of slechts beperkt duidelijk en is er onzekerheid over hoe de problematiek zich in de toekomst zou kunnen ontwikkelen. Dit komt deels doordat deze gemeenten weinig tot geen signalen ontvangen omdat: de registratie onduidelijk of afwezig is; signalen niet worden geanalyseerd; en de samenwerking tussen verschillende afdelingen binnen de organisatie beperkt is. Daarnaast hebben ook maar weinig gemeenten onderzoek uitgevoerd naar de funderingsproblematiek. Sommige gemeenten kiezen er bewust voor om dit niet te doen vanwege kosten en de gevoeligheid van de informatie (zoals waardedaling van huizen of onrust bij bewoners). Ook geven verschillende gemeenten aan dat er beperkte landelijke of overkoepelende informatie beschikbaar is of ontsloten wordt, of dat zij hier niet van op de hoogte zijn.

Er bestaan verschillende opvattingen over de rol en het belang van decentrale overheden bij het aanpakken van de problematiek. De meeste gemeenten benaderen de problematiek vanuit hun wettelijke taken en verantwoordelijkheden, wat betekent dat zij een beperkte rol en verantwoordelijkheid voor zichzelf zien weggelegd. Een ander deel ziet voor zichzelf wél een rol weggelegd, gedreven door hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. De invulling van de rol hangt vaak samen met de urgentie en omvang van de problematiek op lokaal niveau. Als de problematiek relatief klein is, of makkelijk over te laten is aan particulieren, dan krijgt de funderingsproblematiek minder prioriteit in vergelijking met andere maatschappelijke opgaven. Gemeenten wijzen erop dat ze al veel taken hebben, wat hun vermogen beïnvloedt om nieuwe verantwoordelijkheden vrijwillig op zich te nemen. Als het probleem daarentegen groter van aard is, en zichtbaarder wordt, wordt de gevoelde maatschappelijke verantwoordelijkheid bij bestuurders ook groter. Waterschappen zien, beredeneerd vanuit hun verantwoordelijkheden, vaak geen directe rol voor zichzelf in de funderingsproblematiek, omdat deze zich voornamelijk in stedelijke gebieden voordoet.



Als gevolg van beperkte kennis en inzicht, en de perceptie van beperkte verantwoordelijkheid bij de aanpak van de problematiek, hebben maar weinig gemeenten specifiek beleid of uitvoeringsprogramma's ontwikkeld voor de funderingsproblematiek. Indien dergelijk beleid wel bestaat, is het vaak geïntegreerd in klimaatadaptatie-initiatieven of gekoppeld aan de watertaken en -plannen van gemeenten. Door het ontbreken van deze beleidskaders en uitvoeringsprogramma's is de aanpak vaak ad-hoc georganiseerd. Hierdoor is de aanpak soms inefficiënt en worden er kansen gemist om funderingsproblemen effectief te adresseren of te beheersen. Hoewel de aanpak van de koplopers kan inspireren, blijft deze voor de achterblijvers, middelgrote en vooral kleine gemeenten, nog onhaalbaar vanwege beperkte (ambtelijke en financiële) capaciteit en een gebrek aan geschikt instrumentarium, of kennis daarover.

Hoewel er brede erkenning is dat structurele samenwerking en duidelijke afspraken tussen gemeenten, provincies en waterschappen van grote waarde kunnen zijn bij het agenderen en effectief aanpakken van de funderingsproblematiek, zijn regionale samenwerkingen die hier specifiek op gericht zijn, nog steeds schaars. Het onderwerp komt soms wel aan bod in reeds bestaande samenwerkingsverbanden zoals de werkregio's klimaatadaptatie en gebiedsgerichte aanpakken voor het landelijk gebied.

Aanbevelingen

Gemeenten en waterschappen hebben weinig juridische verplichtingen om funderingsproblematiek aan te pakken, waardoor hun inzet voornamelijk afhangt van de omvang en inzicht in de problematiek en hun eigen interpretatie van maatschappelijke verantwoordelijkheid en bredere maatschappelijke verwachtingen. Er is winst te behalen door te faciliteren in de essentiële voorwaarden die nodig zijn voor een overheid om effectief te kunnen besluiten of zij een rol willen vervullen in de aanpak van funderingsproblematiek, namelijk: kennis, capaciteit en draagvlak.

Om funderingsproblematiek effectief aan te pakken, is het essentieel om uitgebreide en toegankelijke informatie te ontwikkelen via risicokaarten en lokale analyses, ondersteund door kennisuitwisseling tussen overheden. Daarnaast kunnen landelijke richtlijnen en een leidraad voor gemeenten helpen het inzicht te vergroten in handelingsperspectief, waaronder de mogelijke (proces)stappen voor agendering, signalering en aanpak en inzicht in mogelijk instrumentarium.

Ondersteuning vanuit het Rijk en de provincies is aan te bevelen. Denk bijvoorbeeld aan financiële middelen om het proces te ondersteunen, technische expertise, en ambtelijke en beleidsmatige ondersteuning. Dit kan bijvoorbeeld helpen bij het opzetten van lokale of regionale funderingsloketten. Ook het bespoedigen en verstevigen van de interne en regionale samenwerking, waarbij waterschappen en provincies betrokken zijn, biedt voordelen zoals kennisdeling en specialisatie.

Tot slot is het belangrijk om bestuurlijke aandacht te vergroten en externe drijfveren te creëren door middel van een bewustwordingscampagne of het formuleren van een taakstelling of inspanningsverplichting om de problematiek in kaart te brengen en waar nodig actie te ondernemen.



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	1
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding onderzoek	4
1.2. Doel van het onderzoek	4
1.3. Verantwoording	5
1.4. Ordening van de onderzoeksresultaten	7
1.5. Leeswijzer	7
2. De stand van zaken toegelicht per fase van de beleidscyclus	8
2.1. Signaleren en agenderen	8
2.1.1. Bevindingen	8
2.1.2. Conclusies	12
2.2. Rol en belang bepalen	12
2.2.1. Bevindingen	13
2.2.2. Conclusies	16
2.3. Beleidsontwikkeling	16
2.3.1. Bevindingen	17
2.3.2. Conclusies	18
2.4. Uitvoering (programmeren, instrumenten en uitvoeringskracht)	19
2.4.1. Bevindingen	19
2.4.2. Conclusies	20
2.5. Monitoring en Evalueren	21
2.5.1. Bevindingen	21
2.5.2. Conclusies	22
3. Samenwerking	23
3.1.1. Organisatie op gemeentelijk niveau	23
3.1.2. Regionale en interbestuurlijke samenwerking	24
3.1.3. Conclusies	25
4. Hoofdconclusies en aanbevelingen	26
4.1. Hoofdconclusies	26
4.2. Aanbevelingen	28
Bijlagen	30
Bijlage 1: Aanbevelingen uit Rli rapportage 'goed gefundeerd'	31
Bijlage 2: Onderzoeksvragen	32
Bijlage 3 Informatiebronnen	34



1. Inleiding

1.1. Aanleiding onderzoek

De funderingsproblematiek in Nederland vormt een groeiende uitdaging door de veroudering van gebouwen, bodemdaling en klimaatverandering. Dit is vooral aan de orde bij gebouwen van vóór 1970 met houten palen en ondiepe funderingen op instabiele ondergrond. Volgens Deltares kan de schade oplopen tot €39 miljard tegen 2050. Door klimaatverandering komt daar mogelijk nog €15 miljard extra bij. Meer dan een half miljoen panden lopen risico waarvan naar verwachting ongeveer 80.000 woningen serieuze herstelwerkzaamheden nodig zullen hebben.

In oktober 2022 presenteerden de ministeries van BZK, IenW, LNV en de VNG een plan van aanpak gericht op samenwerking tussen verschillende overheden en private partijen om funderingsproblemen aan te pakken. In 2023 vroeg het kabinet de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) om een onafhankelijk advies op te stellen over het toekomstig beleid inzake funderingsschade. Dit resulteerde in het advies 'Goed gefundeerd' (zie bijlage 1 voor een samenvatting van de aanbevelingen uit dit advies). Verschillende ministeries werken samen om een uitwerking te geven aan dit advies. Deze uitwerking gebeurt langs de volgende lijnen:

1. Het verbeteren van de informatievoorziening.
2. Gebiedsgericht ondersteunen van woningeigenaren met onderzoek, advies en begeleiding.
3. Inzet van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Dit fonds geldt als een landelijke voorziening voor woningeigenaren die geen lening voor funderingsherstel kunnen krijgen op de reguliere hypotheekmarkt.

Naast deze eerste stappen hebben de Rli en de Tweede Kamer (via de motie Paternotte juni 2024) ook andere voorstellen gedaan, zoals individuele financiële ondersteuning, innovatie en opschaling, en organisatie van de aanpak.

Om de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek verder uit te werken en vorm te geven, is in 2024 aan ABDTOPConsult gevraagd een voorstel met meerdere ambitieniveaus te maken voor een meerjarige aanpak van de funderingsproblematiek (preventie, onderzoek, herstel) op nationaal niveau. Daarnaast is TwynstraGudde gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de stand van zaken ten aanzien van de lokale aanpak van de funderingsproblematiek. Dit heeft geresulteerd in voorliggend rapport.

1.2. Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is om beter zicht te krijgen op de stand van zaken ten aanzien van de lokale aanpak van de funderingsproblematiek; welke kennis hebben gemeenten over de funderingsproblematiek binnen de gemeentegrenzen; hebben zij hiervoor een aanpak ontwikkeld; en hoe ziet deze eruit? Het onderzoek gaat ook in op de kansen en belemmeringen die er zijn, waar in het bijzonder gemeenten, maar ook waterschappen en provincies tegenaan lopen.

Het onderzoek geeft inzicht in de stand van zaken ten aanzien van:

- Het in beeld brengen van de lokale opgave (reeds ontstane schade en risico daarop in de toekomst);
- Het onder de aandacht brengen van funderingsproblemen bij inwoners;
- Het verschaffen van informatie en kennis aan gebouweigenaren
- Het verankeren van de funderingsaanpak in beleid;
- Het ondersteunen van gebouweigenaren (financieel, procesbegeleiding, etc.);
- Het nemen van regie bij een gebiedsgerichte aanpak;
- Het nemen van preventieve maatregelen om meer funderingsschade te voorkomen.



1.3. Verantwoording

Scope en definitie van de funderingsproblematiek

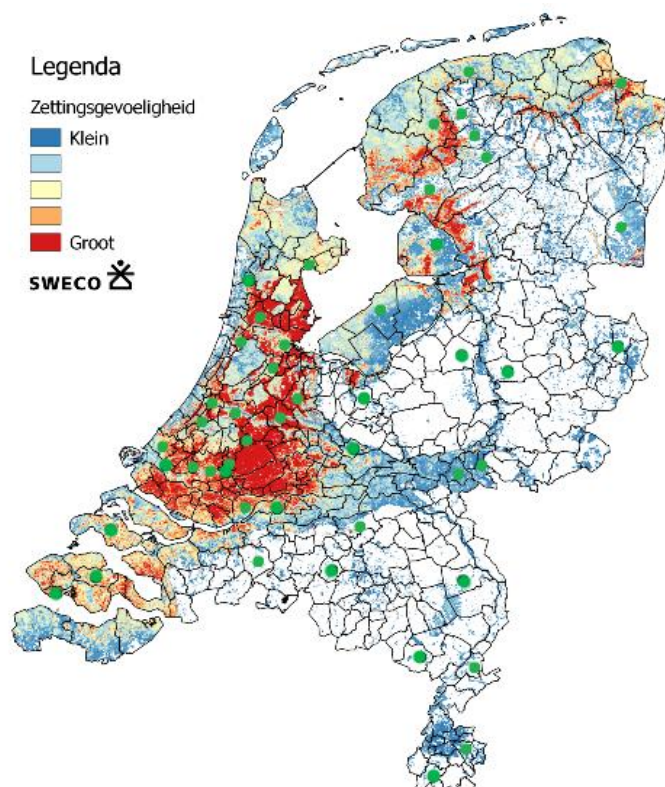
In dit onderzoek staat de stand van zaken van de lokale aanpak (door overheden) van de funderingsproblematiek centraal. Onder funderingsproblematiek wordt in dit rapport gevat: verzakking of schade aan huizen door instabiele funderingen, die aangetast zijn door bacteriën of schimmels (paalrot) of verzakkende bodem als gevolg van droogte of lage grondwaterstanden. Funderingsschade in de openbare ruimten of aan infrastructuur valt buiten de scope van dit onderzoek.

Aanpak

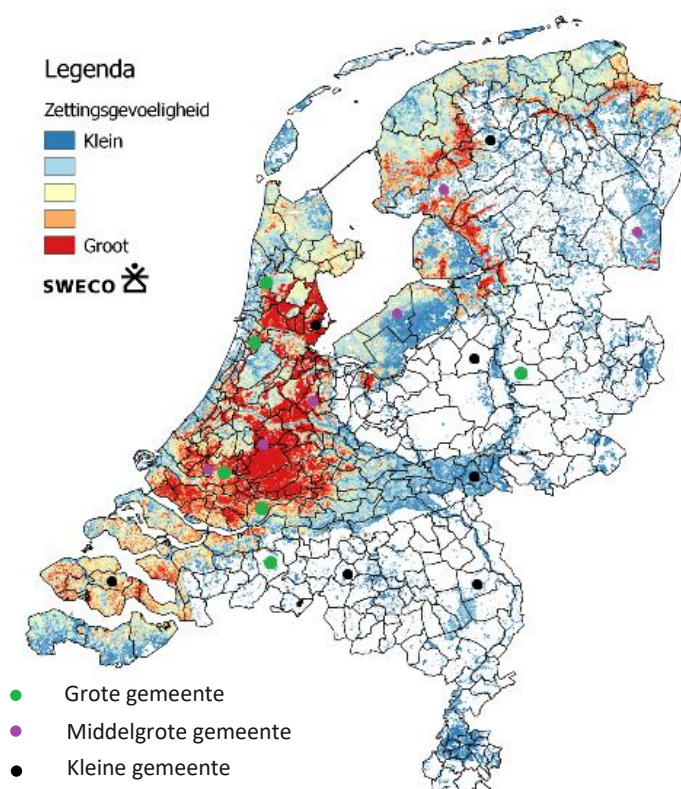
Dit onderzoek is uitgevoerd in nauwe afstemming met de opdrachtgever, het ministerie van VRO. Begeleiding bij dit onderzoek heeft plaatsgevonden vanuit een begeleidingscommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Unie van Waterschappen (UvW), de provincies Zuid-Holland en Fryslân, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW), het Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselkwaliteit en Natuur (LVVN) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Voor het verzamelen van informatie is gebruikgemaakt van de volgende instrumenten en activiteiten:

- Een **documentenanalyse** waarbij relevante documenten zijn bestudeerd (zie bijlage 3 voor een overzicht).
- Een **enquête**, uitgezet onder 83 gemeenten en elf waterschappen die gezamenlijk qua spreiding, inwoneraantal en bevolkingsdichtheid representatief zijn voor Nederland. De enquête heeft een respons vanuit 48 gemeenten opgeleverd (bijna 60%) en acht waterschappen en is ingevuld door ambtelijke trekkers, coördinatoren of beleidsmedewerkers. Met deze respons van 48 gemeenten van het totaal van 342 Nederlandse gemeenten is het aantal te laag om een solide kwantitatieve analyse op te baseren. Dat betekent dat de resultaten kwalitatief van aard zijn. In figuur 1.1 is weergegeven waar de geënteunde gemeenten geografisch gezien liggen in Nederland in relatie tot de zettingsgevoeligheid.
- **(Groeps)interviews** met 19 gemeenten, drie waterschappen, twee provincies, waarvan twee gesprekken bestonden uit een mix van partners (provincies, waterschappen, gemeenten). De gesprekken met gemeenten zijn gevoerd met de ambtelijk trekkers, coördinatoren, beleidsmedewerkers, soms aangevuld met gemeentelijke collega's vanuit andere portefeuilles zoals Water, Ruimtelijke Ordening, Gebouwde Omgeving, Stedelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, Communicatie of trekkers van specifieke projecten ten aanzien van de funderingsproblematiek. (Een lijst met geïnterviewde organisaties is opgenomen in bijlage 3). De geïnterviewde gemeenten zijn daarnaast aangeduid in de figuur 1.2.
- Na de fase van inventariseren en analyseren van de informatie zijn de bevindingen in een **verdiepingssessie** besproken. Aan deze sessie namen personen deel die eerder betrokken waren bij de (groeps)interviews. Ook zijn enkele gemeenten die nog helemaal niet betrokken waren bij het onderzoek uitgenodigd. Aanvullend zijn vijf **verdiepende interviews** gehouden met (inhoudelijke) experts.



Figuur 1.1: Overzicht van geënkquêteerde gemeenten. (Kaart: Sweco)



Figuur 1.2: Overzicht van geïnterviewde gemeenten. (Kaart: Sweco)

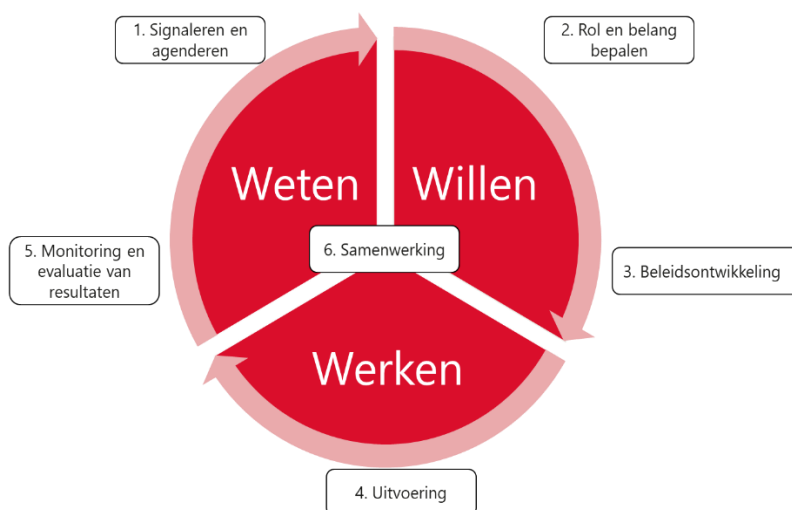


1.4. Ordening van de onderzoeksresultaten

Ter ordening worden in dit onderzoek de beleidsprincipes van 'Weten, Willen, Werken' (figuur 1.1) gehanteerd. 'Weten, Willen, Werken' beschrijft een uitgebreide cyclus in een aantal fases, bestaande uit strategische, tactische en operationele activiteiten. In dit onderzoek worden daarin de volgende fases onderscheiden:

1. **Signaleren en agenderen.** In deze fase wordt de huidige situatie in kaart gebracht. Dit omvat het verzamelen van data, het identificeren van problemen en kansen, en het begrijpen van de bredere context. Hierbij wordt gekeken naar zowel interne als externe factoren die van invloed kunnen zijn.
2. **Rol en belang bepalen.** In deze fase worden de mogelijke rollen en belangen van de eigen organisatie en die van betrokken partijen bepaald.
3. **Beleidsontwikkeling.** Op basis van de analyse wordt beleid ontwikkeld met bijvoorbeeld strategische doelen en richtlijnen die richting geven aan de gewenste veranderingen. Dit beleid vormt daarmee het fundament voor de daaropvolgende stappen en zorgt ervoor dat er een helder kader is waarbinnen gewerkt wordt.
4. **Uitvoering.** In deze fase wordt het beleid vertaald naar concrete acties via bijvoorbeeld een programma of actieplan met daarbij inzicht in de tijdlijnen en benodigde middelen.
5. **Monitoring en evalueren.** Het monitoren en evalueren van de voortgang tijdens, en na afloop van de activiteiten biedt de mogelijkheid om te kunnen bijsturen op beleid of activiteiten in de uitvoering om er zodoende voor te zorgen dat de uiteindelijke doelstellingen worden behaald.
6. **Samenwerking.** Naast de stappen uit de beleidscyclus is ook gekeken naar de samenwerking binnen de organisatie, op gemeentelijk niveau, op regionaal niveau en interbestuurlijk.

Deze stappen uit de beleidscyclus bieden structuur en schetsen een helder beeld van zowel de inhoud (ambities, doelen, beleidskaders, programmering, regelgeving, uitvoering) als de zachte aspecten (organisatorische uitdagingen, capaciteit, samenwerkingsvraagstukken). Daarbij geldt dat voor de aanpak van funderingsproblematiek de stappen in praktijk wat meer flexibel en iteratief worden doorlopen dan voor meer gevestigde maatschappelijke opgaven vaak het geval is.



Figuur 1.3: Weten, Willen, Werken

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de stand van zaken toegelicht voor de verschillende fases van de beleidscyclus. In hoofdstuk 3 staan de samenwerking op verschillende niveaus centraal (gemeentelijk, bovenlokaal en interbestuurlijk). In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek beschreven.



2. De stand van zaken toegelicht per fase van de beleidscyclus

2.1. Signaleren en agenderen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het signaleren en agenderen van de opgave ten aanzien van de funderingsproblematiek door gemeenten. Is er informatie over de huidige situatie beschikbaar? Hoe wordt er informatie verzameld en hoe is die ontsloten? Als er problematiek is, (hoe) wordt het probleem dan gesignaleerd en vervolgens geagendeerd? Zowel interne als externe factoren kunnen bij deze eerste, belangrijke stap in de cyclus, een rol spelen.

Tabel 2.1 Aard van de problematiek

Of en hoe de problematiek zich openbaart, verschilt enorm. In de eerste plaats is het afhankelijk van het type fundering en het water- en bodemsysteem. De funderingsproblematiek bij woningen die op houten palen staan, is al langer bekend. Door een te lage grondwaterstand komen paalkoppen boven water en neemt het risico op paalrot toe. Te lage grondwaterstanden kunnen ontstaan door lage waterpeilen in de bebouwde omgeving of in omliggend gebied, maar dalen als gevolg van lange, droge perioden steeds verder (klimaatverandering). Ook zijn sommige houten palen gevoelig voor bacteriële aantasting en speelt veroudering van zowel de paalfundering als de gebouwen zelf een rol. Funderingen op palen worden vooral toegepast op gronden die minder stevig zijn, zoals veenbodems in het westen en noorden van Nederland.

In de laatste jaren is de problematiek bij ondiepe funderingen toegenomen. Deze problematiek speelde in delen van Nederland al langer, zoals op slappe veenbodems, maar is met name in kleigebieden nieuw. Ondiepe funderingen worden in het algemeen toegepast op stabiele, draagkrachtige ondergronden en bestaan meestal uit ter plekke gestort beton, waarop de muren direct geplaatst worden. Deze wijze van funderen is met name gebruikelijk op zand- en kleigronden. De droogte van 2018 had een dusdanig grote impact op de bodem, dat kleigronden zijn gaan krimpen (inklinken). Omdat dat niet altijd gelijkmatig gebeurt, treedt zogenaamde 'verschilzetting' op. Hierdoor ontstaan scheuren in muren. Deze problematiek is in de droge jaren na 2018 groter geworden en is voornamelijk te zien in kleigebieden rond de grote rivieren, waar het grondwater sterk interacteert met de rivierwaterstanden.

Het probleem van verzakking heeft overigens niet alleen betrekking op funderingen, maar ook op infrastructuur, leidingen, wegen en straten. Voor gemeenten die (ernstige) funderingsproblematiek ervaren, is de stabiliteit van de huizen dan ook niet het enige probleem waar ze mee te maken krijgen. Daar komt bij dat maatregelen gericht op het tegengaan van bijvoorbeeld paalrot, onverenigbaar zijn met maatregelen om schade aan funderingen op staal te beperken. Dat in sommige steden of wijken deze funderingen door elkaar staan, maakt het probleem extra complex.

2.1.1. Bevindingen

Funderingsproblemen zijn technisch gecompliceerd door de verscheidenheid aan en combinatie van oorzaken en de diversiteit van funderingstypen in Nederland. Volgens het Rli-advies "Goed gefundeerd" kunnen funderingsproblemen voortkomen uit ondergrondse omstandigheden zoals klei- en veenlagen, maar ook door veranderingen in het grondwaterpeil en droogte. Het dalen van de grondwaterspiegel kan leiden tot bodemdaling en zetting van funderingen, wat het risico op schade vergroot. De mate waarin gemeenten en andere partijen inzicht hebben, of willen krijgen in mogelijke problematiek, loopt uiteen. Wat daarbij meespeelt is dat de mate van aanwezigheid van mandelige funderingen in gemeenten (i.e. funderingen die door meerdere huizen worden gedeeld). Deze komen in stedelijke gebieden met rijtjeswoningen en hoogbouw vaker voor.



Inzicht in de problematiek

Een aantal gemeenten heeft de funderingsproblematiek al enkele tot tientallen jaren op de agenda staan. Bij gemeenten die er al mee bezig zijn, doorgaans in gebieden die gevoelig zijn voor bodemdaling, is de omvang van de problematiek al relatief groot. Het speelt dan al bij minstens 10-20% van het woningbestand. Bij veel gemeenten is de omvang echter niet of maar beperkt duidelijk, noch hoe een funderingsprobleem zich in de toekomst mogelijk zou kunnen ontwikkelen. Er zijn, los van de gemeenten waar de problematiek niet speelt en het volgens beschikbare risico-informatie ook niet aannemelijk is dat het speelt (bijvoorbeeld op de hogere zandgronden), drie categorieën te onderscheiden:

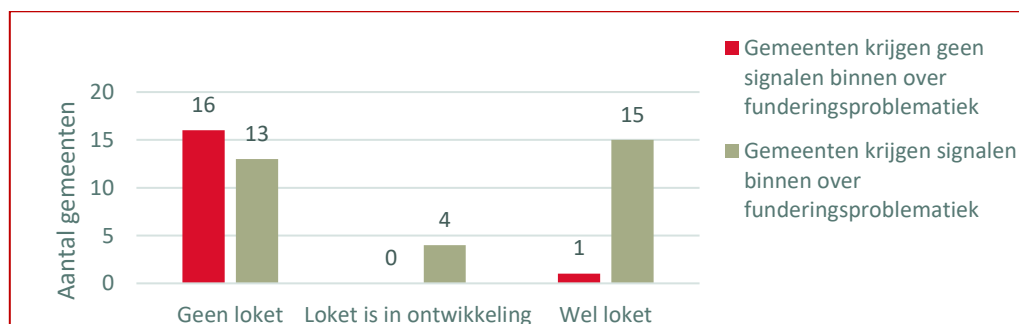
1. Gemeenten die bewust zijn van de problematiek en deze al goed in beeld hebben;
2. Gemeenten die bewust zijn van de problematiek maar deze nog niet (volledig) in beeld hebben;
3. Gemeenten die zich niet of beperkt bewust zijn van mogelijke problematiek, en zich daarbij vooral baseren op beperkt ontvangen signalen (en niet op bijvoorbeeld risico-informatie).

Het inzicht in het type funderingen is bij gemeenten in categorie 2 en 3 vaak beperkt. Waar meer bekend is over de funderingen, is dat meestal op wijkniveau en niet op het niveau van individuele panden. Gemeenten die een goed beeld hebben van de problematiek, verkrijgen dat voor een deel door een duik in de archieven, gecombineerd met praktijkkennis over de huidige stand van zaken. Een dergelijke exercitie wordt als nuttig, zo niet essentieel beschouwd, maar tevens tijdrovend. Er zijn gemeenten die de keuze maken om de problematiek niet verder te onderzoeken, waarbij onder meer kosten en de gevoeligheid van de informatie die dan mogelijk boven tafel komt (bijvoorbeeld waardedaling huizen of onrust bij bewoners), een belangrijke rol spelen in de afweging.

Registratie meldingen

Gemeenten waar de problematiek aan de orde is, hebben in ruim de helft van de gevallen al een meldingenregistratie of funderingsloket opgezet. Soms in samenwerking met andere gemeenten. In verschillende gevallen is het loket onderdeel van een breder omgevingsloket. Bij een aantal is een funderingsloket in ontwikkeling (zie figuur 2.1).

Gemeenten die niet werken met een loket, hebben soms wel te maken met vergunningaanvragen voor funderingsherstel. Omdat de aantallen vergunningaanvragen vaak laag zijn, wordt door medewerkers die de vergunningaanvragen beoordelen, vaak niet direct de link gelegd met funderingsproblematiek. Weinig vergunningsaanvragen wordt door gemeenten vertaald naar: "geen aanleiding om aan te nemen dat er een reële funderingsproblematiek is". Daar komt bij dat niet iedere gemeente een funderingsherstel vergunningplichtig acht, omdat het onder 'regulier' onderhoud van een woning zou vallen. Dit betekent dat er in een aantal gevallen geen sprake is van een gedegen meldingenregistratie.



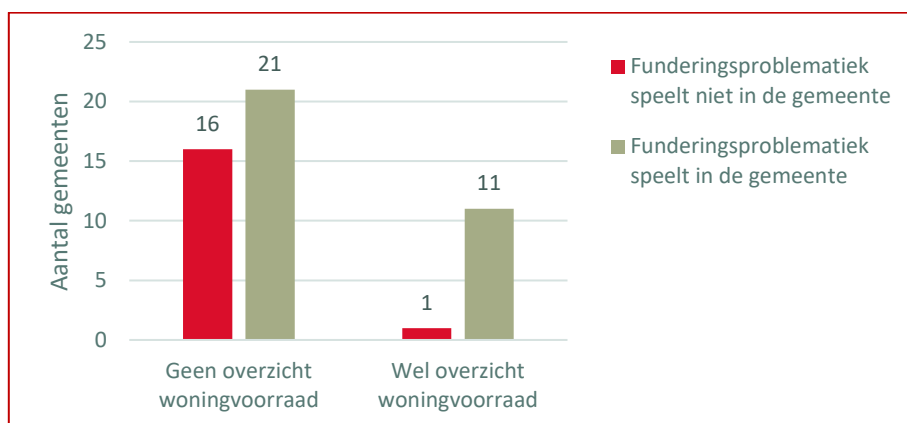
Figuur 2.1: De aanwezigheid van een meldingenregistratie of loket bij gemeenten voor funderingsproblematiek.



Onderzoek naar de problematiek

Onderzoek is nodig om de mate van de problematiek goed in beeld te krijgen. Uitgebreid onderzoek vindt echter maar in weinig gemeenten plaats. Daarmee wordt ook een belangrijke kern van de funderingsproblematiek duidelijk: weinig gemeenten hebben een goed beeld van waar en hoe de problematiek speelt. Ook via (regionale) stresstesten (vanuit het DPRA) zijn kwetsbaarheden ten aanzien van de bodemgesteldheid in geen gevallen voor het eerst expliciet aan het licht gekomen, waarbij wel de vraag is of en hoe uitkomsten van stresstesten gerelateerd (kunnen) worden aan een mogelijke funderingsproblematiek. In enkele gevallen is wel in regionale samenwerking bodem- of funderingsonderzoek opgestart. De aanleiding is dan zonder uitzondering dat de problematiek zich al bovengronds manifesteert.

Van de geënquêteerde gemeenten die aangeven een funderingsprobleem te hebben, heeft slechts een derde een overzicht van het woningbestand. Hierbij valt op dat grote gemeenten vaker een overzicht hebben dan de kleine gemeenten. Van geënquêteerde gemeenten die aangeven geen aanwijzingen te hebben dat er funderingsproblematiek is (waarvan twee derde kleine gemeenten betreft), heeft er vrijwel geen één een overzicht van het woningbestand (zie figuur 2.2). Het ontbreken van dit inzicht maakt het voor gemeenten ook lastig om te bepalen of er, nu of in de toekomst, een potentieel risico op funderingsproblemen bestaat.



Figuur 2.2: Overzicht bestaande woningvoorraad bij geënquêteerde gemeenten.

Verder geven gemeenten aan dat het kostenaspect en de beperkte capaciteit enkele van de redenen zijn om niet proactief onderzoek te doen naar mogelijke funderingsproblematiek. Het aantal taken dat gemeenten vervult is bovendien dermate groot, dat momenteel niet de ruimte ervaren wordt voor het vrijmaken van capaciteit voor een extra taak die niet geldt als één van de kerntaken.

Bruikbaarheid (landelijk) kaartmateriaal

Er is divers landelijk kaartmateriaal beschikbaar. Zo heeft Deltares een ruimtelijk beeld gemaakt van de schadeverwachting, is er van Sweco een zettingsgevoeligheidskaart en heeft KCAF de schademeldingen per gemeente in kaart gebracht. Daarnaast bestaan onder meer bodemkaarten en kaarten met grondwaterstanden. De meningen onder de experts en ervaringsdeskundigen over de indicatieve waarde van dergelijke kaarten lopen uiteen. Kaarten kunnen verkeerd gebruikt worden, bijvoorbeeld als ze snel op een bestuurlijke tafel terecht komen, zonder adequate duiding. Kaarten kunnen dan een discussie oproepen en een afschrikkende werking hebben ten aanzien van de problematiek. Dat kan gevolgen hebben voor het al dan niet oppakken van het thema. Volgens deze experts komt een betrouwbaar beeld met lokale en regionale kennis en praktijkervaringen, de bestuurlijke agendering van dit vraagstuk ten goede.

De ervaringen die gemeenten hebben met kaartmateriaal zijn zowel positief als negatief. Positief in de zin dat het gemeenten helpt en het gesprek op gang kan helpen en proactief met het thema aan de slag te gaan. Negatief omdat kaartmateriaal niet altijd betrouwbaar is, en de rol en het belang van de bron niet altijd transparant zijn.



Een in het oog springende ondersteuning voor gemeenten is de 'Handleiding aanpak funderingsproblematiek voor gemeenten', opgesteld door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en mede mogelijk gemaakt door de RVO. In die handleiding staat onder meer hoe funderingsproblemen in beeld kunnen worden gebracht met behulp van de applicatie FunderMaps. Deze applicatie zou gemeenten inzicht kunnen geven in de mate waarin de woningvoorraad kwetsbaar is voor funderingsschade. Op het eerste oog is FunderMaps een zeer waardevolle tool die bovendien betaalbaar is. Er wordt door meerdere gemeenten met succes en naar tevredenheid gebruik van gemaakt. Meerdere gemeenten maken echter bewust geen gebruik (meer) van deze tool, omdat die te grof zou zijn en onvoldoende betrouwbaar is. Een bijkomend nadeel van de tool is bovendien dat deze niet openbaar is en lokale informatie uit de praktijk en het gemeentelijke archief niet goed in de tool verwerkt kunnen worden. Dergelijke informatie wordt als relevant gezien om een betrouwbaar beeld te krijgen van de funderingsproblematiek in een gemeente.

Hoe signalen hun weg vinden naar agendering

De funderingsproblematiek wordt op verschillende manieren gesignaleerd. Inwoners kloppen aan bij gemeenten, raadsleden ontvangen signalen uit de samenleving en bestuurders worden op de hoogte gebracht van een probleem door hun ambtenaren. De volgende stap is om het probleem te agenderen en te bepalen hoe verder te gaan (welke rol, welke acties, beleid ontwikkelen ja of nee, etc.).

In (kleine) gemeenten waar relatief weinig problematiek speelt of weinig bekend is, en bovendien geen meldingenloket bestaat, signaleren voornamelijk de vergunningverleners de problematiek. Bijvoorbeeld doordat vergunningen voor funderingsherstel worden aangevraagd (hoewel dat in sommige gemeenten als 'regulier onderhoud' wordt beschouwd en daarmee vergunningsvrij wordt geacht). Indien het slechts gaat om een paar aanvragen per jaar (als die al gedaan worden), bestaat het risico dat problematiek die mogelijk wel bestaat, niet geagendeerd wordt bij beleidsambtenaren (of bestuur), omdat het probleem als zodanig niet gesignaleerd wordt.

Voorts moet ook de rol van individuen niet onderschat worden. Of en hoe problematiek bestuurlijk geagendeerd wordt, is in sterke mate afhankelijk van ambtenaren, politici, bestuurders en (een collectief van) inwoners die bereid zijn zich hard te maken voor deze problematiek. In hoeverre een ambtenaar zelf aan de slag kan of mag met een issue, en vervolgens een bestuurder kan bereiken, is ook afhankelijk van de organisatie (-cultuur). Dat is niet zozeer afhankelijk van de grootte van de gemeente. Waar een grote gemeente meer kennis in huis heeft en met vertrouwen het thema kan oppakken, is bij kleinere gemeenten de afstand tussen ambtenaar en bestuurder kleiner, wat agendering juist makkelijker maakt. Dat de agendering van de funderingsproblematiek mede afhangt van de rol die individuen spelen, maakt de aanpak van de funderingsproblematiek kwetsbaar.

Tot slot vindt de agendering van de funderingsproblematiek soms plaats via een andere, 'interbestuurlijke' route. Veel provincies en het Rijk spelen een beperkte rol in de agendering, maar via een aantal samenwerkingsverbanden komt het thema toch op tafel. Zo speelt de provincie Zuid-Holland een belangrijke rol in de agendering van het thema via het Platform Slappe Bodem, en van recenter datum is de samenwerking in Fryslân waarin zowel provincie, het waterschap als gemeenten participeren en de provincie een aanjagende rol heeft.



2.1.2. Conclusies

Een belangrijke eerste constatering is dat de funderingsproblematiek in veel, voornamelijk de kleinere gemeenten niet aan het licht komt. In de eerste plaats wordt het niet gesignaleerd omdat er geen of te weinig signalen binnenkomen, de registratie ervan onduidelijk is (of niet plaatsvindt), deze niet worden geanalyseerd, de afstemming tussen afdelingen vergunning, toezicht en handhaving enerzijds en beleid anderzijds beperkt is. Ook landt informatie die een, al dan niet toekomstig probleem zou kunnen indiceren, vrijwel niet in de gemeenten. Dit leidt ertoe dat gemeenten weinig inzicht hebben in de manier waarop mogelijke signalen opgehaald worden en wat daarmee vervolgens gebeurt. Daarnaast geven verschillende gemeenten aan dat er beperkt (landelijke of overkoepelende) informatie beschikbaar is of ontsloten wordt, dan wel dat het bestaan ervan niet bekend is bij hen. Ook wordt in sommige gevallen getwijfeld over de betrouwbaarheid en objectiviteit van de beschikbaar gestelde informatie, of is deze niet direct toepasbaar voor gebruik voor de specifieke gemeentelijke situatie. Een drempel om op gemeentelijk niveau de nodige verdiepingsslag te maken, is evenwel dat er veel tijd en capaciteit voor nodig is, die niet zomaar beschikbaar is.

In verschillende grote en middelgrote gemeenten is daarentegen de omvang van het probleem (in absolute aantallen) groter en komen meer signalen binnen. Daardoor heeft de problematiek een grotere urgentie en wordt gewerkt aan een aanpak. Een aantal grote gemeenten is al langer bezig met de aanpak van de problematiek. Van belang bij de informatievoorziening (onder andere in de vorm van kaartmateriaal) is dat deze onafhankelijk en openbaar is en actuele informatie bevat, zoals satellietdata van pandzakkingen.

Een tweede constatering is dat het onderwerp niet of onvoldoende geagendeerd wordt. Dit geldt met name voor gemeenten waar de (beperkte) signalen niet leiden tot urgentie. Als de problematiek niet wordt gesignaleerd, zal het ook geen urgentie krijgen en niet geagendeerd worden op politiek-bestuurlijk niveau. Dit is deels te verklaren door de grootte of mate waarin problematiek zich voordoet, maar ook andere factoren spelen een rol zoals hierboven beschreven. Wordt het wel gesignaleerd, dan wordt het probleem om verschillende redenen ook niet altijd geagendeerd. In de agendering van het onderwerp op gemeentelijk niveau, spelen het Rijk en de meeste provincies op dit moment geen zichtbare rol. Hierop zijn echter uitzonderingen die bovendien succesvol zijn.

In het algemeen is het beeld dat met name de kleine gemeenten weinig prioriteit geven aan het thema. Deels doordat de aard van de problematiek anders is (bijvoorbeeld omdat er meer mandelige funderingen aanwezig zijn), maar dat is niet overal het geval. Daar waar regionale samenwerkingsverbanden bestaan waar kleine gemeenten bij aan kunnen sluiten, is de drempel om de problematiek te agenderen lager. Zo'n externe motivatie, of motivatie van bovenaf helpt dus om aan de slag te gaan. Ontbreekt die motivatie om de problematiek te onderzoeken, dan wordt er minder snel actie ondernomen.

2.2. Rol en belang bepalen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bepalen van de rol en het belang door gemeenten (en partners bij de aanpak van funderingsproblematiek). Hoe en door wie wordt de problematiek geagendeerd en geadresseerd? Welke rollen zien verschillende overheden voor zichzelf weggelegd?

Tabel 2.2: (beknopt) overzicht van rollen en wettelijke verantwoordelijkheden van partijen ten aanzien van funderingsproblematiek of taken die hieraan raken.

Eigenaar: de huiseigenaar is juridisch verantwoordelijk voor de funderingen van de woning en moet bij problemen actie ondernemen, ook als externe factoren zoals grondwaterpeil of lekkende riolering de oorzaak zijn. Eigenaren zijn ook verantwoordelijk voor de afvoer van hemelwater op eigen perceel (KCAF, 2022).

Verkoper en koper: een verkoper moet bekende funderingsproblemen melden aan de koper. Dit heet ook wel de 'mededelingsplicht'. Als koper heb je een 'onderzoeksplicht'. Dit houdt in dat je als koper de bouwkundige staat van de woning dient te onderzoeken. Middels een bouwkundige keuring kan een koper onderzoek naar de staat van het pand. Een makelaar is daarnaast verplicht om kopers te informeren over alle aspecten van een woning, inclusief funderingsproblemen. Dit heet de 'zorgplicht' (KCAF, 2022; Recht & Vastgoed, 2020).



Gemeente: Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de grondwaterstand in het stedelijk gebied op grond van de (wettelijke) grondwaterzorgplicht. De gemeente heeft een zorgplicht van de fysieke leefomgeving, waaronder ook het bodem- en grondwatersysteem (IPLO).

Waterschap: De waterschappen beheren het peil van oppervlaktewater in zowel stedelijk als landelijk gebied en moeten funderingsbelangen meewegen in hun beslissingen. Waterschappen dragen dus de verantwoordelijkheid van het peilbeheer voor het oppervlaktewatersysteem, inclusief de vaststelling van de peilen in peilbesluiten. De waterschappen zijn ook verantwoordelijk voor de handhaving van deze vastgestelde peilen (KCAF, 2022; IPLO).

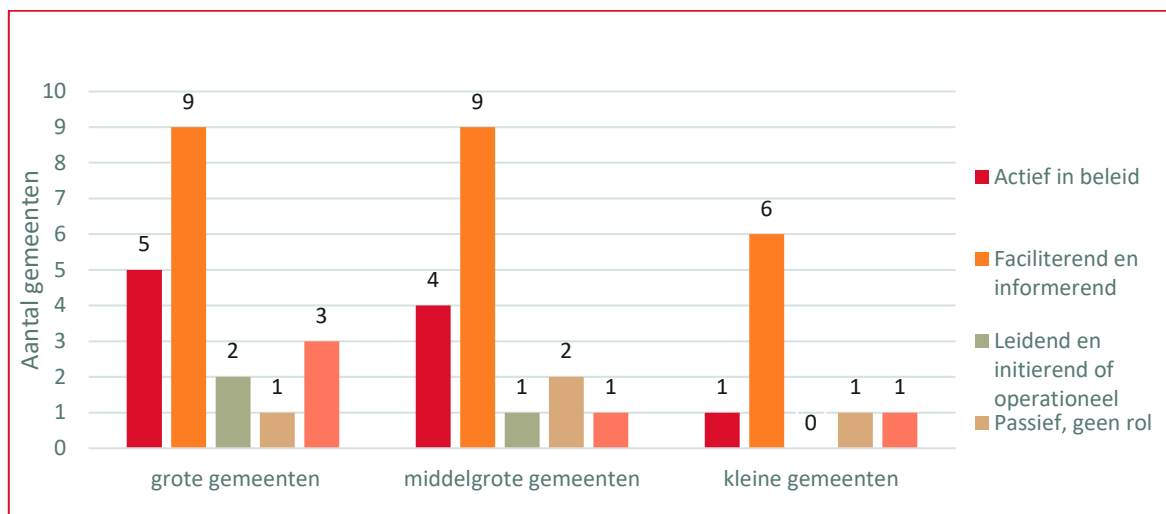
Provincie: de provincies zijn bevoegd gezag voor het toestaan van grote grond- en oppervlaktewateronttrekkingen. Deze onttrekkingen van water uit de grond en oppervlaktewater kunnen invloed hebben op de grondwaterstand en daarmee op funderingen (Rli, 2024). De provincies hebben ook de verantwoordelijkheid over de gebiedsgerichte coördinatie van bevoegdheden en taken door de gemeenten en waterschappen. Daarnaast is de provincie verantwoordelijk voor het toekennen van functies vanuit ruimtelijke ordening. (KCAF, 2022; IPLO).

2.2.1. Bevindingen

Het proces om te komen tot een keuze in het wel of niet pakken van een rol blijkt in de praktijk complex te zijn en af te hangen van veel factoren. Allereerst moet er inzicht zijn in het probleem (signaleren en agenderen) en de wil om er een rol in te spelen. Een gebrek aan capaciteit, prioriteit en handelingsperspectief vormt een grote drempel om een rol te vervullen. Ook benadert iedereen het onderwerp en hun rol daarin anders: vanuit louter de formele rol en juridisch verantwoordelijkheden aan de ene kant, tot aan breder gevoelde maatschappelijke rol en verantwoordelijkheid aan de andere kant.

Hoe gemeenten hun rol zien

Onder paragraaf 2.1.2 staat beschreven dat er vanuit de mate van inzicht in de problematiek, drie categorieën gemeenten te onderscheiden zijn. Bij de gemeenten die zich bewust zijn van de problematiek en deze al goed in beeld hebben, vaak de grotere gemeenten, zijn de rollen die ze aannemen meervoudig (zie figuur 2.3). Gemeenten zijn zowel 'faciliterend en informierend' als 'actief in beleid' en soms ook 'leidend en initiërend of operationeel', zeker daar waar de problematiek al lang speelt of een aanzienlijke omvang heeft (Rotterdam, Zaanstad en Haarlem). Bij middelgrote gemeenten is het beeld vergelijkbaar (bijvoorbeeld bij Emmen en Gouda), maar bij de kleinere gemeenten is de rol die aangenomen wordt kleiner, en beperkt zich in de meeste gevallen tot louter 'faciliterend en informierend'. Gemeenten waar de problematiek nog niet aan het licht is gekomen maar mogelijk wel zou kunnen spelen (gezien de ondergrond of type funderingen), zien voor zichzelf (nog) geen rol met betrekking tot de funderingsproblematiek.



Figuur 2.3: De invulling van de geënquêteerde gemeenten bij de aanpak van de funderingsproblematiek.

Mate van prioriteit bij gemeenten

In met name de grote gemeenten die een hoge prioriteit toekennen aan de funderingsproblematiek, is de omvang van het probleem dusdanig groot, dat het een volkshuisvestingsvraagstuk wordt. In die gemeenten betreft het, nu of in de toekomst, naar inschatting 20-40% tot zelfs 40-60% van de woningvoorraad.

De mate van prioriteit is naast de omvang van de problematiek, mede afhankelijk van de beschikbare ambtelijke capaciteit. Zeker als de problematiek niet groot (genoeg) is, wordt de schaarse ambtelijke capaciteit elders voor geprioriteerd. Gemeenten geven aan al veel taken te hebben en dat heeft gevolgen voor nieuwe verantwoordelijkheden of taken waarvan ze zelf kunnen kiezen om die op zich te nemen of niet. Bij het bepalen van de prioriteit speelt ook mee dat de funderingsproblematiek gevoelig ligt. Door de problematiek te benoemen, kunnen inwoners onzeker worden over hun woonsituatie én over de waarde van hun huis, mocht verkoop ooit aan de orde zijn. Gemeenten geven aan dat als zij geen handelingsperspectief kunnen bieden aan pandeigenaren, zij het onderwerp zelf liever niet oprakelen. Ze zijn dan niet in staat om de verantwoordelijkheid te dragen en worden daarin ook niet gefaciliteerd. In de kleine gemeenten speelt dit nadrukkelijker dan in middelgrote en grote gemeenten.

Enkele van de opties die gemeenten in hun rolopvatting hebben, staan beknopt beschreven in de 'Handleiding aanpak funderingsproblematiek voor gemeenten' van het KCAF. In die handleiding staat een klein palet aan rollen, van relatief sobere beleid- en handhavingstaak tot een informerende tot ruim faciliterende rol. Verschillende gemeenten geven aan dat deze beschrijving echter onvoldoende houvast biedt om tot een passende rolinvulling te komen.

Een verschil in benadering kan daarnaast ook een oorzaak hebben in de samenstelling van het woningbestand. De onderhoudsstaat van een huis is in de eerste instantie een particuliere aangelegenheid waar een gemeente zich niet mee te bemoeien heeft. Gemeenten hebben weliswaar een rol op het woningtoezicht (en moeten woningen indien noodzakelijk onbewoonbaar verklaren), in het stedelijk grondwater en de openbare ruimte, maar vanuit juridisch perspectief hebben overheden nauwelijks of geen verantwoordelijkheid ten aanzien van particuliere eigendommen. Aan de vraag of er een maatschappelijke verantwoordelijkheid ligt voor een gemeente, bijvoorbeeld vanuit de volkshuisvesting of cultuurhistorische waarde, wordt dan voorbij gegaan. Omdat in kleinere gemeenten het aandeel vrijstaande huizen meestal groter is, ligt het meer voor de hand de problematiek als particulier te beschouwen. In grotere gemeenten met meer hoogbouw en gedeelde funderingen (mandeligheid), zijn de onderlinge afhankelijkheden van woningeigenaren veel groter en is betrokkenheid van een gemeente, harder nodig.



Tot slot speelt de politieke aandacht een grote rol. Als de funderingsproblematiek al actief wordt opgepakt doordat het via de ambtelijke route geagendeerd is, is de politieke aandacht vaak minder. Is de problematiek nieuw en komen er veel signalen van bijvoorbeeld inwoners richting de politiek, dan kan agendering juist plaatsvinden. Gemeenteraden besluiten vervolgens over de mate van prioriteit die men eraan wil geven, en mogelijk de verantwoordelijkheid die men wil dragen en de rolopvatting die daarbij past.

Hoe waterschappen hun rol zien

De wijzen waarop verschillende waterschappen tegen de funderingsproblematiek en hun rol daarin aankijken, lopen zeer uiteen. Aan de ene kant bestaat de neiging om het vraagstuk vooral juridisch te benaderen. Gebouweigenaren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op het eigen perceel en bouwkundige staat en het onderhoud van het pand. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de grondwaterstand in het stedelijk gebied vanuit een wettelijke grondwaterzorgplicht. De waterschappen zijn verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterpeil (peilbesluit) binnen landelijk en stedelijk gebied. Vanuit die verantwoordelijkheden beredeneerd, zien waterschappen vaak niet zozeer een directe rol en verantwoordelijkheid voor zichzelf weggelegd daar waar de funderingsproblematiek zich voornamelijk afspeelt binnen stedelijk gebied.

Aan de andere kant staan waterschappen die zich meer verantwoordelijk voelen voor de problematiek. Dat kan zijn omdat het probleem zich wat sterker in het landelijke gebied manifesteert (zoals op slappe veenbodems in Fryslân) of omdat de politiek een beweging heeft veroorzaakt naar een rol vanuit een maatschappelijk gevoelde verantwoordelijkheid, naast de formeel juridische rol. Ook in en rond stedelijk gebied bestaat soms al een langere, goede samenwerking tussen een gemeente en een waterschap.

Het beeld van gemeenten over de rol van waterschappen is anders. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven dat de impact van het waterpeil in omliggende polders, effect heeft op de mate van funderingsschade. En vooral in kleinere (plattelands-) gemeenten is er geen harde grens tussen het waterbeheer in het stedelijke gebied en het landelijke gebied. Het water stroomt ook ondergronds, en keuzes omtrent waterbeheer hebben ook gevolgen buiten de grens van het eigen watersysteem. Overigens beseffen gemeenten terdege dat bij peilbesluiten die genomen worden door waterschappen, een belangenafweging wordt gemaakt. Gemeenten geven echter ook aan dat hen niet duidelijk is hoe die afweging wordt gemaakt.

Op nationaal niveau spelen de waterschappen (Unie van Waterschappen) een agenderende rol in de problematiek, onder meer door te pleiten voor het rekening houden met de grondwaterbalans¹, deze te herstellen, en een goede transparante informatievoorziening. Voor een deel heeft dit betrekking op de toekomstige ordening en inrichting van Nederland, waarvoor de belangrijkste rol ligt bij overheden die over de ruimtelijke ordening gaan.

Hoe provincies hun rol zien

De meeste provincies hebben geen actieve rol in het dossier. In het kader van dit onderzoek is gesproken met de provincies Fryslân en Zuid-Holland, die wel een actieve rol spelen in de funderingsproblematiek. De problematiek in deze provincies is ook relatief groot, wat maakt dat het verantwoordelijkheidsgevoel eveneens groter is dan in andere provincies. Enerzijds kan dat komen door politieke aandacht, wat zich vertaald heeft naar een breed samenwerkingsinitiatief zoals in Fryslân, anderzijds door een al langer lopend samenwerkingsverband waarin de funderingsproblematiek een plek op de agenda heeft gekregen (Platform Slappe Bodem).

De provincie Zuid-Holland constateert dat het bestuurlijk niet of nauwelijks aandacht heeft. Er ontbreekt een bestuurlijke opdracht, waardoor het niet primair als probleem van de provincie wordt beschouwd. Wel participeert de provincie in het Platform Slappe Bodem, een samenwerking voor en door lokale en regionale overheden rond bodemdaling. In Fryslân is de politieke aandacht voor het thema gegroeid naar aanleiding van een onderzoek naar lokaal waterbeheer in relatie tot funderingen. Daarna is door politieke aandacht de omvang

¹ Funderingsproblematiek - Unie van Waterschappen



van de aanpak geïntensiveerd binnen de bestaande samenwerking in het Friese Veenweideprogramma met provincie, het waterschap en diverse gemeenten die te maken hebben of mogelijk krijgen met funderingsproblematiek.

Waar de provincie een grotere verantwoordelijkheid voelt voor de problematiek in het buitengebied, ervaren zij dat waterschappen geregeld vastlopen in de belangenafweging als bijvoorbeeld aanpassing van het polderpeil nodig is om bodemdaling tegen te gaan. Dat sommige partijen, waaronder waterschappen, langzaam en afwachtend meegaan in deze problematiek, vormt een belemmering voor het op tafel brengen van het thema.

2.2.2. Conclusies

Over de rol en belang wordt door decentrale overheden uiteenlopend gedacht. Vanuit aansprakelijkheid is er geen verplichting om iets met deze problematiek te doen. Deze beperkte juridische verantwoordelijkheid staat op gespannen voet met de maatschappelijke verantwoordelijkheid. Als de problematiek relatief klein is, of makkelijk over te laten is aan particulieren, dan verliest de funderingsproblematiek het gevecht om prioriteit met andere maatschappelijke thema's. Bij kleine gemeenten, die relatief veel taken met een beperkt aantal ambtenaren moeten uitvoeren, speelt dit sterker. Als het probleem daarentegen groter van aard is, en zichtbaarder wordt, wordt de gevoelde maatschappelijke verantwoordelijkheid bij bestuurders ook groter.

Doordat een meerderheid van de partijen de problematiek vanuit een juridisch perspectief benadert, blijft de noodzaak om een verantwoordelijkheid en rol te pakken, op afstand. Het wel oppakken op basis van gevoelde maatschappelijke verantwoordelijkheid, gaat echter niet vanzelf. Het committeren aan een aanpak op het thema waar niemand juridisch gezien probleem eigenaar van is, gaat daarbij makkelijker als alle partijen bereid zijn samen te werken. Dat levert 'comfort met elkaar' op. Om tot een dergelijke samenwerking te komen, zal echter wel iemand het initiatief moeten nemen. Momenteel ontbreekt het nog aan externe motivatie of kaders om partijen daartoe te bewegen.

Voor wat betreft de invulling van de rol kiezen gemeenten ook uiteenlopende opties. Bij de op kop lopende partijen die al actief met de problematiek bezig zijn, bestaat geen eenduidigheid in de rolinvulling. Vaak is er ook weinig idee van hoe de rolinvulling op verschillende manieren kan, al dan niet ontstaan uit angst voor het probleem eigenaarschap.

2.3. Beleidsontwikkeling

In deze paragraaf wordt ingegaan op de stand van zaken ten aanzien van beleidsontwikkeling bij lokale overheden. Wat is het beleid van gemeenten en waterschappen met betrekking tot de funderingsproblematiek? Op welke wijze en in welke beleidsdocumenten is dit beleid verankerd?

De term 'beleid' is breed en veelzijdig, en er zijn uiteenlopende opvattingen over wat er precies onder valt. In dit onderzoek wordt onder het ontwikkelen van funderingsbeleid verstaan: het bepalen van de richting en daarmee het formuleren van de inhoudelijke, financiële en organisatorische kaders en de doelen die nodig zijn om de funderingsproblematiek aan te pakken. Denk daarbij aan regels, plannen en strategieën.



Tabel 2.2: Opsomming van mogelijke beleidsinstrumenten die gemeenten kunnen inzetten voor de aanpak van funderingsproblematiek

1. **Preventieve maatregelen.** Gemeenten kunnen bodem- en grondwatermonitoring inzetten, voorlichting geven over risico's en waterbeheer, en strengere eisen stellen aan nieuwbouw. Zo kan funderingsschade bij bestaande bouw worden uitgesteld en beperkt en bij nieuwbouw kunnen deze problemen worden voorkomen.
2. **Financiële ondersteuning.** Subsidies, laagrentende leningen en gemeentelijke fondsen kunnen huiseigenaren ondersteunen om te komen tot maatregelen voor funderingsherstel.
3. **Regelgeving en handhaving.** Gemeenten kunnen funderingsonderzoek verplicht stellen bij woningverkoop in risicogebieden, strengere bouwvoorschriften invoeren, en regels voor waterbeheer handhaven.
4. **Samenwerking en innovatie.** Publiek-private samenwerkingen en regionale afstemming kunnen leiden tot innovatieve oplossingen (proefprojecten en pilots) en gezamenlijke strategieën of aanpak voor funderingsproblemen.

2.3.1. Bevindingen

Mate waarin lokale overheden funderingsbeleid hebben opgesteld

Gemeenten stuiten bij het opstellen van beleid voor funderingsproblematiek op diverse obstakels. De problematiek is veelzijdig en vraagt om een integrale aanpak, waarbij ook thema's als sociale veiligheid, verpaupering en stedelijke vernieuwing een rol kunnen spelen. Daarnaast zijn de oorzaken van funderingsproblemen vaak complex, terwijl de kosten voor herstel hoog zijn en diverse gemeenten daarbij aangeven geen goed beeld te hebben van hun formele rol en taak bij de aanpak van funderingsproblematiek. Bovendien gaat het in veel gevallen over funderingsschade aan private eigendommen. Verder spelen beperkte ambtelijke en financiële capaciteit, en wisselende politieke prioriteiten binnen gemeenten een rol, waardoor funderingsproblematiek niet altijd de benodigde aandacht krijgt. Deze factoren maken het voor veel gemeenten uitdagend om effectief en gericht beleid te ontwikkelen.

De enquête en interviews in dit onderzoek laten zien dat met name gemeenten in gebieden met verzakkingen door bodemdaling, veenoxidatie of andere bodemproblemen – en die deze problematiek (h)erkennen en voor zichzelf een rol zien weggelegd – beleid hebben opgesteld. Uiteraard geldt daarbij dat de omvang van de problematiek medebepalend is in de keuze om wel of geen beleid op te stellen. Desondanks blijft het aantal gemeenten dat beleid heeft ontwikkeld voor de aanpak van de funderingsproblematiek beperkt. Uitzonderingen van gemeenten die wél beleid hebben opgesteld zijn de grotere gemeenten zoals Amsterdam, Dordrecht, Gouda, Haarlem, Rotterdam, Schiedam en Zaanstad, met daarbij de nuancering dat het in de meeste gevallen geen afzonderlijk beleidsdocumenten betreffen. Daarnaast zijn er enkele kleinere gemeenten met een rijke historie en oude woningen, die ook beleid hebben ontwikkeld voor funderingsonderzoek en -herstel. In deze gemeenten is het beleid doorgaans minder uitgebreid dan in grotere steden.

De meeste waterschappen en provincies hebben geen specifiek beleid ontwikkeld voor de aanpak van funderingsproblematiek.

In welke beleidsdocumenten is funderingsbeleid verankerd?

Veelal is beleid ten behoeve van de aanpak van de funderingsproblematiek opgenomen in aanpalende beleidsdossiers. De aanpak van funderingsproblematiek wordt beleidsmatig door de meeste gemeenten verbonden aan klimaatadaptatie. Zo hebben 13 van de 50 geënquêteerde gemeenten aangegeven dat deze problematiek is opgenomen in lokale adaptatiestrategieën of regionale klimaatadaptatieplannen. Dit onderstreept de nauwe samenhang tussen funderingsvraagstukken en klimaatverandering, waarbij bijvoorbeeld bodemdaling en grondwaterbeheer een belangrijke rol spelen.



Daarnaast geven 10 van de 50 geënquêteerde gemeenten aan dat zij de aanpak van funderingsproblematiek hebben geborgd in hun gemeentelijke watertakenplannen (GRP) of grondwaterbeleid. Het merendeel van dit beleid is relatief recent en ontwikkeld na 2015.

Enkele vooruitstrevende gemeenten hebben funderingsproblematiek geïntegreerd in hun woonbeleid, omgevingsvisie en uitvoeringsprogramma's voor bodem en ondergrond. In de meeste gevallen wordt daarbij echter geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen de openbare ruimte, bestaande bouw en nieuwbouw. Ook zijn doelen ten aanzien van funderingsproblematiek vaak abstract geformuleerd en daardoor beperkt richtinggevend.

Opvallend is dat sommige gemeenten in hun woonbeleid vanuit hun rol in het woningtoezicht gebruik maken van zogenaamde 'aanzeggingen' (i.e. een officiële mededeling van de gemeente over een juridische of administratieve actie die ondernomen wordt), waar andere gemeenten ervoor kiezen om dat instrument omwille van emotionele risico's niet in te zetten. Als een verhuurder of eigenaar van een woning niet bereid blijkt een gebrekkige fundering aan te pakken en de bewoonbaarheid daardoor in het geding komt, kan deze methode toegepast worden. Vooral in woningen met een gedeelde fundering, zoals vaak het geval is in grootstedelijke hoogbouw, kunnen funderingsproblemen niet zonder aankondiging worden aangepakt, tenzij alle eigenaren bereid zijn om gezamenlijk maatregelen te nemen.

Welke aandachtspunten worden door partijen benoemd?

Verschillende ervaringsdeskundigen die zijn geïnterviewd, geven aan dat het ontbreken van specifiek beleid voor funderingsproblematiek een aanzienlijk gemis vormt, omdat gemeenten daardoor het risico lopen om inefficiënt te werk te gaan. De aanpak blijft dan vaak beperkt tot het reageren op incidenten in plaats van het voorkomen van of vroegtijdig anticiperen op (toekomstige) funderingsproblemen. Hierdoor worden kansen gemist om funderingsproblematiek systematisch aan te pakken, wat leidt tot een onsamenhangende en vaak tijdelijke oplossing, zonder duurzame resultaten. Het ontbreken van een doelgericht beleid maakt het ook moeilijk om heldere prioriteiten te stellen en middelen effectief in te zetten. Duidelijke en strategische doelen bieden niet alleen richting voor de aanpak, maar geven daarnaast ook duidelijkheid richting inwoners. Een duidelijke aanpak helpt inwoners te begrijpen welke stappen er worden ondernomen door de gemeente en welke maatregelen zij zelf kunnen treffen.

2.3.2. Conclusies

Het aantal gemeenten dat expliciet beleid heeft ontwikkeld voor de aanpak van de funderingsproblematiek is beperkt. Gemeenten komen er niet aan toe, geven er geen prioriteit aan of schakelen snel over naar de aanpak van het probleem, in plaats van eerst doordacht het thema op te pakken en hiervoor beleid op te stellen. Door het ontbreken van beleidskaders is de aanpak meestal niet doelmatig, met als gevolg dat gemeenten inefficiënt te werk gaan en kansen missen om funderingsproblemen effectief te adresseren of beheersen. De aanpak blijft dan vaak ad hoc en gebaseerd op incidenten.

Duidelijke beleidsdoelen zorgen voor een effectievere aanpak omdat de uitvoering dan kan worden vormgegeven binnen gestelde kaders, al dan niet meeliftend in aanpalende dossiers. Daarnaast helpen ze ook bij het scheppen van helderheid voor inwoners en bestuurders. Voor inwoners kan helder gemaakt worden wat de rolafbakening zijn, en aldus wat men van de gemeente kan verwachten en wat niet.

Alhoewel de meerwaarde voor het opstellen van beleid(sdoelen) breed erkend wordt, gebeurt dit in de praktijk dus beperkt. Een mogelijke verklaring voor het ontbreken van beleid is dat de maatschappelijke kant van de problematiek, en dus de verantwoordelijkheid die een overheid zou moeten dragen, in het proces nog niet voldoende is uitgekristalliseerd. Ook speelt mee dat de problematiek verschillend van aard is, verschillende oorzaken kent en in elke gemeente anders van omvang is, nog los van de ambtelijke en bestuurlijke wensen om de problematiek aan te pakken. Het aantal variabelen is dus zo groot, dat in bijna iedere gemeente het beleid vraagt om andere keuzes, wat het extra lastig maakt om beleid te maken. Er is geen eenduidigheid, zowel niet inhoudelijk als procesmatig, waardoor gemeenten gaan worstelen als ze besluiten het onderwerp op te pakken.



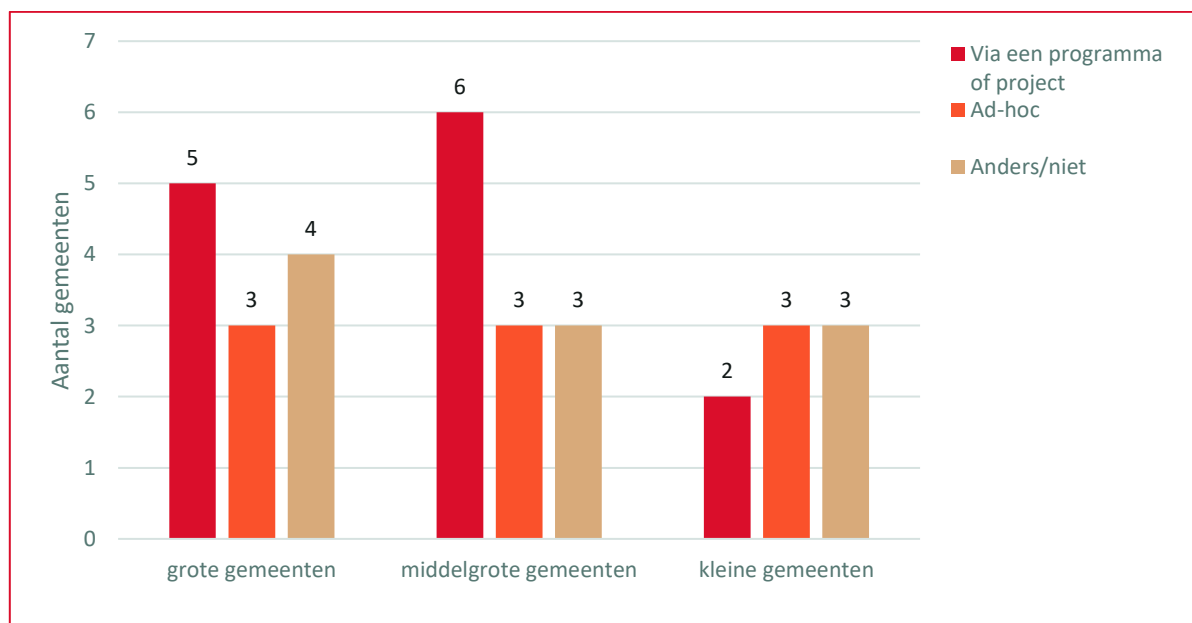
2.4. Uitvoering (programmeren, instrumenten en uitvoeringskracht)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verankering van de aanpak van de funderingsproblematiek. Vragen die hierbij centraal staan: hoe is de aanpak van funderingsproblematiek binnen de gemeentelijke organisatie en het waterschap georganiseerd? Hoe zijn de inzichten in funderingsproblematiek vertaald naar een aanpak of uitvoeringsprogramma? Is er binnen de organisatie een apart budget vrij gemaakt voor de aanpak? Welke kansen en belemmeringen zijn er om de uitvoeringskracht te versterken?

2.4.1. Bevindingen

Veel gemeenten geven aan dat de aanpak van de funderingsproblematiek ad-hoc georganiseerd is. Een aantal gemeenten geeft aan een uitvoeringsprogramma of actieplan te hebben opgesteld. In de gevallen dat er door gemeenten wordt gesproken over een programma of actieplan, dan wordt meestal bedoeld op een (programma)aanpak klimaatadaptatie of gemeentelijk uitvoeringsprogramma voor watertaken (GRP). In sommige gevallen is er een expliciet programma funderingsherstel. Onderstaande figuur 2.4 laat zien dat daarbij onderscheid te maken is tussen de grootte van gemeenten; waarbij grote en middelgrote gemeenten vaker aangeven een hun aanpak van funderingsproblematiek te hebben geborgd in een programma- of projectaanpak.

Ook de inzet van waterschappen en provincies is veelal ad-hoc georganiseerd binnen de organisatie. Er bestaan geen specifieke programma's of actieplannen gericht op het thema van funderingen. Een uitzondering hierop vormen Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân, die in 2021 samen met gemeenten de Funderingsaanpak Veenweide Fryslân hebben opgesteld.



Figuur 2.4: Type aanpak van gemeenten met funderingsproblematiek

De meeste gemeenten ervaren verschillende belemmeringen in het aanpakken van de funderingsproblematiek. Deze belemmeringen zijn breed gedeeld onder de geëquëteerde en geïnterviewde gemeenten en zijn gerelateerd aan:

- **Beperkte of geen personele capaciteit**

Veel gemeenten hebben niet voldoende middelen of personeel om de funderingsproblematiek effectief aan te pakken. Uitzondering zijn enkele grotere gemeenten die hebben aangegeven over voldoende capaciteit te beschikken om een project of programma op te zetten dat zich richt op funderingsproblematiek. Zij hebben



meer capaciteit beschikbaar om een structurele en planmatige invulling te geven aan hun aanpak. Middelgrote en kleine gemeenten daarentegen reageren vaak ad-hoc op funderingsproblemen. Deze taak wordt meestal toegewezen aan één medewerker die daar een klein gedeelte van zijn werkweek aan besteed (variërend van 0 tot 2 dagen). Bij een groot aantal gemeenten is dit iemand vanuit de afdeling constructie en bouwtoezicht (vergunningverlening), aangezien op dat niveau ook de aanvragen voor omgevingsvergunningen binnenkomen die nodig zijn om de funderingsproblemen aan huizen aan te kunnen pakken. In andere gevallen zijn de coördinerende medewerkers vooral werkzaam op de thematiek van water en bodem, riolering of klimaatadaptatie.

- **Beperkte of geen financiële capaciteit**

Van de 32 gemeenten aan dit onderzoek die te maken hebben met funderingsproblematiek, hebben 15 gemeenten een apart budget vrijgemaakt om deze problemen aan te pakken. De aard en omvang van deze budgetten varieert. In veel gevallen is het een beperkt budget voor onderzoek- en proces. Sommige gemeenten hebben een revolverend fonds opgezet, anderen hebben middelen vrijgemaakt binnen hun rioleringsplan.

- **Onvoldoende (kennis van) geschikt instrumentarium**

Er is een gebrek aan kennis over de funderingsproblematiek, wat het moeilijk maakt om passende maatregelen te nemen. Ook is er beperkt inzicht over de mogelijk uit te voeren acties en maatregelen, zowel op juridisch terrein als bijvoorbeeld op het vlak van onderzoek. Meer duidelijkheid en eenduidigheid over (juridische) mogelijkheden die gemeenten hebben, is gewenst. Aanvullend daarop is een breder handelingsperspectief nodig, met een instrumentarium dat gemeenten naargelang behoefte in kunnen zetten. Daarbij kan gedacht worden aan wettelijke (nationale) aanwijzingen voor grootschalige, integrale wijkaanpakken, maar ook handreikingen voor de aanpak (met mogelijkheden voor maatwerk) en verschillende stimulansen die recht doen aan de veelzijdigheid van de problematiek. Daarbij kan gedacht worden aan opleidingen tot beschikbaarstelling van middelen om de aanpak effectief te maken.

Ondanks deze belemmeringen zien gemeenten ook kansen om via samenwerking de funderingsproblematiek aan te pakken en te verbeteren. De belangrijkste kansen die gemeenten voor zich zien, zijn het samenwerken met waterschap en provincie. Het behouden en versterken van de samenwerking met waterschappen en provincies kan volgens hen helpen om de funderingsproblematiek gezamenlijk aan te pakken.

2.4.2. Conclusies

De aanpak van funderingsproblematiek is bij veel gemeenten en waterschappen ad-hoc georganiseerd. Er zijn weinig gemeenten die een uitvoeringsprogramma of actieplan hebben opgesteld die zich specifiek focust op de aanpak van de funderingsproblematiek. In de gevallen dat er een programma of actieplan bestaat, is deze vaak breder qua opzet en focus, bijvoorbeeld aanpak klimaatadaptatie of gemeentelijke watertaken.

De meeste gemeenten ervaren verschillende belemmeringen in het aanpakken van de funderingsproblematiek. Daarbij gaat het in volgorde van voorkomendheid om: beperkte of geen personele capaciteit; beperkte of geen financiële capaciteit; en onvoldoende kennis over de funderingsproblematiek wat het lastig maakt om een effectieve uitvoeringsaanpak te ontwikkelen.



2.5. Monitoring en Evalueren

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de mate van organisatie van monitoring en evaluatie en hoe dat is ingeregeld, voor zover het daadwerkelijk plaatsvindt.

Tabel 2.3 Het belang van beleidsdoelstellingen voor monitoring en evaluatie

Om te beoordelen of geformuleerde doelstellingen, mits die er zijn, worden behaald, is het van belang dat de voortgang en de resultaten nauwlettend te volgen. Door een goede monitoring en evaluatie kunnen uitvoering en zo nodig doelen bijgestuurd worden, teneinde zo dicht mogelijk bij doelrealisatie te komen.

Zoals al eerder in dit rapport geconstateerd, ontbreken vaak beleidsdoelstellingen die specifiek betrekking hebben op het oplossen van de funderingsproblematiek. De problematiek komt 'plots' aan het licht en als het snel escaleert, krijgt het snel oplossen van het probleem een hogere prioriteit dan het vooraf vaststellen van beleidsdoelen. Dat heeft als inherent gevolg dat niet vooraf nagedacht wordt over de monitoring, maar dat dat achteraf plaatsvindt door middel van een evaluatie op basis van praktijkervaringen en deskundigenoordelen. Op zichzelf heeft dat zijn waarde, en evalueren is beter dan niets evalueren. Het is dan echter lastig om te toetsen of de genomen maatregelen doelmatig zijn. Aan welke doelen wordt immers getoetst, en op basis van welke indicatoren worden conclusies getrokken?

In de gevallen dat er concrete beleidsdoelstellingen zijn vastgesteld door het bestuur en een adequate monitoring is ontworpen, kan in beginsel over de voortgang gerapporteerd worden via de reguliere Bestuurs- en Verantwoordingscyclus. Door het in te bedden in de B&V-cyclus, komt het in ieder geval jaarlijks terug op de agenda van gemeentebesturen. Is dat niet het geval, dan bestaat het risico dat het naar de achtergrond verdwijnt of dat de voortgang reactief naar de Raad wordt gecommuniceerd. Als de wens is om goed te kunnen sturen en de voortgang te kunnen volgen, biedt inbedding in de B&V-cyclus dus de nodige voordelen. Het is dan wel van belang te weten waaraan getoetst moet worden, en dan zijn we weer terug bij het belang van duidelijke beleidsdoelstellingen. Een extra pluspunt daarvan is dat het gevoelde eigenaarschap van de problematiek groter zal zijn, als gemeenteraden betrokken zijn (geweest) bij het vaststellen van die doelen.

2.5.1. Bevindingen

In hoofdstuk 2.3 is reeds geconstateerd dat het aantal gemeenten dat expliciet beleid heeft ontwikkeld voor de aanpak van de funderingsproblematiek gering is, en dat dat duidelijke kaders voor de uitvoering daardoor ontbreken. Het ontbreken van concrete (SMART) doelstellingen, maakt het daarbij lastig om te monitoren en evalueren. Niettemin hebben veel gemeenten, die een (programmatische of projectmatige) aanpak voor de funderingsproblematiek hebben, doelstellingen geformuleerd die periodiek worden geëvalueerd. Het kan zijn dat de monitoring niet georganiseerd of geënt is op de specifieke (programma- of project-) doelstellingen, maar dat over de voortgang wordt gerapporteerd door middel van kennis en ervaringen van de verantwoordelijke ambtenaren.

Van de gemeenten waar funderingsproblematiek speelt, geeft ruim de helft aan dat op enigerlei wijze de funderingsaanpak en het funderingsherstel wordt gemonitord of geëvalueerd. Er wordt aangegeven dat onder meer de volgende zaken worden gemonitord of geëvalueerd:

- Aantal (schade)meldingen bewoners
- Mate van bodemdaling
- Pandzakkingen
- Grondwaterpeil
- Herstel van funderingen

Sommige gemeenten maken hierbij gebruik van satellietbeelden, maar veel gemeenten doen dat nog niet. Dat grondwaterpeilen en bodemdaling worden gemonitord is vrij gangbaar, ook bij gemeenten die (nog) geen funderingsproblematiek kennen. De meest voorlopende gemeenten die een uitgebreid inzicht hebben in hun



woningvoorraad, houden geregeld ook bij hoeveel funderingen zijn hersteld. Met behulp van kaartmateriaal (zoals fundermaps) wordt het herstel inzichtelijk gemaakt.

Alhoewel het aantal meldingen van bewoners (via bijvoorbeeld het funderingsloket) door verschillende gemeenten wel wordt bijgehouden, worden deze niet expliciet benut als indicator voor de voortgang op uitvoering of mate van bewustzijn van inwoners over de problematiek.

Rapporteren aan bestuur

In veel gemeenten wil het bestuur graag weten hoe het staat met de aanpak van de funderingsproblematiek, hoewel het politiek gezien niet overal bovenaan de agenda staat. Als er een project of programma is opgesteld, wordt via die as gerapporteerd worden over de voortgang. Gebruikelijker is dat gemeenteraden op een andere wijze geïnformeerd worden, bijvoorbeeld middels raadsbrieven, of soms, als het onderwerp al hoog op de agenda staat, via informatiebijeenkomsten. Resultaten van de monitoring of evaluatie, voor zover die er zijn, worden gedeeld op hoofdlijnen.

2.5.2. Conclusies

In het algemeen vindt er een evaluatie plaats op de voortgang van de aanpak van de funderingsproblematiek, in wat voor vorm dan ook. Omdat het echter aan heldere beleidsdoelstellingen vaak ontbreekt, die bovendien niet door een gemeentebestuur zijn vastgesteld, is de funderingsproblematiek geen onderdeel van de reguliere beleidscyclus. Ook is er beperkt nagedacht over hoe de doelstellingen gemonitord zullen worden en of dit op maatregelniveau of op niveau van maatschappelijke effecten moet geschieden.

Bij gemeenten met een beperkte problematiek en relatief lage prioriteit, is het begrijpelijk dat monitoring en evaluatie minder aandacht krijgen. De keuze hiervoor is echter vaak niet bewust gemaakt, en ook als de problematiek groter en de prioriteit hoger is, blijft het ongewis wat de exacte redenen zijn om aan concretisering van doelen, monitoring en evaluatie zo weinig aandacht te geven.

Op het vlak van informatievoorziening was al geconstateerd dat ondersteuning vanuit het Rijk de problematiek vooruit zal helpen. Ook voor de overige onderdelen van de beleidscyclus, waaronder de beleidsdoelen en de daarbij passende monitoring en evaluatie, hebben gemeenten behoefte aan goede voorbeelden of systematiek die zij ook zelf kunnen implementeren. Ook het proces van betrekken van gemeenteraadsleden zou daarin meegenomen kunnen worden.



3. Samenwerking

Samenwerking ten aanzien van de aanpak van funderingsproblematiek kent vele dimensies. Allereerst is er de samenwerking intern, dus binnen een gemeentehuis tussen verschillende afdelingen en adviseurs. Bij samenwerking extern kan in de eerste plaats gedacht worden aan inwoners, maar ook aan ondernemers en woningbouwcorporaties. Samenwerking strekt in de funderingsproblematiek ook steeds vaker verder dan de gemeentegrenzen. Op regionaal niveau wordt er tussen gemeenten samengewerkt, maar bovenal ook met provincies en waterschappen. Aan een regionale, of bovenlokale samenwerking zitten verschillende componenten. Deze kunnen ambtelijk (via informele netwerken) of sterk op de uitvoering gericht zijn, maar kennen vaak ook een bestuurlijke component.

In dit hoofdstuk staat de samenwerking op verschillende niveaus centraal. Vindt er samenwerking plaats, hoe is die tot stand gekomen en hoe is deze samenwerking georganiseerd?

3.1.1. Organisatie op gemeentelijk niveau

Interne samenwerking ambtelijke organisatie

In gemeenten waar funderingsproblematiek beperkt speelt, komen meldingen vooral binnen via de afdeling vergunningverlening en handhaving. De samenwerking met de afdeling beleid is vaak beperkt, evenals de samenwerking met andere beleidsvelden en uitvoeringsdiensten. Daarbij komt dat voor specifieke VTH-taken en het bouwtoezicht soms extern personeel wordt ingehuurd. Bij kleinere gemeenten gebeurt dat vaak gezamenlijk met anderen gemeenten. Bouwtoezichthoudende taken worden ook uitbesteed aan Omgevingsdiensten. Dat betekent dat deze taken buiten de muren van het gemeentehuis worden uitgevoerd en de afstand maakt het onderlinge gesprek minder makkelijk.

In gemeenten waar de funderingsproblematiek wordt (h)erkend, vindt vaker samenwerking plaats tussen de verschillende teams en afdelingen, waaronder:

- Vergunningverlening en handhaving;
- Operationeel (riolering en wegen en verkeer);
- Beleid (met name op het gebied van bodem, water, klimaatadaptatie, groen);
- Communicatie;
- Geodata en vastgoed.

Gemeenten geven het vaakst aan dat binnen de ambtelijke organisatie de betrokkenheid van adviseurs op het vlak van riolering, bodem en klimaat het grootst is. Daarna zijn adviseurs vanuit communicatie en wegen en verkeer het meest betrokken. Slechts in een klein aantal gemeenten wordt er intern (nog) niet of nauwelijks samengewerkt met andere teams.

Samenwerkingen binnen gemeentegrenzen

In verschillende gemeenten bestaan samenwerkingen met inwoners. Waar inwoners zich hebben georganiseerd ontstaat een makkelijk aanspreekpunt voor de gemeente. Bij de gemeenten die een actieve rol aannemen in de aanpak van funderingsproblematiek, wordt soms ook het initiatief genomen om met onder meer makelaars en woningcorporaties samen te werken. De samenwerking met makelaars wordt opgestart om hen bewuster te maken van de problematiek, zodat daar bij de koop en verkoop rekening mee gehouden kan worden. De overdracht is namelijk ook het moment om investeringen te doen in funderingsherstel, als dat nodig blijkt.

Enkele gemeenten hebben aangegeven dat de samenwerking met woningeigenaren soms moeizaam verloopt. Dit is vooral het geval wanneer de problemen zo ernstig zijn dat de emoties van bewoners en de sociale impact een grote rol spelen. Het brengen van de boodschap dat de fundering van een huis in slechte staat verkeert, wordt door bewoners vaak niet goed ontvangen. Dit geldt zeker wanneer er sprake is van meerdere (sociale) problemen.



Uit ervaringen blijkt dat een actieve rol van gemeenten uiteindelijk de drempel verlaagt voor inwoners om de nodige maatregelen te nemen. Door bij te dragen aan kennisuitwisseling, gesprekken met inwonersplatforms, het bieden van ondersteuning bij onderzoek (bijvoorbeeld gevelscans) en informatie geven over beschikbare leningen, wordt de funderingsproblematiek sneller aangepakt. In veel van deze gevallen ging het hierbij om intensieve en langdurige inzet vanuit gemeenten. Hiertegenover staat dat door samenwerking met inwoners ook verwachtingen kunnen worden gewekt die gemeenten niet waar kunnen maken of bang zijn niet waar te kunnen maken. De ervaring vanuit gemeenten leert dat het belangrijk is om helderheid te geven in rolafbakening en wat men wel en niet kan verwachten van een gemeente (of andere overheid). Dit voorkomt ergernissen en draagt bij aan gewaardeerde en vertrouwde samenwerkingen.

3.1.2. Regionale en interbestuurlijke samenwerking

Regionale samenwerkingen specifiek gericht op funderingsproblematiek zijn schaars. Een uitzondering hierop is de provincie Fryslân, waarin een concreet samenwerkingsverband is opgezet tussen de provincie, het waterschap en een aantal gemeenten. Bij gemeenten waar wel sprake is van regionale samenwerking, is deze vaak op ad-hoc basis en niet structureel geborgd in de vorm van bestuurlijke afspraken of een overeenkomst. Zo is er bijvoorbeeld in enkele regio's wel gezamenlijk onderzoek uitgevoerd naar de funderingsproblematiek. Ook is een samenwerking tussen een gemeente en een waterschap gericht op het oplossen van funderingsproblematiek door maatregelen in het gezamenlijke waterbeheer (of interacterende watersystemen) niet ongebruikelijk en soms ook geformaliseerd. Veel waterschappen zien voor zichzelf geen rol weggelegd of vinden dat zij weinig handelingsperspectief hebben in het oplossen van de problematiek, met name als deze in stedelijk gebied speelt.

Qua afstemming en vooral samenwerking met andere overheden, is het overheersende beeld dat deze tussen gemeenten, provincies en waterschappen vaak beperkt is. Gemeenten geven een gemengd beeld over deze samenwerkingen:

- Sommige gemeenten beoordelen de samenwerking als 'zeer positief' of 'goed';
- Andere gemeenten ervaren deze als 'beperkt', 'bureaucratisch' of zelfs 'niet aanwezig';
- Gedeeld eigenaarschap wordt niet of beperkt gevoeld, er wordt veel naar gemeenten geschoven.

Dus los van een aantal goede voorbeelden, bestaat er in ieder geval rond de funderingsproblematiek in het algemeen nog geen cultuur van structurele samenwerking. Er bestaat bij gemeenten het gevoel dat het wordt afgeschoven, terwijl zij al overvraagd worden. Zeker bij kleine gemeenten speelt dit sterker dan bij grotere gemeenten, die meer draagkracht hebben. Een vaak gehoord en terugkerend probleem daarbij is de beperkte capaciteit bij gemeenten, ook in de samenwerking.

Funderingsproblematiek ligt wel vaker op tafel in andere, reeds bestaande vormen van samenwerking. Zo maakt het onderwerp bijvoorbeeld soms deel uit van bredere opgaven binnen werkregio's voor klimaatadaptatie of gebiedsaanpakken in het landelijk gebied. Samenwerking komt ook voort uit het Veenweideprogramma en het Platform Slappe Bodem, waar funderingsproblematiek aanvankelijk helemaal geen deel van uitmaakte. Aan dergelijke samenwerkingen liggen meestal wel formele samenwerkingsafspraken ten grondslag.

Tot slot vindt regionale samenwerking, of in dit geval beter gezegd afstemming, ook plaats via de informele netwerken. Ambtenaren van verschillende gemeenten kennen elkaar of zoeken elkaar op met vragen. Zonder dat er een vorm van centrale coördinatie is, vinden gemeenten elkaar via de informele weg.



3.1.3. Conclusies

In gemeenten met beperkte funderingsproblematiek is de afstemming en samenwerking tussen de VTH- en beleidsafdelingen vaak minimaal. Dit maakt onderlinge communicatie moeilijker. In gemeenten waar de problematiek wordt erkend, is er meer samenwerking tussen verschillende afdelingen. Adviseurs op het gebied van riolering, bodem en klimaat zijn het meest betrokken, gevolgd door communicatie en wegen en verkeer.

De samenwerking met andere partijen binnen de gemeente wordt erg verschillend ingevuld. Met inwoners samenwerken is geen sinecure en het vergt een goede voorbereiding op een aantal punten, zoals een heldere rolafbakening, een duidelijk plan met doordachte processtappen en doorlopende commitment vanuit betrokken overheidspartijen om het vertrouwen niet te schaden. Dit goed doen vergt een fikse tijdsinvestering, maar levert ook resultaten op. Een proactieve rol richting bijvoorbeeld makelaars (en aannemers en andere partijen) heeft zeker waarde, maar kost tijd, waarbij afgewogen moet worden waar de schaarse tijd het meest effectief ingezet kan worden.

De mogelijkheden voor gemeenten om samen te werken worden beperkt door een gebrek aan capaciteit en middelen. Ondanks dat men inziet dat door samen te werken de efficiëntie in de aanpak vergroot kan worden, bestaat een natuurlijke neiging om bij capaciteitsgebrek terug te vallen om het bekende binnen de eigen grenzen.

Het Deltaprogramma heeft regionale samenwerkingen voortgebracht waarin de funderingsproblematiek soms een plekje heeft gekregen. Maar dergelijke samenwerkingen zijn niet expliciet gericht op een aanpak van funderingsproblematiek, noch is het onderdeel van een opdracht daarbinnen. Op dit moment vormen bestaande samenwerkingen wel de belangrijkste vehikels om een bredere samenwerking rond de funderingsproblematiek van de grond te krijgen.

De succesvolle samenwerkingen die bestaan, zijn gestart vanuit een gezamenlijk gevoelde verantwoordelijkheid. De politiek heeft veelal een aanjagende rol gespeeld. Samenwerkingen worden in dit soort gevallen wel geformaliseerd, maar het is niet vooraf duidelijk waarin ze precies zullen uitmonden. In de basis lijkt dit een vorm van 'verkennend samenwerken', waarin organisaties met een gezamenlijke of vergelijkbare opdracht elkaar opzoeken en samenwerken om ervaringen en kennis uit te wisselen, om de juiste voorwaarden te scheppen voor het werken aan een oplossing voor de funderingsproblematiek.



4. Hoofdconclusies en aanbevelingen

4.1. Hoofdconclusies

De funderingsproblematiek kent een geschiedenis die al enkele decennia speelt, maar de laatste jaren op meer plaatsen aan het licht komt. Op lokaal niveau wordt hier door overheden op wisselende wijzen op geacteerd en met verschillende vormen van samenwerking. Op veel plekken gebeurt echter om uiteenlopende redenen nog weinig. Dit onderzoek heeft zich in het bijzonder gericht op de stand van zaken van de aanpak bij gemeenten, met daarnaast aandacht voor waterschappen en provincies. Aldus hebben de conclusies betrekking op de lokale en regionale aanpak en de rol van de overheden daarin.

De conclusies zijn gebaseerd op een, in hoofdzaak, kwalitatief onderzoek (enquêtes en interviews). Dit houdt in dat de conclusies een weerspiegeling zijn van de breedte van de problematiek, maar dat er met terughoudendheid gegeneraliseerd moet worden. De conclusies geven een goed inzicht in van de stand van zaken van de aanpak van de funderingsproblematiek, helpen de ervaringen en patronen te begrijpen en duiden waar oplossingsrichtingen liggen.

De conclusies zijn gestructureerd aan de hand van de stappen uit de beleidscyclus. Door de relatieve nieuwheid van funderingsopgaven worden deze stappen in de praktijk echter vaak meer simultaan en iteratief doorlopen.

Signaleren en agenderen

1. Steeds meer aandacht voor de funderingsopgave bij lokale overheden

De funderingsproblematiek wordt door een groeiend aantal gemeenten erkend als een probleem. Enkele grotere gemeenten dienen daarbij als voorbeeld. Er ontstaan kansen om van elkaar te leren, aangezien gemeenten de afgelopen jaren vaker contact zoeken en ook gezamenlijk onderzoek uitvoeren. Hoewel de aanpak van de koplopers gestaag gaat en kan inspireren, blijft deze voor de achterblijvers, middelgrote en vooral kleine gemeenten, nog onhaalbaar vanwege beperkte (ambtelijke en financiële) capaciteit. In het westen van Nederland bestaat de aandacht voor de problematiek al langer (veelal paalfunderingen of ondiepe funderingen op veen). In andere delen is de problematiek ontstaan na de droge jaren vanaf 2018 (veelal aan funderingen op staal, op kleigrond) en heeft het dus relatief kort de aandacht.

2. Gebrek aan signalering en registratie van funderingsproblematiek, met name bij kleine gemeenten

De mate waarin gemeenten inzicht hebben in de funderingsproblematiek varieert sterk. Sommige gemeenten hebben de problematiek al op de agenda staan en hebben meldingenregistraties of funderingsloketten opgezet. Veel gemeenten hebben echter geen duidelijk overzicht van de omvang van de problematiek. Bij voornamelijk de kleinere gemeenten komt de funderingsproblematiek niet aan het licht. Dit komt doordat er geen of te weinig signalen binnenkomen; de registratie onduidelijk is of niet plaatsvindt; en er beperkte afstemming is tussen verschillende afdelingen binnen de organisatie.

3. Beperkte agendering van het onderwerp

Het gebrek aan inzicht leidt ertoe dat mogelijke problemen niet tijdig worden (h)erkend. Het onderwerp funderingsproblematiek wordt daardoor weinig of niet geagendeerd op politiek-bestuurlijk niveau. Daarnaast geven diverse gemeenten weinig prioriteit aan het thema, vanwege de aard van de problematiek die men ingewikkeld vindt en omdat de primaire verantwoordelijkheid bij pandeigenaren ligt. Regionale samenwerkingsverbanden kunnen helpen om de drempel voor agendering te verlagen. Het Rijk en de provincies spelen momenteel geen zichtbare rol in de agendering, hoewel er enkele uitzonderingen zijn. Met het financiële ravijnjaar 2026 in het vooruitzicht wordt agendering van deze problematiek naar verwachting nog verder bemoeilijkt.



Rol en belang

4. Gemeenten, waterschappen en provincies hebben uiteenlopende benaderingen bij het bepalen van hun rol en verantwoordelijkheid

Gemeenten, waterschappen en provincies benaderen de funderingsproblematiek op verschillende manieren. De overheden hebben vanuit een formeel juridische benadering geen primaire verantwoordelijkheid voor gebouwen in eigendom van anderen en sommige gebruiken dit argument om geen rol te pakken. Daar tegenover staat een sterkere maatschappelijk gevoelde verantwoordelijkheid, waarbij overheden wel een rol zien voor zichzelf. De invulling van de rol hangt vaak samen met de urgentie en omvang van de problematiek op lokaal niveau. Deze verscheidenheid leidt tot een gebrek aan eenduidigheid en samenwerking. Dit heeft een beperkend effect op de aanpak van de problematiek.

Een gebrek aan capaciteit, prioriteit en een concreet handelingsperspectief belemmert met name kleinere gemeenten bij het pakken van een rol en verantwoordelijkheid. Zeker in gemeenten waar de omvang en de urgentie van het probleem minder zichtbaar zijn, kan dit resulteren in een situatie waarin de problematiek wordt genegeerd of louter als een particuliere aangelegenheid wordt beschouwd.

Beleids-ontwikkeling

5. Beleidskaders ontbreken in de meeste gevallen

Het aantal gemeenten dat expliciet beleid heeft ontwikkeld voor de aanpak van funderingsproblematiek is beperkt. Gemeenten worden geconfronteerd met beperkte ambtelijke en financiële capaciteit, een veelheid aan keuzes tussen beleidsdossiers en wisselende politieke prioriteiten daarin. Dat daarbij vaak ook een gebrek aan inzicht in de problematiek en daarom beperkte urgentie bestaat, maakt het moeilijk om effectief en gericht (lange termijn-) beleid te ontwikkelen. Deze uitdagingen, gecombineerd met de veelzijdigheid van de problematiek, hoge herstelkosten en onzekere juridische kaders, leiden tot een gebrek aan specifiek beleid en een integrale aanpak. Door het ontbreken van beleid krijgt de funderingsproblematiek vaak geen structurele aandacht.

Uitvoering

6. De aanpak van funderingsproblematiek is overwegend ad-hoc georganiseerd

De aanpak van de funderingsproblematiek door gemeenten en waterschappen is vaak ad-hoc georganiseerd, zonder specifieke uitvoeringsprogramma's of actieplannen. Dit is deels te verklaren door gebrek aan politieke aandacht, beperkte financiële en personele capaciteit, en een gebrek aan geschikt instrumentarium (of kennis daarover). Hoewel gemeenten kansen zien in een gezamenlijke aanpak in samenwerking met waterschappen en provincies, is dit tot op heden nog beperkt vormgegeven.

Monitoring en evaluatie

7. Het ontbreken van concrete doelstellingen maakt het lastig om de aanpak funderingsproblematiek te monitoren en evalueren

Het ontbreken van concrete (SMART) doelstellingen maakt het lastig voor gemeenten om de effectiviteit en doelmatigheid van de aanpak (inclusief beleid voor zover daar sprake van is) van de funderingsproblematiek te monitoren en evalueren. Desalniettemin houden sommige gemeenten periodiek bepaalde indicatoren zoals schadegevallen, bodemdaling, pandzakkingen en grondwaterpeil bij.

Samenwerking

8. De interne afstemming en samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie is beperkt

In gemeenten waar funderingsproblematiek beperkt speelt of lijkt te spelen, is de samenwerking tussen verschillende afdelingen en teams vaak beperkt. Dit bemoeilijkt een effectieve aanpak van de problematiek als die wel nodig is. In gemeenten waar de problematiek wordt erkend, vindt er meer samenwerking plaats tussen diverse afdelingen, wat bijdraagt aan een bredere en gerichtere aanpak.

9. Regionale samenwerking is beperkt, alhoewel de voordelen ervan breed worden erkend

Regionale samenwerkingen die specifiek gericht zijn op de aanpak van funderingsproblematiek, zijn momenteel nog schaars. Het onderwerp komt soms wel aan bod in reeds bestaande samenwerkingsverbanden zoals de werkregio's klimaatadaptatie en gebiedsgerichte aanpakken voor het landelijk gebied. Er is brede erkenning dat structurele samenwerking en duidelijke afspraken tussen gemeenten, provincies en waterschappen van meerwaarde kunnen zijn voor het effectief aanpakken van de funderingsproblematiek.



4.2. Aanbevelingen

Momenteel bestaan er weinig juridische verplichtingen voor gemeenten, waterschappen en provincies om een actieve rol te spelen in de aanpak van funderingsproblematiek. Dit betekent dat de keuze van deze overheden om al dan niet een rol te vervullen, voornamelijk gebaseerd is op hun eigen interpretatie van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en de bredere maatschappelijke verwachtingen.

Gezien dit uitgangspunt, zijn de onderstaande aanbevelingen gekoppeld aan de meest essentiële voorwaarden die nodig zijn voor de overheid om effectief te kunnen besluiten of zij een rol willen vervullen in de aanpak van funderingsproblematiek. Deze voorwaarden zijn: **kennis**, **capaciteit** en **draagvlak**. Door te voldoen aan deze voorwaarden, kunnen overheden beter geïnformeerde en effectievere beslissingen nemen over hun rol in de aanpak van funderingsproblematiek.



- **Kennis:** de overheid moet beschikken over voldoende en actuele kennis van funderingsproblematiek. Dit omvat zowel technische kennis over de oorzaken en oplossingen van funderingsschade als beleidsmatige kennis over de impact op de samenleving en de mogelijke gevolgen van beleidskeuzes.
- **Capaciteit:** er moet voldoende capaciteit zijn in termen van financiële middelen, personeel en organisatorische structuur om de benodigde acties uit te voeren. Dit betekent dat er voldoende gekwalificeerd personeel moet zijn en dat de organisatie flexibel genoeg moet zijn om tijdig en adequaat te kunnen reageren op veranderende omstandigheden, zoals bodemdaling en klimaatverandering.
- **Draagvlak:** het is belangrijk dat er voldoende draagvlak is om te besluiten een rol te pakken in de aanpak van funderingsproblematiek. Dit houdt in dat, naast betrokken stakeholders, ook de politiek de plannen moet ondersteunen en bereid moet zijn om mee te werken aan de uitvoering ervan.

Kennis

I. Ontwikkel een uitgebreide en toegankelijke informatie(voorziening)

Er is breed geuite behoefte aan uitgebreide, toegankelijke en betrouwbare informatie over de mate van risico's op funderingsschade. Inzicht op dit detailniveau helpt om de problematiek beter te signaleren en agenderen, zodat eventueel benodigd beleid op het juiste terrein (funderingsherstel, grondwaterbeleid of bouwbeleid) ontwikkeld kan worden. Deze behoefte zou onder regie van het Rijk (in samenwerking met provincies) kunnen worden ingevuld door het ontwikkelen van risicokaarten op basis van ondergrondtypes en satellietdata, aangevuld door gedetailleerde analyses van lokale archieven. De informatie moet verschillende lagen bevatten:

- Risicokaarten: op basis van kaarten met gecombineerd type ondergrond en satellietdata kunnen aandachtsgebieden worden aangeduid.
- Lokale analyses: een diepere laag met gedetailleerde informatie over de stand van zaken op lokaal niveau (type funderingen, leeftijd woningbestand) moet op gemeentelijk of regionaal niveau worden samengesteld. Dit kan bijvoorbeeld door een analyse van papieren archieven.

Daarnaast is er winst te behalen door bestaande kennis en ervaringen van overheden in relatie tot funderingen te benutten door onder andere databases met elkaar uit te wisselen.

II. Verbeter inzicht in (gemeentelijk) handelingsperspectief

Een groot aantal gemeenten heeft beperkt zicht op haar eigen handelingsperspectief ten aanzien van de aanpak van de funderingsproblematiek. Het huidige aanbod dat op verschillende websites beschikbaar wordt gesteld, geeft hier momenteel een te beperkte invulling aan. Deze zijn vaak te algemeen of generiek qua opzet of landen niet bij gemeenten. Er is behoefte aan meer landelijke eenduidigheid en een overzicht van mogelijke (proces)stappen voor agendering, signalering en aanpak van de funderingsproblematiek. Ook is er behoefte aan meer inzicht in het mogelijk instrumentarium.



Een eerste stap van het Rijk zou kunnen zijn om een leidraad beschikbaar te stellen die gemeenten hierin helpt en voorkomt dat iedere gemeente het wiel zelf moet uitvinden. In een dergelijke leidraad zouden ook richtlijnen kunnen worden opgenomen voor het voeren van gesprekken met bestuurders en ambtenaren over verantwoordelijkheden en het omgaan met de sociaal-emotionele kant van de problematiek. Om ervoor te zorgen dat een dergelijke leidraad landt, wordt aanbevolen dat het Rijk ook zorg draagt voor de implementatie ervan. Bijvoorbeeld in de vorm een landelijk servicepunt en ontmoetingspunten (zoals symposia of werkplaatsen) om kennis te laten stromen.

Capaciteit

III. **Zorg voor financiële en ambtelijke ondersteuning van gemeenten**

Veel gemeenten kampen met beperkte (ambtelijke en financiële) capaciteit om funderingsproblematiek deskundig en structureel aan te pakken binnen hun organisatie. Het Rijk en de provincies kunnen een actievare rol spelen in het ondersteunen van gemeenten. Dit omvat het bieden van financiële middelen, technische expertise en ambtelijke en beleidsmatige ondersteuning, bijvoorbeeld voor het opzetten van een lokaal of regionaal funderingsloket en het faciliteren van onderzoek.

IV. **Bespoedig en verstevig de regionale samenwerking**

Er zijn aanzienlijke voordelen te behalen (zoals kennis, capaciteit en specialisme) door regionale samenwerking op het gebied van funderingsproblematiek te bevorderen, zowel op het vlak van schadeherstel als preventie. Bij die samenwerking horen ook waterschappen en provincies betrokken te worden, vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Maatwerk is hierbij essentieel vanwege de uiteenlopende problematiek per gebied, wat vraagt om een specifieke samenstelling, intensiteit en vorm van samenwerking. Een kans is om de organisatorische kracht van werkregio's klimaatadaptatie hiervoor te benutten.

Draagvlak

V. **Vergroot de bestuurlijke aandacht voor de funderingsproblematiek**

Maak gebruik van praktijkverhalen over de aanpak van funderingsproblematiek voor bestuurlijke agendering. Deze verhalen, waarin de impact op bewoners en de successen van herstelprojecten worden belicht, zijn naar inschatting effectiever dan het gebruik van kaarten en informatie over funderingsproblematiek op landelijk schaalniveau. Door concrete voorbeelden en persoonlijke ervaringen te delen, kan de urgentie van het probleem beter worden overgebracht en kan er meer draagvlak worden gecreëerd voor beleidsmaatregelen. Daarnaast kunnen deze verhalen helpen om de complexiteit en variëteit van funderingsproblemen in verschillende regio's te illustreren, wat bijdraagt aan een beter begrip en gerichte aanpak.

VI. **Creëer externe drijfveren**

Het inzichtelijk maken van funderingsproblematiek door de overheid is momenteel vrijblijvend. De aanpak van deze problematiek kan aanzienlijk verbeteren door externe drijfveren te creëren. Naast het aanbieden van technische expertise en ondersteuning door gespecialiseerde organisaties (zie advies I), financiële of beleidsmatige ondersteuning (zie advies III), en het bevorderen van regionale samenwerking (zie advies IV), kan een bewustwordingscampagne worden opgezet om zowel huiseigenaren als gemeenten te informeren over de risico's en gevolgen van funderingsproblematiek. Daarnaast is het mogelijk om een taakstelling of inspanningsverplichting te formuleren om de problematiek in kaart te brengen en waar nodig actie te ondernemen. Cruciaal hierbij is dat gemeenten in staat zijn of worden gesteld om deze taken uit te voeren.

Bijlagen



Bijlage 1: Aanbevelingen uit Rli rapportage 'goed gefundeerd'

In het rapport 'goed gefundeerd' worden over vijf sporen aanbevelingen gedaan voor een doeltreffende aanpak:

1. Beschikbaarheid van risico-informatie over funderingsschade verbeteren

- a) Maak met een openbare funderingsdatabase de kans op funderingsschade per gebouw inzichtelijk
- b) Stimuleer gebiedsgericht onderzoek naar de staat van funderingen
- c) Subsidieer funderingsonderzoek voor eigenaren
- d) Verplicht verkopers en verhuurders om bij verkoop of nieuwe huurovereenkomsten informatie te verstrekken over de kans op funderingsschade

2. Funderingsschade voorkomen

- a) Laat preventieplannen opstellen door centrale overheden
- b) Voorkom schade bij nieuwbouw

3. Maatschappelijke problemen voorkomen door ondersteuning en ontzorging

- a) Zorg voor een loket waar gebouweigenaren en bewoners terecht kunnen met vragen op het gebied van funderingsschade
- b) Versterk de positie van gemeenten om te komen tot een gebiedsgerichte aanpak van herstel van funderingsschade en gevolgschade
 - Financiële rijksbijdrage voor het opstellen van gebiedsplannen
 - Opstellen van modelverordening voor de inzet van de aanschrijvingsbevoegdheid

4. Subsidie- en leenmogelijkheden creëren voor schade- en funderingsherstel

- a) Bied gebouweigenaren in de overgangsfase naar volledige transparantie over funderingsrisico's 70% subsidie voor het laten opstellen van een herstelplan
- b) Bied gebouweigenaren in de overgangsfase naar volledige transparantie over funderingsrisico's 30% subsidie voor het herstellen van funderingsschade
- c) Zorg dat iedereen het bedrag kan lenen dat boven op het subsidiebedrag nodig is voor funderingsherstel (zo nodig met kwijtschelden van rentelasten en uitstel van aflossing)

5. Zorgen voor een gezamenlijke en krachtige uitvoering

- a) Wijs een coördinerend minister aan voor de funderingsproblematiek
- b) Stel een Nationaal Coördinator Funderingsproblematiek aan die sturing geeft aan een interbestuurlijk programma funderingsproblematiek
- c) Introduceer certificering voor funderingsonderzoek en herstelplannen
- d) Bevorder opschaling en innovatie



Bijlage 2: Onderzoeksvragen

Signaleren en agenderen

- Zijn er aanwijzingen van funderingsproblematiek in uw gemeente of beheersgebied volgens kaart- en informatiemateriaal?
- Zijn er meldingen en klachten bekend over de kwaliteit van gebouwen, funderingen, openbare ruimte, of leefbaarheid, en zijn deze mogelijk gerelateerd aan het water-bodemsysteem?
 - Zo ja, wat is de omvang van de problematiek (bij benadering in aantal gebouwen of areaal)?
 - Wat is de aard van de problematiek (bijvoorbeeld paalrot, bacteriële aantasting, verschilzetting, veroudering, of grondwater gerelateerd)?
- Is er een meldingenregistratie of -loket aanwezig voor funderingsproblematiek?
- Is er een overzicht van de bestaande woningvoorraad en de kwaliteit ervan, inclusief eventuele funderingsproblemen of -schade?
- Zijn kwetsbaarheden van de bodemgesteldheid voor het eerst aan het licht gekomen via stresstesten of andere methoden?

Rol en belang bepalen

- Hoe zijn de inzichten in kwetsbaarheden voor de openbare ruimte, nieuwbouw en bestaande voorraad gebouwen vertaald naar rol en beleid?
- In welke mate is de funderingsproblematiek een politiek thema binnen uw gemeente of waterschap waarover het debat wordt gevoerd? Over welke discussiepunten gaat het?

Beleidsontwikkeling

- Wat is het beleid van de gemeente en het waterschap met betrekking tot funderingsproblematiek, zowel op het gebied van onderzoek, aanpak van funderingsschade, preventie, als grondwaterbeheer?
- Op welke wijze en in welke beleidsdocumenten, is beleid verankerd?
- Welke beleidsdoelen heeft de gemeente ten aanzien van funderingsproblematiek en in hoeverre zijn die SMART geformuleerd?
- Welke beleidsdoelen heeft het waterschap ten aanzien van grondwater en of maatwerk peilgebied in relatie tot funderingsproblematiek en in hoeverre zijn die SMART geformuleerd?
- Wordt erin het beleid onderscheid gemaakt naar specifiek vastgoed (bijvoorbeeld particulier bezit, corporatiebezit) of gebieden (bijvoorbeeld stedelijk, landelijk, cultureel erfgoed)?
- Wordt er bij de aanpak van funderingsproblematiek gebruik gemaakt van aanzeggingen? Zo ja, hoe vaak wordt daar gebruik van gemaakt?

Programmeren: actieplan, instrumenten en uitvoeringskracht

- Hoe is de aanpak van funderingsproblematiek binnen de gemeentelijke organisatie en het waterschap georganiseerd (bijvoorbeeld aantal FTE, coördinator funderingsproblematiek c.q. grondwaterbeleid)?
 - Wat is daar de reden voor?
 - Wie (welke functie) zet funderingsproblematiek op de agenda? Wie is intern de aanjager? Vanuit welke rol is dat gegroeid?
- Hoe zijn de inzichten in funderingsproblematiek vertaald naar een uitvoeringsprogramma aanpak funderingsproblematiek c.q. grondwater?
- Is er binnen de organisatie een apart budget vrij gemaakt voor de aanpak van funderingsproblematiek c.q. de grondwatertaak? Welke andere budgetten worden voor funderingsproblematiek ingezet?
- Welke rol neemt de gemeente en het waterschap om de inwoners en bedrijven over de funderingsproblematiek te informeren en te communiceren om de bewustwording over de problematiek te verhogen?
- Welke kansen en belemmeringen zijn er om de uitvoeringskracht te versterken? Wat is er nodig (en van wie) om de kansen beter te benutten en de belemmeringen weg te nemen?



Monitoring en evalueren

- Hoe maakt de gemeente c.q. waterschap de funderingsproblematiek inzichtelijk in het grondgebied?
- Hoe monitort de gemeente de omvang van spreiding van het funderingsprobleem met en zonder klimaatgevolgen?
- Hoe worden de door de gemeente gestelde doelen geëvalueerd en ingebracht in de raad?
- Op welke wijze wordt de aanpak van funderingsproblematiek of funderingsherstel gemonitord en waarom?
 - Wat maakt dat dit wel of niet lukt?
 - Is dit voldoende en wie is hier verantwoordelijk voor?
 - Voor welke type monitoring kies je?
- Monitort de gemeente hoeveel huizen per jaar worden gerenoveerd?
- In hoeverre heb je een beeld of het beleid doeltreffend en doelmatig is (meetbare effecten)?

Samenwerking en communicatie

Binnen organisatie:

- Welke samenwerkingen zijn er met (andere) afdelingen of teams binnen de eigen organisatie?
- In hoeverre is de funderingsproblematiek en grondwater een bestuurlijke opdracht met voldoende mandaat en budget? Wordt de funderingsproblematiek en grondwater als een volledig onderwerp erkend?

Met externen:

- Welke lokale partijen zijn betrokken bij het opstellen van strategie of uitvoeringsprogramma?
- Welke afspraken zijn er met stakeholders (bijvoorbeeld woningcorporaties) om de doelen en ambities uit de strategie of de maatregelen uit het uitvoeringsprogramma te verankeren?
- Zijn er initiatieven vanuit inwoners of ondernemers? Hoe gaan jullie hiermee om? Hoe wordt dit gestimuleerd vanuit de gemeente of het waterschap?

Regionaal:

- Is er sprake van regionale samenwerking wat betreft funderingsproblematiek? Zo ja, hoe is deze ingericht?
- Wat zijn de succesfactoren en leerpunten uit deze samenwerkingen? Op welke wijze wordt samengewerkt tussen de gemeente, het waterschap en de provincie?
- Welke ondersteuningsvraag hebben jullie richting Rijk en koepels (proces, wet- en regelgeving, kennis, etc.)?



Bijlage 3 Informatiebronnen

Geraadpleegde documenten en bronnenlijst

Titel document	Opdrachtgever	Jaartal
Goed gefundeerd	Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli)	2024
Impact droogte op funderingen	Verbond van verzekeraars (geschreven door: Deltares)	2020
Kamerbrief aanbidding rapport 'Goed gefundeerd'	DG Volkshuisvesting en Bouwen kamerbrief aan Tweede Kamer	2024
Kamerbrief over Voortgang aanpak funderingsproblematiek	Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)	2023
Naar een kennisagenda funderingsproblematiek	Deltares, TNO	2021
Nationale aanpak funderingsproblematiek – plan van aanpak	Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Ministerie Infrastructuur en Waterstaat (IenW), Ministerie Landbouw, Natuur en Voedsel (LNV), Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)	2022
Versterken en verduurzamen	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)	2021

Overzicht respons enquête

Gemeente	Provincie	Inwonersaantal
1 Alkmaar	Noord-Holland	Groot (> 100.000)
2 Amstelveen en Aalsmeer	Noord-Holland	Groot (> 100.000)
3 Amsterdam	Noord-Holland	Groot (> 100.000)
4 Haarlem	Noord-Holland	Groot (> 100.000)
5 Zaanstad	Noord-Holland	Groot (> 100.000)
6 Hoorn	Noord-Holland	Middel (50.000 - 100.000)
7 Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	Groot (> 100.000)
8 Dordrecht	Zuid-Holland	Groot (> 100.000)
9 Leiden	Zuid-Holland	Groot (> 100.000)
10 Rotterdam	Zuid-Holland	Groot (> 100.000)
11 Westland	Zuid-Holland	Groot (> 100.000)
12 Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	Middel (50.000 - 100.000)
13 Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland	Klein (< 50.000)
14 Gouda	Zuid-Holland	Middel (50.000 - 100.000)
15 Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	Middel (50.000 - 100.000)
16 Maassluis	Zuid-Holland	Klein (< 50.000)
17 Schiedam	Zuid-Holland	Middel (50.000 - 100.000)
18 Amersfoort	Utrecht	Groot (> 100.000)
19 Stichtse Vecht	Utrecht	Middel (50.000 - 100.000)
20 Woerden en Oudewater	Utrecht	Middel (50.000 - 100.000)
21 Wijk bij Duurstede	Utrecht	Klein (< 50.000)
22 Epe	Gelderland	Klein (< 50.000)
23 Lingewaard	Gelderland	Klein (< 50.000)
24 Zevenaar	Gelderland	Klein (< 50.000)
25 Altena	Noord-Brabant	Middel (50.000 - 100.000)
26 Breda	Noord-Brabant	Groot (> 100.000)
27 Oisterwijk	Noord-Brabant	Klein (< 50.000)



28	's-Hertogenbosch	Noord-Brabant	Groot (> 100.000)
29	Eijsden-Margraten	Limburg	Klein (< 50.000)
30	Heerlen	Limburg	Middel (50.000 - 100.000)
31	Roermond	Limburg	Middel (50.000 - 100.000)
32	Venray	Limburg	Klein (< 50.000)
33	Weert	Limburg	Middel (50.000 - 100.000)
34	Goes	Zeeland	Klein (< 50.000)
35	Schouwen-Duiveland	Zeeland	Klein (< 50.000)
36	Vlissingen	Zeeland	Klein (< 50.000)
37	Deventer	Overijssel	Groot (> 100.000)
38	Dinkelland en Tubbergen	Overijssel	Klein (< 50.000)
39	Lelystad	Flevoland	Middel (50.000 - 100.000)
40	Noordoostpolder	Flevoland	Klein (< 50.000)
41	Emmen	Drenthe	Middel (50.000 - 100.000)
42	Leeuwarden	Fryslân	Groot (> 100.000)
43	De Fryske Marren	Fryslân	Middel (50.000 - 100.000)
44	Noardeast-Fryslân	Fryslân	Klein (< 50.000)
45	Opsterland	Fryslân	Klein (< 50.000)
46	Smallingerland	Fryslân	Klein (< 50.000)
47	Tytsjerksteradiel	Fryslân	Klein (< 50.000)
48	Eemsdelta	Groningen	Klein (< 50.000)

Waterschappen

1	Hoogheemraadschap van Delfland
2	Wetterskip Fryslân
3	Waterschap Limburg
4	Waterschap Scheldestromen
5	Waterschap Rivierenland
6	Waterschap Rijn en IJssel
7	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
8	Waterschap Zuiderzeeland

Overzicht geïnterviewde gemeenten

	Gemeente	Provincie	Inwonersaantal
1	Haarlem	Noord-Holland	Groot
2	Lingewaard	Gelderland	Klein
3	Emmen	Drenthe	Middel
4	Schiedam (i.c.m. HHS Delfland)	Zuid-Holland	Middel
5	Fryske Marren (i.c.m. WS Fryslân en Provincie Fryslân)	Fryslân	Middel
6	Alkmaar	Noord-Holland	Groot
7	Dordrecht	Zuid-Holland	Groot
8	Rotterdam	Zuid-Holland	Groot
9	Venray	Limburg	Klein
10	Oisterwijk	Noord-Brabant	Klein
11	Epe	Gelderland	Klein
12	Lelystad	Flevoland	Middel
13	Gouda (i.c.m. provincie Zuid-Holland)	Zuid-Holland	Middel
14	Smallingerland	Fryslân	Klein
15	Stichtse Vecht	Utrecht	Middel



16	Waterschap Limburg	Limburg	<i>n.v.t.</i>
17	Breda	Noord-Brabant	Groot
18	Deventer	Overijssel	Groot
19	Goes	Zeeland	Klein
20	Waterland	Noord-Holland	Klein

Overzicht deelnemers verdiepingssessie

Deelnemende organisaties verdiepingssessie

Gemeente Haarlem
Gemeente Rotterdam
Gemeente Emmen
Gemeente Gouda
Gemeente Leeuwarden
Wetterskip Fryslân
Waterschap Scheldestromen

Overzicht verdiepende interviews

Verdiepende interviews

Sweco
Platform Slappe Bodem
KCAF
KBF
Aveco de Bondt

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.