Reactie advies Funderingstafel

Veenweidegebied Fryslân

Oktober 2022

Provinsje Fryslân
Wetterskip Fryslân
Fryske Feangreidegemeenten

Voorwoord

Geachte lezer,

Op 13 juli 2022 heeft de Friese Funderingstafel haar advies gepresenteerd. De Funderingstafel gaf daarmee invulling aan de vraag van Provinciale Staten van Friesland een advies uit te brengen over de aanpak van de funderingsproblematiek in het Friese veenweidegebied. Dit vanuit haar eigen ervaringen, overtuigingen, kennis en kunde.

Al eerder hadden wij als gezamenlijke Friese overheden binnen het veenweidegebied de ontwerp-Funderingsaanpak Veenweidegebied Friesland gepresenteerd. Een aanpak om woningeigenaren met funderingsschade te helpen. Helaas kon in de ontwerp-aanpak het advies van de Funderingstafel nog niet meegenomen worden. Wel vonden wij het gezien de urgentie rond de funderingsproblematiek gewenst om al voor de zomerperiode van 2022 een ontwerp-aanpak ter inzage te leggen. Zo wordt het mogelijk om eind 2022/begin 2023 tot een definitieve besluitvorming te komen en aanvullende maatregelen beschikbaar te krijgen.

Wij hechten veel waarde aan het advies van de tafel en zien het advies van de Funderingstafel als een essentiële en gewenste aanvulling op de discussie rond de aanpak. We geven het advies daarom binnen de besluitvorming van de aanpak een bijzondere status. Met een aparte reactie reageren wij op de adviezen van de Funderingstafel. Per advies geven we een reactie en leggen we uit of en op welke wijze dit tot aanpassingen in de eindversie van de Funderingsaanpak heeft geleid. Wij denken daarmee ook recht te doen aan het vele werk dat de leden van de Funderingstafel hebben verzet. Hiervoor namens de drie Friese overheden dan ook op deze plek nog een groot woord van dank.

Hoewel het advies van de Funderingstafel voor ons zwaar weegt, zien wij als Friese overheden ook beperkingen om aan alle adviezen van de Funderingstafel tegemoet te komen. Voor ons is het essentieel dat we met de nu voorliggende Funderingsaanpak belangrijke stappen zetten om tot een impactvolle aanpak te komen. Waarbij we woningeigenaren hulp geven om meer grip te krijgen op de funderingsproblemen die men heeft vastgesteld of mogelijk verwacht te krijgen.

We verwachten zo te kunnen werken vanuit een gezamenlijk doel om in de besluitvorming, maar ook tijdens de uitvoering, zo veel mogelijk als overheden en gedupeerden gezamenlijk op te trekken. Al naar gelang ontwikkelingen zullen we hier mogelijk ook als Friese overheden een nadrukkelijker en indringender beroep moeten doen op de landelijke overheid om zo nodig verdere problemen het hoofd te bieden.

Douwe Hoogland, gedeputeerde provincie Fryslân

Frank Jorna, dagelijks bestuurder Wetterskip Fryslân

Luciënne Boelsma, wethouder namens de zeven veenweidegemeenten

1. Advies over het Friese funderingsloket

In uw eerste advies gaat u in op het functioneren van het huidige funderingsloket en adviseert u over het verbeteren/upgraden daarvan.

Advies Funderingstafel

U start met een analyse van het functioneren van het huidige funderingsloket, dat in 2020 is opengesteld. U gaat in op het gemis van persoonlijk contact met professionals van dit loket en de beperkte slagkracht ervan. Het loket is beperkt in haar mogelijkheden: vaak kan het loket niet veel anders doen dan het registreren van een melding en adviseren over mogelijk te volgen stappen. Omdat er in Fryslân geen (financiële) regelingen zijn voor funderingsonderzoeken of het herstel van funderingen kan het loket hierin weinig betekenen. Verder geeft u aan dat er klachten zijn over de bereikbaarheid van het loket.

Op basis van de ervaringen met het huidige funderingsloket adviseert u een aantal verbeteringen. U heeft zich hierbij laten inspireren door de gemeente Schiedam, die sinds 2004 een funderingsloket heeft. U adviseert om te komen tot een allround funderingsloket waarin persoonlijk contact met één professional, als vast aanspreekpunt, de standaard is. Deze professional moet kunnen adviseren over funderingsproblematiek in de breedste zin: van funderingsproblematiek tot aan herstel en preventie.

U geeft verder een aantal belangrijke handvatten mee voor het te ontwikkelen funderingsloket:

- De professional van het funderingsloket brengt indien gewenst een bezoek aan de melder om de ernst van de situatie te beoordelen en om te kijken of er een relatie bestaat met funderingsproblematiek.
- De professional van het funderingsloket ontzorgt inwoners als het gaat om het (laten) uitvoeren van funderingsonderzoek, monitoring van grondwater of verzakking, het opstellen van een herstelplan inclusief relevante juridische, financiële en vergunning technische aspecten. Inwoners worden bij al deze zaken geholpen.
- De professional van het funderingsloket weet emotionele schade tijdig te signaleren en is verbindende factor tussen woningeigenaar en bijvoorbeeld het sociaal wijkteam. Daarnaast biedt de professional een luisterend oor aan inwoners zodat zij de ruimte voelen om hun verhaal te doen.
- Het funderingsloket heeft inzicht in de funderingsproblematiek en houdt dit over het hele gebied digitaal bij.
- Het funderingsloket kan bij gemeenten en andere overheden relevante informatie inwinnen.
- Het funderingsloket heeft mandaat om urgente gevallen met voorrang te behandelen. Op deze manier kan erger voorkomen worden. Deze gevallen moeten zonder te veel regels en tussentijdse besluiten geholpen kunnen worden.

Tenslotte adviseert u één loket voor funderingsschade, dat losstaat van andere loketten, bijvoorbeeld over duurzaam bouwen. Het loket richt zich alleen op de funderingsproblematiek in veenweidegebieden. Schadeafhandeling als gevolg van zout- en gaswinning maakt geen onderdeel uit van het loket.

Reactie

Wij delen uw analyse over het functioneren van het huidige funderingsloket. Dit loket functioneert binnen de kaders die hiervoor zijn meegegeven, maar moet in veel opzichten worden verbeterd. Het aantal meldingen en vragen dat het huidige funderingsloket ontvangt ligt laag. Tot het eerste kwartaal van 2022 ontving het loket in totaal 55 meldingen/vragen. Dit aantal staat in schril contrast met de ingeschatte omvang van de problematiek. Verder wordt woningeigenaren onvoldoende perspectief geboden: het loket kan niet veel meer doen dan de melding registreren en in algemene zin enkele adviezen geven. Ook de bereikbaarheid en het persoonlijke karakter van het huidige loket zijn onvoldoende.

In de ontwerp-Funderingsaanpak wordt daarom ook ingezet op een funderingsloket 2.0. Dit moet een loket worden waarin capaciteit wordt vergroot, de toegankelijkheid van het loket wordt verbeterd en de communicatie wordt geïntensiveerd. Ook binnen de ontwerp-Funderingsaanpak wordt ingezet op een publieksvriendelijke aanpak met een funderingsloket 2.0. Eigenaren die dat willen, moeten op locatie of op het gemeentehuis in gesprek kunnen gaan met een medewerker van het loket.

Tijdens de uitvoering zal in nauwe afstemming met stakeholders worden gekeken welke precieze contactvormen gewenst zijn. In de ontwerp-aanpak is al een aantal concrete vormen opgenomen die tot de mogelijkheden

behoren. Dit zijn bijvoorbeeld keukentafelgesprekken of afspraken op een gemeentehuis dichtbij. Persoonlijk en laagdrempelig contact zal hoe dan ook de standaard zijn.

In de ontwerp-Funderingsaanpak wordt een funderingsloket 2.0 voorgesteld dat voldoet aan de kaders en handvatten die u in uw advies heeft opgesteld. De professionals van het funderingsloket 2.0 hebben kennis van zaken en nemen de tijd om woningeigenaren persoonlijk en uitgebreid te adviseren en te begeleiden op het gebied van techniek, financiën en procedures. Op basis van de vraag van de woningeigenaar kan dit advies gaan over funderingsschade in de breedste zin: van funderingsproblematiek tot herstel- en preventieve maatregelen.

Via een applicatie, de Funderingsviewer, gaan we woningeigenaren aanvullend inzicht bieden in mogelijke risico's voor hun funderingen. We registreren meldingen op één centraal punt en maken het makkelijk voor alle overheden (provincie, waterschap en gemeenten) om data uit te wisselen. We houden hierbij uiteraard rekening met privacy- en informatieveiligheidsaspecten.

Verder is er een communicatiebudget opgenomen om het funderingsloket 2.0 onder de aandacht te brengen bij woningeigenaren. In het communicatieplan, onderdeel van de ontwerp-Funderingsaanpak, wordt hier nader op ingegaan.

Het funderingsloket 2.0 is een losstaand loket en focust zich enkel op advisering rondom het thema funderingsproblematiek. In het onderstaand overzicht worden de belangrijkste nieuwe elementen van het funderingsloket 2.0 nogmaals uiteengezet.

Doorwerking binnen Funderingsaanpak

Het funderingsloket 2.0 dat in de ontwerp-Funderingsaanpak wordt gepresenteerd sluit onzes inziens naadloos aan op de waardevolle kaders die u hierover meegeeft in uw advies. Uw oproep voor een funderingsloket met een 'menselijk karakter' ondersteunen wij ten volle en is ook in lijn met het loket dat in de ontwerp-Funderingsaanpak is opgenomen. In de eindversie van de Funderingsaanpak brengen we het laagdrempelige en persoonlijke karakter van het loket nog beter naar voren. Hiertoe voeren we enkele tekstuele wijzigingen door.

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.

2. Advies over funderingsonderzoek

In uw tweede advies gaat u in op een regeling voor funderingsonderzoek.

Advies Funderingstafel

In uw advies stelt u voor om tot een regeling voor funderingsonderzoek te komen. Met dit onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt of er schade is aan de fundering. De kosten van dit onderzoek moeten volgens u 100% worden gedekt door de overheid.

U geeft in het kader van dit funderingsonderzoek de volgende specifieke adviezen mee:

- Er moet eerst gekeken worden of er al zichtbare schade aan een woning is. Op basis daarvan kan worden gekeken of er nog onderzoek nodig is.
- Streef naar een goed funderingsonderzoek. Dit moet een onderzoek zijn dat moet leiden tot een plan van aanpak voor een technisch herstel van de fundering.
- Een funderingsonderzoek moet voor de bewoner inzicht geven in de restlevensduur van de fundering.
- Hanteer bij funderingsonderzoek de kleurcodes van het KCAF: rood – oranje – groen.
- Woningen met 'code rood' krijgen voorrang bij herstel/financiering.

U geeft verder aan dat er in het verleden regelingen zijn geweest waarvan weinig gebruik is gemaakt.

Reactie

Een goed funderingsonderzoek is een belangrijke eerste stap richting funderingsherstel. Een subsidieregeling funderingsonderzoek maakt dan ook deel uit van de ontwerp-Funderingsaanpak.
Wij zijn het met u eens dat zo'n funderingsonderzoek gedegen in elkaar moet zitten. Daarom houden we in de ontwerp-Funderingsaanpak vast aan landelijke onafhankelijke richtlijnen voor goed funderingsonderzoek. Bij de beoordeling conform deze richtlijnen worden de drie kleurcodes gehanteerd, zoals u deze in uw advies omschrijft.

Uiteraard wordt er alleen overgegaan op funderingsonderzoek als een medewerker van het funderingsloket 2.0 ter plekke heeft bekeken of dit toegevoegde waarde heeft. Hierover wordt vanzelfsprekend ook overleg gevoerd met de woningeigenaar.

De ontwerp-Funderingsaanpak gaat uit van 70% subsidie voor funderingsonderzoek. Hierbij wordt uitgegaan van maximaal € 3.500 subsidie per eigenaar (70% van € 5.000, zijnde de kosten van een onderzoek). De eigen bijdrage van 30% in de kosten wordt in de ontwerp-Funderingsaanpak gebaseerd op de wettelijke verantwoordelijkheid voor woningeigenaren.

We hebben geïnventariseerd wat voor subsidieregelingen andere overheden in Nederland aanhouden omtrent funderingsonderzoek. Zie hiervoor onderstaand kader.

Subsidieregelingen funderingsonderzoek bij andere Nederlandse overheden
Rotterdam: 75% subsidie met een maximum van 1.500 euro per eigenaar
Haarlem: 80% subsidie met een maximum van 3.300 euro per eigenaar
Zaanstad: 75% met een maximum van 3.300 euro per eigenaar
Schiedam: op verschillende locaties in de stad monitort de gemeente panden (kosten voor gemeente). Als blijkt dat er (aanvullend) funderingsonderzoek nodig is, dan neemt de gemeente de kosten hiervan voor haar rekening.

Bij het opstellen van de subsidieregeling funderingsonderzoek nemen we de geleerde lessen uit het verleden mee. We werken aan een simpele regeling die we ook actief onder de aandacht brengen bij belanghebbenden.

Doorwerking binnen Funderingsaanpak

We vinden het belangrijk om woningeigenaren financieel te ondersteunen bij funderingsonderzoek. Op basis van het advies van de Funderingstafel verhogen wij de bijdrage voor funderingsonderzoek van 70% naar 80%. Als Friesland zitten we daarmee aan de bovenkant van alle bestaande regelingen.

Het subsidiebedrag voor het uitvoeren van een onderzoek verhogen we naar maximaal 4.000 euro per eigenaar.

De werking van deze regeling funderingsonderzoek wordt eind 2023 geëvalueerd. Hierbij gaan we in ieder geval in op de mate waarin het subsidiebudget toereikend is.

3. Advies over herstelplan

In uw derde advies gaat in u op een regeling voor het opstellen van een herstelplan.

Advies Funderingstafel

In uw advies geeft u aan dat zodra een funderingsonderzoek heeft plaatsgevonden, er samen met de woningeigenaar een herstelplan moet worden opgesteld. Hierin worden alle herstelpunten benoemd en de kosten van het funderingsherstel en het herstel van de gevolgschade geraamd. De woningeigenaar moet bijgestaan kunnen worden door een financieel expert. De kosten voor het opstellen van een herstelplan moeten volgens uw advies voor 100% worden gedragen door de overheid.

Reactie

In de ontwerp-Funderingsaanpak is het opstellen van een herstelplan ook als één van de maatregelen opgenomen. Zodra het funderingsonderzoek is afgerond zal een professional van het funderingsloket 2.0 samen met de woningeigenaar werken aan zo'n herstelplan. Het doel van het herstelplan is dat het voor de woningeigenaar helder is welke vervolgacties inclusief financieel plaatje hij/zij kan ondernemen in het kader van preventie of herstel.

De kosten voor de begeleiding en het opstellen van een herstelplan zijn gedekt via het geld dat beschikbaar wordt gesteld voor oplossingsrichtingen 1 en 2 uit de ontwerp-Funderingsaanpak. Woningeigenaren betalen hier geen eigen bijdrage voor.

Doorwerking binnen Funderingsaanpak

Het herstelplan en de begeleiding die daarbij hoort zijn opgenomen in de ontwerp-Funderingsaanpak. In uw advies spreekt u over een aparte regeling, in de ontwerp-Funderingsaanpak zijn deze kosten gedekt via het funderingsloket 2.0. Dat betekent dat woningeigenaren voor het herstelplan niet apart een subsidie aan hoeven te vragen. Dit scheelt hen administratieve handelingen die horen bij een subsidieaanvraag.

Omdat er tussen het advies van de Funderingstafel en de ontwerp-Funderingsaanpak omtrent het herstelplan inhoudelijk geen verschillen zitten, zijn er geen wijzigingen doorgevoerd in de eindversie.

4. Advies over financiële regeling voor funderingsherstel

In uw vierde advies pleit u voor een financiële regeling voor funderingsherstel.

Advies Funderingstafel

U adviseert een ruimhartige en rechtvaardige financiële regeling om de fundering te herstellen. U stelt een financiële regeling voor funderingsherstel voor, waarvan de kosten 50% door de overheid en 50% door de woningeigenaar worden gedeeld.

In uw advies geeft u een aantal redenen om tot deze regeling te komen. Funderingsschade heeft meerdere oorzaken en is complex. Daarom spreekt u in uw advies over een gedeelde verantwoordelijkheid tussen woningeigenaar en overheid. Verder stelt u dat bij de provincie in 2008 al bekend was dat er funderingsproblemen waren in het veenweidegebied. U geeft aan dat er niets aan is gedaan; de verantwoordelijkheid is bij de woningeigenaar gelegd. Ook geeft u aan dat het waterschap in een rapport uit 2014 een afweging heeft voorgesteld tussen herstel van hoogwatercircuits en herstel van funderingen. Daarna is er niets gedaan en was de eigenaar aan zet.

U stelt verder voor dat inwoners die het eigen deel van 50% financieel niet rond krijgen, een renteloze lening moeten ontvangen. Op dit deel mag de inwoner niet met een restschuld blijven zitten bij eventuele verkoop van de woning.

U vindt dat de financiële regeling voor funderingsherstel:

- Praktisch moet zijn. Er moeten niet te veel onderzoeken nodig zijn om herstel mogelijk te maken.
- Voor zowel particulieren als bedrijven beschikbaar moet zijn.
- Ook moet gelden bij (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw.
- Ernstige gevallen, waarbij binnen één jaar funderingsherstel moet plaatsvinden, moeten voorrang krijgen.

Verder vindt u dat inwoners die zelf eerder herstelwerkzaamheden hebben laten uitvoeren met terugwerkende kracht aanspraak moeten kunnen maken op deze regeling. U neemt hiervoor 2014 als startpunt. De reden hiervoor is dat volgens u vanaf dat moment duidelijk is dat er een relatie is tussen het gevoerde peilbeleid (inclusief hoogwatervoorzieningen) en de funderingsproblematiek.

Reactie

Geen financiële bijdrage aan funderingsherstel

In de ontwerp-Funderingsaanpak is geen financiële tegemoetkoming voor herstelkosten opgenomen. Graag lichten wij toe welke redenen hieraan ten grondslag liggen.

Om te kunnen wonen, werken en recreëren in het veenweidegebied is het nodig om dit gebied te ontwateren. Dit heeft als effect dat er schade kan optreden aan funderingen en panden. Juridisch ligt in beginsel de verantwoordelijkheid voor herstel van funderingsschade bij de woningeigenaar. Daar waar sprake is van peilverlaging (verlaging van het waterpeil is groter dan de bodemdaling) en als gevolg hiervan ontstaat funderingsschade, kan een woningeigenaar beroep doen op de nadeelcompensatieregeling en de schadevergoedingsregeling gebouwschade door peilbeheer van het waterschap. Het waterschap gaat (in 2023) na of een eenvoudiger, meer praktische regeling mogelijk is met minder onderzoek die sneller duidelijkheid geeft over de hoogte van de schadevergoeding.

Het werkt nu zo dat een woningeigenaar een verzoek kan indienen via de website van Wetterskip Fryslân. Na het indienen van dit verzoek start Wetterskip Fryslân de procedure. In de meeste gevallen beoordeelt een onafhankelijk bureau de aanvragen voor schadeclaims die worden ingediend in verband met peilbesluiten. Het bestuur van het waterschap beslist of inschakelen van een bureau gewenst is. In de meeste, maar niet in alle gevallen, wordt daartoe besloten. Redenen om dat niet te doen zijn bijvoorbeeld dat er in geen 50 jaar een peil is gewijzigd (en het dus zeer onwaarschijnlijk is dat de ontstane schade door die peilwijziging komt) of doordat er bijvoorbeeld geen sloot in de nabijheid van de woning ligt. Het is dan zeer onwaarschijnlijk dat het peilbeheer van invloed is op die woning.

Als hiertoe wordt besloten dan voert de onafhankelijk deskundige (meestal hydroloog, bouwkundige en jurist) een onderzoek uit. Hierin wordt onder andere gereconstrueerd hoe de huidige waterstaatkundige situatie rondom de woning is ontstaan, en welke factoren daarop van invloed waren. NB. De fundering wordt bij dit onderzoek van die deskundigen niet bloot gegraven. Een (gesubsidieerd) funderingsonderzoek - zoals opgenomen in de Funderingsaanpak - is daarom van toegevoegde waarde. Een dergelijk

funderingsonderzoek helpt de deskundigen om een beter beeld te krijgen van de situatie. Op basis van het onderzoek brengen deze deskundigen een advies uit aan het dagelijks bestuur van het waterschap, waarin wordt aangegeven of een schadebedrag uitgekeerd moet worden.

Fryslân is niet de enige regio in Nederland waar funderingsschade voorkomt. Onder andere in Noord- en Zuid-Holland en Utrecht komt ook funderingsschade voor. Er bestaan elders in het land vanuit decentrale overheden geen compensatieregelingen voor funderingsschade. Andere regio's baseren zich daarbij ook op de juridische verantwoordelijkheid (door de rechter bevestigd), die bij de woningeigenaar zelf ligt. Omdat funderingsschade op meerdere plekken in het land voorkomt, is in de ontwerp-Funderingsaanpak aangegeven dat het Rijk zou moeten besluiten tot het instellen van een compensatieregeling en de kosten daarvoor (grotendeels) zou moeten dragen.

Het opzetten van een eigen compensatieregeling zou ongelijkheid in de hand kunnen werken en schept een impactvol precedent. Wij kunnen een eigen regeling niet los zien van de gevolgen die dit heeft voor andere overheden en de juridische aansprakelijkheid.

Uw advies gaat uit van 50% compensatie door overheden. Uitgaande van gemiddeld € 100.000 herstelkosten per woning kunnen de totaalkosten voor herstel oplopen tot honderden miljoenen euro's. Deze kosten kunnen wij niet dragen. Dit bedrag is overigens nog exclusief het bedrag dat door heel veel mensen zelf al is uitgegeven om hun fundering te herstellen.

Wij zijn van mening dat het Rijk zou moeten besluiten over een eventuele financiële regeling voor funderingsherstel, en dat zij daarvan dan de kosten zouden moeten dragen. Hierover zullen wij in gesprek treden met het Rijk.

Renteloze lening

In uw advies stelt u voor dat woningeigenaren die zelf geen lening kunnen krijgen voor herstelwerkzaamheden een renteloze lening zouden moeten ontvangen.

In de ontwerp-Funderingsaanpak stellen we voor aan te sluiten bij het landelijke Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Dit is een fonds dat thans leningen verstrekt waarbij rente en aflossing betaald wordt. Het FDF kent twee typen leningen: leningen voor 'kunners' en voor 'niet-kunners'. Voor 'kunners' lijkt het FDF niet interessant omdat zij tot nu toe altijd voordeliger hebben kunnen lenen bij een reguliere bank.

Wat zijn 'niet-kunners'?

In de ontwerp-Funderingsaanpak spreken we over de zogenoemde 'niet-kunners'. Het gaat hier om:

- Woningeigenaren van wie de hypotheek hoger is dan de waarde van het onderpand ('Loan to value').
- Woningeigenaren die al maximaal geleend hebben op basis van hun inkomen ('Loan to income').
- Of een combinatie van beide.

Deze eigenaren kunnen funderingsherstel niet financieren met een tweede hypotheek door hun financiële positie en hebben daar ook zelf de middelen niet voor.

Voor de ontwerp-Funderingsaanpak zijn met name de maatwerkleningen voor 'niet-kunners' van belang. Dit is een lening waarbij de eerste drie jaar geen maandlasten betaald hoeven te worden. Na drie jaar kan er een hertoets plaatsvinden. Als daaruit blijkt dat er nog steeds onvoldoende financiële draagkracht is, dan wordt opnieuw bekeken of er geen of minder maandlasten worden betaald. Gedurende de looptijd van de lening is er nog een aantal hertoetsmomenten.

Nadelen van deze leningen zijn echter:

- De rente is (tot nu toe) hoger dan de reguliere hypotheekrente (geweest).
- Bepaalde categorieën woningeigenaren (bv. eigenaren met een bedrijf aan huis) komen niet in aanmerking voor een lening.
- Bepaalde vormen van funderingsherstel (bv. sloop en nieuwbouw) komen niet in aanmerking voor een lening.

Het Rijk onderzoekt of het FDF aangepast moet worden om een grotere groep eigenaren te bereiken. Onze verwachting daarbij is dat er sprake blijft van rente en aflossing. Op dit proces hebben wij maar beperkt invloed. Of de maatwerklening ook van toepassing blijft is nog onbekend.

In de ontwerp-Funderingsaanpak zetten wij in op een lobby voor een ruimere opzet van het FDF. Het doel van de Friese lobby bij het Rijk is om te zorgen dat er een fonds komt waarbij financieel kwetsbare woningeigenaren tegen een zo gunstig mogelijk tarief kunnen lenen. Daarbij zetten we ook in op een fonds dat er ook is voor woningen met een 'dubbelfunctie' (zowel woning als bedrijf). Ook moet het fonds rekening houden met de verschillende typen funderingsherstel, waaronder sloop en nieuwbouw.

Tijdens deze lobby zullen wij ons ook inzetten voor een lage of zelfs geen rente voor dit type leningen.

Tijdelijke overbruggingsfaciliteit
In de ontwerp-Funderingsaanpak staat verder een tijdelijke overbruggingsfaciliteit opgenomen, totdat het aangepaste FDF in werking treedt. Deze regeling wordt vormgegeven in de vorm van een garantstellingsregeling. De betreffende eigenaar sluit bij een hypotheekverstrekker een lening af waarvoor de overheid garant staat. Bij een hypotheekverstrekker moet altijd rente betaald worden. Daarop heeft de overheid geen invloed.

De overbruggingsregeling is bedoeld voor niet-kunners in de categorie 'code rood' waarbij acuut gevaar dreigt en funderingsherstel op zeer korte termijn noodzakelijk is. Op deze manier laten we woningeigenaren die hiermee kampen niet in de kou staan en hoeven zij niet te wachten op een hervormd landelijk funderingsfonds.

Doorwerking binnen Funderingsaanpak

In onze reactie hebben wij aangegeven waarom wij niet kiezen voor een financiële regeling voor funderingsherstel. Als er sprake zou zijn van zo'n regeling dan vinden wij dat de Rijksoverheid hiervoor aan de lat staat. We zijn graag bereid om hierover in gesprek te treden met het Rijk. Dit onderwerp zullen we dan ook bestuurlijk agenderen tijdens overleggen tussen regio en Rijk. Dit wordt ook opgenomen in de eindversie van de Funderingsaanpak.

In onze lobby richting het Rijk voor een landelijk funderingsfonds dat aansluit bij de Friese wensen, zullen wij ons inzetten voor een zo laag mogelijk rentetarief bij leningen voor niet-kunners. Dit streven zullen wij ook specifiek benoemen in de eindversie van de Funderingsaanpak.

5. Advies over preventie en voorlichting ter beperking van schade

In uw laatste advies gaat u in op het belang van preventieve maatregelen en voorlichting ter beperking van funderingsschade.

Advies Funderingstafel

U benadrukt in uw advies het belang van het voorkomen van funderingsschade en/of het tijdig opsporen van deze schade. Dit kan bijvoorbeeld hoge kosten voor gevolgschade voorkomen. U vraagt in dit kader om actie van verschillende partijen.

Waterschap

U verwacht van het waterschap dat bij het nemen van een peilbesluit alle belangen worden meegewogen. Daarbij benoemt u dat verlaging van het waterpeil gevolgen heeft voor het grondwaterpeil en mogelijk ook voor funderingen. U vindt dat de provinciale goedkeuring voor peilbesluiten, die in 2009 is komen te vervallen, moet worden hersteld. Dit in het kader van het vier-ogen-principe.

U vindt verder dat het waterschap bij het verlenen van vergunningen alle belanghebbenden actief dient te informeren. Het begrip belanghebbende moet daarbij niet te smal worden uitgelegd.

Ook vindt u dat het waterschap verder actief het dempen van sloten rondom woningen in het veenweidegebied dient tegen te gaan. Ook moeten zij er voor zorgen dat op polderniveau water wordt vastgehouden. Van het waterschap verwacht u daarnaast dat zij het Veenweideprogramma uitvoert en dus de vastgestelde peilen handhaaft.

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

Gemeenten

In uw advies vraagt u van gemeenten, als eerste overheid, om het bewustzijn rondom funderingsschade bij haar inwoners te vergroten. U geeft aan dat het van belang is dat inwoners de signalen van funderingsschade herkennen. U adviseert om hiervoor een tool te ontwikkelen. Als inwoners signalen herkennen kunnen zij contact opnemen met het funderingsloket, waar zij verder worden geholpen.

Inwoners

Als laatste benoemt u in dit onderdeel van uw advies inwoners. U vraagt van hen om maatregelen te nemen die er voor zorgen dat water beter wordt vastgehouden op perceelniveau. U noemt hierbij het beperken van verharding op het eigen terrein, maar ook het beter afvangen van hemelwater dat op het dak valt. Inwoners moeten contact opnemen met het funderingsloket, indien zij mogelijke funderingsschade vermoeden.

Reactie

Preventiespoor

Wij zijn het volledig met u eens dat preventieve maatregelen en voorlichting van groot belang zijn. Hieraan is in de ontwerp-Funderingsaanpak dan ook specifiek aandacht besteed. Het funderingsloket 2.0 speelt een (pro-)actieve rol als het gaat om preventieve maatregelen en voorlichting over funderingsproblematiek.

Binnen het funderingsloket 2.0 wordt een preventiespoor ontwikkeld dat zich hier volledig op toespitst. Binnen dit preventiespoor vallen de volgende maatregelen:

- De app Funderingsviewer brengen we via makelaar, hypothekers en taxateurs actief onder de aandacht bij potentiële kopers en huidige woningeigenaren in het veenweidegebied.
- We kiezen voor een actieve benadering van makelaars, hypothekers en taxateurs en ontwikkelen gezamenlijk een communicatiestrategie.
- In het funderingsloket 2.0 zal specifiek aandacht zijn voor preventieve maatregelen. Met preventie kan de levensduur van kwetsbare funderingen worden verlengd en volledige vervanging worden uitgesteld. Voorbeelden van preventieve maatregelen zijn aanpassingen in de inrichting van het perceel, het aanleggen van infiltratiedrains of het vervangen van de riolering. Het loket neemt informatie over deze en andere preventieve maatregelen op de website op en adviseert hierover telefonisch, online of face-to-face. Ook maakt preventie volop onderdeel uit van de communicatie richting woningeigenaren van het veenweidegebied.

Waterschap

Met het invoeren van de Waterwet (2009) is het goedkeuren van besluiten van waterschappen door de provincie komen te vervallen. Peilbesluiten zijn dus niet meer onderworpen

aan goedkeuring door de provincie en er is in de Waterwet geen juridische grondslag voor het herinvoeren van de – formele- provinciale goedkeuring bij peilbesluiten. Het waterschap neemt de peilbesluiten en volgt daarin/bedient daarmee de functie die een bepaald gebied heeft. De provincie kent de functies toe, gemeenten werken dit uit in bestemmingsplannen.

De provincie heeft in de Provinciale Waterverordening aangegeven aan welke eisen peilbesluiten moeten voldoen. Indien nodig kan de provincie op basis van de Waterwet het waterschap aanwijzingen geven over alle in het kader van het waterbeheer te nemen besluiten. Dit geldt ook voor de peilbesluiten. Verder is in beleidskaders uiteengezet op welke wijze de afweging van peilen tot stand dient te komen. Onder invloed van de toenemende aandacht voor algemeen het veenweidegebied en specifiek de funderingsproblematiek, heeft de provincie de indruk dat het waterschap de belangen zorgvuldig weegt. Met name als er risico's voor bebouwing zijn. In bepaalde gevallen leidt dit zelf tot een 'no go' (dan gaat de peilaanpassing niet door).

Verder weet de provincie dat bij het opstellen van een peilbesluit bij het waterschap medewerkers met verschillende inhoudelijke achtergronden betrokken zijn. Er vinden diverse "checks en balances" plaats.

Veel belangrijke (voorgenomen) besluiten zoals peilbesluiten publiceert het waterschap (en ook de andere overheden) op Overheid.nl, het digitale loket voor informatie over overheidsbesluiten. Het loket heeft e-mail service waarmee u automatisch berichten ontvangt over nieuwe besluiten bij u in de buurt. U hoeft zich hiervoor alleen eenmalig aan te melden.

In de Keur van het waterschap, een verordening met de regels om het watersysteem te beschermen, is vastgelegd dat het verboden is om sloten te dempen. Met een vergunning kan het bestuur een ontheffing van dit verbod geven. Hiervoor beoordeelt het waterschap de mogelijke negatieve gevolgen van de demping voor de functies in de omgeving van de sloot waaronder ook de mogelijke gevolgen voor bebouwing.

Uw advies om actief bewoners te benaderen in gebieden waar het grondwater daalt, wordt in de Funderingsaanpak gerealiseerd met de Funderingsviewer. De kernboodschap van de viewer en bijbehorende communicatie luidt in feite "Als u een woning bezit uit 1970 of ouder, dan kunt u te maken krijgen met funderingsschade. Als u dit zeker wilt weten dan kunt u dit met subsidie laten onderzoeken." Veel specifieker kunnen wij dit niet maken doordat de werkelijke kans op funderingsschade van zoveel verschillende factoren afhankelijk is.

Gemeenten
Wij sluiten ons aan bij uw oproep om ook gemeenten een rol te laten spelen bij voorlichting en bewustwording. Dat is één van de redenen waarom gemeenten dan ook volwaardig meedoen in de Funderingsaanpak.

Inwoners
Maatregelen op perceelniveau kunnen een positief effect hebben op de grondwaterstand. In de ontwerp-Funderingsaanpak brengen we deze preventieve maatregelen op verschillende manieren onder de aandacht (zie 'Preventiespoor'). Wij sluiten ons aan bij uw oproep richting inwoners om dit soort maatregelen indien mogelijk te nemen.

Doorwerking binnen Funderingsaanpak

Wij vinden dat uw advies rondom preventie en voorlichting grotendeels aansluit op de ontwerp-Funderingsaanpak en de maatregelen die daarin zijn opgenomen. Daarom leidt dit onderdeel van uw advies niet tot wijzigingen in de eindversie Funderingsaanpak.

In het kader van de interbestuurlijke samenwerking zullen wij het onderwerp 'belangenafweging bij peilbesluiten' agenderen. De provincie en het waterschap zullen hierover intern doorspreken.