

Advies

van de Friese Funderingstafel

Juli 2022

Advies
van de Friese Funderingstafel

Juli 2022



Inhoud

Voorwoord	5
Aanleiding	6
Een goed functionerend funderingsloket	8
Een goede regeling voor onderzoek, herstelplan en herstel	11
Preventie en voorlichting ter beperking van schade	14



Voorwoord

Voor u ligt het advies van de Friese Funderingstafel. De tafel heeft invulling gegeven aan de vraag van Provinciale Staten een advies uit te brengen over de aanpak van de funderingsproblematiek in het Friese veenweidegebied. Dit vanuit onze eigen ervaringen, overtuigingen, kennis en kunde.

We staan in Fryslân voor een groot maatschappelijk probleem. In het Friese veenweidegebied krijgen mogelijk duizenden huizen te maken met funderingsproblematiek. Huiseigenaren die hiermee geconfronteerd worden, zien zich gesteld voor een enorme opgave. De oorzaak is nooit eenduidig, herstel is technisch complex en duur. Bij huiseigenaren leidt dit tot zorgen, ook over de vraag of zij nog veilig in hun huis kunnen wonen. Funderingsproblematiek is te groot en te complex voor een individuele huiseigenaar om op te lossen.

Een terugkerend thema aan de tafel was de schuldvraag. Hoe moeilijk dat soms ook was, we hebben geprobeerd een advies te maken waarbij de schuldvraag buiten beschouwing blijft. Want schuld of geen schuld, we hebben te maken met een maatschappelijk probleem.

Een probleem waarvoor een oplossing moet worden geboden. Een individuele eigenaar kan dat niet zelf. Dit hebben we gezien in de Groote Veenpolder, waar een aantal eigenaren nog steeds wacht op hulp. Wij vinden daarom dat de Friese overheden funderingsgedupeerden moeten helpen. In dit advies geven we aan hoe deze hulp eruit moet zien.

Met dit advies willen wij het politieke debat over de funderingsproblematiek voeden. We constateren dat er voor agrariërs veel aandacht is en middelen zijn binnen het Veenweideprogramma en voelen een onbalans met de huiseigenaren. Een Veenweideprogramma zonder substantiële aandacht voor huiseigenaren is geen volwaardig Veenweideprogramma. Wij hopen met dit advies op een aanpak die huiseigenaren daadwerkelijk helpt en ondersteunt om zodoende veilig te kunnen blijven wonen in het mooie Friese veenweidegebied.

André van de Nadort
Voorzitter Friese Funderingstafel



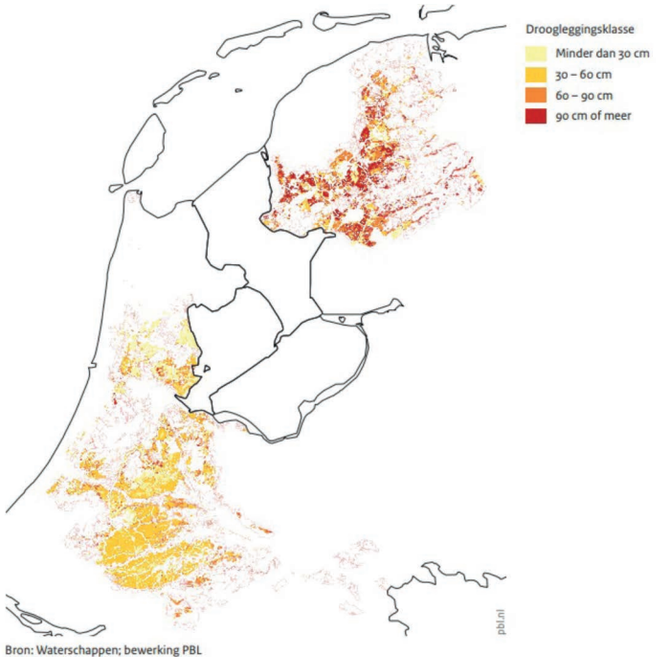
Aanleiding

De Friese Funderingstafel is ingesteld naar aanleiding van een motie van Provinciale Staten van Fryslân om bewoners en deskundigen samen te laten werken aan oplossingen voor de funderingsproblematiek in het Friese veenweidegebied.

Deze problematiek is in 2018-2020 duidelijk aan de oppervlakte gekomen in de Groote Veenpolder (gemeente Weststellingwerf). Maar ook op andere plekken in het Friese veenweidegebied is sprake van funderingsproblematiek. Eigenaren die hiermee geconfronteerd worden, krijgen te maken met een complex verhaal. Herstel van een fundering is erg duur, je draait als eigenaar zelf voor de schade op, je komt terecht in een woud van regels en schadeprocedures en wordt daardoor financieel, fysiek en emotioneel zwaar belast.

Er is in Fryslân een bewuste keuze gemaakt tot grote ontwatering van de veengebieden. De ontwatering van het veengebied in Fryslân is beduidend groter dan in de rest van Nederland (zie ook figuur 1). Hierdoor is er schade aan funderingen en huizen ontstaan. In het verleden zijn hoogwatercircuits rondom huizen aangelegd om deze te beschermen. Door de toenemende ontwatering is het peilverschil tussen de hoogwatercircuits en de achterliggende polders zo groot dat deze circuits niet of nauwelijks meer effectief zijn (zie Bestuursnota Veenweide, Wetterskip Fryslân, 2014, p. 14-18). Daarnaast is de urgentie om de funderingsproblematiek aan te pakken toegenomen. Dit is onder andere gebleken in de Groote Veenpolder.

Figuur 1 – Drooglegging veengronden 2015 (bron: PBL, 2016)



Voldoende aanleiding voor de Funderingstafel om aan de slag te gaan met het uitbrengen van een advies aan de Friese besturen en politici. Zes betrokkenen uit verschillende veenweidegemeenten, een lid namens een woningbouwcorporatie en een secretaris vanuit de provincie hebben onder voorzitterschap van André van de Nadort, burgermeester van de gemeente Weststellingwerf, dit advies uitgebracht.

Het advies bestaat uit drie onderdelen:

1. Een advies over het Friese Funderingsloket
2. Een advies over een financiële regeling voor funderingsgedupeerden
3. Een advies over preventie en voorlichting: hoe beperken we schade?

Het advies wordt aangeboden aan de besturen en politici van de Friese overheden als advies voor de noodzakelijke herijking van het Veenweideprogramma.

Bovenaanzicht van een houten verdiepingsvloer die geheel weggetrokken is van de wand door verzakking (foto: Rob de Wind)





Een goed functionerend funderingsloket

Inleiding

Sinds december 2020 is er een Fries Funderingsloket. Dit is een gezamenlijk loket van de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de zeven veenweidegemeenten (Leeuwarden, Heerenveen, Smallingerland, Opsterland, Weststellingwerf, De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân). Ons eerste advies betreft het verbeteren / upgraden van het bestaande Friese Funderingsloket.

Huidig funderingsloket

Het loket is te bereiken via de website www.veenweidefryslan.frl. Via de website kan een woningeigenaar een melding, vraag of klacht achterlaten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor het sturen van een e-mail en er is een telefoonnummer als een eigenaar graag iemand wil spreken. Het loket wordt 'bemand' door het KCAF (Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek).

De feedback op/ervaring met het funderingsloket is als volgt:

- Het wordt als een gemis ervaren dat er niet live met een medewerker van het loket kan worden gesproken (persoonlijk contact);
- Omdat er in Fryslân geen (financiële) regelingen zijn voor funderingsonderzoeken of het herstel van funderingen, kan het loket niet veel meer doen dan de melding in ontvangst nemen en op basis daarvan adviseren welke stappen er kunnen worden gezet;



- Het loket voelt daarom vanuit de huiseigenaar als een instrument waarmee overheden zicht krijgen op het aantal meldingen/omvang van de problematiek. De eigenaar zelf wordt niet voldoende geholpen, alleen het probleem wordt geadresseerd;
- Er zijn klachten over de bereikbaarheid van het loket;
- Binnen de opdracht die het KCAF gekregen heeft, zijn er beperkte mogelijkheden en dat zie je terug in hoe het loket ervaren wordt.

Advies voor een beter funderingsloket

Het loket moet volgens ons verbeterd worden. Hiervoor hebben wij ons laten inspireren door de gemeente Schiedam. Deze gemeente heeft al sinds 2004 succesvol een funderingsloket operationeel.

Het funderingsloket moet zich volgens ons richten op de volgende zaken:

1. Als je het loket belt, kom je in gesprek met een projectleider met verstand van zaken. Iemand die het traject van funderingsherstel van A-Z kent: van eerste melding tot resultaat. Bewoners willen één aanspreekpunt die weet hoe het werkt.
2. Het loket verstrekt informatie over funderingsproblematiek, herstel en preventie in de breedste zin van het woord.
3. Het loket/de projectleider begeleidt bewoners bij:
    - o het doen van een melding. De projectleider brengt een bezoek aan de melder om de ernst van de situatie te beoordelen of er een relatie is met funderingsproblematiek;
    - o het (laten) uitvoeren van funderingsonderzoek;
    - o monitoring van bijv. grondwater of verzakking van de woning;
    - o het (laten) opstellen van een herstelplan voor de fundering;
    - o het tijdig signaleren van emotionele schade. Het loket weet mensen te verwijzen naar bijvoorbeeld het sociaal wijkteam. Daarnaast biedt het loket de ruimte aan bewoners om hun verhaal te doen;
    - o het aanvragen/regelen van financiering voor funderingsherstel. Het uitvoeren van een financiële herstelregeling moet worden ondergebracht bij het loket;
    - o het aanvragen en indienen van noodzakelijke vergunningen bij herstel van de fundering. Daarnaast onderhoudt het loket de contacten met de vergunningverlenende instanties.
4. Advies geven over aannemers die herstel kunnen uitvoeren en samen met de bewoner(s) een afweging maken in de keuze voor een aannemer en het beoordelen van offertes. De bewoner beslist zelf, maar wordt bij de hand genomen.

Verder:

5. Is het loket op de hoogte van subsidieregelingen, vergoedingen etc.
6. Weet het loket welke vergunningen nodig zijn.
7. Heeft het loket inzicht in de funderingsproblematiek en houdt dit over het hele gebied bij (digitaal).
8. Heeft het loket mandaat om urgente gevallen met voorrang te behandelen. De uitleg hierbij is dat bij urgente gevallen vaak snel gehandeld moet worden om erger te voorkomen. Het loket moet deze eigenaren zonder al te veel regels en tussentijdse besluiten kunnen helpen.

9. Kan het loket bij gemeenten en andere overheden de situatie ter plaatse opvragen/ informatie inwinnen.
10. Het loket geeft advies over preventie van schade.

Daarnaast geven wij de volgende adviezen mee:

- Maak 1 funderingsloket voor het Friese veenweidegebied;
- Het loket richt zich alleen op de funderingsproblematiek in veenweidegebieden. Schadeafhandeling als gevolg van zout- en gaswinning maakt geen onderdeel uit van het loket;
- Laat het Funderingsloket het Funderingsloket en zoek geen combinaties met andere loketten op (zoals bijv. duurzaam bouwen).





Een goede regeling voor onderzoek, herstelplan en herstel

Inleiding

Als we kijken naar de huidige aanpak, merken we dat we ons vaak een roepende in de woestijn voelen. Je moet van goede huize komen om iets voor elkaar te krijgen. Er zijn in het verleden regelingen geweest waarvan slechts een klein aantal bewoners gebruik heeft kunnen maken. Helaas is er tot nu toe geen regeling gemaakt die leidt tot een brede deelname en herstel van funderingen. Daar willen we mee aan de slag. De tafel is van mening dat een goede regeling bestaat uit drie onderdelen:

1. Een regeling voor het uitvoeren van funderingsonderzoeken;
2. Een regeling voor het maken van een herstelplan

1. Regeling funderingsonderzoek

We vinden dat er een subsidieregeling moet komen voor het uitvoeren van funderingsonderzoek om de schade aan een fundering inzichtelijk te maken. De kosten van een funderingsonderzoek worden 100% betaald door de overheid. Het staat eigenaren vrij een contra-expertise te laten uitvoeren. De kosten voor een contraexpertise zijn voor rekening van de huiseigenaar.

Specifiek voor funderingsonderzoek geeft de tafel de volgende adviezen mee:

- Kijk eerst of er al zichtbare schade aan een woning is en beoordeel dan of er nog onderzoek nodig is;
- Streef naar een goed funderingsonderzoek. Een technisch onderzoek dat moet leiden tot een plan van aanpak voor een technisch herstel van de fundering;
- Een funderingsonderzoek moet voor de bewoner een indicatie van de restlevensduur opleveren;
- Hanteer de kleurcodes van het KCAF: rood – oranje – groen;
- Woningen met code rood krijgen voorrang bij herstel/financiering.

2. Regeling voor herstelplan

Is de schade inzichtelijk gemaakt, dan wordt er - samen met de bewoner - een herstelplan gemaakt door of namens het loket. Hierin worden alle herstelpunten benoemd en de kosten van het funderingsherstel en het herstel van de gevolgschade geraamd. Wie wil, kan zich laten bijstaan door een financieel expert. De kosten voor het maken van een herstelplan worden 100% door de overheid vergoed.

3. Financiële regeling voor funderingsherstel

Voor de bewoners willen we een ruimhartige en rechtvaardige regeling om de fundering te herstellen. Dit houdt kortweg in, dat er rekening gehouden wordt met het funderingsherstel en met de gevolgschade die de funderingsschade heeft veroorzaakt. Mensen die nu in nood zitten en code rood hebben, worden met voorrang geholpen.

Is duidelijk dat er funderingsherstel moet plaatsvinden, dan komt er financiering om de hoek kijken. Wij gaan uit van een verdeling van 50% overheden - 50% bewoner. De onderbouwing hiervoor beschrijven we in onderstaand kader.

Waarom een 50/50 regeling voor funderingsherstel?

1. Funderingsschade is complex en heeft vaak meerdere oorzaken. Daarmee is er sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid tussen overheid en particulier.
2. Bij de provincie was in 2008 al bekend dat er funderingsproblemen waren in het veenweidegebied. Toch is er niets aan gedaan; de verantwoordelijkheid is bij de woningeigenaar gelegd. Het waterschap heeft in een rapport uit 2014 een afweging voorgesteld tussen herstel van hoogwatercircuits en herstel van funderingen. Daarna is er niets gedaan en was de eigenaar aan zet.
3. Funderingsproblematiek is een maatschappelijk probleem: het tast de leefbaarheid van dorpen en steden aan alsmede de kwaliteit van het woningbestand.

Degene die het eigen deel financieel niet rond krijgt, ontvangt een renteloze lening. Hierbij wordt periodiek gekeken naar de financiële draagkracht van de inwoner. Op dit deel mag de inwoner niet met een restschuld blijven zitten bij eventuele verkoop van de woning.

Om de funderingsherstelregeling in de praktijk succesvol te laten zijn, geven we onderstaand aan wat wij van groot belang vinden bij deze regeling. De funderingsherstelregeling moet:

- Praktisch zijn – niet teveel onderzoeken om herstel mogelijk te maken;
- Voor zowel particulieren, als bedrijven beschikbaar zijn;
- Ook gelden bij (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw;
- Ernstige gevallen, waarbij binnen 1 jaar funderingsherstel moet plaatsvinden, voorrang geven.

Overheden spreken met elkaar af na 1 á 2 jaar het funderingsloket en de financiële regeling voor funderingsherstel te evalueren. Zijn er veel aanvragen dan moet er de mogelijkheid zijn om het bedrag voor de regeling op te hogen en de capaciteit van het loket uit te breiden. Zij moeten dus flexibel om kunnen gaan met het budget, omdat onvoorspelbaar is wat er op ze afkomt de komende jaren.

Uitvoeren funderingsherstel (Foto: Rob de Wind)



Een aandachtspunt zijn bewoners die in het verleden funderingsherstel op eigen kosten hebben laten uitvoeren. Wij vinden dat de hierboven genoemde regeling moet gelden voor alle herstelde funderingen vanaf 2014. In dat jaar is een rapport van het waterschap verschenen waarin staat aangegeven dat het huidige beleid m.b.t. hoogwatervoorzieningen en peilaanpassingen tot gevolg heeft dat er sprake is van een toename van droogvallende paalfunderingen. In onze woorden: er is een relatie tussen het gevoerde peilbeleid (inclusief hoogwatervoorzieningen) en de funderingsproblematiek.
Het is wel van belang dat herstel degelijk is uitgevoerd. Met andere woorden, de fundering is volledig hersteld en bestand tegen gevolgen van verdergaande bodemdaling. De bewoner dient hiervoor bewijsstukken te kunnen overleggen.



Preventie en voorlichting ter beperking van schade

Inleiding

Het voorkomen van funderingsschade en/of het tijdig opsporen van deze schade kan hoge kosten van bijvoorbeeld gevolgschade voorkomen. Voor de drie Friese overheden, provincie, waterschap en gemeenten en voor de inwoners is dit van groot belang. Dit vraagt enerzijds een brede belangenafweging bij besluiten die leiden tot verandering van waterpeilen en de hoogte van het grondwater en anderzijds goede voorlichting en communicatie. Alle partijen hebben hierin hun eigen verantwoordelijkheid.

Waterschap

Van het waterschap wordt verwacht dat bij het nemen van een peilbesluit alle belangen worden meegewogen. Een verlaging van het waterpeil heeft gevolgen voor het grondwaterpeil en mogelijk ook voor funderingen. Van de provincie wordt verwacht dat zij bij het toezicht op de peilbesluiten beoordeeld of de belangenafweging heeft plaatsgevonden. De provinciale goedkeuring van peilbesluiten is in 2009 komen te vervallen bij de inwerkingtreding van de Waterwet. Wij vinden dat deze goedkeuring opnieuw moet worden ingevoerd (4 ogenprincipe).



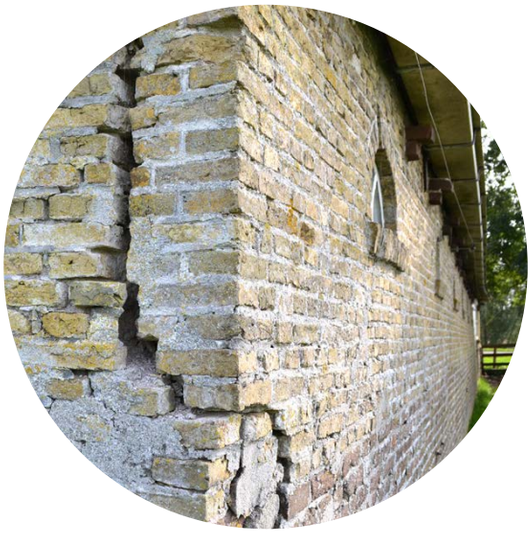
In lijn met de Wet open overheid dient het waterschap bij het verlenen van vergunningen alle belanghebbenden actief te informeren. Het begrip belanghebbende moet daarbij niet te smal worden uitgelegd.

Het waterschap moet verder actief het dempen van sloten rondom woningen in het veenweidegebied tegengaan. En ervoor zorgen dat op polderniveau water wordt vastgehouden.
Van het waterschap wordt daarnaast verwacht dat zij het Veenweideprogramma uitvoert en dus de vastgestelde peilen handhaaft.

Tenslotte wordt van het waterschap verwacht dat zij actief bewoners benadert in die gebieden waar uit de metingen van peilbuizen blijkt dat het grondwater daalt. En de betreffende bewoners hulp biedt en of oplossingen aanreikt.

Gemeenten
Wonen in het veenweidegebied kan consequenties hebben. Ondanks dat de funderingsproblematiek op veel plekken wordt besproken, blijken veel inwoners zich dit niet bewust te zijn. Omdat de gemeenten als overheid het dichtst bij de inwoners staan, ligt hier een taak voor de gemeenten. Het is van belang dat inwoners de signalen van funderingsschade herkennen. Voorbeelden zijn een klemmende deur, scheurvorming etc. Hiervoor zou een tool ontwikkeld moeten worden. Als inwoners signalen herkennen kunnen zij contact opnemen met het funderingsloket, waar zij verder worden geholpen.

Inwoners
Het vasthouden van water, ook op perceelsniveau is van belang. Water vasthouden in plaats van zo snel mogelijk afvoeren is een opgave die ons allemaal raakt, dus ook de bewoners in het veenweidegebied. Een dichte verharding op het eigen terrein moet worden beperkt, maar ook hemelwater wat op het dak valt kan met eenvoudige middelen in de bodem worden gebracht. Als een inwoner funderingsproblemen aan zijn huis vermoedt, dient hij contact op te nemen met het funderingsloket.



Advies van de Friese Funderingstafel

Foto verantwoording

- Foto voorzijde: Rob de Wind
- Header pagina 4: Veenweideprogramma
- Header pagina 6: Wetterskip Fryslân
- Header pagina 8: Rob de Wind
- Header pagina 11: Rob de Wind
- Header pagina 14: Wetterskip Fryslân