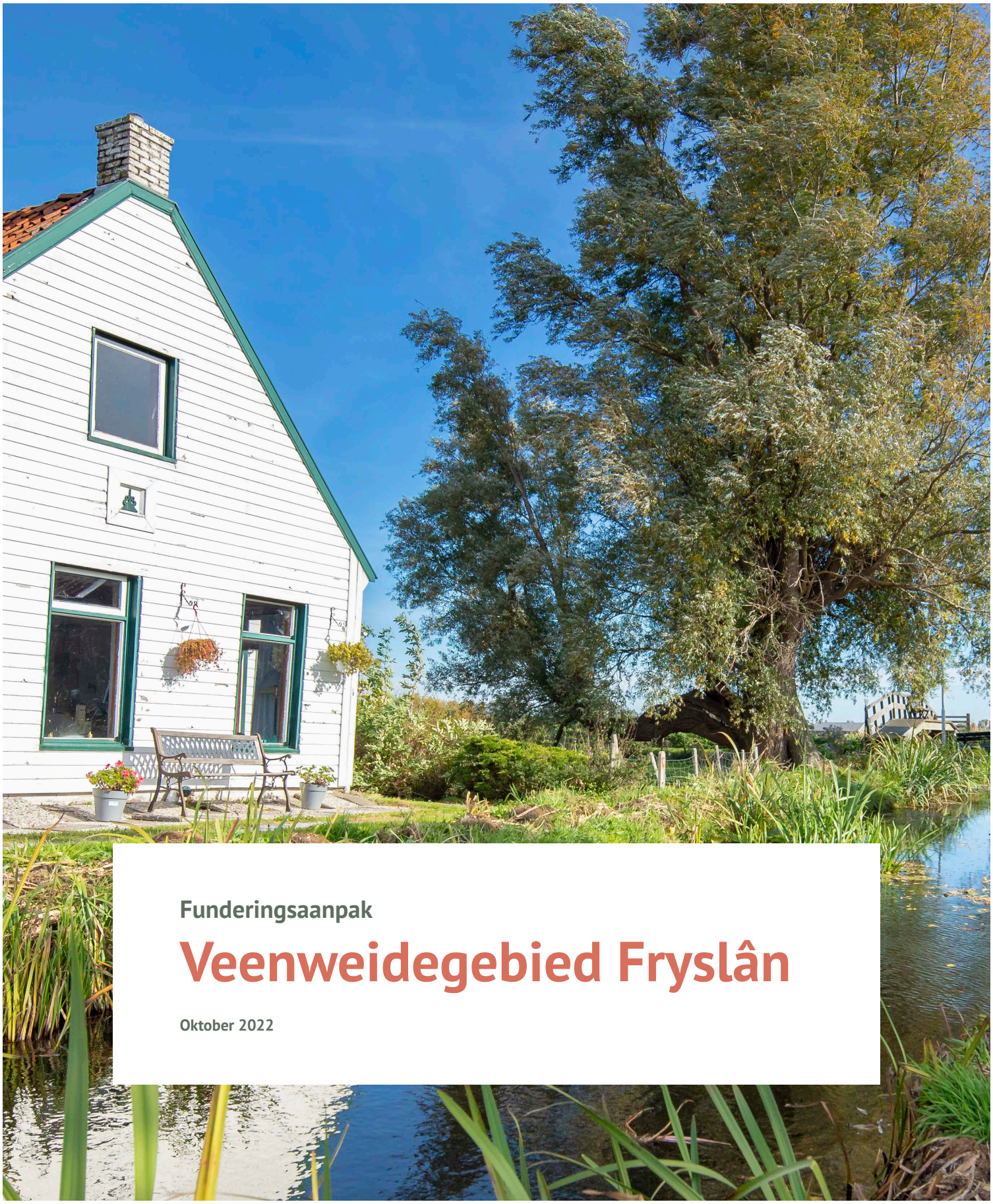


Funderingsaanpak

Veenweidegebied Fryslân

Oktober 2022

Provinsje Fryslân
Wetterskip Fryslân
Fryske Feangreidegemeenten

Inhoud

Voorwoord 4

Hoofdstuk I: Inleiding **5**
1.1. Aanleiding 5
1.2. Totstandkoming funderingsaanpak en vervolg 5
1.3. Opbouw document 5
1.4. Afbakening doelgroep funderingsaanpak 7
1.5. Geen compensatieregeling 7

Hoofdstuk II: Aard en omvang funderingsproblematiek, uitgangspunten Friese funderingsaanpak **8**
2.1. Veenoxidatie/bodemdaling 8
2.2. Houten funderingen en funderingen op staal 8
2.3. Oorzaken van funderingsschade 9
2.4. Impact funderingsschade 9
2.5. Aansprakelijkheid funderingsschade 10
2.6. Omvang funderingsproblematiek Friese veenweidegebied 10
2.7. Omvangrijk en complex probleem 12
2.8. Pijlers funderingsaanpak 12
2.9. Communicatie 12

Hoofdstuk III: Oplossingsrichtingen **13**
3.1. Oplossingsrichting 1: informatie, advies en preventie 13
3.2. Oplossingsrichting 2: helpen met funderingsonderzoek en herstelplan 18
3.3. Oplossingsrichting 3: garantstellingsregeling 22

Hoofdstuk IV: Varia **26**
4.1. Raakvlakken aanpak hoogwatercircuits 26
4.2. Financiële paragraaf 27
4.3. Overzicht tijdspaden 27
4.4. Evaluatie en monitoring 27

Bijlage I: Strategisch communicatieplan **29**
Algemene doelen communicatieplan 29
Belangrijkste doelgroep en andere betrokkenen 29
Uitgangspunten 31
Aandachtspunten 31
Kernboodschap 31
Communicatiestrategie oplossingsrichting 1: uitbreiding funderingsloket 31
Communicatiestrategie oplossingsrichting 2: helpen bij funderingsonderzoek 33
Communicatiestrategie oplossingsrichting 3: tijdelijke overbruggingsfaciliteit 34

Voorwoord

Het Friese veenweidegebied is een prachtig gebied waar veel inwoners wonen, werken en recreëren. De historie van de veenontginning in al zijn verscheidenheid zichtbaar. Van de Friese meren, vaarten en sloten tot de kenmerkende landbouwverkaveling, lintbebouwing en fraaie natuurgebieden. Bewoners en ondernemers zijn er al eeuwenlang bekend met leven op 't fean'.

De slappe veengrond wordt ontwaterd om er te kunnen wonen en werken. Deze ontwatering brengt bodemdaling met zich mee. Voor bewoners geen onbekend fenomeen. De gevolgen worden wel steeds nijpender. Door de veenoxidatie komen broeikasgassen vrij, woningen, wegen en rioleringen verzakken en natuurgebieden verdrogen omdat het omliggende landelijk gebied lager komt te liggen. Ook wordt het waterbeheer complexer en duurder en is het een forse opgave om het gebied voor de toekomst klimaatbestendig in te richten.

In het vorig jaar vastgestelde Friese Veenweideprogramma 2021-2030 'Foarút mei de Fryske Feangreiden' staat hoe we tot 2030 deze opgaven in Fryslân willen aanpakken. Eén van die opgaven is het voorkomen en aanpakken van funderingsschade. Houten funderingen, zoals die tot de jaren '70 van de vorige eeuw veel werden toegepast, zijn kwetsbaar in veengebied. Zetting van de bodem en droogstand zorgen naast schimmel en bacteriën voor aantasting van de, relatief vaak dunne grenen, funderingspalen die in dit gebied veel gebruikt zijn. Schade aan de woning is het gevolg. Dit leidt tot zorgen bij bewoners over de veiligheid en waarde van hun woning en hoe zij de fundering kunnen herstellen.

Met deze funderingsaanpak willen de Friese overheden woningeigenaren in het veenweidegebied ondersteunen bij het aanpakken van funderingsproblemen. Dit doen we door goede informatievoorziening, subsidie voor funderingsonderzoek en begeleiding bij het maken van een herstelplan. Ook willen we het voor iedere woningeigenaar mogelijk maken om geld te lenen voor funderingsherstel. En we stimuleren innovaties om eenvoudiger, goedkoper en snellere vormen van funderingsherstel te ontwikkelen.

Wij doen dit in het besef dat we niet voor iedereen een pasklare of gewenste oplossing bieden. Wij houden vast aan het uitgangspunt dat iedere woningeigenaar zelf verantwoordelijk is voor onderhoud en herstel van de eigen woning. Een houten fundering in een veengebied is nu eenmaal kwetsbaar en niet voor de eeuwigheid. Daar waar peilbeheer aantoonbaar tot sneller optreden van funderingsschade leidt, kent het waterschap een schaderegeling. Wij zouden enige vorm van subsidie voor funderingsherstel toejuichen, maar vinden dat dit landelijk geregeld moet worden. Funderingsproblemen door bodemdaling en dalende grondwaterstanden komen in heel Nederland voor en zijn geen exclusief Fries probleem.

Met deze funderingsaanpak zetten we betekenisvolle stappen. We gaan als gezamenlijke overheden aan de slag met de funderingsproblematiek en zullen de aanpak geregeld evalueren. Zo werken we de komende decennia aan stevige voeten in slappe grond.

Douwe Hoogland, gedeputeerde provincie Fryslân

Frank Jorna, dagelijks bestuur Wetterskip Fryslân

Luciënne Boelsma, wethouder namens de zeven veenweidegemeenten

Hoofdstuk I: Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2015 heeft de provincie Fryslân in nauwe samenwerking met Wetterskip Fryslân, de Friese veenweidegemeenten en andere stakeholders de Friese Veenweidevisie ontwikkeld. Het doel van deze visie was om inwoners en gebruikers van het veenweidegebied zicht te bieden op een toekomst in een aantrekkelijke leef- en werkomgeving. In de visie zijn de opgaven voor het Friese veenweidegebied geschetst en worden maatregelen uiteengezet, zodat men in het gebied in de (nabije én verre) toekomst nog steeds prettig kan wonen, werken en recreëren.
In 2021 volgde hierop het Veenweideprogramma 2021-2030. Dit programma is in mei 2021 door Provinciale Staten Fryslân en het Algemeen Bestuur van Wetterskip Fryslân vastgesteld. Het programma is ook behandeld in de zeven veenweidegemeenten[1].

Het Veenweideprogramma maakt een actualisatieslag op de visie uit 2015 en legt nieuwe accenten. De benadering blijft integraal en het ambitieniveau ligt hoog. Eén van de maatregelen uit het Veenweideprogramma richt zich op het aanpakken van funderingsproblematiek. De laatste jaren hebben huiseigenaren, politiek en de media hier steeds meer aandacht voor. Er is ook sprake van concrete schade en een duidelijke hulpvraag aan de overheden. Vanuit het Veenweideprogramma worden maatregelen genomen om kennis, informatie en advisering over funderingsschade te bevorderen. Bovendien is in het programma opgenomen dat in 2022 een aanvullend besluit wordt genomen over de funderingsaanpak.

Dit plan van aanpak geeft een bandbreedte aan opties om tot een nadere funderingsaanpak te komen, waarbij alles overwegend een pakket aan maatregelen wordt voorgesteld om de funderingsproblemen aan te pakken. We kiezen hierbij specifiek voor het woord *aanpakken* en niet voor *oplossen*. Dé oplossing voor dit probleem bestaat namelijk niet. Het woord aanpak geeft de bereidheid weer om actie te ondernemen. Dit is ook een expliciete politieke wens. We verwachten met deze aanpak een passend handelingsperspectief te hebben opgesteld, waarbij woningeigenaren funderingsschade tijdig kunnen voorkomen, beperken of herstellen.

1 Leeuwarden, Heerenveen, Smallingerland, Súdwest-Fryslân, De Fryske Marren, Weststellingwerf en Opsterland.

1.2 Totstandkoming funderingsaanpak

De funderingsaanpak is een gezamenlijk product van de drie Friese overheidslagen: de provincie, het waterschap en de zeven veenweidegemeenten. Deze overheden hebben samengewerkt om dit document op te stellen, ieder vanuit de eigen rol, bevoegdheid en verantwoordelijkheid.

Tussen 12 september en 22 oktober 2022 heeft de ontwerp-Funderingsaanpak ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot zes inspraakreacties. Het advies van de Funderingstafel, dat op 13 juli jl. is aangeboden aan Provinciale Staten, is de afgelopen weken nauwkeurig bestudeerd. De inspraakreacties en het advies van de Funderingstafel hebben tot aanpassingen van de ontwerp-aanpak geleid. Ook zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd t.o.v. de eerdere ontwerpversie. Een overzicht van deze wijzigingen treft u bij uw bestuursvoorstellen aan.

1.3 Opbouw document

Dit document is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk II gaan we nader in op de aard en omvang van de Friese funderingsproblematiek, met informatie over de oorzaken van funderingsschade, de gevolgen daarvan, juridische aspecten en de uitgangspunten van deze funderingsaanpak.
- In hoofdstuk III zetten we de aanvullende maatregelen, in de vorm van een aantal oplossingsrichtingen, uiteen. Met een uitwerking van onderdelen als communicatie, organisatie en financiën per oplossingsrichting.
- In hoofdstuk IV lichten we de wisselwerking met de aanpak hoogwatercircuits toe. Hier gaan we uitgebreider in op de financiële dekking en implementatie van de aanvullende maatregelen. Evaluatie/monitoring van de funderingsaanpak volgt daarna.

Deze rapportage dient als achtergronddocument bij het bestuursvoorstel funderingsaanpak dat gelijktijdig wordt verstuurd aan PS, AB en gemeenteraden.



1.4. Afbakening doelgroep funderingsaanpak

Het Veenweideprogramma 2021-2030 heeft als belangrijk doel de negatieve effecten van bodemdaling te verminderen. Dit doel omvat dat de schade aan gebouwen, wegen en andere infrastructuur beperkt wordt. De voorstellen vanuit de funderingsaanpak zijn gericht op schade aan gebouwen. Wegen en andere infrastructuur, waaraan ook schade plaatsvindt ten gevolge van bodemdaling, worden nu niet meegenomen.

Het begrip 'gebouwen' is breed en moet goed gedefinieerd worden: een perceel bevat vaak meerdere gebouwen en/of opstallen; bij een woning staat vaak een schuur; bij een boerderij staan vaak meerdere stallen, bergingen en silo's. Dit alles valt voor onderhavige aanpak onder het begrip 'gebouwen'.

Iedereen moet veilig kunnen wonen. Vanuit dit gegeven richt deze aanpak zich in de eerste instantie op gebouwen met een woonfunctie: woningen (zie ook paragraaf 2.6). Daarbinnen maken wij onderscheid tussen woningen in bezit van particulieren en woningen van woningcorporaties. Woningcorporaties hebben veel eigendommen en een grotere financiële slagkracht dan particuliere eigenaren. De oplossingsrichtingen uit deze aanpak zijn daarom gericht op individuele woningeigenaren uit het Friese veenweidegebied (zie voor een figuur van het veenweidegebied figuur 1, paragraaf 2.1).

1.5 Geen compensatieregeling

De funderingsaanpak in onderhavig document bevat een uitwerking van drie oplossingsrichtingen. Via maatregelen in deze oplossingsrichtingen willen we woningeigenaren uit het veenweidegebied ondersteunen bij het aanpakken van hun funderingsproblemen. Compensatie maakt geen deel uit van onze funderingsaanpak. Onderstaand lichten wij toe hoe we tot deze afweging zijn gekomen.

Juridisch ligt de verantwoordelijkheid voor schade aan eigendommen bij de eigenaar. Aan dit uitgangspunt tornen wij niet. Daar waar sprake is van peilverlaging (verlaging van het waterpeil is groter dan de natuurlijke bodemdaling) en als gevolg hiervan ontstaat funderingsschade, kan een woningeigenaar beroep doen op de Nadeelcompensatieregeling gebouwschade van het waterschap. Als het waterschap heeft veroorzaakt dat de fundering eerder moet worden vervangen dan dat vanwege de natuurlijke bodemdaling het geval zou zijn, wordt de woningeigenaar eerder met de kosten van funderingsherstel geconfronteerd en moet daardoor extra kosten maken. Op deze extra kosten wordt de schadevergoeding gebaseerd. Iedere eigenaar die meent schade te hebben kan op basis van de verordening die aan de regeling ten grondslag ligt een verzoek tot schadevergoeding indienen. We realiseren ons daarbij dat de uitkomst van een schadetraject voor een eigenaar niet altijd bevredigend is. De basis waarop de onderzoeken worden uitgevoerd is echter juridisch getoetst.

Om te kunnen wonen, werken en recreëren in het veenweidegebied is het nodig om dit gebied te ontwateren. Om die reden wordt - naast de bestaande mogelijkheid om via de Nadeelcompensatieregeling gebouwschade de schade te verhalen - niet gekozen voor een extra compensatieregeling. We onderkennen dat huidige en nieuwe eigenaren en bewoners beter geïnformeerd moeten worden over de risico's van wonen in veenweidegebied. Daar zetten wij met onze aanpak op in.

Het besluit om te komen tot en de financiering van een compensatieregeling moet door het Rijk worden genomen. Een dergelijke beslissing heeft namelijk veel impact op de manier waarop alle Nederlandse overheden om moeten gaan met (funderings)schade aan huizen van hun inwoners. De hoge kosten van een compensatieregeling kunnen de Friese decentrale overheden niet dragen.

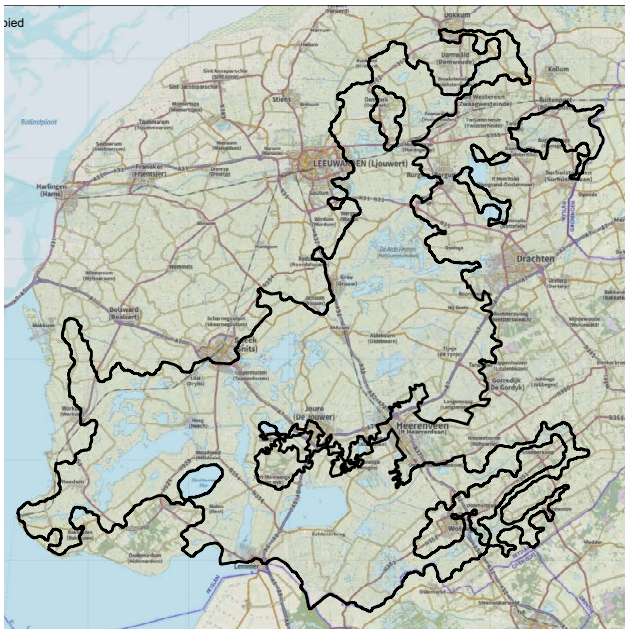
Uitgaande van gemiddeld 100.000 euro herstelkosten per woning kunnen de totaalkosten voor herstel fors oplopen. Gaan we uit van ca. 8.100 potentieel schadegevoelige woningen (zie paragraaf 2.6) die, als aanname, allemaal voor dat bedrag moeten worden hersteld, dan hebben we het over 800 miljoen euro. Overigens met inachtneming van de nodige onzekerheden rond het aantal woningen (zie ook hiervoor paragraaf 2.6) en het te hanteren schadebedrag. Als compensatie aan de orde zou zijn dan staat het Rijk ook hiervoor aan de lat. We treden hierover in gesprek met het Rijk. Dit onderwerp wordt bestuurlijk geagendeerd tijdens overleggen tussen regio en Rijk.

Bovenstaande factoren leiden er toe dat we niet zelf als Friese overheden voor een compensatieregeling kiezen, waarbij wij ons realiseren dat de kosten voor funderingsherstel in individuele gevallen fors kunnen zijn. Desalniettemin ligt er een aanpak voor waarmee we woningeigenaren in het veenweidegebied organisatorisch ontzorgen en financieel helpen. De oplossingsrichtingen die wél zijn opgenomen zijn vergaand en we hopen dat woningeigenaren uit het veenweidegebied hier veel aan gaan hebben.

Hoofdstuk II: Aard en omvang funderings-problematiek, uitgangspunten Friese funderingsaanpak

2.1 Veenoxidatie/bodemdaling

Het Friese veenweidegebied (zie figuur 1) is circa 89.000 hectare groot. Om de verschillende functies in het gebied, zoals wonen, recreëren en werken te faciliteren, wordt dit gebied al geruime tijd ontwaterd. Door deze ontwatering ontstaat in meerdere delen van het veenweidegebied de situatie dat het veenpakket boven water komt te liggen en komt dit in aanraking met zuurstof. Hierdoor ontstaat veenoxidatie (verbranding) waardoor de bodem daalt. Dit proces houdt zichzelf in stand: om de functies in stand te houden, wordt het waterpeil verder verlaagd met weer verdere bodemdaling tot gevolg.



Figuur 1 Veenweidegebied Fryslân

Hoewel dit proces al lang gaande is, worden de gevolgen van bodemdaling steeds nijpender en beter zichtbaar. Bodemdaling zorgt voor verzakkingen van panden, wegen en riolering en kabels en leidingen. Verder is bekend dat bodemdaling negatieve effecten heeft op waterkwaliteit en biodiversiteit, het zorgt voor uitstoot van broeikasgassen (CO_2) en het levert verdroging en verzilting op voor andere delen van Fryslân.

Ook zonder ontwatering zou er, zij het in beperkte mate, sprake zijn van een geleidelijke inklinking van de bodem.

2.2 Houten funderingen en funderingen op staal

Wanneer de bodem daalt kunnen er problemen ontstaan met de funderingen van woningen/opstallen.

Tot circa 1970 zijn woningen/opstallen onder andere op hout gefundeerd. Zolang de houten paalfundering onder het grondwaterniveau blijft staan, levert dit meestal geen problemen op. Door de voortdurende ontwatering en als gevolg daarvan bodemdaling komen de grondwaterstanden steeds lager te liggen. Hierdoor komen de houten funderingen (gedurende bepaalde perioden, afhankelijk van omstandigheden) uiteindelijk ten dele boven water te staan en worden aangetast. Wanneer de droogstand langdurig is, treedt er schade op aan de fundering en het pand.

Niet alleen woningen gefundeerd op hout zijn kwetsbaar, maar ook bebouwing gefundeerd op staal loopt risico op schade en verzakkingen. De benaming fundering op staal is niet afgeleid van het materiaal staal. De term 'staal' komt uit het verleden ('stal') en refereert aan 'vaste plaats'. Het gaat in dit geval om een woning die direct gebouwd is op ondergrond zonder diepere fundering, vaak met een breed gemetselde voet.

Deze aanpak beperkt zich tot de schade aan woningen in het veenweidegebied. In het veenweidegebied zijn de afgelopen jaren steeds meer gevallen van funderingsschade bekend geworden.

In algemene zin, met name bij oudere woningen, is er beperkt zicht op de exacte wijze waarop panden zijn gefundeerd. Het vraagt zo goed als voor alle panden om een specifieke analyse van de situatie door specialisten.

2.3 Oorzaken van funderingsschade

Schade aan op hout en op staal gefundeerde woningen kan ontstaan door het verlagen van het oppervlakte-waterpeil. Er zijn ook andere bekende oorzaken. Soms ontstaat de schade ook door een combinatie van die oorzaken (multi-causaal). Per woning is dat verschillend en een aanpak vraagt om maatwerk. Hier past de kanttekening dat een woning, ook zonder enige vorm van peilverandering of -aanpassing, een voldoende onderhoud vraagt, waarbij zo nodig aanvullende herstelwerkzaamheden nodig zijn. Dat geldt voor het dak, de muren maar eventueel ook voor de fundering. Hierbij speelt de te verwachten levensduur van een woning of delen daarvan een rol. Omdat de fundering niet of minder zichtbaar is, worden eigenaren op dit punt vaker verrast.

Hieronder worden de mogelijke oorzaken van funderings-schade uiteengezet. Er is in de meeste gevallen van funderingsschade sprake van multicausaliteit.

Klimatologische factoren

Eén van de gevolgen van klimaatverandering is dat lange perioden van droogte steeds vaker voorkomen. De drie zeer droge zomers van 2018, 2019 en 2020 expliciteren deze ontwikkeling. Langdurige perioden van droogte hebben een negatief effect op de grondwaterstand, deze neemt in dat geval af.

Natuurlijke factoren

Er zijn meerdere natuurlijke factoren die funderingsschade kunnen veroorzaken:

- De bodemgesteldheid, de aard en eigenschappen van de grond, spelen een rol. Zo kan een slechte door-latendheid bodeminfiltratie belemmeren.
- Bacterieaantasting: grenen palen die onder andere in Fryslân veelvuldig gebruikt zijn, bevatten een bacterie die onder invloed van grondwaterbewegingen actief wordt en de paal aanvreet, ook al staat deze onder water. Daarnaast kunnen ook vurenhouten palen door bacteriën worden aangetast.

Bouw- en woontechnische factoren

Er zijn meerdere bouw- en woontechnische factoren die funderingsschade kunnen veroorzaken:

- Verkeerd gefundeerd: een woning kan bij de bouw slecht gefundeerd zijn.
- Verbouw of aanbouw: nieuwe uitbreidingen worden gefundeerd en het oude deel blijft eraan hangen. Ook kan door verbouw het gewicht van de woning toenemen, waarop de oude fundering niet berekend is.
- Inrichting perceel: bepaalde keuzes in de inrichting van een perceel kunnen ook gevolgen hebben voor funderingen. Zo kan beplanting (bomen en struiken) zorgen voor grondwateronttrekking. Verhardingen zoals bestrating belemmeren bodeminfiltratie.

Waterhuishoudkundige factoren

De verlaging van het oppervlaktepeil kan een oorzaak zijn van een te laag grondwaterpeil. De aspecten rond ontwatering en veenoxidatie en de mogelijke consequenties hiervan voor funderingen zijn hiervoor benoemd in de paragrafen 2.1. en 2.2. Verder kan de winning van drink- en industriewater impact hebben op de grondwaterstand en dus tot schade leiden.

Mijnbouw

Een andere factor waardoor funderingsschade kan ontstaan is mijnbouw. In Fryslân gaat het dan om gas- en zoutwinning. Doordat de bodem daalt, veroorzaken gas- en zoutwinning ook funderingsproblematiek. De mate van bodemdaling hangt af van de omvang van de gas- en zoutwinning.

2.4 Impact funderingsschade

De impact van funderingsschade op gedupeerden is groot. De problematiek is meervoudig complex.

Meervoudige complexiteit funderingsschade
Technisch: wat is er precies aan de hand met mijn woning, wat is daarvan de oorzaak en hoe kan ik het herstellen?
Financieel: hoe betaal ik de (forse) kosten voor herstelwerk-zaamheden? Wat is de impact op mijn woningwaarde?
Juridisch: wie is verantwoordelijk voor de funderingsschade en herstelwerkzaamheden?
Procesmatig: wat is de juiste route om mijn funderingsscha-de aan te pakken?

Met bovenstaande onzekerheden worden woningeigenaren geconfronteerd. Hieruit volgt de sociale impact die de funderingsproblematiek met zich meebrengt. Woningeigena-ren maken zich vaak ernstige zorgen, die zich bijvoorbeeld kunnen uiten in psychosomatische klachten. De verhalen van gedupeerden die in de media hun verhaal doen maken dit glashelder. Zij bevestigen de urgentie van een gedegen passende aanpak.

2.5 Aansprakelijkheid funderingsschade

In 2019 heeft advocatenkantoor Trip een advies uitgebracht over overheidsaansprakelijkheid voor funderingsschade door water(peil)beheer in het veenweidegebied. In haar eindrapport concludeert Trip dat woningeigenaren vanuit juridisch oogpunt zelf verantwoordelijk zijn voor de staat van hun fundering. Uitspraken van de Raad van State uit 1996 en 2005 zijn in deze lijn gedaan en Trip bevestigt dit uitgangspunt in haar rapport. Ook in andere veenweidegebieden met vergelijkbare funderingsproblemen wordt dit uitgangspunt als stelregel gehanteerd.

> Uitgangspunt van ons rechtsstelsel is dat eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigendommen. Dat geldt ook voor het onderhoud daarvan. Evenzeer is het algemene uitgangspunt dat een ieder zijn eigen schade draagt. Een uitzondering daarop kan op zijn plaats zijn indien sprake is van ingrijpen of nalaten van de overheid dat als onrechtmatig kan worden gekwalificeerd dan wel leidt tot een zodanige onevenredige benadeling dat nadeelcompensatie dient te worden geboden.
> *Advies Trip advocaten en notarissen, 2019.*

Ondanks de juridische werkelijkheid hebben betrokken besturen de nadrukkelijke wens uitgesproken om als gezamenlijke overheden naast de huiseigenaar te staan en van 'juridisch gedoe' zoveel mogelijk weg te blijven. Zoals het Trip-rapport concludeert: ''Waar de juridische verplichtingen van de overheid eindigen, hoeft haar (gevoelde) verantwoordelijkheid dat echter niet te doen. Er zijn andere aspecten, zoals leefbaarheid, veiligheid en het bewaken van de woningkwaliteit, die de overheid ertoe kunnen doen besluiten verder te gaan dan waartoe zij op grond van het aansprakelijkheidsrecht gehouden is. Die afweging is aan het bestuur."

Los van de juridische verantwoordelijkheid, waaraan we niet tornen, is er een duidelijke wens om vanuit de breed gevoelde morele verantwoordelijkheid gedupeerden van funderingsschade tegemoet te komen. Met deze funderingsaanpak geven we invulling aan deze intentie.

Sinds 2006 bestaat er een schadevergoedingsregeling op grond van de nadeelcompensatie-verordening bij Wetterskip Fryslân. Deze regeling richt zich specifiek op schade aan gebouwen door peilbeheer. Deze regeling van het waterschap is alleen van toepassing in geval van peilverlaging. Dat houdt in dat de verlaging van het waterpeil groter is dan de natuurlijke bodemdaling. Inwoners uit het volledige beheergebied van het waterschap kunnen hierop een beroep doen. Deze regeling blijft ook tijdens de uitrol van deze funderingsaanpak gehandhaafd.

2.6 Omvang funderingsproblematiek Friese veenweidegebied

In eerdere documentatie rondom de funderingsproblematiek in het veenweidegebied Fryslân zijn schattingen gedaan van het aantal woningeigenaren dat mogelijk te maken kan krijgen met funderingsschade. Op basis van deze informatie en door verdere verfijning van een aantal parameters kan een betere schatting worden gemaakt. Onze schatting is onder andere gebaseerd op data die is verkregen via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster gecombineerd met informatie over de opbouw van bodem. Voor deze schatting is de begrenzing van het veenweidegebied aangehouden zoals deze eerder is vastgesteld bij de behandeling van het Veenweideprogramma 2021-2030.

Wij schatten dat er ongeveer 8.100 woningen in het veenweidegebied zijn die nu of in de toekomst risico lopen op funderingsschade. Bij deze schatting gaat het om woningen in stedelijk en landelijk gebied binnen de grens van het veenweidegebied, al dan niet gekoppeld aan een hoogwatercircuit. Hierbij benadrukken wij dat het gaat om een schatting. De aantallen zijn indicatief.

Het aantal van ca. 8.100 woningen is als volgt onderverdeeld per gemeente binnen het veenweidegebied:

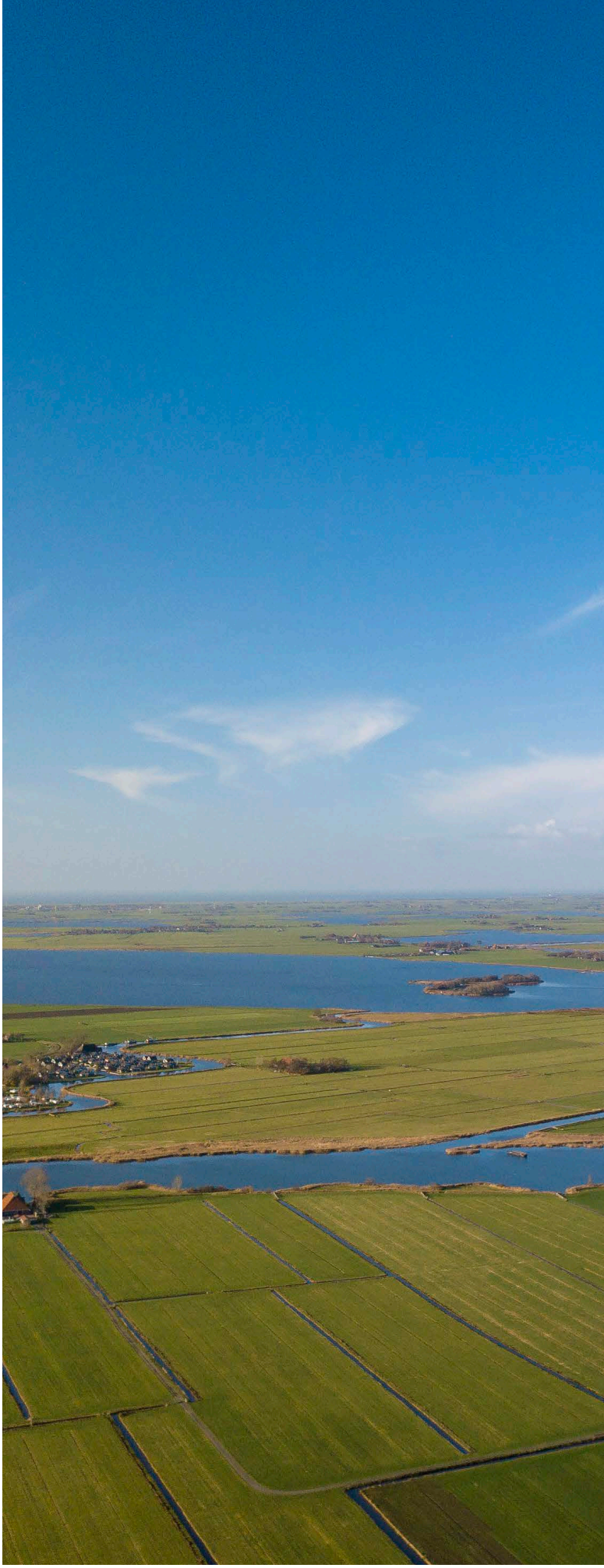
Gemeente	Aantal potentieel risicogevoelige woningen
Súdwest-Fryslân	ca. 2.750
De Fryske Marren	ca. 1.700
Leeuwarden	ca. 1.100
Heerenveen	ca. 600
Weststellingwerf	ca. 650
Opsterland	ca. 750
Tytsjerksteradiel	ca. 250
Smallingerland	ca. 125
Achtkarspelen	ca. 100
Dantumadiel	ca. 25
Noardeast-Fryslân	ca. 25
Totaal	ca. 8.100

Belangrijke kanttekeningen bij deze schatting zijn:

- In de periode 1960-1970 is de overgang van een fundering van hout naar beton gestart, maar ook hout met betonopzetters. Deze categorie is minder schadegevoelig. We handhaven zoals in eerdere documentatie de grens t/m 1970 als jaartal waarop de schatting wordt gebaseerd.
- In de stedelijke kernen komen ook veel gebouwen voor die ouder zijn dan 1900. Hiervan is het erg onzeker wat voor type fundering aanwezig is en wat de staat daarvan is.
- Woningen die grenzen aan boezemwater zijn minder kwetsbaar en zullen gemiddeld later met problemen te maken krijgen. Woningen in buitengebied, in of nabij diepe polders, juist eerder.
- Verwacht wordt dat in de periode 1960-1970 veel sociale woningbouw heeft plaatsgevonden door corporaties. Dit woningbestand wordt ook vernieuwd om andere redenen dan funderingsproblemen (bijvoorbeeld verduurzaming). Dit proces is al langer aan de gang. In deze schatting is het niet bekend of het particulier bezit of een huurwoning betreft.
- In deze schatting zijn ook woningen met fundering op staal meegenomen. Deze laten een ander, minder ernstig schadebeeld zien dan woningen met houten paalfundering.

Om deze schatting verder te verfijnen en de ontwikkeling van het probleem in de tijd te projecteren, is het nodig dat bestaande kennis over funderingen nog beter wordt gebundeld en er meer funderingsonderzoek wordt uitgevoerd. Hiervoor wordt geen extra losstaand onderzoek uitgevoerd, maar deze informatie wordt verzameld via funderingsonderzoeken welke door individuele woningeigenaren worden opgepakt. Hierover volgt later meer informatie in hoofdstuk III.

De funderingsproblematiek in het veenweidegebied beperkt zich niet tot het landelijk gebied. Maar hier vallen ook delen van het stedelijk gebied onder. Het gaat dan bijvoorbeeld om delen van Sneek, Heerenveen en Leeuwarden. De funderingsaanpak in dit document is voor woningeigenaren uit zowel het landelijk als het stedelijk gebied in veenweidegebied (zie figuur 1 voor de begrenzing).



2.7 Omvangrijk en complex probleem

De complexiteit van funderingsschade overstijgt vaak individuele woningeigenaren. Hoewel de woningeigenaren juridisch verantwoordelijk zijn, is de problematiek technisch, financieel, juridisch en procesmatig zo complex dat zij nauwelijks in staat zijn om dit alleen op te pakken. Zij verdienen ondersteuning en ontzorging.

Voor woningen met funderingsschade valt geen "one size fits all" aanpak te bedenken. Iedere casus is anders. Van diagnose tot herstel geldt dat maatwerk nodig is.
Ook overheden moeten de samenwerking opzoeken. Vanuit verschillende rollen, van waterbeheerder tot eerste aanspreekpunt tot ruimtelijke ordenaars, staan zij samen aan de lat om woningeigenaren te helpen. Alleen als overheden de krachten bundelen kan er aan een integrale en effectieve aanpak worden gewerkt. Daarbij houden we oog voor een goede toekenning van verantwoordelijkheden per overheidslaag.

Kortom, funderingsschade in het Friese veenweidegebied is omvangrijk en complex. Het raakt de inwoners van het veenweidegebied. Het is bovenal een gezamenlijk probleem van woningeigenaren en overheden.

De aanpak van funderingsproblematiek in het veenweidegebied kan worden gekoppeld aan andere opgaven, bijvoorbeeld de energietransitie. Er liggen bijvoorbeeld kansen bij het combineren van werkzaamheden.

2.8 Pijlers funderingsaanpak

De funderingsaanpak kent vijf belangrijke pijlers. Deze pijlers worden hieronder uiteengezet.

Huiseigenaar centraal: veilig wonen	Veel betrokken besturen hebben de nadrukkelijke wens uitgesproken om samen met inwoners te zoeken naar duurzame oplossingen voor funderingsschade. Iedereen in het veenweidegebied moet veilig kunnen wonen.
Preventie en herstel	Voor bepaalde woningen is herstel noodzakelijk, bij andere woningen kan met maatregelen de levensduur van de fundering worden verlengd en kan herstel worden voorkomen of uitgesteld. Daar komt nog bij dat het gebouw zelf als gevolg van langdurige funderingsschade ook schade kan oplopen: de gevolgschade. In de context van funderingsproblematiek spreken we dan over preventie en herstel.
Openheid en transparante communicatie	Woningeigenaren treden wij met open vizier tegemoet. In de funderingsaanpak staan de woningeigenaar en zijn perspectief altijd centraal, zodat we hem ook daadwerkelijk verder helpen. We bieden hen (handelings)perspectief. Informatie en communicatie zijn eenduidig en woningeigenaren kunnen terecht bij één aanspreekpunt.
Leren van het verleden	In het verleden zijn er al verschillende maatregelen genomen om gedupeerden tegemoet te komen. Een voorbeeld hiervan is de provinciale funderingsregeling. Niet al deze maatregelen hadden de impact waarop we hoopten. We trekken lessen uit het verleden en gebruiken deze om de aanpak te versterken.
Gebruikmaken van kennis en betrokkenheid inwoners	Inwoners van het veenweidegebied zijn betrokken en hebben vaak veel (lokale) kennis. Hun input nemen we serieus. We betrekken hen bij de monitoring en evaluatie van de te nemen maatregelen.

2.9 Communicatie

Voor een succesvolle aanpak is communicatie essentieel. Bij deze funderingsaanpak hoort dan ook een strategisch communicatieplan dat hier uitgebreid op ingaat. Dit strategisch communicatieplan is toegevoegd als bijlage 1.

De communicatie rondom de funderingsaanpak heeft als doel om woningeigenaren goed te informeren, bewustzijn te creëren, ruimte te geven om vragen te stellen en handelingsperspectief te bieden. In alles wat we doen staat de woningeigenaar centraal: we informeren en helpen zo goed mogelijk, hebben oog voor de zorgen en vragen en nemen het perspectief van de woningeigenaar als uitgangspunt.
Om het zo duidelijk en laagdrempelig mogelijk te maken, is er een centraal en herkenbaar punt waar de woningeigenaar informatie vindt, vragen kan stellen, eenvoudig funderingsschade kan melden en afspraken kan maken: het funderingsloket. De website van het funderingsloket neemt een centrale plaats in als communicatiemiddel. We ontwikkelen daarnaast on- en offline communicatiemiddelen en maken gebruik van de kanalen van de drie betrokken overheden, om iedereen die het aangaat zo goed mogelijk te bereiken.

Hoofdstuk III: Oplossingsrichtingen

De Friese funderingsaanpak bestaat uit drie oplossingsrichtingen. De oplossingsrichtingen komen voort uit de wens van betrokken besturen om, vanuit een breed gevoelde morele verantwoordelijkheid, gericht bij te dragen aan het aanpakken van de funderingsproblematiek. Indien funderingsschade niet wordt aangepakt kan dit leiden tot een achteruitgang van het woningbestand in het veenweidegebied en de leefbaarheid.

Met de oplossingsrichtingen dragen de drie Friese overheden bij aan preventie en herstel van funderingsschade en daarmee het behoud van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het Friese veenweidelandschap.

Voor oplossingsrichtingen 1 en 2 wordt een aantal aspecten behandeld:
- Uiteenzetting oplossingsrichting;
- Communicatie;
- Organisatie;
- Urgente gevallen;
- Pijlers funderingsaanpak;
- Tijdspad.

Oplossingsrichtingen 1 en 2 zijn concreet uitgewerkt in een voorstel met financiën en tijdspad. Oplossingsrichting 3 is op een andere manier uitgewerkt. Oplossingsrichting 3 betreft het inrichten van een leenfaciliteit en/of tijdelijke garantstellingsregeling.

De verschillende oplossingsrichtingen zijn complementair aan elkaar. Dat wil zeggen: oplossingsrichting 2 is een uitbreiding op oplossingsrichting 1.

3.1 Oplossingsrichting 1: informatie, advies en preventie

Deze oplossingsrichting omvat een uitbreiding van het huidige funderingsloket. De capaciteit van het loket wordt vergroot, de toegankelijkheid van het loket wordt verbeterd en de communicatie wordt geïntensiveerd. Persoonlijk en laagdrempelig contact met een professional wordt de standaard in dit funderingsloket. Het nieuwe funderingsloket wordt ondergebracht bij (één van) de Friese overheden en niet meer extern uitgevoerd. Dit resulteert onder andere in betere kennisborging binnen de eigen regio en organisatie(s). Daarnaast kan dit op termijn ook financieel aantrekkelijker zijn.

Trip advocaten heeft in haar advies aangegeven dat indien overheden informatie hebben en deze informatie juist is, dit gedeeld moet worden met inwoners. Oplossingsrichting 1 geeft hieraan invulling en kan worden beschouwd als een minimale variant.

Huidig funderingsloket

Sinds eind 2020 bestaat er een funderingsloket dat in opdracht van een aantal Friese overheden wordt uitgevoerd door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Bij dit loket kunnen woningeigenaren melding maken van funderingsschade of informatie over funderingsproblematiek opvragen.

Type vragen die het huidige funderingsloket ontvangt
- Vragen i.v.m. aankoop woning, en dan toegespitst op fundering.
- Vragen over de staat van de fundering en de te verwachten levensduur.
- Vragen over de hoogte van het waterpeil en de invloed op de fundering.
- Vragen over welk herstelbedrijf funderingsherstel kan uitvoeren.

Na het indienen van een melding of vraag krijgen melders telefonisch of per e-mail reactie van het KCAF. Met het funderingsloket vindt kennisdeling over funderingsproblematiek plaats en worden woningeigenaren geholpen door professionals met verstand van zaken.

Het aantal meldingen en vragen ligt laag. Tot het eerste kwartaal van 2022 ontving het loket in totaal 55 meldingen/vragen. Dit aantal staat in contrast met de omvang van de problematiek die in 2.6. is toegelicht. Het KCAF merkt in haar meest recente kwartaalrapportage op dat woningeigenaren zich pas melden als er zichtbare verschijnselen (bv. scheurvorming, scheefstanden, klemmende ramen of deuren) optreden. Geconcludeerd mag worden dat er ook op het gebied van preventie een opdracht ligt. Bovendien wordt er nu onvoldoende perspectief geboden op een oplossing en lijken mensen daarom minder snel geneigd om contact op te nemen.



Het funderingsloket van het KCAF functioneert op dit moment op een goede manier binnen de gestelde randvoorwaarden en kaders. Voor de toekomst liggen er veel kansen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Kansen voor het funderingsloket

Op het gebied van communicatie en zichtbaarheid kunnen we veel verbeteringen doorvoeren. We maken het loket online beter vindbaar, bijvoorbeeld in zoekmachines, en door een eigen losstaande website in te richten. Via een communicatiestrategie attenderen we woningeigenaren op het bestaan en nut van het loket.

We breiden de mogelijkheid om per mail of telefonisch te woord te worden gestaan uit. Het wordt mogelijk om ook fysiek een afspraak te maken met een medewerker van het loket. Binnen de funderingsaanpak wordt ingezet op een publieksvriendelijke aanpak met een funderingsloket 2.0.

Door de uitvoering van het funderingsloket zelf uit te voeren borgen we kennis over funderingsschade en -herstel binnen de regio en de eigen overheden. We zetten bovendien in op intensieve kennisdeling.

Funderingsloket 2.0

Huidige funderingsloket	Funderingsloket 2.0
Matige online vindbaarheid en website die onder een andere overheidswebsite hangt.	Eigen website met specifieke aandacht voor online vindbaarheid (oftewel SEO).
Website in het Nederlands met (te) weinig inhoudelijke informatie over funderingsproblematiek.	Website in het Nederlands en Fries met meer relevante, begrijpelijke en actuele informatie over de funderingsproblematiek, waaronder specifieke informatie over preventie.
Geen (gerichte) communicatie over funderingsloket.	Strategisch communicatieplan, communicatiebudget en communicatiemedewerker om funderingsloket en nut daarvan beter onder de aandacht te brengen bij woningeigenaren.
Afhandeling meldingen/vragen via e-mail of telefonisch.	Afhandeling van meldingen aan de keukentafel, tijdens funderingsspreekuur of op gemeentehuis dichtbij. Afhandeling per e-mail of telefonisch blijft mogelijk indien gewenst.
Geen kennisborging en -deling vanuit het loket.	Gestructureerde kennisborging in eigen organisatie en regio door opzetten en onderhouden kennisbank en toegang voor collega-ambtenaren en (maatschappelijke) organisaties.
Geen funderingsviewer.	Speciaal ontwikkelde funderingsviewer waarmee woningeigenaren inzicht krijgen in mogelijke risico's die hun fundering loopt.
Afhandeling meldingen/vragen door KCAF.	Structurele bezetting en uitbreiding van Fte's voor funderingsloket door inzet eigen professionals.
Geen centrale registratie	Centrale registratie van meldingen, data van overheden en dergelijke via een applicatie.

Bij het funderingsloket 2.0 worden de kansen die net zijn geschetst volledig benut. De rol van het loket blijft grofweg gelijk: informeren en adviseren over herstel. Daar komt informeren en adviseren over preventie bij.

Het funderingsloket 2.0 ondersteunt en faciliteert de huiseigenaren in het Friese veenweidegebied. Woningeigenaren kunnen op een toegankelijke manier informatie inwinnen over funderingen. Van oorzaken van funderingsschade tot preventie ervan: het loket faciliteert deze kennisdeling. Met de ontwikkeling van een preventiespoor worden woningeigenaren (proactief) geïnformeerd over welke maatregelen zij kunnen nemen om hun fundering beter te beschermen of om verdere schade te voorkomen. Verder wordt onder preventie ook verstaan: het actief informeren van potentiële kopers in het veenweidegebied zodat zij op de hoogte zijn van de funderingsproblematiek en hun handelingsperspectief.

De medewerkers van het loket helpen woningeigenaren bij hun vragen en voorzien hen van een eerste advies. Verder adviseren zij over vervolgstappen, bijvoorbeeld funderingsonderzoek. Het funderingsloket 2.0 verspreidt proactief en gericht informatie over de funderingsproblematiek en wordt op een laagdrempelige manier ingericht.

In de inrichting van het funderingsloket 2.0 zit een aantal grote verschillen ten opzichte van het huidige loket. De verschillen worden hieronder uiteengezet.

Funderingsviewer
De funderingsviewer is een risicokaart die via de website van het funderingsloket 2.0 beschikbaar wordt gesteld. Via de funderingsviewer kunnen woningeigenaren snel inzicht krijgen in de mate waarin hun woning risico loopt op funderingsschade. Met de funderingsviewer wordt bewustwording gecreëerd en wordt men aangemoedigd om contact op te nemen met het funderingsloket. Bij de ontwikkeling van de funderingsviewer hebben we extra aandacht voor privacyaspecten en dataopslag/ informatieveiligheid.

Communicatie en zichtbaarheid
Funderingsschade is een complex probleem van mogelijk grote omvang. Door een communicatiestrategie te ontwikkelen en een communicatiebudget vrij te maken, vergroten we het aantal vragen aan en meldingen bij het loket aanzienlijk. Woningeigenaren worden geattendeerd op het bestaan van het loket en via de publiekscampagne krijgen zij een duidelijk beeld over wat het hen 'oplevert' wanneer zij het loket benaderen.

De online zichtbaarheid van het loket wordt verbeterd door een eigen website te ontwikkelen. Deze website richten we gebruiksvriendelijk in en stellen we zowel in het Nederlands als het Fries beschikbaar.

De communicatieaspecten van het funderingsloket 2.0 worden onder de aparte paragraaf "Communicatie" uitgebreider toegelicht.

Laagdrempeligheid
Het funderingsloket 2.0 wordt zodanig ingericht dat informatie en advies inwinnen gemakkelijk gaat. Medewerkers van het loket brengen, naast per e-mail of telefoon, ook persoonlijk advies uit. Dit wordt op verschillende manieren ingericht. Tijdens de uitvoering zal in nauwe afstemming met stakeholders worden gekeken welke precieze contactvormen zijn gewenst. Menselijk en laagdrempelig contact is hierbij de standaard.

Mogelijkheden voor face-to-face contact funderingsloket 2.0

Keukentafelgesprek
Indien gewenst krijgen woningeigenaren aan hun eigen keukentafel informatie en advies van een professional van het loket. De medewerker van het loket kan de situatie ter plekke bekijken en hierdoor gerichter adviseren.

Funderingsspreekuur
Periodiek wordt er in iedere veenweidegemeente een fysiek funderingsspreekuur georganiseerd. Tijdens dit spreekuur kunnen woningeigenaren met vragen zonder afspraak terecht bij een medewerker van het funderingsloket.

Afspraak op het gemeentehuis
Indien gewenst kunnen woningeigenaren uit de zeven veenweidegemeenten ook op afspraak in hun eigen gemeentehuis bij het funderingsloket terecht met hun vragen.

Kennisborging en -deling
Een belangrijk argument om voor een 'eigen' Fries funderingsloket te kiezen is kennisborging. Door eigen professionals in te zetten of aan te trekken voor het funderingsloket, borgen we de kennis binnen de regio en overheden.
We zetten daarnaast een online kennisbank op. Deze kennisbank is in beheer bij het funderingsloket. In deze online kennisbank zijn informatie en inzichten op een gestructureerde manier te vinden. Naast de medewerkers van het funderingsloket krijgen ook ambtenaren die zich bij één van de drie overheden bezighouden met funderingsproblematiek toegang. In overleg kan ook aan andere betrokken (maatschappelijke) organisaties toegang worden gegeven, bijvoorbeeld aan woningbouwcorporaties. Door de inrichting van een kennisbank intensiveren we onderlinge kennisdeling.

Centrale dataopslag
Meldingen en vragen die binnenkomen bij het funderingsloket 2.0 worden centraal geregistreerd. Hiervoor moet een applicatie worden ingekocht of worden ontwikkeld.

Door meldingen centraal te registreren in de applicatie wordt eenvoudig inzicht gecreëerd in de funderingsproblematiek en worden meldingen op één centrale plek opgeslagen. Het moet ook mogelijk worden om andere data, zoals uitgevoerde funderingsonderzoeken, ook centraal op te slaan. Ook de veenweidegemeenten krijgen toegang tot deze applicatie zodat zij daar informatie in kunnen opslaan. Op deze manier wordt er voor alle Friese overheden één centraal punt gecreëerd waarin funderingsinformatie wordt opgeslagen. We onderzoeken daarnaast of woningbouwcorporaties aan kunnen sluiten. Ook hier geldt dat we weer goed kijken naar privacy en informatieveiligheid.

Preventiespoor

In het kader van preventie worden de funderingsviewer en het -loket via makelaars, hypothekers en taxateurs actief onder de aandacht gebracht bij potentiële kopers. Hierdoor komen zij niet voor verrassingen te staan en zijn ze op de

hoogte van oplossingen voor funderingsproblemen. We kiezen voor een actieve benadering van makelaars, hypothekers en taxateurs en ontwikkelen gezamenlijk een communicatiestrategie.

Verder is er binnen het funderingsloket aandacht voor preventie. Met preventie kan de levensduur van kwetsbare funderingen worden verlengd en volledige vervanging nog even worden uitgesteld. Voorbeelden van preventieve maatregelen zijn aanpassingen in de inrichting van het perceel, het aanleggen van drainage of het vervangen van de riolering. Het loket neemt informatie over deze en meer preventieve maatregelen op de website op en adviseert hierover via telefonisch, online of face-to-face contact. Ook maakt preventie volop onderdeel uit van de communicatie richting woningeigenaren van het veenweidegebied.

Communicatie

Hieronder staat een nadere uitwerking van de strategische communicatie die bij oplossingsrichting 1 hoort. De volledige uitwerking staat in bijlage 1.

Doelstellingen

- Woningeigenaren in het Friese veenweidegebied weten waar ze informatie kunnen vinden over voorkomen en oplossen van funderingsschade.
- Woningeigenaren weten hoe ze kunnen achterhalen of hun fundering kans op schade heeft.
- Woningeigenaren weten dat ze een adviseur met kennis van zaken kunnen inschakelen om hen bij te staan met advies.
- Woningeigenaren weten hoe ze funderingsschade kunnen voorkomen of oplossen.
- Woningeigenaren melden (vermoeden van) funderingsschade en funderingsherstel actief.
- Woningeigenaren ondernemen zelf actie om funderingsschade te voorkomen of op te lossen.

Met uitbreiding van het funderingsloket zetten we in op zo begrijpelijk, laagdrempelig, goed en open mogelijk woningeigenaren informeren over funderingsschade en hoe je dat kunt voorkomen of oplossen. Dat vraagt om een brede inzet van communicatie om iedereen goed te bereiken en te informeren. Bijvangst van het funderingsloket is dat we steeds meer kennis van en inzicht in de omvang en aard van de funderingsproblematiek krijgen.

We wijzen woningeigenaren de weg naar het funderingsloket, we informeren op verschillende manieren (per brief, on- en offline, tijdens bijeenkomsten en aan de keukentafel, in beeld en tekst) en op verschillende momenten over funderingsschade, -herstel en -preventie. De website van het funderingsloket krijgt daarbij een centrale rol om informatie over funderingsschade te vinden, informatie over vergunningen, bouwtekeningen, waterpeilen en de funderingsviewer te ontsluiten en contact te leggen. Naast de website maken we ook gebruik van beschikbare middelen en kanalen van de drie betrokken overheden. Gemeenten zijn hierbij belangrijk, omdat zij voor burgers vaak het eerste aanspreekpunt zijn.

Organisatie

Door de verbeteringen die worden doorgevoerd zal het aantal aanvragen bij het nieuwe funderingsloket naar verwachting fors toenemen. Dit heeft consequenties voor de personele bezetting van het loket. In de nieuwe situatie wordt het loket bovendien ondergebracht bij de provincie, het waterschap of één van de zeven veenweidegemeenten. Het is momenteel nog niet bekend welke overheid het funderingsloket 2.0 in haar organisatie inbouwt.

Het loket bestaat uit medewerkers met de volgende functies en rollen:

Functie	Rol
Projectadviseur/expert funderingsschade	Medewerker(s) voor afhandelen van complexere verzoeken.
Projectmedewerker	Medewerker(s) voor het afhandelen van minder complexe verzoeken per telefoon, e-mail en persoonlijk. Beheer van de kennisbank en applicaties.
Communicatie-medewerker	Medewerker voor (strategische) communicatie, uitvoering communicatieplan, onderhoud website, etc.

Met deze bezetting verwachten we op een goede manier om te kunnen gaan met de toename van het aantal meldingen en vragen. In principe blijft de bezetting gedurende de looptijd van het loket gelijk.

Urgente gevallen

De ondersteuning en begeleiding vanuit het funderingsloket 2.0 is met voorrang beschikbaar voor woningeigenaren met acute funderingsproblematiek. Zij hebben voorrang op de informatie-, begeleidings- en preventiediensten die via het funderingsloket 2.0 beschikbaar worden gesteld.

Pijlers funderingsaanpak

Met oplossingsrichting 1 wordt aan de vijf pijlers van de Friese funderingsaanpak invulling gegeven. Bij het funderingsloket 2.0 staat de huiseigenaar centraal en wordt hij of zij op een laagdrempelige manier geholpen, bijvoorbeeld thuis aan de keukentafel. Het loket informeert en adviseert over funderingsproblematiek waarbij ook aandacht uitgaat naar herstel en preventieve maatregelen.

Via de communicatiestrategie wordt er op een open en transparante wijze gecommuniceerd over welke hulp het funderingsloket kan bieden. Het loket wordt gepromoot en woningeigenaren worden via de funderingsviewer op mogelijke risico's voor hun fundering gewezen. De verbeterpunten van het huidige funderingsloket, uitgevoerd door KCAF, worden opgepakt en leiden tot aanpassingen bij het funderingsloket 2.0.

Tijdspad

Het huidige funderingsloket wordt vanaf begin 2023 omgevormd tot het funderingsloket 2.0.
1 juni 2023 verwachten we het nieuwe loket te kunnen openen. Tot die tijd blijft het huidige funderingsloket functioneren.

3.2 Oplossingsrichting 2: helpen met funderingsonderzoek en herstelplan

Het uitgangspunt van deze oplossingsrichting is om woningeigenaren te ontzorgen in organisatorische zin en te helpen in financiële zin. Het eindresultaat van oplossingsrichting 2 is dat woningeigenaren inzicht krijgen in de staat van hun funderingen en daarna worden geholpen bij het kiezen van de juiste oplossing inclusief financiële aspecten.

Bij deze oplossingsrichting hoort ook een budget om innovaties, bijvoorbeeld in pilotvorm, te stimuleren.

Funderingsonderzoek

Een funderingsonderzoek geeft inzicht in de staat van een fundering. Zo kan worden vastgesteld welk type fundering aanwezig is. En in geval sprake is van bijvoorbeeld een houten paal fundering: van welke houtsoort de fundering is, in welke mate de palen zijn aangetast, wat de restlevensduur van de fundering is en een inschatting van te nemen maatregelen.
Een goed funderingsonderzoek vindt plaats volgens de landelijke richtlijn die is opgesteld door KCAF. Het betreft hier de KCAF-richtlijn "Funderingen onder gebouwen: onderzoek en beoordeling funderingen op staal en op houten palen" (augustus 2022).

Onderdelen funderingsonderzoek

- Visuele inspectie pand
- Scheefstandmetingen
- Hoogtemetingen
- Grondwaterstandmetingen
- Funderingsinspectie
- Houtonderzoek

De prijs van één funderingsonderzoek ligt gemiddeld op 5.000 euro. Doel van het funderingsonderzoek is een diagnose van de toestand van de fundering. Voor het treffen van maatregelen, zowel voor herstel als preventie van schade, kan aanvullend (funderings)onderzoek nodig zijn.

Financieel helpen

De kosten van een funderingsonderzoek zijn fors en vormen vaak een drempel voor woningeigenaren. Om deze drempel te verlagen en om invulling te geven aan de eerder genoemde breed gevoelde morele verantwoordelijkheid richten we in deze oplossingsrichting een subsidieregeling voor funderingsonderzoek in.

Uitgangspunt van deze subsidieregeling is een tegemoetkoming van maximaal 80% van de totale kosten voor funderingsonderzoek, met een maximum van 4.000 euro per woning. De subsidie voorziet ook in 80% van de kosten voor eventueel vervolgonderzoek.

Wij hebben nog niet een exact beeld van het aantal onderzoeken dat wij in de komende periode kunnen verwachten. De inschatting is dat het aantal onderzoeken direct na de start van de regeling nog relatief beperkt zal zijn, maar dat dit op een later moment kan oplopen. Ook houden we rekening met het beperkt aantal onderzoeksbureaus dat op dit moment conform KCAF-richtlijnen onderzoek kan uitvoeren.

We willen uitgaan van een subsidieregeling met een subsidiebudget van 500.000 euro per jaar. Wij verwachten dat het subsidieloket voor funderingsonderzoeken kan openen op 1 mei 2023, waarmee het loket vanaf het tweede kwartaal van 2023 operationeel kan zijn. Het subsidiebudget in 2023 wordt hierop afgestemd (€ 330.000).
Voor 2024 en de daaropvolgende jaren werken wij toe naar de beschikbaarstelling van een subsidiebudget van 500.000 euro per jaar. Hierover vindt in 2023 afstemming plaats

tussen de betrokken overheden, waarbij de uitkomst van de evaluatie van de regeling (gepland voor eind 2023) wordt meegenomen.

Met de 330.000 euro kunnen we in 2023 80% van de kosten van ten minste 80 funderingsonderzoeken vergoeden. Wanneer het budget oploopt naar 500.000 euro gaat het om ten minste 125 funderingsonderzoeken.

De overige kosten voor het funderingsonderzoek (20%) komen voor rekening van de woningeigenaren. Een eigen bijdrage vinden wij passend gelet op de eigen (en ook wettelijke) verantwoordelijkheid voor woningeigenaren bij (funderings)schade aan de woning.

Aan de nog in te richten subsidieregeling worden in ieder geval de volgende uitgangspunten verbonden:

- De woning bevindt zich in het Friese veenweidegebied;
- Er moet aannemelijk worden gemaakt dat funderingsonderzoek zinvol is, bijvoorbeeld omdat het woonperceel is gebouwd vóór 1970.
- Het funderingsonderzoek wordt uitgevoerd conform de onafhankelijke KCAF-richtlijn;
- De informatie over de staat van de fundering mag worden opgeslagen in een centrale data applicatie, zodat overheden inzicht verkrijgen in de aard en omvang van de funderingsproblematiek. Met deze data wordt vanzelfsprekend conform Nederlandse en Europese (AVG) wet- en regelgeving omgegaan.

Let op: bij de ontwikkeling van de subsidieregeling kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld wanneer deze voortkomen uit wet- en regelgeving.

Er zijn woningeigenaren die reeds funderingsonderzoek hebben laten uitvoeren zonder dat zij hiervoor een financiële tegemoetkoming vanuit de overheid ontvingen. Voor deze woningeigenaren wordt het mogelijk om met terugwerkende kracht een beroep te doen op de subsidieregeling. Van belang is wel dat aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan. De precieze uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden.

De uitvoering van de gezamenlijke subsidieregeling wordt bij één van de drie Friese overheden ondergebracht.

Organisatorisch ontzorgen

Funderingsonderzoek ook organisatorisch complex

Bij een funderingsonderzoek komt veel kijken. Wij onderscheiden drie fasen. Per fase hebben woningeigenaren mogelijk vragen.

Vragen die kunnen spelen bij de verschillende fasen van funderingsonderzoek

- Voorbereidingsfase:
  - Wat is funderingsonderzoek?
  - Is funderingsonderzoek zinvol?
  - Hoe vind ik een betrouwbare uitvoerder die voldoet aan relevante richtlijnen?
  - Hoe werkt de subsidieregeling en hoe zit het met mijn eigen financiële bijdrage?
  - Kom ik in aanmerking voor de subsidie?
- Uitvoeringsfase:
  - Op welke plekken rondom mijn huis vinden er onderzoeksactiviteiten plaats?
  - Is er hinder te verwachten en hoe ga ik daarmee om?
  - Hoe ga ik om met schade als gevolg van het onderzoek of andere onverwachte en onwaarschijnlijke situaties?
- Resultaatfase:
  - Op welke manier moet ik de resultaten van het funderingsonderzoek interpreteren?
  - Is vervolgonderzoek aan de orde en hoe organiseer ik dit?
  - Welke preventieve maatregelen kan ik nemen zodat mijn fundering niet verslechtert?
  - Welke herstelmaatregelen moet ik laten uitvoeren?
  - Hoe vind ik een betrouwbare aannemer met de juiste kennis en ervaring?
  - Hoe financier ik de herstelwerkzaamheden?

Er zijn ongetwijfeld nog meer vragen bij elk van de drie fasen. Bovenstaand kader geeft in ieder geval weer dat funderingsonderzoeken en de organisatie daaromheen ingewikkeld zijn. Daarom is het tweede onderdeel van oplossingsrichting 2 het organisatorisch ontzorgen van woningeigenaren bij funderingsonderzoek.

Concreet betekent dit dat een professional van het funderingsloket woningeigenaren helpt tijdens de drie fasen. Deze medewerkers staan woningeigenaren bij.

Gestructureerde begeleiding

Voor de begeleiding voor, tijdens en na het funderingsonderzoek wordt het onderstaande stramien aangehouden. Mocht het nodig of wenselijk zijn, dan is maatwerk in overleg met de woningeigenaar mogelijk. Natuurlijk is maatwerk mogelijk indien professionals dit in overleg met woningeigenaar nuttig vinden.



Fase	Resultaat voor woningeigenaar
Voorbereiding	Het is voor de woningeigenaar van a tot z duidelijk wat er bij een funderingsonderzoek komt kijken.
Uitvoering	De woningeigenaar kan het funderingsloket en hun directe contact aldaar benaderen indien daar tijdens de uitvoering van het onderzoek aanleiding voor is.
Resultaat	Het is voor de woningeigenaar helder welke vervolgacties inclusief financieel plaatje hij kan ondernemen in het kader van preventie of herstel.

Los van deze interacties op individueel niveau wordt er ook breder gewerkt aan kennisdeling over funderingsonderzoeken. Hierover leest u meer in het onderdeel "Communicatie".

Innovatieregeling

De kosten voor funderingsherstel kunnen al snel oplopen tot tienduizenden euro's. Het is niet uitzonderijk dat het totaalbedrag per woning boven de € 100.000,- uitkomt. Woningeigenaren die herstelwerkzaamheden laten uitvoeren, zijn er dus bij gebaat als deze kosten omlaag kunnen worden gebracht.

In de sector vinden momenteel veel onderzoek en innovaties plaats, bijvoorbeeld op het gebied van het conserveren van houten palen waardoor verdere aantasting stopt, het stabiliseren van de bodem en actief grondwaterbeheer. Verder lopen er pilots om beter inzicht te verkrijgen in het tempo en de wijze waarop funderingen aangetast worden. De verwachting is dat dit soort ontwikkelingen er voor zorgen dat schade wordt voorkomen en funderingsonderzoeken en herstelwerkzaamheden op termijn goedkoper worden.

Om dit soort innovaties en pilots te stimuleren, willen we binnen deze oplossingsrichting uitgaan van een budget van 75.000 euro. Vanuit deze regeling kunnen ook nieuwe innovatieve preventieve maatregelen worden ontwikkeld. Wij verwachten dat de regeling vanaf 1 mei 2023 kan worden opgesteld. Het neemt nog tijd om de regeling uit te werken. Het subsidiebudget in 2023 wordt hierop afgestemd (50.000 euro).

Voor 2024 en de daaropvolgende jaren werken wij toe naar de beschikbaarstelling van een subsidiebudget van 75.000 euro per jaar. Hierover vindt in 2023 afstemming plaats tussen de betrokken overheden, waarbij de uitkomst van de evaluatie van de regeling (gepland voor eind 2023) wordt meegenomen.

Communicatie

Hieronder staat een nadere uitwerking van de strategische communicatie bij oplossingsrichting 2.

Doelstellingen

- Woningeigenaren in het Friese veenweidegebied weten of er sprake is van (risico op) funderingsschade aan hun woning.
- Woningeigenaren weten wat er specifiek moet gebeuren aan funderingsherstel aan hun woning in geval van funderingsschade.
- Woningeigenaren weten wat er specifiek moet gebeuren om funderingsschade aan hun eigen woning te voorkomen.
- Het Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân krijgt steeds meer inzicht in aard, omvang en locatie van funderingsschade. Hiermee vergroten en verrijken we ook onze eigen kennis over deze problematiek.

Waar oplossingsrichting 1 in algemene informatie aan de woningeigenaren voorziet, krijgen woningeigenaren door hulp bij het funderingsonderzoek vooral inzicht in hun eigen specifieke situatie. Communicatie is erop gericht om de mogelijkheden voor het doen van funderingsonderzoek onder de aandacht te brengen bij woningeigenaren. Daarbij gaat het om de subsidie die hiervoor beschikbaar is, maar ook meer informatie over hoe funderingsonderzoek wordt uitgevoerd en wat de uitkomsten van het onderzoek betekenen. Woningeigenaren kunnen eenvoudig via de website een verzoek tot subsidie voor funderingsonderzoek indienen. Persoonlijke communicatie in de vorm van keukentafelgesprekken en bijeenkomsten vervullen een belangrijke rol. De communicatie-inzet voor oplossingsrichting 2 is nadrukkelijk een aanvulling op het uitgebreide pakket aan communicatiemiddelen dat we inzetten bij oplossingsrichting 1.

Organisatie

Om de adviesrol maar ook de administratieve processen rondom subsidieaanvragen op een goede manier uit te voeren wordt een team samengesteld. Dit team valt onder de paraplu van het funderingsloket 2.0. Deze medewerkers worden aangetrokken bovenop de capaciteit uit oplossingsrichting 1.

Functie	Rol
Expert/adviseur	Medewerkers belast met o.a. voeren intake gesprekken, eerste beoordeling aanvragen, begeleiding, voorbereiding/ voeren adviesgesprekken (technisch/ financieel). Beheer innovatieregeling.
Administratief medewerker	Medewerkers belast met o.a. bijhouden (financiële) administratie en transacties, verwerken onderzoeksgegevens in applicatie.

Urgente gevallen

Door een funderingsonderzoek wordt voor de woningen waarbij acuut funderingsherstel noodzakelijk lijkt, helder welke maatregelen genomen moeten worden. Woningeigenaren die te maken hebben met acute funderingsproblematiek ontvangen met voorrang begeleiding bij het opstellen van een herstelplan.

Pijlers funderingsaanpak

Met oplossingsrichting 2 wordt aan de Friese pijlers van de funderingsaanpak invulling gegeven. Met een financiële tegemoetkoming moedigen we woningeigenaren aan om funderingsonderzoek te laten uitvoeren. Tijdens het hele onderzoekstraject ondersteunt een deskundige de woningeigenaar. De woningeigenaar staat bij deze aanpak centraal en er wordt een financiële en organisatorische bijdrage geleverd aan veilig wonen en preventie en/of herstel.

Er wordt open gecommuniceerd over de financieringsmogelijkheden voor onderzoek en vervolgstappen. Professionals staan naast de woningeigenaar om gezamenlijk een oplossing te vinden voor de problematiek.

Tijdspad

Deze oplossingsrichting wordt zo snel mogelijk na vaststelling van deze aanpak geëffectueerd. De subsidieregeling funderingsonderzoeken wordt eind 2023 geëvalueerd, waarbij specifiek wordt ingegaan op de mate waarin het subsidiebudget toereikend is. Ook de innovatieregeling wordt eind 2023 geëvalueerd.

3.3 Oplossingsrichting 3: garantstellingsregeling

Kosten van funderingsherstel kunnen al snel oplopen tot aanzienlijke bedragen. Dit soort bedragen hebben veel mensen niet op de bank staan. Eén van de mogelijkheden om woningeigenaren hierin tegemoet te komen is het opzetten van een garantstellingsregeling. Het doel van deze oplossingsrichting is dan ook het faciliteren van funderingsherstel door een lening met gunstige (rente)voorwaarden te verstrekken aan woningeigenaren, zodat duurzaam funderingsherstel mogelijk wordt.

Richtinggevend besluit

Deze oplossingsrichting is nog niet uitgewerkt zoals 1 en 2 dat zijn. Dit heeft te maken met de complexiteit en vergaande financiële impact van deze variant. Voor een verdere uitwerking is het gewenst dat er politiek-bestuurlijk richting wordt gegeven op de volgende punten:

1. Wel of geen leenfaciliteit?
2. Wel of geen garantstellingsregeling?

Hieronder gaan we in op deze punten.

Wel of geen leenfaciliteit?

Oplossingsrichting 2 biedt woningeigenaren duidelijkheid over de staat van de fundering. Én indien er herstel nodig is, hoe dat kan worden uitgevoerd en welke kosten daarmee gemoeid zijn. De financiering van het herstel is daarbij nog steeds voor rekening van de eigenaar. Er is al langere tijd sprake van een lage (hypotheek)rente en stijgende huizenprijzen. Toch zijn er nog steeds woningeigenaren voor wie het niet mogelijk is funderingsherstel zelf te financieren middels een lening bij de bank. Op hoofdlijnen zijn hiervoor twee redenen:

- Loan to value (LTV): dit is de verhouding tussen de hypotheekwaarde en de waarde van woning. Deze is in Nederland maximaal 100%. Stel: een woningeigenaar heeft een woning met een waarde van € 400.000 en de hypotheek op de woning is € 375.000. De eigenaar wordt geconfronteerd met funderingsschade en het herstel is begroot op € 75.000. Indien deze eigenaar dit geld zou willen lenen dan 'schiet' hij door de LTV-grens van 100%. Mogelijk heeft de funderingsschade nog een effect op de woningwaarde, waardoor de LTV nog ongunstiger wordt.
- Loan to income (LTI): dit geeft aan hoeveel je mag lenen ten opzichte van je inkomen. Als de huidige hypotheek al maximaal gebaseerd is op het inkomen, dan is er geen mogelijkheid om extra geld te lenen.

Een combinatie van beide factoren komt ook voor.

De eerste vraag die voorligt is of er een leenfaciliteit moet komen om funderingsherstel mogelijk te maken. In de allereerste plaats voor de zogenoemde 'niet-kunners': eigenaren die wel willen, maar funderingsherstel niet kunnen betalen vanwege (een van) bovenstaande redenen. Dat is de belangrijkste doelgroep voor een leenfaciliteit.

Op dit moment is er een leenfaciliteit in de vorm van het Landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Onderstaand gaan we nader in op dit fonds.

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel kunnen woningeigenaren een lening aanvragen voor urgent funderingsherstel. Het fonds wordt uitgevoerd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het fonds wordt gevuld door het Rijk, deelnemende overheden, banken en verzekeraars. LTV-risico's zijn voor rekening van de banken. LTI-risico's zijn voor rekening van deelnemende overheden (gemeente, provincie, waterschap). Bij het aangaan van een lening wordt van de deelnemende overheid gevraagd 25% van de leensom in het fonds te storten ter dekking van het LTI-risico. Het FDF is een fonds voor niet-kunners. Op dit moment zijn onder andere de gemeenten Haarlem, Rotterdam en Zaanstad aangesloten bij het fonds. Ook Wetterskip Fryslân heeft eind 2021 besloten deel te nemen aan het fonds om urgent funderingsherstel in de Groote Veenpolder mogelijk te maken.

Het fonds is voor veel woningeigenaren die er wellicht gebruik van zouden willen maken niet bereikbaar, omdat overheden te weinig nut en noodzaak zien om in het fonds te stappen. Een woningeigenaar kan alleen een lening aanvragen als bijvoorbeeld zijn gemeente een overeenkomst heeft gesloten met het fonds. Doordat er onvoldoende overeenkomsten worden afgesloten, komt het FDF op dit moment niet op vlieghoogte.

De redenen voor overheden om nu geen overeenkomst aan te gaan zijn als volgt:

- De rente voor leningen via het FDF is op dit moment niet marktconform. De funderingslening bij FDF is daardoor niet concurrerend tegenover het aanbod van o.m. banken (bv. verbouwingshypotheek, huidige hypotheek oversluiten tegen een laag tarief). De relatief hoge rente wordt o.a. veroorzaakt door de relatief hoge uitvoeringskosten. Welke weer het gevolg zijn van het afsluiten van te weinig leningen.
- Woningeigenaren die moeten slopen en nieuwbouwen komen op dit moment niet in aanmerking voor een lening uit het fonds. De regels van het fonds laten dit niet toe.
- Dit geldt ook voor woningeigenaren die hun woning mede gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten.

In de huidige vorm biedt het FDF een te smalle propositie om voor Fryslân een effectief instrument te kunnen zijn. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de Groote Veenpolder waar eigenaren niet in aanmerking komen voor het fonds, o.a. vanwege bovenstaande redenen.
Het Rijk / ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoekt op dit moment of het fonds op een andere leest geschoeid kan worden. Daarbij wordt gedacht aan een landelijk dekkend fonds, waardoor regionale of lokale overheden geen overeenkomst meer hoeven af te sluiten (het Rijk zou in dit geval het LTI-deel afdekken). En aan een bredere propositie waardoor meer woningeigenaren een beroep kunnen doen op het fonds/in aanmerking komen voor een lening. Het is op dit moment niet bekend of deze punten worden overgenomen en op welke termijn er duidelijkheid komt over een aangepast FDF.

Een landelijk dekkend fonds met een bredere propositie zou voor de Friese situatie de volgende voordelen hebben:

- Er is geen financiële bijdrage nodig van regionale of lokale overheden. Uiteraard blijft er in de begeleiding van eigenaren naar het loket en de verdere begeleiding bij het herstel wel inzet nodig van regionale en lokale overheden;
- Er komen meer woningeigenaren in aanmerking voor een lening;
- Geen/weinig uitvoeringskosten.

Nadeel is:

- Een landelijk dekkend fonds met een bredere propositie betekent dat iedere woningeigenaar in Nederland met funderingsschade en die binnen de doelgroep past een lening kan aanvragen. Hoeveel geld is er dan beschikbaar voor Friese woningeigenaren? Hoeveel geld zit er straks in het fonds en hoe snel is dat op? Kan de Friese 'markt' voldoende worden bediend?

Vanuit Fryslân zetten we in op een lobby richting het Rijk / ministerie van BZK om het FDF zo snel als mogelijk om te bouwen naar een landelijk dekkend fonds, met een bredere propositie aansluitend bij de Friese situatie. Deze lobby is een gezamenlijke inzet van de drie Friese overheden. Bij deze lobby betrekken we onze wens om niet-kunners tegen een zo laag mogelijke, het liefst geen, rente te laten lenen bij FDF.

Hierbij nemen we niet alleen de lessen uit de Groote Veenpolder mee, maar ook lessen uit het verleden. Er zijn in het verleden door de drie Friese overheden gesprekken gevoerd over een stimuleringsregeling om houten paalfunderingen te laten vervangen. De uitkomst van deze gesprekken, die plaatsvonden in 2008 en 2009, was dat er op dat moment onvoldoende draagvlak bestond om een dusdanige regeling in gezamenlijkheid in het leven te roepen. Eén van

de argumenten toentertijd was dat de problematiek nog als onvoldoende urgent werd ervaren. Ook bestond er op dat moment geen overeenstemming tussen de drie Friese overheden over het doel, de middelen en voorwaarden van zo'n regeling.

Later is door de provincie Fryslân een eigen provinciale funderingsregeling ingesteld met als doel het stimuleren van herstel van woningen met gebreken aan houten funderingen, middels het beschikbaar stellen van een laagrentende lening. Deze regeling is echter nooit een succes geworden.

Provinciale Stimuleringsregeling funderingsherstel
Op verzoek van Gedeputeerde Staten is in het verleden onderzoek gedaan naar de stagnatie van de uitvoering van de provinciale regeling. Hiertoe is een vragenlijstonderzoek gehouden in het gebied. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) is hierbij betrokken geweest. Hoewel de uitkomsten van het onderzoek diffuus zijn en gelet op de lage respons lastig te interpreteren, lijken de belangrijkste drempels voor het gebruik van de regeling te liggen in:

- De beperking van de hoogte van de WOZ-waarde en het jaar van aanschaf. In de regeling is opgenomen dat de woning op of na 1 januari 1992 in eigendom is verkregen en dat WOZ-waarde van de woning lager moet zijn dan € 236.607.
- De onzichtbaarheid van de funderingsproblematiek.
- De onderzoekskosten van € 2.500-5.000 die voor eigen rekening komen als er geen funderingsproblemen worden aangetroffen.
- De hoge kosten en de ingrijpende aard van de maatregelen.
- Het door de lage rentestand bij banken niet concurrerend zijn van de lening (door overheadkosten die worden gemaakt).
- De onbekendheid met de regeling.

Nationaal Programma Aanpak Funderingsproblematiek (NPAF)

Op Rijksniveau wordt er via het NPAF gewerkt aan het verbeteren van de kennis over funderingsproblematiek in Nederland en de aanpak daarvan. Het NPAF richt zich zowel op funderingsschade in het stedelijk als landelijke gebied. Via zeven werklijnen richt het programma zich op het ondersteunen van wat al loopt, het stimuleren van wat beter kan en het activeren wat nog niet gebeurt, maar we wel belangrijk vinden. Via relevante stakeholders, vertegenwoordigd in diverse werkgroepen, wordt de aanpak verder vormgegeven. De provincie Fryslân is in deze werkgroepen vertegenwoordigd. Eén van de werklijnen, namelijk werklijn 5: financiële ondersteuning niet-kunners, sluit goed aan op de lobby waarop de Friese overheden gezamenlijk willen inzetten.

De ambitie van deze werklijn is dat de lokale funderingsaanpak en uitvoering van concrete en urgente projecten niet meer worden belemmerd door niet-kunners, omdat er een solide, landelijke financiële voorziening/vangnet is. Bij de lobby richting het Rijk, en bij de uitvoering van de andere onderdelen van deze aanpak, wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen vanuit het NPAF.

Werklijnen NPAF
Spoor 1: Inzicht in aard en omvang van de problematiek en spreiding
Spoor 2: Stimuleren innovaties, proces, aanpak van preventie
Spoor 3: Lokale ondersteuning en maatwerk
Spoor 4: Transparantie, voorlichting, bewustwording en kwaliteitsborging
Spoor 5: Faciliteren financiering niet-kunners
Spoor 6: Onderwijs en marktaanbod kennis en kunde
Spoor 7: Wegnemen knelpunten wet- en regelgeving

Garantstellingsregeling

We realiseren ons dat het ombouwen van het bestaande fonds funderingsherstel niet van vandaag op morgen geregeld is. En dat er zich in de tussentijd situaties van funderingsschade voordoen die hier niet op kunnen wachten. Voor deze situaties is het voorstel een garantstellingsregeling in te richten, gefinancierd door de Friese overheden.

Kern hiervan is een garantstelling voor leningen die een huiseigenaar afsluit bij zijn eigen hypotheekverstrekker. Het inrichten van een eigen leenfaciliteit wordt gezien de administratieve last en de verwachte korte periode dat een dergelijk stelsel nodig is, niet haalbaar geacht.

Het doel is om zoveel mogelijk eigenaren via het landelijk fonds te helpen. De garantstellingsregeling is daarom alleen bedoeld voor urgente gevallen, waarbij uitstel van funderingsherstel niet verantwoord is. Aan eigenaren die hiervoor in aanmerking willen komen stellen we dan ook in ieder geval de voorwaarde dat er een funderingsonderzoek moet zijn uitgevoerd (conform de KCAF-standaard), waaruit blijkt dat er sprake is van een zogenoemde 'code rood' situatie. Bij

code rood is er een handhavingstermijn van 0-5 jaar en is directe actie nodig.
Andere voorwaarden worden bij de verdere uitwerking van de garantstellingsregeling opgesteld, waarbij het doel om urgente situaties te helpen voorop blijft staan.

Voorgesteld wordt om de garantstellingsregeling voor 2 jaar in te stellen. Onze lobby richting het Rijk is erop gericht om zo snel mogelijk met een landelijk dekkend fonds te komen. Mocht er eind 2024 nog geen zicht zijn op een landelijk dekkend fonds, dan wordt op basis van het gebruik in de jaren 2023 en 2024 eventueel een voorstel voor verlenging gedaan.

Voor de hoogte van de lening waarvoor de overheden garant moeten staan, gaan we uit van maximaal € 100.000 per eigenaar. De kosten voor funderingsherstel zijn de laatste jaren behoorlijk opgelopen. Met een bedrag van € 100.000 moet funderingsherstel in de meeste gevallen mogelijk zijn.

In gesprekken met SVn is duidelijk geworden dat een garantstellingsregeling op termijn niet over kan gaan in een landelijk fonds. Tevens is het niet mogelijk op het huidige fonds maatwerk toe te passen, zodat deze beter passend is bij de Friese situatie. Dit houdt in dat een garantstellings-regeling door de Friese overheden moet worden ingericht. Overheden dienen daarbij rekening te houden met financiële verplichtingen voor de komende 25-30 jaar.

Urgente gevallen

Deze overbruggingsfaciliteit wordt in het leven geroepen om woningeigenaren waarbij acuut funderingsherstel noodzakelijk is, niet te laten wachten op landelijke ontwik-kelingen rondom het landelijk Fonds Duurzaam Funderings-herstel. Een lening via deze overbruggingsfaciliteit draagt bij aan een spoedig herstel van de fundering.

Communicatie

Communicatie bij oplossingsrichting 3 is er met name op gericht de garantstellingsregeling onder de aandacht te brengen en uit te leggen onder welke voorwaarden woningeigenaren daarvan gebruik kunnen maken. Belangrijk aandachtspunt is dat de voorwaarden geen ruimte laten voor interpretatie en goed te begrijpen zijn. We richten de website in met een aanmeldstraat waar woningeigenaren eenvoudig een verzoek tot een lening kunnen aanvragen. Naast on- en offline middelen, is ook hier wederom veel aandacht voor persoonlijke communicatie om woningeige-naren op verschillende plekken en verschillende manieren te informeren. Ook hier geldt, dat de communicatie-inzet een uitbreiding is op het pakket aan communicatiemiddelen bij oplossingsrichting 1 + 2.

Tijdspad

Indien besluitvorming over een garantstellingsregeling positief is, zal deze z.s.m. worden uitgewerkt.

Hoofdstuk IV: Varia

4.1 Raakvlakken aanpak hoogwatercircuits

Naast een aanpak van de funderingsproblematiek is in het Veenweideprogramma ook aangekondigd dat het waterschap onderzoek doet naar de effectiviteit van hoogwatercircuits. Uit eerdere analyses bleek dat deze hoogwatercircuits niet overal meer even effectief zijn. Door de bodemdaling en de daarmee gepaard gaande peilaanpassingen zijn de gemiddelde grondwaterstanden in het veenweidegebied steeds lager geworden, ook bij hoogwatercircuits. Daarom is een voorstel voor een aanpak van hoogwatercircuits gemaakt om de voorzieningen systematisch te beoordelen op het functioneren en vervolgens verbeteringsmaatregelen uit te voeren. Deze maatregelen kunnen zich enerzijds richten op het verbeteren van het functioneren van het hoogwatercircuit en anderzijds op het afwaarderen van het hoogwatercircuit. Het voorstel voor de aanpak wordt gelijktijdig met de funderingsaanpak voorgelegd aan het algemeen bestuur van het waterschap.

Het waterschap richt zich in de komende jaren als eerste op de urgente hoogwatercircuits (zie voor meer informatie hierover de aanpak) waarin waarin het waterpeil niet langer is te handhaven door maaivelddaling in het hoogwatercircuit. Hiernaast inventariseert het waterschap de hoogwatercircuits in de veenweidegebiedsprojecten om meekoppelkansen te benutten.

Samen vormen beide aanpakken een integrale aanpak van de funderingsproblematiek. Dankzij de funderingsaanpak is de voorgestelde aanpak van hoogwatercircuits mogelijk en wordt vice versa de funderingsaanpak versterkt door de aanpak van hoogwatercircuits:

- voor de aanpak hoogwatercircuits is de grote plus van de funderingsaanpak dat woningeigenaren voor informatie over de conditie van hun fundering en hun handelingsperspectief niet hoeven te wachten totdat het waterschap hun hoogwatercircuit beoordeelt. Eigenaren kunnen hiervoor zelf het initiatief nemen dankzij het funderingsloket. Met de resultaten van deze



funderingsonderzoeken verbetert het waterschap de programmering van hoogwatercircuits.
- tweede plus voor de aanpak hoogwatercircuits is dat als het waterschap met een hoogwatercircuit aan de slag gaat, de woningeigenaren voor advisering gebruik kunnen maken van de kennis en informatie van het funderingsloket.
- voor de funderingsaanpak en dan met name voor de preventie van funderingsschade, volgt uit de aanpak van hoogwatercircuits wat woningeigenaren nog kunnen verwachten van hun hoogwatercircuit voor de bescherming van hun fundering.

4.2 Financiële paragraaf

De kosten van de funderingsaanpak ramen we voorlopig als volgt:

Onderdeel	2023 in €	2024-2030 (p. j.) in €
Eenmalige kosten funderingsloket 2.0	111.500	n.v.t.
Jaarlijkse kosten funderingsloket 2.0	431.500	431.500
Jaarlijkse kosten subsidie-regeling funderings-onderzoek	330.000	500.000
Jaarlijkse kosten innovatieregeling	50.000	75.000
Kosten garantstellings-regeling (incl. uitvoerings-kosten, kosten gaan uit van maximaal risico**) *alleen in 2023 en 2024	max. 1.375.000	max. 1.375.000*

** Met maximaal risico wordt bedoeld het niet terug kunnen betalen van lening en rentekosten door woningeigenaren die aanspraak kunnen maken op de garantstellingsregeling.

Dekking
De betrokken Friese overheden zullen ieder voor hun deel tot een passend dekkingsvoorstel komen. Er is in grote lijnen overeenstemming over de inzet van middelen, in ieder geval voor 2023. Voor de dekking van de jaarlijkse kosten voor de subsidieregeling funderingsonderzoek en de jaarlijkse kosten voor de innovatieregeling vanaf 2024 (en daarna) is nog nadere afstemming nodig tussen de betrokken overheden. Het overleg vindt in 2023 plaats ook in relatie tot de uitkomsten van de evaluatie van beide regelingen (gepland voor eind 2023).

Zowel de gemeenten als provincie en waterschap betalen voor 1/3 mee aan de eenmalige en jaarlijkse kosten voor het funderingsloket 2.0, als onderdeel van de oplossingsrichtingen 1 en 2, voor de inrichting van het loket (o.a. ICT) en de personele inzet. De gemeenten komen onderling tot een nadere verdeling. De gemeenten hebben aangegeven niet mee te betalen aan de jaarlijkse kosten voor het subsidiebudget funderingsonderzoeken en de jaarlijkse kosten voor subsidiebudget innovatieregeling. Provincie en waterschap willen hierover in 2023 nog verder met de gemeenten in gesprek en willen daarbij de hiervoor genoemde nog op te stellen evaluaties (gepland voor eind 2023) betrekken.

De kosten voor de garantstellingsregeling worden (in principe) gedragen door de provincie en het waterschap: het algemeen bestuur van het waterschap neemt daarover een besluit als de regeling is uitgewerkt.

4.3 Overzicht tijdspaden

Maatregel	Tijdspad
Funderingsloket 2.0	1 juni 2023 opent het nieuwe loket. Huidige loket blijft tot die tijd actief.
Subsidieregeling funderingsonderzoek	1 mei 2023 opent subsidieloket funderingsonderzoek. Dit geldt ook voor de innovatieregeling.
Garantstellings-regeling	De tijdelijke garantstellingsrege-ling voor urgente gevallen wordt z.s.m. in 2023 opengesteld, indien besluitvorming hierover positief is.

4.4 Evaluatie en monitoring

IJkmoment 2026
De maatregelen van de funderingsaanpak veenweidegebied Fryslân lopen tot 2030.

Een evaluatie van de voorgestelde maatregelen vindt plaats met het ijkmoment van 2026. We kijken dan hoe zaken ervoor staan en wat er geleerd is. Op basis daarvan bepalen we wat een logische koers voor de daaropvolgende jaren is.

Dat kunnen aanpassingen zijn, maar ook het doorzetten van de maatregelen van dat moment.

In de jaren voor en na het ijkmoment van 2026 houden we vinger aan de pols en indien noodzakelijk eerder wijzigingen doorvoeren. Indien deze situatie zich voordoet wordt hiervoor een separaat voorstel opgesteld en voorgelegd.

Los van het ijkmoment in 2026 wordt de subsidieregeling funderingsonderzoeken al eerder, namelijk eind 2023, geëvalueerd. Daarbij wordt in ieder geval ingegaan op de mate waarin het subsidiebudget toereikend is. Ook de innovatieregeling wordt eind 2023 geëvalueerd.

Cijfers risicogevoelige woningen en begrenzing veenweidegebied
De indicatieve cijfers over risicogevoelige woningen blijven we de komende jaren verfijnen. We gebruiken hiervoor bijvoorbeeld informatie uit de funderingsonderzoeken die worden uitgevoerd.

Verder zal er aandacht zijn voor de huidige begrenzing van het veenweidegebied. We willen voorkomen dat woningeigenaren die net buiten deze begrenzing vallen, geen aanspraak kunnen maken op maatregelen vanuit deze funderingsaanpak. De intentie is en blijft om flexibel om te gaan met grensgevallen tijdens de uitvoering, zowel in loket als de regeling funderingsonderzoeken. Dit wordt per individueel geval beoordeeld.

We realiseren ons ook dat het risico op funderingsschade niet alleen speelt in het Friese veenweidegebied. We onderzoeken in hoeverre een bredere toepassing van de funderingsaanpak, die ook voor andere delen van Fryslân beschikbaar komt, mogelijk is. We nemen de inzichten bij de uitvoering van deze aanpak hierin mee.

Bijlage I: Strategisch communicatieplan

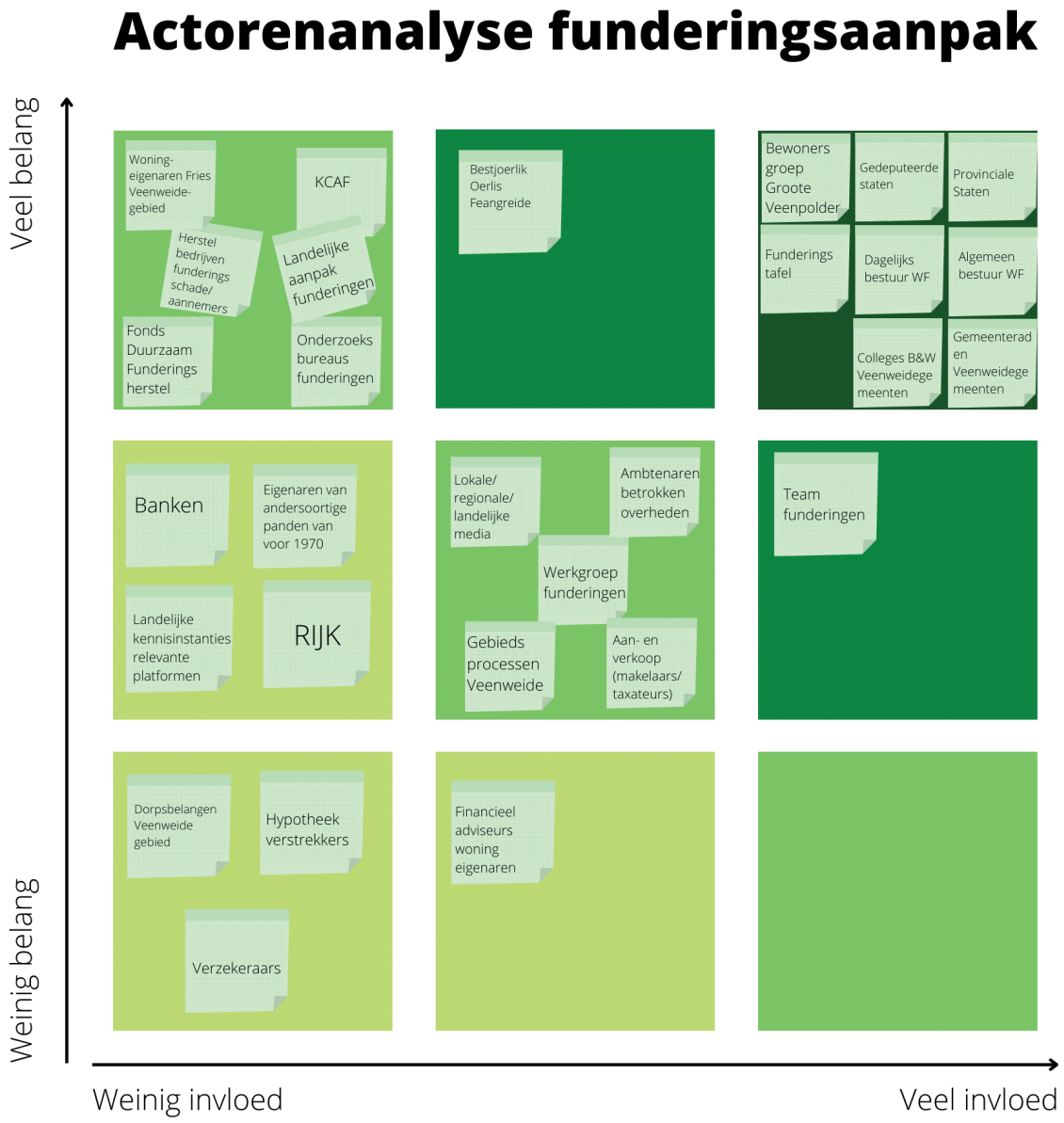
Algemene doelen communicatieplan

Met dit communicatieplan willen we bereiken dat:

- de bewustwording onder woningeigenaren rondom de funderingsproblematiek wordt vergroot (preventie);
- woningeigenaren in het veenweidegebied op de hoogte zijn van de funderingsrisico's van wonen in het veenweidegebied;
- woningeigenaren in het veenweidegebied over voldoende informatie beschikken om zelf een keuze te kunnen maken hoe ze omgaan met funderingsschade;
- woningeigenaren in het veenweidegebied weten waar ze (een vermoeden van) funderingsschade kunnen melden;
- woningeigenaren in het veenweidegebied weten welke mogelijkheden er zijn om funderingsschade op te lossen en in welke mate ze daarbij ondersteuning kunnen krijgen (afhankelijk van de gekozen oplossingsrichting);
- woningeigenaren positief tegenover funderingsherstel staan en de kosten die dat met zich meebrengt. Ze hebben vertrouwen in de aanpak en wat het hen oplevert.

Belangrijkste doelgroep en andere betrokkenen

Bij de funderingsaanpak zijn veel belanghebbenden: mensen of organisaties die invloed hebben op de aanpak of invloed ondervinden van deze aanpak. Om die betrokkenen en hun belangen in kaart te brengen, maken we een uitgebreide stakeholdersanalyse. Deze stakeholderanalyse vindt u hieronder.





Uitgangspunten

- Gemeenten zijn – als eerste aanspreekpunt voor de burgers én als verantwoordelijke overheid voor de leefbaarheid in dorpen en streken – onmisbaar voor de communicatie met woningeigenaren.
- We communiceren als één overheid als het gaat om de aanpak van de funderingsproblematiek. We willen gezamenlijk aan oplossingen werken.
- We communiceren duidelijk, transparant en begrijpelijk en zetten allerlei verschillende soorten communicatiemiddelen in om iedereen goed te bereiken. Denk aan online/offline, beeld/tekst etc.
- De woningeigenaar staat in alles wat we doen centraal. We informeren en helpen de woningeigenaar zo goed mogelijk. We hebben ook oog voor de zorgen en vragen van de woningeigenaar. Funderingsschade heeft niet alleen financiële consequenties, ook de sociale impact is niet te onderschatten.
- In onze communicatie ligt de focus altijd op het perspectief voor de woningeigenaar: wat heeft hij eraan/wat levert het hem op/waarom is het voor hem belangrijk om keuze x te maken etc.
- Voor woningeigenaren is er één duidelijk loket/ aanspreekpunt waar zij terecht kunnen (geen kastje-naar-de-muur). Ze kunnen eenvoudig informatie vinden, contact leggen en eenvoudig zaken aanvragen (indien van toepassing). Alles is gericht op gebruiksgemak en een fijne gebruiksbeleving. Zodat woningeigenaren zich ook echt geholpen voelen.
- Woningeigenaren bepalen zelf of en hoe ze funderingsproblemen aan de eigen woning oplossen.
- Communicatie is essentieel bij een complex en gevoelig onderwerp als dit en dat vraagt om voldoende capaciteit en slagkracht.
- De funderingsproblematiek is nauw verbonden met de aanpak van de hoogwatercircuits. Daar waar het kan en nuttig is, wordt communicatie over beide onderwerpen op elkaar afgestemd.

Aandachtspunten

- Er is nog onvoldoende zicht op aard en omvang van de funderingsschade. De funderingsaanpak helpt overheden om meer kennis en inzicht te vergaren.
- Als overheden hebben wij de plicht om burgers transparant en actief te informeren. We zetten daarom fors in op communicatie. In combinatie met het voorgaande punt, is het moeilijk in te schatten wat er 'loskomt' aan aantal meldingen.
- Meer aandacht voor funderingsproblematiek en inzicht in funderingsschade aan de eigen woning kan veel losmaken bij woningeigenaren en de media-aandacht voor de problematiek vergroten. Teneur en sentiment zullen sterk afhangen van de gekozen oplossingsrichting en tevredenheid over de daadwerkelijk geboden steun. Niet iedere woningeigenaar zal de geboden steun als voldoende ervaren. Het is ook van belang om altijd scherp te blijven wanneer zich geschikte momenten voordoen om zelf de pers op te zoeken/uit te nodigen (proactief vs reactief).
- De kennis van funderingsschade in het veenweidegebied loopt erg uiteen.
- De boodschap dat woningeigenaren juridisch gezien zelf verantwoordelijk zijn voor hun fundering en eventueel herstel ervan is een lastige. Het sentiment en de ideeën over de schuldvraag lopen sterk uiteen.
- Woningeigenaren voelen zich mogelijk benadeeld ten opzichte van de landbouw.
- De beleving van de funderingsproblematiek verschilt sterk onder woningeigenaren, uiteenlopend van acceptatie tot frustratie.
- In sommige gemeenten is er deels en deels niet sprake van veenweidegebied.
- Het bijeffect kan zijn dat ook eigenaren van woningen met geen risico zich zorgen maken over de toekomst.

Kernboodschap

Als woningeigenaar in het Friese veenweidegebied kunt u te maken krijgen met schade aan de fundering, (mede) als gevolg van bodemdaling en dalende grondwaterstanden. Dat brengt zorgen en onzekerheden met zich mee. De juridische realiteit is dat u zelf verantwoordelijk bent voor onderhoud aan uw woning. Van dak tot fundering. Wetterskip Fryslân, provincie Fryslân en de zeven gemeenten willen in het veenweidegebied woningeigenaren bijstaan om funderingsproblematiek te voorkomen en op te lossen. Dat start bij het Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân.
NB: De strategie en de middelen vormen de basis voor de communicatie rondom de funderingsaanpak. De concrete invulling bij de gekozen oplossingsrichting wordt verder uitgewerkt in een communicatiekalender.

Communicatiestrategie oplossingsrichting 1: uitbreiding funderingsloket

Doelstelling

- woningeigenaren in het Friese veenweidegebied weten waar ze informatie kunnen vinden over voorkomen en oplossen van funderingsschade.
- woningeigenaren weten hoe ze kunnen achterhalen of hun fundering kans op schade heeft.

- woningeigenaren weten dat ze een adviseur met kennis van zaken kunnen inschakelen om hen bij te staan met advies.
- woningeigenaren weten hoe ze funderingsschade kunnen voorkomen of oplossen.
- woningeigenaren melden (vermoeden van) funderingsschade en funderingsherstel actief.
- woningeigenaren ondernemen zelf actie om funderingsschade te voorkomen of op te lossen.

Boodschap

We begrijpen dat u zich zorgen maakt over (mogelijke) schade aan de fundering aan uw (toekomstige) huis. Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân ondersteunt u met informatie over het voorkomen en oplossen van funderingsschade en met persoonlijk advies over de beste aanpak.

Middelen

Middel	Doel	Toelichting
Offline		
Brief	Informeren, bewustwording en uitnodigen voor bijeenkomst	We gaan woningeigenaren gericht een brief sturen waarin we op hoofdlijnen vertellen over funderingsschade en hen uitnodigen voor een bijeenkomst waarin we ze meer vertellen over funderingsproblematiek, preventie, oplossingen etc.
Folders	Informeren, bewustwording vergroten	We ontwikkelen thematische folders over het voorkomen en oplossen van funderingsschade. Voor toekomstige woningeigenaren maken we een checklist met punten die ze kunnen doen/waarop ze kunnen letten bij de aankoop van een woning. De folders kunnen verspreid worden op openbare plekken (gemeentehuizen, dorpshuizen), uitgedeeld tijdens bijeenkomsten en uitgereikt door de adviseur van het funderingsloket aan woningeigenaren.
Gemeentepagina in weekbladen	Informeren, vindbaarheid funderingsloket vergroten	Via de gemeentepagina in de weekbladen informeren we woningeigenaren over het funderingsloket, bijeenkomsten en activiteiten.
Dorps- en wijkbladen	Informeren, vindbaarheid funderingsloket vergroten, bewustwording vergroten	Dorpsbladen worden over het algemeen goed gelezen. We kunnen kopij aanleveren over de funderingsproblematiek, waar ze terecht kunnen met vragen, om dorpsbewoners uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst.
Belscript gemeenten	Informeren, doorverwijzen, vindbaarheid funderingsloket vergroten	Woningeigenaren met funderingsschade kloppen in de eerste plaats aan bij hun eigen gemeente, zeker als ze onvoldoende op de hoogte zijn van het bestaan van het funderingsloket. Voor de KCC's op de gemeentehuizen ontwikkelen we belscripts, met als doel om woningeigenaar door te verwijzen naar de juiste plek voor hun vragen of meldingen.
Praatplaten, infographics & animaties	Informeren, bewustwording vergroten	Daar waar nuttig en zinvol, inzet van praatplaten, infographics en animaties om complexe informatie begrijpelijk te presenteren. Geschikt om op verschillende manieren in te zetten: bij bijeenkomsten, bij keukentafelgesprekken en op de website.
Online		
Website Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân	Informeren/bewustwording vergroten/informatie over funderingsschade	Op de website van het funderingsloket kunnen woningeigenaren op een laagdrempelige manier actuele informatie en checklists vinden over funderingsproblematiek, preventie en oplossingsmogelijkheden. De website ontsluit relevante informatie voor woningeigenaren: bouwtekeningen/vergunningen, waterpeilen, FunderMaps, funderingsviewer). Op de website zijn veel gestelde vragen te vinden die voortdurend worden aangevuld. Woningeigenaren leggen er eenvoudig contact met het funderingsloket voor vragen of om een afspraak te maken. Ze kunnen eenvoudig een vermoeden van funderingsschade melden. De website kan ook ingezet worden om verhalen te delen van woningeigenaren die funderingsproblemen hebben opgelost.

Middel	Doel	Toelichting
Websites overheden	Informeren/leiden naar website funderingsloket	Op de websites van de overheden is beknopte informatie te vinden over funderingsschade, preventie en oplossingen. Het doel is om woningeigenaren naar de website van het Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân te leiden.
Social media gemeenten	Informeren	Voor het funderingsloket ontwikkelen we geen eigen social media-kanalen, maar maken we gebruik van de bestaande kanalen waar al veel inwoners te vinden zijn: de kanalen van de gemeenten. Hier informeren we inwoners op gezette tijden over het funderingsloket.
Persoonlijk		
Inloopmomenten gemeentehuizen	Informeren, op weg helpen bij preventie/ oplossingen, luisterend oor bieden	Het funderingsloket is op gezette tijden aanwezig op het gemeentehuis voor inloopmomenten. Burgers met vragen over funderingsschade kunnen in het gemeentehuis langskomen om hun vragen te stellen aan een adviseur.
Adviesgesprekken aan de keukentafel	Informeren, op weg helpen bij preventie/ oplossingen, luisterend oor bieden, inzicht in vragen en zorgen die er leven	De adviseur van het funderingsloket kan bij woningeigenaren langskomen voor een adviesgesprek.
Communicatiekanalen/nieuwsbrieven gebiedsprocessen	Bewustzijn creëren, informeren, uitnodigen	Daar waar het kan, maken we gebruik van de communicatiekanalen van de gebiedsprocessen om woningeigenaren in dat gebied te bereiken.
Bijeenkomsten		
Webinar/fysieke themabijeenkomsten over funderingsschade	Bewustzijn creëren, informeren, op weg helpen, inzicht in vragen en zorgen die er leven	We organiseren op gezette tijden bijeenkomsten (online of fysiek) voor (toekomstige) woningeigenaren over thema's als funderingsschade, oplossingen en preventie. Waar relevant, nodigen we inhouds- of ervaringsdeskundigen uit. Daarnaast organiseren we ook bijeenkomsten voor makelaars/hypotheekverstrekkers om het bewustzijn over funderingsschade te vergroten. Alle woningeigenaren met een woning met risico op funderingsschade worden per brief uitgenodigd voor een eerste informatiebijeenkomst. We kunnen ook aansluiten bij bestaande publieke bijeenkomsten, bijvoorbeeld van dorpsbelangen.

Communicatiestrategie oplossingsrichting 2: helpen bij funderingsonderzoek

Doelstelling

- woningeigenaren in het Friese veenweidegebied weten of er sprake is van (risico op) funderingsschade aan hun woning;
- woningeigenaren weten wat er specifiek moet gebeuren aan funderingsherstel aan hun woning in geval van funderingsschade;
- woningeigenaren weten wat er specifiek moet gebeuren om funderingsschade aan hun eigen woning te voorkomen;
- het Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân krijgt steeds meer inzicht in aard, omvang en locatie van funderingsschade. Hiermee vergroten en verrijken we ook onze eigen kennis over deze problematiek.

Boodschap

We begrijpen dat u zich zorgen maakt over (mogelijke) schade aan de fundering aan uw (toekomstige) huis. Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân ondersteunt u met informatie over het voorkomen en oplossen van funderingsschade en met persoonlijk advies over de beste aanpak.

Via het funderingsloket kunt u een subsidie ontvangen voor een deel van de kosten van funderingsonderzoek. U weet dan of er sprake is van (risico op) funderingsschade en wat u kunt doen om schade te voorkomen of op te lossen. We bieden u hiervoor een preventie- of herstelgesprek aan.

Middelen

Middel	Aanvulling op oplossingsrichting 1
Offline	
Folders	Folder over hoe de vergoeding is aan te vragen inclusief voorwaarden (zo laagdrempelig mogelijk), folder over hoe funderingsonderzoek wordt uitgevoerd + wat de uitkomsten van het onderzoek betekenen.
Praatplaten, infographics & animaties	Visualisaties van hoe funderingsonderzoek wordt uitgevoerd, uitkomsten en vervolgstappen.
Online	
Website Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân	Via de website kunnen woningeigenaren eenvoudig een verzoek tot funderingsonderzoek indienen. Door een 'aanmeldstraat' in te zetten, kunnen we vooraf een aantal minimale voorwaarden al uitvragen (denk aan bouwjaar woning, woonplaats etc.) en tevens informatie verzamelen over mogelijke funderingsproblematiek.
Persoonlijk	
Inloopmomenten gemeentehuizen/ adviesgesprekken aan de keukentafel	Woningeigenaren kunnen in gesprek met een adviseur over de aanvraag van (subsidie voor) het funderingsonderzoek, het preventie- of herstelplan en bij vragen over de vervolgstappen.
Bijeenkomsten	
Webinar/fysieke themabijeenkomsten over funderingsschade	We organiseren bijeenkomsten over subsidie voor het funderingsonderzoek, hoe onderzoek wordt uitgevoerd, wat het resultaat kan zijn en hoe je daar verder mee kan. De bijeenkomsten bieden woningeigenaren de kans om hun vragen en dilemma's voor te leggen.

Communicatiestrategie oplossingsrichting 3: tijdelijke garantstellingsregeling

Doelstelling

- woningeigenaren in het Friese veenweidegebied weten dat ze onder voorwaarden gebruik kunnen maken van een lening voor het bekostigen van funderingsherstel;
- woningeigenaren weten dat ze via het Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân ondersteuning/advies kunnen inschakelen van A tot Z: van eerste melding tot aan het uitvoeren van het herstel.

Boodschap

We begrijpen dat u zich zorgen maakt over (mogelijke) schade aan de fundering aan uw (toekomstige) huis. Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân ondersteunt u met informatie over het voorkomen en oplossen van funderingsschade en met persoonlijk advies over de beste aanpak.

Via het funderingsloket kunt u een subsidie ontvangen voor een deel van de kosten van funderingsonderzoek. U weet dan of er sprake is van (risico op) funderingsschade en wat u kunt doen om schade te voorkomen of op te lossen. We bieden u hiervoor een preventie- of herstelgesprek aan.

Wilt u uw funderingen laten herstellen? U kunt via het funderingsloket onder voorwaarden gebruik maken van een garantstellingsregeling om funderingsherstel aan uw eigen woning te bekostigen. Deze tijdelijke garantstellingsregeling geldt alleen voor niet-kunners en in urgente gevallen (zie ook paragraaf 3.3. van de Funderingsaanpak)

NB: de uitvoering van de garantstellingsregeling is opgenomen onder het voorbehoud van positieve besluitvorming hieromtrent.

Middelen

Middel	Aanvulling op oplossingsrichting 1+2
Offline	
Folders	Folder met meer informatie over de tijdelijke garantstellingsregeling, wat het voor de woningeigenaar betekent, in welke vorm etc. Daarnaast een quickscan/stappenplan, zodat woningeigenaren eenvoudig kunnen nagaan of ze in aanmerking komen voor een lening.
Animatie	Animatie met eenvoudige uitleg over de tijdelijke garantstellingsregeling.
Online	
Website Funderingsloket Veenweidegebied Fryslân	Woningeigenaren kunnen op de website eenvoudig nagaan of ze in aanmerking komen voor een lening door een aantal vragen te doorlopen. Vervolgens kunnen ze op de website ook eenvoudig een verzoek tot lening indienen.
Persoonlijk	
Inloopmomenten gemeentehuizen/adviesgesprekken aan de keukentafel	De adviseur van het funderingsloket kan woningeigenaren bijstaan in het hele traject: van funderingsonderzoek tot en met funderingsherstel.
Bijeenkomsten	
Webinar/fysieke themabijeenkomsten over funderingsschade	We organiseren bijeenkomsten waar we meer uitleg geven over de tijdelijke garantstellingsregeling en de voorwaarden. Woningeigenaren hebben de gelegenheid om vragen te stellen en na afloop kunnen ze ook direct in gesprek met de adviseur over hun persoonlijke situatie.



COLOFON

Uitgave:
Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Fryske Feangreidegemeenten, oktober 2022

Opmaak & druk
Afdeling Communicatie, provincie Fryslân

Fotografie
Daniël Hartog
Wetterskip Fryslân (pagina 26)

Veenweideprogramma
www.veenweidefryslan.frl
veenweide@fryslan.frl