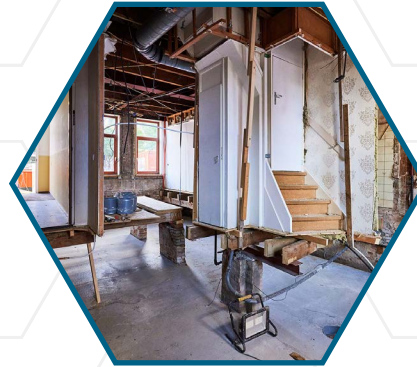


SLAPPE BODEM

sterke samenwerking



STANDPUNTENNOTITIE FUNDERINGSPROBLEMATIEK

SNEL AAN DE SLAG MET FUNDERINGSPROBLEMATIEK



STANDPUNTENNOTITIE FUNDERINGSPROBLEMATIEK

SNEL AAN DE SLAG MET FUNDERINGSPROBLEMATIEK

Nederland is een land met een slappe bodem. We leven er dagelijks mee en komen de slappe bodem in al zijn facetten tegen. Eigenlijk alles wat zwaar is, gebouwen, wegen, leidingen, zakt in de bodem. De klimaatverandering versnelt dit proces en in het landelijk gebied treedt door oxidatie ook bodemdaling op. In de woningbouw hebben we geleerd om te bouwen op hardere ondergrond of te onderheien en in het landelijk gebied door te zorgen voor voortdurende ontwatering van het veen. Zo konden we een stevig fundament leggen. Toch blijkt dat dit fundament niet altijd zo stevig is als we toen dachten. Door veroudering, verdroging en vernatting hebben steeds meer woningen funderingsproblemen.

Veel bewoners en eigenaren hebben te maken met funderingsproblemen. De impact voor hen is groot, zowel financieel, als sociaal en psychologisch. In onze dagelijkse praktijk zien wij dat velen van hen het probleem niet alleen kunnen oplossen. Zij hebben onze hulp nodig, niet in de laatste plaats omdat er vaak sprake is van gestapelde opgaven van woning en woonomgeving. Funderingsproblematiek is daarmee een maatschappelijk probleem, waarbij de inzet en hulp van de overheid nodig is.



SNEL AAN DE SLAG MET FUNDERINGSPROBLEMATIEK

ZO SNEL MOGELIJK IN ACTIE

Het onderzoek van de Raad voor de Leef-omgeving en Infrastructuur (Rli) uit 2024 ¹ geeft aan dat we maatregelen moeten nemen om een funderingscrisis te voorkomen en dat we niet te lang moeten wachten. In navolging heeft ABDTOPConsult een rapport ² uitgebracht waarin de aanbevelingen van de Rli zijn omgezet naar bouwstenen en handelingsperspectieven. Ook de hersteloperatie in Groningen leert ons dat we niet moeten wachten, maar zo snel mogelijk in actie moeten komen om erger te voorkomen en om mensen te helpen die in hun persoonlijke levenssfeer in de problemen zijn geraakt door funderingsschade.

Ons standpunt

Overheden en private partijen moeten vanaf vandaag in actie te komen en tijd en inzet leveren om pandeigenaren te ondersteunen. We moeten zorgen dat inwoners veilig en gezond in hun huis kunnen wonen en eigenaren hun verantwoordelijkheid kunnen nemen. Het rapport “De Olifant onder de kamer” én het rapport “Goed gefundeerd” geven voldoende bouwstenen om aan de slag te gaan om een funderingscrisis af te wentelen en te voorkomen dat we broodnodige woonruimte kwijtraken.

STEVIGE ROL VOOR RIJKSOVERHEID

Het ABDTOPConsult rapport beschrijft een regiefunctie voor de Rijksoverheid. Zowel in de aanbeveling ‘Zet als Rijk een stap naar voren in de interbestuurlijke samenwerking’ als bij het ‘Groeimodel voor een nationale aanpak funderingsproblematiek’ komt dit naar voren. Daarnaast gaat het ABDTOPConsult rapport in op drie mogelijke rollen van de overheid; afstandelijke, betrokken en verantwoordelijke. Het vraagstuk funderingsproblematiek is complex. De in het rapport genoemde bouwstenen hebben samenhang en lopen tegelijkertijd uiteen in aard, van systeemverantwoordelijkheid tot wijkaanpak en psychosociale ondersteuning. Dit pleit voor een stevige betrokkenheid van de overheid. Onder regie van de Rijksoverheid moet dit vorm krijgen.

Ons standpunt

Gezien de aard en de omvang van de problematiek is de Rijksoverheid verantwoordelijk voor integrale sturing en regievoering op de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek. Zij moet een langdurig commitment (minimaal tot 2035) garanderen en betrokkenheid en verantwoordelijkheid tonen en vormgeven. Zij geeft sturing aan de uitwerking van de bouwstenen ³ uit het ABDTOPConsult rapport en zorgt voor samenhang en samenwerking binnen de Rijksoverheid en met andere overheden en private partijen. Met een langdurige en stevigere rol, kunnen de andere overheden/partijen in gemeenten en provincies ook stappen gaan of blijven zetten.

¹ Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, ‘Goed gefundeerd’, februari 2024

² ABDTOPConsult, ‘De olifant onder de kamer’, april 2025

³ 1. Betrouwbare data, informatie en risicomodellering, 2. Verankering staat van funderingen in het verkoop- en aankoopproces, 3. Financiering van onderzoek en herstel door woningeigenaren, 4. Communicatie en procesbegeleiding bij funderingsherstel, 5. Wijk- en buurtaanpak funderingsproblematiek, 6. Het bodem- en watersysteem: uitstellen en beperken funderingsschade, 7. Bouw en innovatie, 8. Meer uitvoeringskracht vanuit overheden.



SNEL AAN DE SLAG MET FUNDERINGSPROBLEMATIEK

STAPPEN VOOR DE KORTE TERMIJN

TRANSPARANTIE WONINGMARKT

Het is van belang om inzicht te hebben in de staat van de fundering van woningen. De Rijksoverheid moet ingrepen in de markt doen, waarmee de juiste data en informatie voor eigenaren en kopers beschikbaar komt. Om te komen tot juiste prijsvorming dient de Rijksoverheid daarnaast af te dwingen (bijvoorbeeld via regelgeving) dat marktpartijen -zoals makelaars en financiers- hiermee gaan werken. Het rapport van ABDTOPConsult geeft hiervoor handvaten met bouwsteen 2 'Verankering staat van funderingen in het verkoop- en aankoopproces'.

Ons standpunt

Om vertrouwen en duidelijkheid te verschaffen naar bewoners en eigenaren moet de Rijksoverheid ervoor zorgen dat (bijvoorbeeld via regelgeving) de woningmarktpartijen en financiers werken met een systeem waarin de staat van de fundering tot uiting komt in de prijsvorming. Door dit te regelen komt er een corrigerende werking van de markt op gang. Dat betekent dat snelle invoering ervoor zorgt dat er meer inzicht is en pandeigenaren daarnaar kunnen handelen. Met als doel dat er sneller minder mensen zullen zijn die met hun hypotheek onder water staan. Daarom dringen wij erop aan dit zo snel mogelijk te regelen en vanaf nu hier aan te werken en niet te wachten op een volgend Kabinet.

WIJK- EN GEBIEDSAANPAK: MEER DAN WONEN ALLEEN

In gebieden als Rotterdam, Dordrecht, Zaanstad, Arnhem en Friesland zijn bewoners, eigenaren en overheden intensief betrokken bij wijken en gebieden waar uitstel van aanpak van funderingsproblematiek niet langer mogelijk is. Zij zoeken naar perspectief en nieuwe oplossingen en wachten op de mogelijkheid voor uitvoering.

Een gebiedsgerichte aanpak betekent ook oplossingen voor bijvoorbeeld eigenaren van historische gebouwen of bedrijfspanden in het gebied. Een nationale koploperaanpak die daarmee niet alleen gaat over wonen, is nodig om gebieden te ondersteunen met inzet van menskracht, instrumenten zoals een gebiedsgericht herstel- en vernieuwingsfonds, middelen en een leeraanpak.

Ons standpunt

Van het Kabinet verwachten wij dat zij, net als de lokale en regionale besturen, zich langjarig (minstens tot 2035) committeren aan een gebiedsgerichte aanpak die gaat over meer dan alleen wonen. Het is nodig dat zij (investerings)middelen, instrumenten en mogelijkheden beschikbaar stellen voor deze aanpak, ook als dit meer is dan de nu vrijgemaakte €56 miljoen. Zowel het Platform Slappe Bodem als het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen kunnen daarbij een actieve en verbindende rol spelen.



SNEL AAN DE SLAG MET FUNDERINGSPROBLEMATIEK

COMMUNICATIE & INFORMATIE VOOR BEWONERS EN EIGENAREN

Bewoners en eigenaren hebben een belangrijke rol bij het oplossen van het funderingsprobleem. Zij krijgen vaak te maken met een lang en veelal onbekend traject met veel emoties en zorgen. Het is belangrijk dat zij vanaf de eerste dag ondersteuning krijgen via een Funderingsloket. Het is belangrijk om zo snel mogelijk informatie over de mogelijkheden en verantwoordelijkheden die zij hebben en mogelijke oplossingen met hen te delen. Naast deze individuele benadering, is ook bij een collectieve aanpak in een wijk of gebied ondersteuning nodig. Ervaring met de aanpak in Groningen leert dat communiceren en aansluiten bij de behoeften van bewoners belangrijk is om tot een succesvolle aanpak te komen.⁴ In de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek vinden wij het belangrijk dat deze lessons learned ingezet wordt bij alle gebiedsprocessen. Ook lokale en regionale overheden hebben hulp nodig om dit goed op te kunnen pakken en de bewustwording van het probleem te vergroten.

Ons standpunt

Wij vinden een snelle start van een gezamenlijke communicatiestrategie en eenduidige informatievoorziening over funderingsproblematiek naar bewoners en eigenaren van wezenlijk belang. Ook lokale en regionale overheden hebben hierbij ondersteuning nodig. Dit in het besef dat het maatschappelijk debat over deze problematiek bewustwording vergroot en oplossingen dichterbij brengen. Het is belangrijk dat onder regie van de Rijksoverheid nog dit jaar een aanpak wordt ontwikkeld, waarbij zowel de decentrale overheden als private partijen een belangrijke rol spelen. Zowel het Platform Slappe Bodem als het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen kunnen daarbij een actieve en verbindende rol spelen.

STAPPEN VOOR DE LANGERE TERMIJN

Alle op korte termijn te nemen stappen geven ons een beter inzicht in de aard en omvang van de funderingsproblematiek op lange termijn. Daarmee kunnen we op de urgente plaatsen direct handelen, krijgen we gezamenlijk overzicht van de problematiek, kunnen we de voortgang en effecten monitoren en inzicht krijgen wat er de komende decennia nodig is.

Deze doorkijk naar de lange termijn helpt ons om zaken als prioritering in urgentie van gebieden, nieuwe regelgeving en instrumenten, financiële ondersteuning van woningeigenaren en -coöperaties bij herstel of nieuwbouw, procesmiddelen en beschikbaarheid van menskracht voor uitvoering in perspectief te zetten. Niet alles kan tegelijk en een realistische planning is nodig om bewoners en eigenaren goed te kunnen ondersteunen.

Ons standpunt

Wij vinden het belangrijk dat overheden en private partijen, onder regie van de Rijksoverheid, gaan werken aan een gezamenlijk overzicht. Zo werken we aan inzicht in de omvang en aard van de funderingsproblematiek en wat er de komende decennia nodig is om deze problematiek aan te pakken. Dit overzicht kan met de jaren groeien en verbeteren. Het overzicht kan voor politieke partijen en bij de coalitievorming of in gesprekken met de minister dienen als basisdocument. Het Platform Slappe Bodem kan hierbij helpen omdat zij verbinding heeft met de uitvoeringspraktijk en de decentrale overheden bij elkaar kan brengen.



⁴ Zie rapport 'De olifant onder de kamer', ABDTOPConsult, april 2025, pag. 31 ev.

SNEL AAN DE SLAG MET FUNDERINGSPROBLEMATIEK

FINANCIËLE MIDDELEN KORTE EN LANGE TERMIJN

Voor de aanpak is geld en inzet nodig van alle partijen. De Rijksoverheid heeft daar tot en met 2028 €56 miljoen voor vrijgemaakt. Dit geld is hard nodig voor de eerste opstartfase (data & informatie, meewegen van funderingsschade, communicatie, koploperaanpak en organisatie). We verwachten dat er al snel meer urgente projecten komen die ook aandacht vragen. Gebrek aan duidelijkheid over de benodigde middelen schaadt het proces en de aanpak en maakt partijen huiverig om te starten of door te pakken met wijk- en gebiedsprojecten die een lange doorlooptijd kennen. Een nadere uitwerking van de benodigde middelen tot 2028 en daarna is hard nodig.

Ons standpunt

Om partijen bij de start van deze aanpak toch zekerheid te geven, vragen wij de garantie van de Rijksoverheid dat zij extra middelen vrijmaakt of op andere wijze geld vindt als de €56 miljoen niet voldoende is tot 2028. Wij denken hierbij speciaal aan de koploperaanpak en andere wijk- en gebiedsgerichte projecten, waarbij overheden een langjarig traject met bewoners en eigenaren aangaan en deze niet zomaar stil kunnen leggen.

STURING EN REGIE VRAAGT LEIDERSCHAP

De funderingsproblematiek is complex. Het is inhoudelijk ingewikkeld, er zijn veel partijen betrokken, het gaat over de gezondheid en het welzijn van onze inwoners, over grote investeringen en veel geld. Dit betekent dat iedereen verantwoordelijk is om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Dit complexe proces heeft een gezaghebbende persoon nodig die de aanpak uitwerkt, zorgt dat de bouwstenen worden uitgewerkt en aandacht heeft voor de urgentie van het vraagstuk. Het vraagt iemand die partijen laat samenwerken, maar ook knopen kan doorhakken als oplossingen nodig zijn. Hij/zij moet daarbij ondersteund worden door medewerkers vanuit alle betrokken overheden en private partijen.

Ons standpunt

Een interbestuurlijk programma is nodig om gezamenlijk de nodige ondersteuning te bieden en om een funderingscrisis te voorkomen. Dit onder regie van de Rijksoverheid, zonder de verantwoordelijkheden van andere overheden, private partijen en pandeigenaren over te nemen. Wij vinden het noodzakelijk dat er een gezaghebbende persoon komt die nog dit jaar aan de slag kan. Deze persoon moet ons vertrouwen krijgen en er op kunnen rekenen dat de gezamenlijke partijen (overheden en private partijen) inzet, commitment en eigenaarschap tonen om te voorkomen dat de funderingsproblematiek een funderingscrisis wordt. Het Platform Slappe Bodem is bereid om hier aan mee te werken.

VASTLEGGEN AFSPRAKEN

Er ligt met de rapporten van Rli en ABDTOPConsult voldoende werk om er voor te zorgen dat onze inwoners geholpen worden aan een gezonde en veilige woning. We richten ons nu op zaken als transparantie en marktwerking, versnelling van de uitvoering, leren van de lopende projecten en inzicht in een lange termijn aanpak. Het is belangrijk om dit punt te markeren en vervolgspraken vast te leggen. Daarmee kunnen we laten zien welke stappen we gaan zetten en wat we daar voor nodig hebben, ook om onze eigen inzet te rechtvaardigen.

Ons standpunt

Wij pleiten ervoor om te werken aan een document waarin we met alle partijen afspraken vastleggen voor de komende jaren en de intenties voor de periode daarna. Vanuit onze kennis van de uitvoering en verbindingen met decentrale overheden is het Platform Slappe Bodem bereid om mee te werken aan de totstandkoming van dit document. We willen deze afspraak voor het eind van dit jaar met elkaar bezegelen.

SLAppE BODEM

sterke samenwerking

Het Platform Slappe Bodem, een samenwerkingsverband van gemeenten, provincies en waterschappen, werkt aan een integrale aanpak waarin nationale, lokale en provinciale overheden, waterschappen, kennisinstellingen en bedrijfsleven gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen en dragen op het gebied van bodemdaling.

COLOFON

PORTEFEUILLE- HOUDERS



Rik van der Linden,
Gemeente Dordrecht



Remco van Maurik,
Wetterskip Fryslân

MEER INFO VIA

funderingen@
slappebodem.nl

WEBSITE
slappebodem.nl

BEELDMATERIAAL

Vincent Basler
Platform Slappe Bodem