



Funderingsaanpak is urgent!

Gespreksnotitie funderingsproblematiek KCAF

Wat is KCAF

Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek, (afgekort KCAF), is in 2012 opgericht op initiatief van diverse lokale en landelijke belangengroepen, enkele gemeentes en met brede steun vanuit de Tweede Kamer als het onafhankelijke instituut en kenniscentrum voor funderingsproblematiek.

Grootte van de problematiek van funderingsschade

Inschatting van het KCAF is dat circa 1 miljoen woningen te maken kunnen krijgen met funderingsproblematiek. Sinds de droge zomers van 2018 en 2019 is er sprake van een toename van het aantal schademeldingen, ook in gebieden die daarvoor weinig problemen kenden; rivierengebied, kleibodems en zelfs op zandgronden. Oorzaken zijn divers waaronder het lage grondwaterpeil, bodemdaling en de droogte.

Het is dus niet alleen een probleem in veenpolders, maar ook in kleigebieden (droogte), rivieren (droogte en laag grondwaterpeil) maar ook stedelijke gebieden (bodemdaling en grondwaterpeil). Daarnaast zijn er ook oorzaken zoals bacteriële aantasting van funderingspalen.

Het is hierdoor een landelijk probleem, waar het Rijk de regie moet nemen en voor ondersteuning moet zorgen.

Problematiek betreft soms een losstaand pand, maar meestal meerder panden waardoor het probleem, een probleem van velen is geworden en eigenaren samen moeten optrekken om dit op te lossen. Dit kan niet zelfstandig.

Wat doet dit met de bewoners en hoe kunnen zij geholpen worden

Een funderingsprobleem is niet altijd zichtbaar en overkomt de eigenaren. Je hebt geen keus en je moet meedoen of dit wel of niet uitkomt. Meestal met meerdere eigenaren.

Dit geeft veel emotie en stres bij eigenaren (overlast, impact en vooral financieel).

Funderingsherstel voor een eigenaar kost gemiddeld € 80.000,--

De eigenaren kunnen de woning niet verkopen door de funderingsproblemen of anderszins deze schade afwentelen.

De eigenaren hebben behoefte aan ontzorgen en faciliteren.

Enkele punten waarmee bewoners geholpen kunnen worden

Meer regie van de overheid en hiermee meer perspectief voor de gedupeerden, denk hierbij aan:

Meer bewustwording bij eigenaren bevorderen :

- door gerichte overheids campagnes via Postbus 51 en het opzetten van een landelijke funderingsviewer op basis van KCAF FunderMaps;

Het ondersteunen van gemeentes/regio's /provincies bij het aanpakken van deze problematiek, waarbij gedacht kan worden aan de volgende maatregelen:

- door het verstrekken van subsidie aan gemeentes en woningbouw corporaties die Plannen van FunderingsAanpak maken met behulp van FunderMaps o.v. Subsidie 70% van plankosten;



- door het subsidiëren (via gemeentes/regio's) van – bijvoorbeeld 50% - van funderingsonderzoek volgens KCAF Richtlijn 2022 (gemeentes kunnen aanvullend subsidiëren);
- Het gratis ter beschikking stellen van hoge resolutie satellietdata van Nederland voor het mede doen maken van risicoanalyses lokaal door bijv. FunderMaps;
- Het bevorderen van innovatie en preventie, door middel van ondersteuning pilots, proeftuinen, nieuwe preventie- en hersteltechnieken;

Het invoeren van een BTW vrijstelling. Het betreft immers geen luxe maar een noodzakelijke investering.

Het instellen van een verbeterd Fonds Duurzaam Funderingsherstel die de noodzakelijke herstellkosten voor de gedupeerde woning-eigenaar kan financieren. Als het gaat om verbeteringen, dient gedacht te worden aan het volgende:

- Het rijk neemt de Lti garantie op;
- FDF krijgt daardoor landelijke dekking/werking;
- Ook funderingen op staal wordt doelgroep;
- Ook vervangende nieuwbouw faciliteren;
- I.o.m. gemeentes/regio's lokale funderingsloketten uitbreiden en bevoegdheden geven inzake voorlichting, begeleiding aanvragen door particulieren en check maatwerkkleningen;
- FDF heeft alleen zin als de lokale voorbereiding en aanpak geborgd is!

Kwijtschelden legeskosten.

Hoe zijn de problemen ontstaan

Nederland is een groot deltagebied, waarin in de bovenlagen o.a. veel veen en klei zitten. Deze lagen klinken in wat bodemdaling tot gevolg heeft. Door bodemdaling worden waterpeilen verlaagt, waardoor houten funderingen droog komen te staan, maar ook worden door de bodemdaling funderingen overbelast wat schade tot gevolg heeft.

Door klimaatverandering zal het lastiger worden om de waterpeilen op peil te houden, hebben woningen op kleigrond last van uitdrogen (krimp-zwel) klei, maar ook extra oxidatie van de veenlagen.

In het verleden zijn ook houtsoorten voor funderingspalen gebruikt die gevoelig zijn voor bacterieaantasting, waardoor de fundering zijn draagvermogen verliest.



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

Geheel voorkomen zal niet lukken. Schade kan wel flink beperkt worden.

In dit stadium zou KCAF willen dat er een kennis- en innovatiebudget Funderingsaanpak wordt ingericht. Denk hierbij in hoe voorkomen verdere bacteriële aantasting van palen. Beter inzicht in gevolgen krimp-zwel klei.

Welke rol kan KCAF hierin nemen

Wij zijn in 2012 opgericht als het onafhankelijk kenniscentrum voor aanpak van de funderingsproblematiek in Nederland.

Vanuit een vrijwilligersorganisatie is KCAF op eigen kracht uitgegroeid tot een professionele organisatie met veel kennis en ervaring. Belangrijk is dat KCAF middelen krijgt om, vanuit haar onafhankelijke positie, de rijksaanpak volwaardig te kunnen ondersteunen. Denk hierbij aan het verstrekken van financiële ondersteuning aan KCAF vanuit het Rijk (welke financiële ondersteuning het Rijk helaas om onverklaarbare redenen een aantal jaren geleden heeft stopgezet)

Wat wij zien o.a. bij grootschalige problemen zoals bijvoorbeeld het veenweidegebied in Friesland en problemen rond het kanaal Almelo Den Haandrik dat er veel wantrouwen is van burgers richting de overheid,; daar kan KCAF als onafhankelijke kennis-instituut een belangrijke rol vervullen. In 2021 heeft KCAF een koersdocument opgesteld waarin de rol van het KCAF verder is omschreven, waarin ingegaan wordt inzake kennisdeling, kennisvergaring, bewustwording en de rol van Nationaal Funderingsloket.

Wij missen hiervoor vanuit de landelijke overheid nog een structurele en substantiële bijdrage om deze zaken op een goede en professionele manier uit te voeren en de onafhankelijkheid gewaarborgd blijft.