AH 718
2020Z16346

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de minister van Infrastructuur en Waterstaat (ontvangen 9 november 2020)

Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 254

Vraag 1:
Heeft u kennis genomen van het bericht 'Bodemdaling groter dan verwacht: miljoen huizen kunnen verzakken'?[1]

Antwoord 1:
Ja.

Vraag 2:
Welke kosten zijn gemoeid met de verzakking van 1 miljoen woningen, totaal en gemiddeld per woning?

Antwoord 2:
De kosten voor funderingsonderzoek- en herstel zijn gelieerd aan het aantal vierkante meters grondgebonden oppervlak van een woning. In het verleden werd bij volledig funderingsherstel uitgegaan van gemiddelde herstelkosten per pand van € 65.000. Als gevolg van de bouwkostenstijgingen is dit bedrag opgelopen naar gemiddeld € 80.000 per pand. Zoals ik in antwoord op eerdere Kamervragen[2] heb aangegeven liggen de schattingen over het aantal woningen met funderingsproblemen tussen de 550.000 en 1.000.000 woningen. Onbekend is voor welk deel van deze woningen sloop en vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden. In een recent rapport van Deltares[3] wordt aangegeven dat de verwachte schade tot 2050 als gevolg van paalrot en verschilzetting van op staal gefundeerde woningen tussen 5 en 39 miljard euro ligt. Door toename van droogte als gevolg van de klimaatverandering kan dit oplopen tot tussen de 8 en 54 miljard euro. Hierbij wordt aangegeven

---

[1] RTL-nieuws, 8 september 2020, "Bodemdaling groter dan verwacht: miljoen huizen kunnen verzakken", (https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5182338/verzakking-bodemdaling-huizengrond-tu-delft)
[2] Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018-2019, nr. 274 en Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019-2020, nr. 2538
[3] Deltares rapport 'Impact van droogte op funderingen', 9 september 2020, https://www.verzekeraars.nl/media/7875/20200930-rapport-impact-droogte-op-funderingen.pdf

dat bij het merendeel van de panden de kosten van herstel beperkt zijn tot tussen de 500 en 10.000 euro. Bij een kleiner deel van de panden zullen grondige herstelwerkzaamheden en/of een nieuwe fundering nodig zijn. De kosten hiervoor worden geschat tussen de 30.000 en 120.000 euro per pand.

Vraag 3:
Vindt u het redelijk dat de kosten volledig voor rekening van huiseigenaren komen, ook als zij zonder kennis over funderingsproblematiek de woning hebben gekocht?

Antwoord 3:
De risico's verbonden aan het eigen woningbezit, zoals onderhoud en herstel, komen ten laste van de eigenaar. Dit geldt ook voor de fundering van de woning. Dat is een kenmerkend verschil tussen het eigenaar zijn en het huren van een woning. Bij verkoop van een woning geldt dat de verkopende partij verplicht is bekende gebreken te melden en dat de aankopende partij een onderzoekplicht heeft. Daarnaast is de taxateur van een pand verplicht in het taxatierapport een paragraaf op te nemen over de staat van de fundering. Mocht een van de partijen hierin nalatig zijn geweest staat de weg naar de rechter open.
De afgelopen jaren is de bewustwording rond funderingsproblematiek sterk vergroot. Zo is er nu een standaard funderingsparagraaf in NVM-koopovereenkomsten, die waar nodig toegevoegd kan worden en is er sinds 2018 verbeterde aandacht voor funderingsschade of risico's daartoe in taxaties https://www.kcaf.nl/fundering-in-model-taxatierapport/. Dit draagt bij aan vroegtijdige constatering, de mogelijkheid tot het nemen van preventieve of levensduur-verlengende maatregelen en aan het voorkomen van procedures na de koop inzake mogelijke verborgen of niet gemelde gebreken.

Vraag 4:
Kunt u een overzicht bieden per gemeente, provincie of waterschap welk beleid wordt gevoerd ten aanzien van het grondwaterpeil en welke doelen dit beleid nastreeft?

Antwoord 4:
Uit navraag bij de koepels van provincies, waterschappen en gemeenten blijkt dat het niet mogelijk is om dit overzicht op de gestelde termijn 'en detail' te verstrekken; dit zou een zeer omvangrijke inventarisatie vergen van alle plannen en beleidsstukken van de betreffende overheden die gerelateerd zijn aan grondwaterbeheer. Het is uiteraard wel mogelijk om inzicht te bieden in

de wijze waarop peilbeheer in Nederland is geregeld en welke afwegingen daarbij een rol spelen.
In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat beheer van het grondwaterpeil afhankelijk is van regionale en lokale omstandigheden (bodemtype, hoog of laag Nederland), waarbij het doel is om het ruimtegebruik zo goed mogelijk te accommoderen en zowel wateroverlast als watertekorten zoveel mogelijk te voorkomen.
Het grondwaterbeheer in Nederland is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden en eigenaren. Provincies bieden het algemene kader voor het grondwaterbeheer, maar hebben geen formele rol ten aanzien van het grondwaterpeil in stedelijk gebied. Waar mogelijk faciliteren (het proces), stimuleren (de samenwerking en kennisontwikkeling) en verbinden de provincies partijen[4]. Provincies ondersteunen op deze manier de gemeenten, waterschappen en particulieren. Daarbij is het doel enerzijds de kosten voor betrokkenen waar mogelijk te voorkomen (bestaande bouw) en anderzijds in te zetten op duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond, met name daar waar het nieuwbouw betreft[5].
Waterschappen voeren het peilbeheer van het oppervlaktewater uit door in overleg met belanghebbenden peilbesluiten (laag Nederland) en streefpeilen (hoog Nederland) vast te stellen. Via het oppervlaktewaterpeil hebben waterschappen wel invloed op de grondwaterstanden in een gebied, maar kunnen ze er niet direct sturing aan geven. Waterschappen stellen met andere woorden geen grondwaterpeilen vast.
Waterschappen beheren het oppervlaktewaterpeil om, via een bestuurlijke afweging, de aanwezige belangen in het gebied (water aan- en afvoer, waterberging, watervoorziening, waterkwaliteit) en functies (bebouwde gebieden, landbouw, natuur, etc.) te bedienen. Waterschappen zetten zich in om de peilen voor het oppervlaktewater jaarrond te handhaven. In (langdurig) droge perioden zullen grondwaterstanden onvermijdelijk dalen, ook in gebieden waar het oppervlaktewaterpeil kan worden gehandhaafd via wateraanvoer. Voor situaties van watertekorten is een wettelijke verdringingsreeks ingesteld voor de verdeling van het beschikbare oppervlaktewater.
Gemeenten hebben een zorgplicht ten aanzien van het grondwater. Deze zorgplicht betekent dat een gemeente in openbaar gebied maatregelen moet treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan

---

[4] Dit betreft de laaggelegen provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Voorbeelden van de invulling hiervan zijn het 'Nationaal Kennisprogramma Bodemdaling', het 'Platform Slappe Bodem' en de daaruit volgende 'Coalitie Stevige Steden op Slappe Bodem' respectievelijk 'Regiodeal Bodemdaling Groene Hart'.
[5] Middels het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland' zijn afspraken gemaakt tussen provincie en gemeenten om nieuwbouw klimaat- én bodemdalingbestendig te ontwikkelen.

de grond gegeven bestemmingen zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit geldt voor zover het treffen van deze maatregelen doelmatig is en niet tot de verantwoordelijkheid van een waterschap of provincie behoort.

Vraag 5:
Vindt u het redelijk dat de kosten volledig voor rekening van huiseigenaren komen, ook al worden de problemen mede veroorzaakt door het grondwaterpeil dat vooral gunstig is voor anderen?

Antwoord 5:
Uit jurisprudentie blijkt dat de overheid niet aansprakelijk is voor de funderingsschade aan een woning als gevolg van de hoogte van de grondwaterstand. Eigenaren van woningen zijn zelf verantwoordelijk voor de staat van de fundering onder hun woning en voor het grondwater op hun perceel. Zoals ik al eerder heb aangegeven[6] vind ik dat overheden de morele verplichting dragen om mogelijke impact op funderingen mee te bij grondwaterbeheer. Daarbij moet worden aangetekend dat gemeenten en waterschappen soms voor dilemma's komen te staan, bijvoorbeeld als peilverlaging bij het ene huis zorgt dat wateroverlast wordt voorkomen, maar bij het andere huis bijdraagt aan funderingsschade door droogte.

Vraag 6:
Is uw beleid voldoende om de verzakking van 1 miljoen woningen te adresseren, en verdere verzakkingen te voorkomen? Kunt u dit cijfermatig onderbouwen?

Antwoord 6:
Het beheer van grondwaterstanden in het stedelijk gebied is complex, omdat het moet anticiperen op zowel natuurlijk fluctuaties van het grondwaterpeil als de gevolgen van klimaatverandering (zowel langere perioden van droogte als vaker voorkomen van extreme regenval). Die complexiteit wordt nog eens vergroot doordat, met name in historische binnensteden, gebouwen verschillend zijn gefundeerd. Bodemzetting in het stedelijk gebied wordt daarnaast veroorzaakt door druk van bebouwing, opgebrachte grond, bouwmaterialen en infrastructuur. Het beheer van het oppervlaktewater en grondwater door waterschappen en gemeenten kan dan ook niet garanderen dat verdere verzakking van woningen wordt voorkomen. Gegeven de aard van het beleid is daar geen cijfermatige onderbouwing bij te gegeven.

Vraag 7:

---

[6] Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019-2020, nr. 2538

Welk beleid voert u om verdere bodemdaling en uitdroging te voorkomen? Welk budget is hiermee gemoeid, en wie profiteert daarvan?

Antwoord 7:
Het Rijk voert op diverse terreinen beleid ten aanzien van bodemdaling en droogte.
In het kader van het Deltaprogramma Zoetwater wordt voor de periode 2022-2027 800 mln. euro beschikbaar gesteld om de toekomstige beschikbaarheid van zoetwater beter te borgen, zodat Nederland beter weerbaar wordt tegen droogte en watertekorten.
In het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie start vanaf 2021 de impulsregeling ruimtelijke adaptatie. Hiermee wordt vanuit het Rijk 200 mln. euro beschikbaar gesteld als bijdrage aan maatregelen ter beperking van wateroverlast, hittestress, droogte en gevolgen van overstromingen[7].
De minister van LNV neemt de regie bij de aanpak van bodemdaling in veenweidegebieden en heeft daartoe het nationaal Veenplan opgesteld. Daarvoor is in het klimaatakkoord voor de periode 2020-2030 276 mln. euro beschikbaarheid gesteld[8].
Specifiek voor het Groene Hart hebben Rijk en regio een Regiodeal afgesproken en stellen daarvoor samen 20 mln. euro beschikbaar. Het doel van de Regiodeal is om via een samenwerking tussen overheden, kennisinstellingen en bedrijfsleven handelingsperspectieven voor burgers, ondernemers en overheden te bieden en innovatieve oplossingen te vinden zowel voor de stedelijke als de landelijke problematiek rondom bodemdaling.
Voor een klimaatbestendig land- en watergebruik in bebouwd gebied is kennis van de stedelijke watervraag en (vooral) handelingsperspectief nodig. Om hier antwoord op te krijgen is, op basis van aanbevelingen van de beleidstafel Droogte, afgesproken dat gemeenten de regie nemen bij de aanpak van droogte in het bebouwd gebied en onderzoek doen naar klimaatbestendig land- en watergebruik in bebouwd gebied met focus op:
de watervraag van de stad, kwalitatief en kwantitatief, inclusief de watervraag van adaptatiemaatregelen voor hitte en droogte en hoe daarin voorzien kan worden;
het handelingsperspectief: maatregelen die kunnen worden genomen om schade te vermijden;
de omvang van vermijdbare schade van bovengenoemde maatregelen in bebouwd gebied.
Deze actie wordt getrokken door de VNG en gemeenten, met input van waterschappen, Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, Deltaprogramma Zoetwater en het Nationaal Kennisprogramma Bodemdaling.

---

[7] Kamerstuk 31 710, nr. 77
[8] Kamerstuk 32 813, nr. 562

Voorts is in het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) afgesproken dat alle overheden voor hun grondgebied stresstesten uitvoeren, om de kwetsbaarheden voor klimaatverandering in beeld te brengen. Daarbij gaat het ook om bodemdaling. Via de zogenaamde risicodialoog worden uitvoeringsprogramma's opgesteld. Het is aan de betreffende overheden zelf te bepalen welk beleid en uitvoering ze op basis daarvan willen voeren. Bij de uitvoering van adaptatiemaatregelen kunnen decentrale overheden gebruik maken van de eerdergenoemde impulsregeling ruimtelijke adaptatie.

Vraag 8:
Welke maatregelen gaat u treffen om infrastructuur en dijken te beschermen tegen de gevolgen van uitdroging?

Antwoord 8:
De aandacht voor de gevolgen van droogte op infrastructuur, waaronder de waterkeringen, heeft al lang de aandacht in aanleg, beheer (inspectie) en onderhoud. Dit mede door het Deltaprogramma waarin Rijk en regionale overheden samen met partners werken aan het klimaatbestendig maken van Nederland. In lijn met de Nationale Adaptatie Strategie en conform het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie worden stresstesten en risicodialogen uitgevoerd om de gevolgen van klimaatverandering op de infrastructuur blijvend te betrekken bij te nemen maatregelen. Hierbij is ook aandacht voor andere gevolgen van (extreme) droogte door klimaatverandering op de infrastructuur, zoals bodemdaling, natuur- en bermbranden en aantasting van nog bestaande houten funderingen.
Nederland heeft lange ervaring met het functioneel (onder)houden van de waterkeringen. Daartoe dient een internationaal vermaarde systematiek van 12-jarige toetsing van de primaire keringen. Deze toetsing wordt gevolgd door een programmering van het opheffen van de geconstateerde kwetsbaarheden.
Daarnaast worden keringen bij bijzondere omstandigheden, zoals storm en droogte, extra geïnspecteerd. Geconstateerde verzwakkingen worden, wanneer nodig, direct gerepareerd. Bij de regionale keringen voeren de waterschappen vanuit provinciale normen, zeker bij veendijken, maatregelen uit om de droogtegevoeligheid te beperken.
Om risico's ten gevolge van droogtegevoeligheid van dijken bij lage wateraanvoer tegen te gaan, bijvoorbeeld door het uitzakken van peilen, heeft dit belang in het wettelijke instrument *verdringingsreeks* de hoogste prioriteit.

Vraag 9:
Welke maatregelen gaat u treffen om huiseigenaren te ondersteunen bij het verstevigen van de fundering en het voorkomen van verzakkingen?

Antwoord 9:
Zoals al bij eerdere beantwoording van Kamervragen aangegeven[9] zet ik mij op verschillende manieren in om huiseigenaren te ondersteunen bij het verstevigen van de fundering en het voorkomen van verzakkingen. Ten eerste door de ontwikkeling van de "Landelijke viewer indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek". Deze viewer geeft op de kaart weer in welke gemeenten woningen staan die mogelijk gefundeerd zijn op houten funderingspalen. De viewer wordt dagelijks gemiddeld 1.500 maal geraadpleegd. Makelaars en taxateurs zijn tevens verplicht een afdruk uit deze viewer toe te voegen aan het taxatierapport bij een specifieke funderingsparagraaf, wanneer een woning wordt getaxeerd voor verkoop. Voorts ben ik voornemens om dit jaar nog een update van de richtlijnen voor kwalitatief goed en uniform funderingsonderzoek te ondersteunen. Daarnaast ondersteun ik bij onderzoek naar en ontwikkeling van preventieve maatregelen, zoals lokale grondwaterinfiltratie en drainage en het tegengaan van bacteriële aantasting bijvoorbeeld.
Ook heb ik gefaciliteerd in het oprichten van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, ten behoeve van particuliere eigenaren die op de reguliere hypotheekmarkt niet in aanmerking komen voor een lening om de fundering van hun woning te herstellen. Wanneer de gemeente waarin de woning is gelegen een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met het fonds, kunnen deze eigenaren in aanmerking komen voor een marktconforme lening. Met het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek (RPAF) bekijken we welke andere ontwikkelingen in het veld interessant zijn en ondersteuning behoeven. Daarnaast heeft het Rijk meegewerkt aan de opbouw van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) met een funderingsloket, waar woningeigenaren met potentiële funderingsproblemen terecht kunnen voor informatie over de aanpak van onderzoek en herstel.

[9] Zie voetnoot 2