

Vergaderjaar 2014–2015

**30 136**

## **Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing**

**Nr. 42**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 juli 2015

Op 18 december 2014 heb ik u naar aanleiding van een eerdere toezegging kort geïnformeerd over de funderingspilots die in enkele gemeenten plaatsvinden (Kamerstuk 30 136, nr. 40). Ik heb in deze brief aangegeven dat de Tweede Kamer in de loop van het voorjaar van 2015 nader op de hoogte zal worden gesteld van de voortgang van deze pilots. Alsmede van de verkennende gesprekken die plaatsvinden met onder meer gemeenten en banken over het financieringsvraagstuk bij bepaalde groepen huiseigenaren met funderingsproblemen. De onderhavige brief dient hiertoe.

#### *Stand van zaken pilots*

Met begeleiding vanuit het Kennis Centrum Aanpak Funderingsherstel (KCAF) zijn er pilots opgestart in de gemeenten Rotterdam, Zaanstad, Friesland/Grou en Gouda, vertrekkend vanuit de specifieke lokale situatie. De pilots worden op lokaal niveau getrokken, waarbij het KCAF inhoudelijke kennis inbrengt. De pilots zijn onderling verschillend en hebben betrekking op de diverse opgaven en dilemma's die spelen bij het funderingsvraagstuk. Daarnaast heeft het KCAF ook een drietal themagroepen ingesteld, met het oogmerk breder toepasbare kennis te ontwikkelen en te verspreiden. In deze themagroepen participeren marktpartijen, gemeenten en kennisinstellingen (zoals enige technische universiteiten en hogescholen).<sup>1</sup>

Gebleken is overigens dat het vaak meer tijd en inspanning vergt (dan oorspronkelijk gedacht) om een pilot operationeel te krijgen. Er zijn nog

<sup>1</sup> Er zijn themagroepen ingesteld ten aanzien van de onderwerpen «innovatie» (onder andere onderzoeksmethoden, hersteltechnieken en monitoring), «juridische aspecten» (onder andere aanschrijven, handhaven, omgaan met gemeenschappelijke muren in een woningblok, zogenaamde «mandeligheid», veiligheid), en «uitvoeringsaspecten» (garanties, verzekeringen, en kwaliteitsborging).

geen pilots afgerond; in deze brief wordt dan ook een tussenstand aangegeven.

In Rotterdam betreft het de pilot in het Kleiwegkwartier, genaamd «Goed gefundeerd». Aanleiding vormde het feit dat vorig jaar een aantal woningen in de Margrietstraat zijn ontruimd vanwege instortingsgevaar als gevolg van funderingsproblematiek. De vraag speelt in hoeverre dit zich de komende tijd ook in andere straten in deze wijk kan voordoen én met name hoe dit voorkomen kan worden. Met betrokkenheid en inbreng van circa 20 lokale en landelijke organisaties en kenniscentra is de pilot «Goed gefundeerd» eind 2014 van start gegaan. Doel is te komen tot een integrale en duurzame aanpak van de aanwezige funderingsproblematiek in deze buurt. Oftewel, een proactieve aanpak in plaats van een reactieve aanpak.

Op basis van de pilotervaringen zal een praktische handreiking voor gemeenten worden opgesteld ten behoeve van de aanpak in de vergelijkbare buurten en straten elders. Een plan van aanpak is opgesteld en vastgesteld door betrokken partijen en bevindt zich nu in de uitvoeringsfase. Zo zijn in de maand mei betrokken bewoners van 68 bouwblokken actief aan de slag gegaan met ondermeer de voorbereiding van het funderingsonderzoek, is er een website tot stand gebracht ([www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl)) en worden er periodiek nieuwsbrieven verspreid.

In het verlengde van de pilot is het KCAF ook ingeschakeld voor begeleiding en advisering door de Rotterdamse corporatie Woonstad. Een substantieel deel van deze corporatiewoningen krijgt mogelijk te maken met funderingsproblemen; in bepaalde straten doet zich dat nu al voor. De corporatie wil hier actief beleid op gaan voeren in de sfeer van onderzoek (situatie goed in kaart brengen), preventiemogelijkheden en herstel van urgente panden.

De pilot in Zaanstad borduurt voort op de ideeën van de themagroep innovatie. Men beoogt nieuwe, efficiëntere hersteltechnieken in de praktijk toe te (laten) passen. Daarbij is er ook veel oog voor verdergaande mogelijkheden van funderingsherstel en energiebesparing, mede in relatie tot de vraag of hiermee de totale financiële lasten voor betreffende huishoudens verkleind kunnen worden. Bedoeling is om voor eind 2015 de ideeën in de praktijk te gaan toetsen.

De provincie Friesland werkt samen met het waterschap (Wetterskip) aan de uitwerking van haar «veenweidevisie», waarin ook aandacht zal worden besteed aan de relatie tussen het gewenste niveau van het grondwaterpeil en gevolgen voor de funderingen van gebouwen. KCAF wordt hier, in inhoudelijk opzicht, bij betrokken. Actueel is de situatie in een specifieke straat in het centrum van Grou. Een blok woningen is in korte tijd ernstig verzakt, waardoor de veiligheid in het geding is. De gemeente beziet in samenspraak met betrokken woningcorporatie, private huiseigenaren en de provincie wat in deze situatie de beste oplossing is. KCAF adviseert en ondersteunt betrokken partijen hierbij en beziet in hoeverre het mogelijk is om in deze specifieke situatie op experimentele basis tot toegesneden oplossingen te komen. Voor meer informatie kan de website worden geraadpleegd, die betrokken huiseigenaren hebben opgezet: [www.noorderdwars.nl](http://www.noorderdwars.nl).

Mede door de klimaatveranderingen en de daarmee gepaard gaande bodemdaling dreigen op termijn sommige oude binnensteden gelegen in veengebieden, zoals die van Gouda, te verzakken tot onder het oppervlaktewaterpeil. Dit kan worden tegengegaan door verlaging van het grondwaterpeil. Nadelig effect hierbij is dat daardoor de bovenkant van de

funderingen droog komt te staan, waardoor eerder paalrot kan optreden. In Gouda wordt gewerkt aan de pilot «Gouda Binnenstad». Een coalitie van ondermeer de gemeente, het waterschap, Deltares, het KCAF, de TU Delft en het bedrijfsleven is bezig met de uitwerking van een plan van aanpak en werkwijze om de gevolgen van de dalende binnenstad te voorkomen. Bedoeling is om innovatieve ideeën en methoden uit te werken die tevens een voorbeeld voor andere steden kunnen zijn.

Naast een verkeerde grondwaterstand kunnen houten funderingspalen ook te maken hebben met bacteriële aantasting. Dit speelt vooral bij grenen palen en in bepaalde delen van Nederland. Eerder heeft de heer De Vries gerefereerd aan ideeën van de Stichting Hout Research (SHR). In het AO «bouwregelgeving» van 29 oktober 2014 heb ik aangegeven het KCAF in contact te zullen brengen met de SHR, met het doel dat deze organisaties samen bezien wat er voor nodig is om deze ideeën verder te concretiseren. Betreffende contacten zijn gelegd: in samenwerking met het KCAF wordt door de SHR een concreet onderzoeksvoorstel uitgewerkt, dat als doel heeft de bacterie-aantasting bij (grenen) palen een halt te doen toeroepen door het ontwikkelen van een conserveringsmethode. De onderzoeksopzet bestaat uit een aantal stappen met eerst een laboratoriumonderzoek en vervolgens (bij positief resultaat) beproeving in de praktijk op een speciaal «proefveld». De verwachting is dat dit onderzoek, nadat voldoende (co)financiering van enige partijen is verkregen, nog dit jaar zal kunnen starten.

Met het KCAF is afgesproken dat men zich – naast kennisinbreng in de pilots – vooral richt op het landelijk verspreiden van de verworven nieuwe kennis, voortkomend uit de pilots. Zo zal het KCAF de resultaten verwerken in handleidingen en publicaties en wordt er op de website van het KCAF in bijna alle gevallen ook verslag gedaan van de voortgang van de pilots. In mijn ogen is op deze wijze de kennisuitwisseling en de voortgang van de projecten voor u goed te volgen. Ik stel daarom voor u eind 2016 te informeren over de dan bereikte resultaten.

#### *Financiering funderingsherstel*

In de motie De Vries (Kamerstuk 32 757, nr. 67) wordt geconstateerd dat funderingsherstel alleen per bouwblok kan worden aangepakt en dat dit niet van de grond kan komen als één van de betrokken bewoners de financiering niet rond kan krijgen. De motie verzoekt het Rijk om mede in overleg met het KCAF tot een oplossing van deze financieringsproblematiek te komen. Mede naar aanleiding van deze motie zijn, zoals ik u eerder heb gemeld, verkennende gesprekken gestart met betrokken gemeenten en banken. Deze gesprekken bevinden zich in een vergevorderde fase.

Idee van betrokken partijen is om te komen tot een funderingsfonds, waar huiseigenaren – onder een aantal randvoorwaarden – een beroep op kunnen doen om de benodigde financiering rond te krijgen. Ik zal u hier later dit jaar nader over informeren; daarbij zal ik (conform mijn toezegging in het AO «koopsector en energiebesparing» van 15 januari 2015) tevens ingaan op de vraag of het Nationaal Energiebespaarfonds hier een rol in kan spelen.

#### *Kennisoverdacht*

Van belang is ook dat mensen die een huis kopen op de hoogte zijn van eventuele funderingsproblemen of de risico's daartoe. Makelaars kunnen hierbij een belangrijke rol vervullen. Zaak is dan wel dat men weet waar men op moet letten en hoe men beginnende funderingsproblemen kan herkennen. Het KCAF heeft daarom dit voorjaar voor makelaars en

taxateurs, lid van VBO-beroepsorganisatie, een cursuscyclus verzorgd rond funderingsproblematiek. Deze cyclus bestond uit 12 bijeenkomsten, die circa 650 deelnemers heeft getrokken. In het najaar zal dit een vervolg krijgen. Verder is in 2014 tijdens de verplichte educatiemodule voor de ongeveer 3.000 NVM-makelaars aandacht besteed aan de verschillende soorten funderingen en hun specifieke problemen. Ook geeft de NVM op haar website aandacht aan dit onderwerp.

Daarnaast organiseert de Stichting PostAcademisch Onderwijs, in samenwerking met het KCAF, Deltares en de TU Delft, in het najaar een tweedaagse cursus voor deskundigen uit de branche en (gemeente) ambtenaren, waar de laatste inzichten rond de kennis en de aanpak van funderingskwesaties wordt gedoceerd.

Tot slot meld ik u dat op 26 november 2015 het KCAF voor de derde keer haar jaarlijkse congres zal houden aan de TU Delft. Dit congres wordt breed bezocht (door zowel huiseigenaren/gedupeerden, uitvoerende bedrijven, adviseurs als overheden en woningbouwcorporaties) en vervult een belangrijke rol als laagdrempelige ontmoetings- en kennisuitwisselingsplaats met betrekking tot funderingsvraagstukken.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok