

Informatienota voor de raad

Datum 4 november 2020

Onderwerp	Funderingsproblematiek en het funderingslabel
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder W. Dogger

Informant I. van der Zee
Afdeling Fysieke Leefomgeving
Telefoon 038 498 2434
Email I.van.der.Zee@zwolle.nl
Bijlagen 1. Vragen o.b.v. art. 45 reglement van orde

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de beantwoording van de artikel 45 vragen van het CDA Zwolle inzake funderingsproblematiek en het funderingslabel.

Datum 4 november 2020

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Op 27 oktober 2020 heeft het CDA Zwolle op grond van artikel 45 van het reglement van orde van de gemeenteraad een aantal vragen aan het college gesteld ten aanzien van funderingsproblematiek en het funderingslabel. Met deze informatienota informeren wij u over de beantwoording van de vragen van het CDA Zwolle.

Kernboodschap

1. Wordt er geïnventariseerd wat de gevolgen van het nieuwe funderingslabel zijn voor huiseigenaren in Zwolle?

Antwoord:

Nee. Op 19 oktober jl. lanceerde het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) in het KRO NCRV programma 'de Monitor' een softwareprogramma (testversie van FunderMaps) waarmee door een ieder op pandniveau het funderingsrisico (en een eventuele indicatie van de herstelkosten) kon worden geraadpleegd: het zogenaamde funderingslabel. Deze funderingslabels zouden per 1 juli 2021 verplicht zijn bij taxaties van panden.

Op 9 november jl. kopte de NOS echter: *'Plan funderingslabel nu al stilgelegd'*¹. Het KCAF heeft inmiddels namelijk de testversie van FunderMaps vervroegd uit de lucht gehaald (aanvankelijk werd beoogd de testversie tot eind december open te stellen). Reden daarvoor is het hoge aantal terugmeldingen en klachten ten aanzien van onjuiste labelindicaties. Uit het bericht volgt ook dat het model de komende maanden wordt verbeterd. De directeur van het KCAF geeft daarbij - volgens het bericht van de NOS - aan dat het funderingslabel halverwege 2021 alsnog in een andere vorm onderdeel moet worden van taxatierapporten.

Op 9 november ontvingen wij echter van het KCAF een extra nieuwsbrief². Met de nieuwsbrief laat het KCAF ons weten dat de gestelde labelverplichting berust op een misverstand: *'Dat is niet aan het KCAF om zich daarover uit te laten en dat is ook niet de doelstelling van het KCAF'*. Wij volgen het KCAF in haar stelling. Het KCAF is een stichting³, opgericht door een voormalig eigenaar van een bouwadviesbureau dat onder andere gespecialiseerd is in funderingsproblematiek. Een dergelijke stichting is niet bevoegd om verplichtingen in het leven te roepen: alleen een wetgevend orgaan kan dat doen.

Wat staat ons dan wel te wachten op 1 juli 2021? Vereniging VBO (vereniging voor makelaars, taxateurs en verhuurbemiddelaars) laat op haar website weten dat haar taxatiemodel de afgelopen jaren op diverse onderwerpen is doorontwikkeld en dat in die doorontwikkeling ook past, het nadrukkelijker aandacht schenken aan funderingsproblematiek⁴. VBO geeft daarbij aan geen voorstander te zijn van een funderingslabel en van mening te zijn dat de taxateur op objectniveau moet bepalen wat er moet worden vermeld in het taxatierapport. Wij delen deze mening.

¹ <https://nos.nl/artikel/2355943-plan-funderingslabel-nu-al-stilgelegd.html>

² <https://mailchi.mp/kcaf/nieuwsbrief-oktober-2574730?e=a707aa7e10>

³ Het KCAF wordt gefinancierd uit giften en subsidies van onder andere ministeries.

⁴ <https://www.vbomakelaar.nl/over-vbo/wie-zijn-wij>

Datum 4 november 2020

2. Heeft het college zicht op de mogelijkheden om bij te sturen op de (eventueel negatieve) gevolgen van het nieuwe funderingslabel?

Antwoord:

Wij zijn er bij de beantwoording van deze vraag vanuit gegaan dat dit een vervolgvraag is op vraag 1. Het antwoord is dan 'nee'. De funderingsproblematiek raakt het hele land, waarbij de problematiek in sommige delen (zoals in Rotterdam, Schiedam, Zaandam) ernstiger is dan in andere delen van het land, zoals in Zwolle. Dat de funderingsproblematiek een maatschappelijk probleem is, staat buiten kijf. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) heeft het Rijk daarom inmiddels opgeroepen om de regie te pakken en te komen met een landelijke aanpak⁵. Een reactie van het Rijk op deze oproep laat nog op zich wachten.

Los van het voorgaande hebben wij van meet af aan actief contact gezocht met het KCAF om zodoende terug te geven wat de effecten en gevolgen zijn van het publiceren van onduidelijke of onjuiste gegevens en hebben wij de vraag voorgelegd wat wij kunnen doen om er voor te zorgen dat onze inwoners goed geïnformeerd worden. Ook de komende tijd blijven wij hier op inzetten.

3. Is het college bereid om te onderzoeken of de funderingslabels een correcte weergave geven van de situatie in Zwolle?

Antwoord:

Voor een volledige beantwoording van deze vraag is het van belang om eerst de berichtgeving van het KCAF in haar extra nieuwsbrief kort uiteen te zetten. Het KCAF geeft aan in het vervolg twee sporen te bewandelen:

1. **Indicatief funderingsrisico:** het KCAF wil op haar website een model aanbieden dat berust op landelijk openbare data en dat voor een ieder raadpleegbaar is. Het KCAF geeft aan dat dit model een betrouwbaarheid heeft dat *'past bij het indicatieve en informerende doel voor de particuliere huizenbezitter, verkoper en aankoper'*. Het doel van het KCAF is om te komen tot een definitieve website die gebruikt kan worden om binnen een bepaalde betrouwbaarheid een inschatting te geven van de fundering van een bepaalde woning. De data in dit model is dus niet gebaseerd op lokale gegevens en geeft op pandniveau geen betrouwbare indicatie.
2. **FunderMaps applicatie:** naast voornoemd model, heeft het KCAF de applicatie 'FunderMaps' ontwikkeld. Deze applicatie kan de landelijk openbare data combineren met lokale data zodat de betrouwbaarheid van de indicaties toeneemt. Deze applicatie is bedoeld voor partijen als gemeenten, waterschappen en woningcorporaties die in staat zijn lokale data aan te leveren (en de applicatie zelf te beheren) en die bereid zijn om deze betaalde dienst af te nemen.

Het moge duidelijk zijn dat het betaalde model van FunderMaps – gevoed met lokale data - waarschijnlijk een betrouwbaardere indicatie geeft dan het voor een ieder raadpleegbare model. Omdat het om indicaties gaat kan echter nooit met zekerheid worden gesteld dat dat wat uit het model volgt, waarheidsgetrouw is. Zoals de woordvoerder van Vereniging Eigen Huis ook aangeeft is daarvoor een echt funderingsonderzoek nodig. Dat is kostbaar en veel werk. Je moet daarbij bij een huis onder de vloer, dat gebeurt bij de labeling in beide modellen niet. Kortom: zolang niet

⁵ <https://vng.nl/nieuws/regie-rijk-nodig-voor-probleem-van-verzakkende-huizen>

Datum 4 november 2020

onder de vloer is gekeken, kan nooit met zekerheid worden gesteld dat de indicaties van beide modellen correct zijn.

Of de taxateurs vanaf 1 juli ook gebruik maken van één van de voornoemde diensten van het KCAF en dat onderdeel uit laten maken van het taxatierapport, is op dit moment nog niet duidelijk. Wij zien hierover tegenstrijdige berichtgevingen. In het concept model taxatierapport woonruimte dat per 1 juli 2021 gehanteerd wordt is in ieder geval ten aanzien van de fundering enkel de controlevraag opgenomen of er een F30/KCAF-funderingsrapportage is opgevraagd (ja/nee).

Voor zover wij kunnen overzien, kan een funderingslabel momenteel ook niet een verplicht onderdeel van de taxatie zijn omdat hier geen wettelijke plicht aan ten grondslag ligt. Een energielabel is bijvoorbeeld wel verplicht door Europese regelgeving.

4. Als het geen correcte weergave is van de situatie in Zwolle, is het college het dan met ons eens dat de introductie van het funderingslabel een ongewenste ontwikkeling is voor de woningeigenaren in Zwolle?

Antwoord:

Het label zoals bedoeld onder punt 1 onder vraag drie vinden wij geen goede ontwikkeling omdat de betrouwbaarheid van de indicatie te beperkt is. De ontwikkeling van FunderMaps kan voor sommige lokale partijen mogelijk wel een goede eerste indicatie geven van de problematiek maar kan nooit leidend zijn: aanvullend onderzoek is altijd nodig en de kwaliteit van de indicaties is afhankelijk van de gegevens die deze partijen zelf kunnen aanleveren. Partijen zouden er daarom ook voor kunnen kiezen (afhankelijk van de kennis en kunde die deze partij in huis heeft) om op basis van de beschikbare data zelf een model/kaart te ontwikkelen.

5. Is het college bereid om in gesprek te gaan met de uitgevers van het funderingslabel om te zorgen dat er van de ondergrond in Zwolle een correct beeld wordt geschetst?

Antwoord:

Naar aanleiding van de verschillende media-uitingen rondom funderingsproblematiek vorig jaar, hebben wij in april vorig jaar contact gezocht met het KCAF om uitleg te krijgen. Die uitleg konden wij niet krijgen in verband met privacyregelgeving. Wel werden wij naar aanleiding van ons contact uitgenodigd voor een kennissessie in Schiedam. Daarbij werd ons duidelijk dat er in Zwolle geen aanleiding is tot zorgen. Feit bleef wel dat op de website van het KCAF een ander beeld geschetst wordt. In januari hebben wij een gesprek gevoerd met het KCAF. Het KCAF heeft ons daarbij laten zien welke bodemkaarten ze kunnen maken. Het KCAF heeft het daarbij overigens nooit gehad over de plannen ten aanzien van FunderMaps/een funderingslabel. Wij waren verrast door de berichtgevingen in de media en begrijpen de zorgen van het CDA Zwolle dan ook terdege. Wij zijn naar aanleiding van het overleg met het KCAF in januari tot de conclusie gekomen dat wij als gemeente mogelijk al de nodige gegevens, informatie en kennis in huis hebben om zelf een kaart te vullen die een goede indicatie geeft van de eventuele problematiek en dat te zijner tijd nader te gaan verkennen. Te zijner tijd omdat er in Zwolle geen urgentie is – aldus onze ervaringen én de bevindingen van het KCAF - en wij daar capaciteit en middelen voor vrij moeten maken.

Datum 4 november 2020

6. Kan het college de raad op de hoogte brengen van de stand van zaken betreffende de communicatie naar inwoners over de funderingsproblematiek zoals genoemd in het jaarverslag VTH 2019.

Antwoord:

Zoals uit de beantwoording van vraag 5 volgt, hebben wij naar aanleiding van de eerdere berichtgevingen van het KCAF contact gezocht met hen, zijn wij bij een bijeenkomst in Schiedam geweest en hebben wij in januari een gesprek gevoerd met het KCAF. Dit heeft er toe geleid dat het KCAF in de funderingsviewer (de voorloper op voornoemde twee modellen) een disclaimer heeft opgenomen over de betrouwbaarheid van de gegevens. Of wij zelf nog actief naar onze inwoners gaan communiceren over deze problematiek hangt af van de vervolgerichtgevingen/acties van het KCAF en de verenigingen van makelaars, taxateurs en verhuurbemiddelaars.

7. Is het college bereid de gemeenteraad actief op de hoogte te houden van de vorderingen rondom de ontwikkelingen met betrekking tot de funderingsproblematiek?

Antwoord:

Ja, wij zijn daartoe bereid. In principe gebruiken wij daarvoor het VTH jaarverslag en programma. Als daar aanleiding toe is, dan informeren wij uw raad separaat.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke