



Gespreksnotitie funderingsproblematiek

Ten behoeve van het rondetafelgesprek in de Tweede Kamer op 30 maart 2023 over funderingsproblematiek.

Achtergrond notitie

Wij vertegenwoordigen de uitvoerende funderings(herstel)bedrijven en hebben ons voornamelijk in deze notitie gefocust op knelpunten/oplossingen bij het herstel van funderingen.

Belangrijkste oorzaken funderingsschade

Een belangrijke oorzaak van funderingsproblemen is gelegen in het beheer van waterpeilen, die door diverse instanties (waterschappen, gemeentes en provincies) wordt beheerd. Door het droog komen te staan van houten funderingspalen worden de koppen van de funderingspalen aangetast en grenen palen zijn gevoelig voor bacteriën. Huiseigenaren hebben hierop geen invloed, maar wel met de nadelige effecten te maken en draaien nu volledig op voor de kosten van herstel van hun fundering. Daarnaast speelt inklinking van grond en ontwatering een rol, waardoor funderingsschade ontstaat aan woningen die op staal (zonder funderingspalen) zijn gebouwd. Hierin is een regierol door het Rijk gewenst.

Herstelproces en kosten

Het herstelproces van funderingen, de onzekerheid over de veiligheid van de woning en daarmee samenhangend de zorg over de bestaanszekerheid is zeer ingrijpend voor de bewoners. Bij een funderingsherstel praten we bij een gemiddelde woning over kosten die kunnen oplopen tot meer dan € 100.000,-.

De werkzaamheden van funderingsherstelbedrijven betreffen geen cosmetische verbetering. De eigenaar van de woning moet deze laten uitvoeren om de woning bewoonbaar te houden. Het gaat met name om oudere woningen, veelal oude arbeiderswoningen, waarbij veel eigenaren beperkte financiële middelen ter beschikking hebben of om corporatie woningen, waarbij het betaalbaar houden van de huur een belangrijke rol speelt. Wij denken dat een lager BTW tarief gewenst is, zoals we deze voor schilders hebben bij woningen ouder dan 2 jaar.

Verder maken wij ons zorgen over toepassing en aanvullende kosten per particulier inzake de komende Wet Kwaliteitsborging welke op 1 januari 2024 ingaat. De kosten kunnen oplopen van € 2.000 tot € 3.000 per woning en dat alleen voor het houden van toezicht. Hetgeen nu plaats vindt door de gemeente, waar de burger leges voor betaald (mogelijk



Nederlandse Vereniging Aannemers Funderingswerken

bouwen aan betrouwbaarheid

dubbelop vanaf invoering nieuwe wet). Een voorbeeld is de gemeente Rotterdam, die voor funderingsherstel geen leges in rekening brengt. Dit zou landelijke navolging kunnen krijgen.

Aanvraag voor de omgevingsvergunning voor funderingsherstel is zeer omslachtig (hele procedure moet doorlopen worden). Het zou handiger en rompslomp (en dus kosten) schelen als dit met een afzonderlijk formulier afgehandeld zou kunnen worden.

Verzekerbareid

Het is erg lastig, dan wel vrijwel onmogelijk om de uitvoering van funderingsherstel te verzekeren, terwijl het funderingsherstelbedrijf juridisch wel verantwoordelijk wordt gehouden voor schade aan de woning van de bureen. In de praktijk is de fundering van de bureen ook aan herstel toe en hoort dit risico niet bij degene die het herstel uitvoert te liggen.

Financierbaarheid- en blokaanpak funderingsherstel

Bij het uitvoeren van funderingsherstel is het voor de efficiënte uitvoering, samenhangende kosten en beperken van juridische perikelen over aansprakelijkheden gewenst dat een blok huizen in een keer aangepakt wordt. Vaak hebben niet alle bewoners van het blok de financiële mogelijkheden om mee te doen in deze aanpak en is het juridisch niet altijd afdwingbaar. Hier zou een regierol van het Rijk gewenst zijn.

Verspreiding kennis en gewenste bundeling van krachten

Onderzoek wordt gedaan door diverse organisaties en platformen en er wordt, ons inziens, veel naast elkaar gewerkt in plaats van met elkaar. Samenwerking is essentieel, echter zonder regierol en financiële middelen vanuit Rijksoverheid wordt dit erg lastig.

Harderwijk, 20 maart 2023