

TBR 2025/11

Kamerbrief Minister over funderingsproblematiek: fundament voor aanpak van maatschappelijk en urgent probleem?

Jarenlang schoof de Rijksoverheid een oplossing voor funderingsproblemen voor zich uit. Breekt minister met die traditie?

mr. R. Smith^[1]

‘Steeds meer mensen hebben schade aan de fundering van hun woning of gebouw. Circa 425.000 gebouwen hebben te maken met matige of ernstige funderingsschade of gaan hier in de komende tien jaar naar verwachting mee te maken krijgen. De maatschappelijke, sociale en financiële impact van deze schadegevallen is groot. Deze problematiek wordt groter en urgenter met de toenemende ouderdom van de gebouwenvoorraad, door bodemdaling en het veranderende klimaat.’^[2]

Zo start de brief van 3 december 2024 van de Minister van VRO.^[3] Het getal van 425.000 gebouwen komt uit het rapport ‘Goed Gefundeerd’^[4], net als het met funderingsherstel mogelijk gepaard gaande bedrag.^[5] De Minister agendeert een urgent probleem: maatschappelijk, sociaal en financieel. Tussen de regels door is te lezen dat de Minister tevens juridische problemen ziet: met name waar het gaat om de behoefte van eigenaren aan goede informatie en procesbegeleiding. Die procesbegeleiding blijkt inderdaad van groot belang. Woningen die één constructieve eenheid vormen, zouden eigenlijk gezamenlijk aangepakt moeten worden. Als eigenaren niet op één lijn zitten, en de een wil wel herfunderen en de ander niet, kunnen grote juridische problemen ontstaan.^[6] De Minister heeft deze stroperige juridische procedure in haar Kamerbrief verder genegeerd.

In de Tweede Kamer heeft dit urgente probleem al enige historie. Het oudste kamerstuk waarin funderingsproblematiek is genoemd, is de Lijst van Vragen en Antwoorden in het kader van Stedelijke Vernieuwing uit 1997.^[7] Op de vraag ‘Zowel uit Haarlem als uit Dordrecht komen berichten over een relatief forse funderingsproblematiek. Is een inventarisatie gemaakt? Is bekend om hoeveel meerkosten en extra herstelkosten het gaat?’ was het antwoord van de staatssecretaris: ‘Uit het onderzoek komt naar voren dat veel gemeenten geen inzicht in de omvang en aard van de funderingsproblematiek kunnen geven. De uitkomsten van het onderzoek zijn dan ook niet meer dan indicatief en vormen geen basis voor een verantwoorde raming van de kosten van funderingsherstel op landelijk niveau.’

Vanaf 1997 is funderingsproblematiek met regelmaat op de agenda van (commissies binnen) de Tweede Kamer gekomen. Veelal had het agendapunt een budgettaire achtergrond.^[8] Opvallend is dat de rijksoverheid door de

jaren heen funderingsproblematiek vooral als een regionaal en gemeentelijk probleem ziet. Zo geeft de Minister van VROM bijvoorbeeld in 2007 te kennen géén probleemeigenaar te zijn en verwijst die naar enkele gemeenten.^[9] De Minister liet zich destijds door TNO adviseren over de materie.

In 2013 werd de toenmalig Minister nog kritisch ondervraagd.^[10] Aanleiding was de problematiek van funderingsherstel die in deze periode meer pregnant op de agenda kwam te staan. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (hierna: KCAF) had onder gemeenten meer bekendheid vergaard en funderingsproblemen steeds duidelijker op de kaart gezet. De door de overheid gewenste informatieverstrekking werd door het KCAF opgepakt, maar daarvoor waren wel middelen nodig. Kamerlid Jansen (SP) vroeg de Minister: 'Met de aanpak van paalrot zijn we met deze Minister nog geen stap opgeschoten. Als er niets gebeurt, valt het net opgerichte kenniscentrum per 1 januari 2014 alweer om. Op alle suggesties van het KCAF, het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek, houdt de Minister de boot af of wijst hij naar iedereen behalve zichzelf. Bij paalrot is een individueel drama vrijwel altijd ook een collectief drama. Als bij twintig woningen twee bewoners wegens financieringsproblemen niet kunnen meedoen, zien ook de andere achttien bewoners de waarde van hun huis in rook opgaan. Hoe kan de Minister van het eigenwoningbezit dit laten lopen?' De Minister ging niet in op het individuele en collectieve drama dat het gevolg kan zijn van funderingsproblematiek. Hij heeft slechts gesproken over de aan het KCAF verstrekte subsidie, die ten laste komt van 'de belastingbetaler.' Over het funderingsherstel: 'Wij hebben aan het instituut IKOB-BKB gevraagd om een richtlijn op te stellen voor bedrijven die diensten verlenen op het gebied van funderingsherstel, om zo langs private weg een kwaliteitswaarborg voor de consument te kunnen schetsen.'

Uit Kamerstukken hadden meer voorbeelden geciteerd kunnen worden. Zoals deze bewindslieden de kwestie behandelden, kan als redelijk symptomatisch worden gezien voor de houding van de rijksoverheid tegenover funderingsproblemen. Diverse bewindslieden hebben het probleem klein gemaakt (want lokaal, gemeentelijk probleem en geen landelijk probleem) en de oplossing vooruit geschoven (want steeds een nieuw onderzoek, eerst TNO, later IKOB-BKB en diverse andere bureaus). Steeds met een kleine pot met geld, waardoor de funderingsproblematiek weliswaar op de agenda bleef maar geen oplossing werd gevonden.

Inmiddels is het 2024. Het rapport Goed Gefundeerd^[11] is positief ontvangen en is aanleiding geweest voor een kamerbreed gedragen motie van kamerlid Paternotte (D66).^[12] Deze motie is aanleiding geweest voor de brief van de Minister van 3 december 2024.^[13] Wat doet de Minister in haar brief? Zij stelt (wederom) een beperkte pot met geld beschikbaar (beperkte, gelet op de daarmee te bereiken doelen), is voornemens informatievoorziening te verbeteren en eigenaren beter te informeren en wil een landelijk werkend Fonds Duurzaam Funderingsherstel opzetten. In alle kamerstukken over dit onderwerp de afgelopen ruim vijftientig jaar zijn het informeren van eigenaren en het verbeteren van informatievoorziening al een speerpunt geweest. Deze brief van de Minister van december 2024 maakt niet inzichtelijk hoe haar poging wezenlijk anders zal zijn dan de eerdere pogingen. In de Kamerbrief gaat het over 'Eerste stappen nationale aanpak', alsof de afgelopen vijftientig jaar geen enkele ontwikkeling is geweest op het gebied van funderingsproblematiek.

Het lijkt er verder op dat de minister op het gebied van informatievoorziening aan eigenaren het wiel opnieuw wil uitvinden. Het KCAF heeft sinds de oprichting in 2012 heel veel ervaring opgedaan in het informeren van eigenaren. Niet is duidelijk waarom bestaande instituten als het KCAF geen rol zouden kunnen krijgen. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is op dit moment alleen beschikbaar voor de gemeenten die voor dit onderwerp zijn aangesloten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: Svn). Op dit moment zijn dat zeven gemeenten. Dat moeten alle gemeenten worden. Op zich is dit een loffelijk streven, aangezien ook in gemeenten waar woningen op staal waren gefundeerd, funderingsproblemen zijn geconstateerd. Dat is in de basis positief, ware het niet dat uit de brief niet blijkt dat het bestaande Fonds Duurzaam Funderingsherstel zal worden gevuld met meer geld. Voor slechts het stimuleren dat alle gemeenten worden aangesloten op dit fonds, komt twintig miljoen beschikbaar. Daarmee komt de pot geld via Svn beschikbaar voor meer eigenaren (maar daarmee dus per eigenaar minder geld, bij gelijkblijvende vulling van het fonds).

Verder wijst de Minister in haar brief van 3 december 2024 weer een nieuwe deskundige aan, deze keer ABDTOPConsult: een adviesgroep van ervaren ambtenaren die bij zou moeten dragen aan een beter functionerende overheid.^[14] Deze adviesgroep zou medio 2025 een advies moeten aanleveren. De aanleiding voor weer een advies zou zijn, dat de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (ook wel: Rli) in het advies Goed Gefundeerd^[15] suggesties heeft gedaan, die voor de Staat der Nederlanden een te grote financiële kostenpost zou meebrengen. In opdracht van de toenmalige Minister heeft het bureau Rebel naar aanleiding van het rapport Goed Gefundeerd al een meer op maatwerk gerichte benadering voorgesteld.^[16] De verdere verkenning ('Hoe nu verder?') zou ABDTOPConsult uit moeten werken, volgt uit de brief van de Minister.

Weer komt er een relatief klein potje met geld. Weer speelt de vraag hoe funderingsproblematiek een plek kan hebben in de Openbare Registers van het Kadaster; een vraag die in 2007 blijktens de Kamerstukken ook al was gesteld, nadien meermalen is herhaald en wat sindsdien nog niet is geïmplementeerd.^[17] Ook hier wil de Minister wederom onderzoek naar laten doen. Weer komt een nieuwe deskundige, nu ABDTOPConsult, na Rebel, na Rli en na al die andere onderzoeksbureaus. De Minister schuift het probleem weer naar voren. Voor echte oplossingen, qua bouwtechniek, qua financiën voor pandeigenaren die herstel niet zelf kunnen betalen, juridisch voor de stroperige procedures om toestemming voor herstel van mandelige muren af te dwingen, biedt de brief van de Minister geen houvast. Of beter gezegd: de Minister biedt met deze brief van 3 december 2024 geen fundament.

-
- 1 Remco Smith is advocaat vastgoedrecht bij Fundament Advocatuur B.V. te Rotterdam.
 - 2 Kamerbrief over voortgang nationale aanpak funderingsproblematiek, 3 december 2024, kenmerk 2024-0000876298.
 - 3 Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
 - 4 Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) 'Goed gefundeerd', 29 februari 2024.
 - 5 54 miljard euro, Goed gefundeerd, p. 11.
 - 6 R. Smith, 'Herfunderen van mandelige muren', *BR* 2016/16.
 - 7 *Kamerstukken II* 1997/98, 25427, nr. 5.

- 8 *Kamerstukken II* 2004/05, 30100-XI, nr. 4 over subsidieverlening voor kennisoverdracht.
- 9 *Kamerstukken II* 2006/07, 30800-XI, nr. 114: Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2007.
- 10 *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, nr. 89.
- 11 Zie noot 4.
- 12 Motie 28 325 van 11 juni 2024.
- 13 Zie noot 2.
- 14 <www.algemenebestuursdienst.nl/organisatie/abdttopconsult>.
- 15 Zie noot 4.
- 16 Rebel, Verkenning beleidsvarianten aanpak funderingsproblematiek van 12 juni 2024.
- 17 Zie noot 7.