

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal  
Bestuur, Ruimte en Wonen**  
Directie Bouwen en Energie

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2021-0000108277

**Uw kenmerk**

Datum 24 maart 2021  
Betreft Vragen van de leden Koerhuis, Lodders, Remco Dijkstra en  
Aukje de Vries (allen VVD) over funderingsproblemen

Hierbij bied ik u, mede namens de ministers van Landbouw, Natuur en  
Voedselkwaliteit en van Infrastructuur en Waterstaat, de beantwoording van de  
vragen aan van de leden Koerhuis, Lodders, Remco Dijkstra en Aukje de Vries  
(allen VVD) over de funderingsproblematiek. Deze vragen werden ingezonden op  
29 januari 2021, met kenmerk 2021Z01815.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

**2021Z01815**

Vragen van de leden Koerhuis, Lodders, Remco Dijkstra en Aukje de Vries (allen VVD) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en van Infrastructuur en Waterstaat over de funderingsproblematiek (ingezonden 29 januari 2021)

**Kenmerk**  
2021-0000108277

#### Vraag 1

Kunt u een overzicht geven van de bij u bekende en geïnventariseerde funderingsproblematiek (in steden en het landelijk gebied)? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 1

Er zijn verschillende onderzoeken naar de problematiek rond funderingen<sup>1</sup>. Deze onderzoeken zijn alle gebaseerd op schattingen, omdat de problematiek complex en divers is. In de praktijk is vaak onbekend op welk type fundering een pand staat. Daar komt bij dat de problematiek zich goeddeels ondergronds afspeelt en de situatie zelfs binnen een straat kan verschillen, waardoor bodemonderzoek per fundering het enige middel is op een volledig beeld te krijgen. De schattingen kennen daarom flinke reikwijdtes.

Funderingsproblemen doen zich vooral voor in gebieden met een veenbodem, grofweg het westen en het noorden van Nederland. Het gaat hier vaak om op houten palen gefundeerde woningen, waarvan de palen als gevolg van schimmels of bacteriën worden aangetast. Daarnaast kunnen er ook problemen ontstaan, doordat de dalende bodem de houten palen ongelijkmatig mee trekt. In het rivierenland ontstaan vooral problemen bij woningen die ondiep zijn gefundeerd ("op staal"), wanneer door droogte de grond inklinkt. Een aantal gemeenten, waar sprake is van een grote problematiek, heeft een redelijk adequaat beeld van de staat van de fundering(en), zoals bijvoorbeeld Rotterdam, Zaanstad en Schiedam. Ook de gemeenten Gouda en Haarlem hebben in de afgelopen jaren veel onderzoek gedaan.

#### Vraag 2

Hoe staat het met de gesprekken met de bij het funderingslabel betrokken partijen?

#### Antwoord 2

Het funderingslabel is ontwikkeld door de private Stichting KCAF. Hierbij is mijn ministerie niet betrokken geweest. Na de lancering van het funderingslabel is vanuit mijn ministerie contact gezocht met KCAF. Het verzoek was om gezamenlijk met het ministerie en een aantal onderzoeksbureaus te werken aan het vergroten

---

<sup>1</sup> Waaronder:

Schades door watertekorten en –overschotten in stedelijk gebied (Deltares 2012)  
Dalende bodems, stijgende kosten (PBL 2016)  
Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden (RVO/KCAF 2017)  
[www.klimaatatlas.nl](http://www.klimaatatlas.nl) (Stichting CAS 2017)  
Naar een kosteneffectieve aanpak van klimaatadaptatie in Nederland (Sweco 2018)  
Funderingsproblematiek, een vergeten 'rot' dossier (KCAF 2019)  
Klimaatbestendige stad: [www.klimaatshadeschatter.nl](http://www.klimaatshadeschatter.nl) (NKWK 2019)

van het inzicht in de kwaliteit van funderingen. KCAF heeft hierop afwijzend gereageerd.

### Vraag 3

Wat zijn de verwachte kosten voor huiseigenaren als gevolg van funderingsschade?

### Antwoord 3

In een recent rapport van Deltares is de verwachting opgenomen dat de schade tot 2050 door paalrot en verschilzetting van panden gefundeerd op staal bij een onveranderd klimaat tussen 5 en 39 miljard € ligt. Door toename van droogte bij klimaatverandering (KNMI scenario WH+) kan dit met 3 tot 15 miljard euro toenemen<sup>2</sup>. In dit rapport wordt ook aangegeven dat de onzekerheid van deze schatting erg groot is door ontoereikende data. De verdeling van deze schade over huiseigenaren vindt plaats op basis van 5 schadeklassen. De schadeklassen 1 tot en met 3 betreft herstelkosten tussen de € 500,- en € 10.000,-. De schadeklassen 4 en 5 betreft herstelkosten tussen de € 10.000,- en € 120.000,-. De schadeklassen 4 en 5 betreffen naar schatting maximaal 80.000 woningen. Deze schatting is inclusief funderingen die mogelijk al hersteld zijn in het verleden.

### Vraag 4

Hoe werkt het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, waar huiseigenaren die de fundering van hun woning moeten repareren, een lening kunnen krijgen? In hoeverre sluit dit voldoende aan bij de praktijk en problemen van huiseigenaren? Hoeveel gebruik wordt hiervan gemaakt?

### Antwoord 4

Huiseigenaren, die op de reguliere hypotheekmarkt geen lening kunnen krijgen om de fundering van hun woning te herstellen, kunnen in aanmerking komen voor een lening bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). De woning moet zijn gelegen in een gemeente die een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met het FDF. Gemeenten (voor het LTI-tekort) en banken/NHG (voor het LTV-tekort) dragen in voorkomende gevallen bij aan het fonds. De hypothecaire lening heeft een vaste looptijd van 30 jaar en een rentepercentage van nu 2,3%. Sinds de oprichting van het fonds zijn 34 leningen verstrekt. Dit aantal leningen blijft ver achter bij de verwachtingen ten tijde van de oprichting van het fonds. Ik heb u hierover eind 2019 geïnformeerd<sup>3</sup>. Het fonds heeft maatregelen genomen om eventuele belemmeringen voor deelname aan het fonds weg te nemen. De effecten van deze maatregelen moeten nog zichtbaar worden. Andere factoren die mogelijk een rol spelen zijn de Corona-pandemie, waardoor de procesbegeleiding bij bouwblokgewijs funderingsherstel wordt bemoeilijkt. Daarnaast zijn sinds de start van het fonds de woningprijzen verder gestegen en is de rente aanhoudend laag gebleven, waardoor meer mensen bij de bank een lening kunnen krijgen en dus minder mensen een beroep hoeven doen op het fonds. Teneinde de werkingssfeer van het fonds te vergroten onderzoek ik de mogelijkheden om het fonds onder voornoemde voorwaarde toegankelijk te maken voor inwoners van alle gemeenten.

---

<sup>2</sup> Rapport "Impact droogte op funderingen", Deltares 9 september 2020

<sup>3</sup> Tweede kamer, vergaderjaar 2019-2020, 30136 nr. 52

#### Vraag 5

Kunt u aangeven wat het pallet van oorzaken van funderingsschade is (in steden en op het platteland)? Kan bij elke oorzaak ook worden aangegeven welke oplossing(en) daarvoor zijn, welke pilots er op dit moment in de praktijk uitgevoerd worden en wat de voorlopige resultaten daarvan zijn? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 5

Bij funderingsproblematiek gaat het met name om funderingen met houten funderingspalen en funderingen op staal (dat wil zeggen: ondiep gefundeerd). Houten paalfunderingen werden vooral voor 1970 toegepast. Beide funderingstypen kunnen kwetsbaar zijn, waarbij onder meer bodemgesteldheid (slappe of stevige bodem op verschillende niveaus in de bodem), bodembeweging, droogte en grondwaterstanden een rol spelen. Voor houten funderingspalen zijn er oorzaken als aantasting door schimmels bij droogstand, aantasting door bacteriën (ook onder water) en negatieve kleeft, waarbij funderingspalen naar beneden worden getrokken bij inklinking of bodemdaling. Daarbij speelt ook de soort funderingshout een rol. Soms zijn er andere oorzaken die bij beide soorten fundering een rol spelen; de fundering is niet (meer) berekend op het huidig gewicht (door verbouwing) of er is beschadiging door planten en boomwortels. Tenslotte komt het ook voor dat de oorspronkelijke fundering kwalitatief onvoldoende was. Veelal is er sprake van een combinatie van oorzaken. Inzicht in de achtergrond van de problematiek en de mogelijke oplossingen vergen dus ook goed onderzoek en maatwerk en dienen van keer tot keer bepaald te worden. In het verleden heeft RVO gezamenlijk met KCAF een aantal handreikingen ontwikkeld, zoals voor eigenaren en voor gemeenten. Voorts heb ik bijgedragen aan een aantal pilots in dit kader. Het gaat hierbij bij voorbeeld om een onderzoek om te komen tot preventieve maatregelen tegen bacteriële aantasting van houten funderingspalen en een onderzoek naar digitale monitoring van de staat en achteruitgang van funderingen (project Code Oranje). Daarnaast zijn er onder meer nog pilots naar actief grondwaterpeilbeheer in bebouwd gebied (Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie), naar de ontwikkeling van een handelingsperspectief voor bewoners/eigenaars in veenweidegebied (Regiodeal bodemdaling Groene Hart) en een pilot sloop-nieuwbouw als optie voor particuliere eigenaars bij de combinatie funderingsherstel en verduurzaming. Tenslotte is er de uit het Deltafonds gefinancierde Impulsregeling klimaatadaptatie, die onder voorwaarden voorziet in (co-)financiering aan overheden bij de aanpak van klimaat gerelateerde knelpunten zoals watertekorten of -overlast.

#### Vraag 6

Deelt u de mening dat zeker niet in alle gevallen het verhogen van het waterpeil de oplossing is voor funderingsschade? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u hiervan de wetenschappelijke onderbouwing delen?

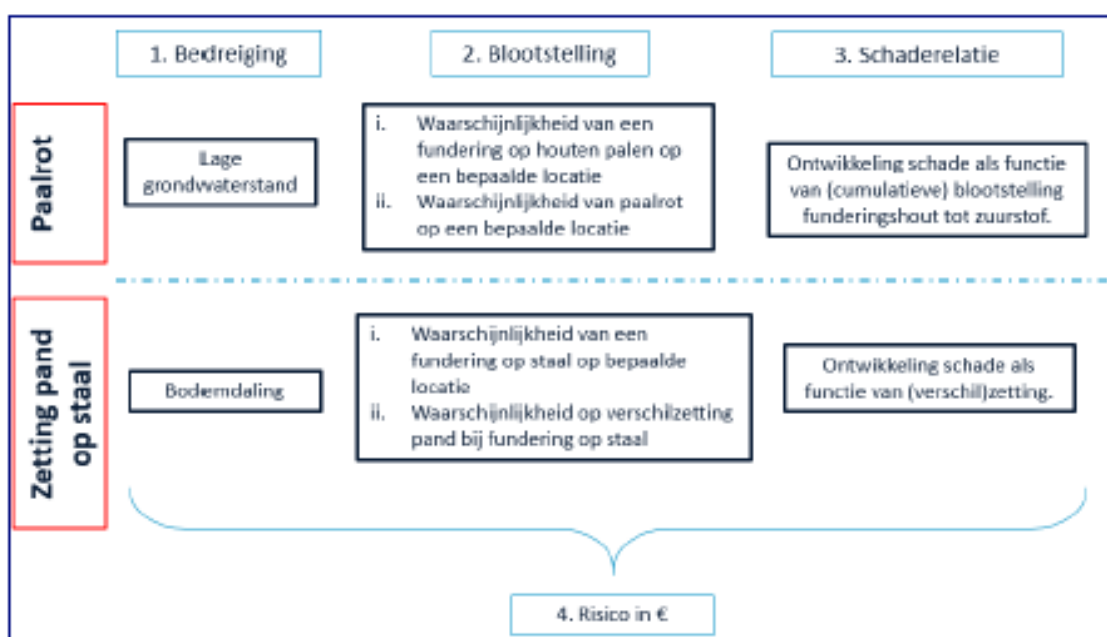
#### Antwoord 6

Ik deel de mening dat zeker niet in alle gevallen het verhogen van het waterpeil de oplossing is voor funderingsschade. Zo staat de aantasting van met name grenen palen door een bepaalde soort bacteriën los van het waterpeil. De Stichting Houtresearch doet hiernaar sinds 1997 onderzoek en krijgt een steeds preciezere inzage in het probleem. Daarnaast kunnen er bijvoorbeeld ook

funderingsproblemen ontstaan als gevolg van diepe bodemdaling door mijnactiviteiten.

Een wetenschappelijke onderbouwing treft u bijvoorbeeld aan in de risicoanalyse zoals Deltares die heeft opgesteld, waarbij ook ingegaan wordt op zettingsschade naast grondwaterstanden.

**Kenmerk**  
2021-0000108277



Daarnaast dient te worden opgemerkt dat er buurten en gebieden in Nederland zijn, bijvoorbeeld in Schiedam, waarbij grondwaterverhoging weliswaar een oplossing is voor woningen met houten funderingspalen, maar tegelijk schade oplevert voor op staal gefundeerde woningen in datzelfde gebied. Deze laatste woningen zijn juist gebaat bij een lagere grondwaterstand.

#### Vraag 7

Kunt u aangeven welke partijen (inclusief overheden) allemaal betrokken zijn bij het dossier funderingsschade en de oplossing daarvan, inclusief rollen, taken en verantwoordelijkheden? Wat is de rol en toekomst van het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), inclusief financiering, en ook voor de landelijke loketfunctie voor woningeigenaren?

#### Antwoord 7

De belangrijkste partijen betrokken bij het dossier funderingsschade zijn:

- de eigenaar van het pand; deze is verantwoordelijk voor de staat van zijn woning en fundering;
- de gemeente: deze is verantwoordelijk voor het bouw- en woningtoezicht (veiligheid) en heeft een verantwoordelijkheid in het kader van de leefbaarheid. Een aantal gemeenten waar de opgave groot is, stimuleert funderingsherstel en ondersteunt het proces om hiertoe te komen. In enkele gevallen verstrekken gemeenten subsidies of leningen aan inwoners om de fundering van hun woning te herstellen. Daarnaast hebben gemeenten 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 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;
- de provincie: provincies bieden het algemene kader voor het grondwaterbeheer. In enkele gevallen voert een provincie beleid op het gebied van funderingsherstel. Dit is het geval in Friesland waar de provincie een regeling voor funderingsherstel in het leven heeft geroepen;
  - het waterschap: waterschappen beheren het oppervlaktewaterpeil zo goed mogelijk om de aanwezige belangen in het gebied (water aan- en afvoer, waterberging, watervoorziening, waterkwaliteit) en functies (bebouwde gebieden, landbouw, natuur etc.) zo goed mogelijk te bedienen. Waterschappen zetten zich in om de peilen voor het oppervlaktewater jaarrond zo goed mogelijk te handhaven.
  - voor de betrokkenheid van de ministeries van BZK, IenW en LNV verwijs ik naar de beantwoording van eerdere Kamervragen;<sup>4</sup>
  - bureaus voor funderingsonderzoek;
  - funderingsherstelbedrijven;
  - onderzoeksinstituten zoals TNO, Deltares, Sweco en TU-Delft: deze instituten houden zich bezig met het in kaart brengen van de omvang van de problematiek en het in beeld brengen van de omvang van de schade.

De rol en toekomst van het KCAF is de verantwoordelijkheid van de Stichting KCAF. Mijn ministerie heeft in het verleden tijdelijke bijdragen verleend aan KCAF. Hierbij is altijd het oogmerk geweest dat KCAF zich op zo'n manier zou ontwikkelen, dat eigen inkomsten gegenereerd worden opdat de stichting onafhankelijk van de steun van het Rijk zou kunnen voortbestaan. BZK heeft aangegeven onder voorwaarden van een goede taakverdeling en samenwerking met RVO via het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek (RPAF) bereid te zijn bepaalde taken van KCAF nog te willen blijven ondersteunen. KCAF heeft hiervan afgezien.

#### Vraag 8

Is het waar dat een aantal activiteiten van het KCAF ondergebracht zijn bij RVO? Kunt u toelichten welke taken/activiteiten overgeheveld zijn naar RVO en wat de gevolgen van dit besluit zijn geweest in het kader van kennisontwikkeling, kennisvergaring, meldpunt van funderingsproblematiek, (aanjagen van) innovaties?

#### Antwoord 8

Het KCAF is een onafhankelijke stichting die haar eigen activiteiten bepaalt. Echter, met het oog op de gebleken kwetsbaarheid van KCAF als kleine organisatie, afhankelijk van een personeelslid en een vrijwillig bestuur en gelet op de opgave die op ons afkomt, is BZK in samenspraak met de gemeenten Rotterdam en Zaanstad en KCAF eind 2017 tot de conclusie gekomen dat het de voorkeur verdient dat KCAF zich bij een andere professionele organisatie aansluit. KCAF heeft hiertoe de keuze gemaakt voor RVO, waarmee al enkele jaren werd samengewerkt. In samenspraak met KCAF is een Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek opgezet, waarbij verschil van inzicht over de gewenste

---

<sup>4</sup> Tweede kamer, vergaderjaar 2020-2021, Aanhangsel van de handelingen, nrs. 717 en 718

wijze van samenwerking is ontstaan. KCAF heeft zich vervolgens uit deze samenwerkingsrelatie teruggetrokken. Mede daardoor is het Rijksprogramma nog niet goed van de grond gekomen. Onlangs heeft RVO een uitvraag onder de stakeholders laten houden over de invulling van het Rijksprogramma. Dit wordt nu verder vormgegeven in 2021. KCAF is hiervoor ook benaderd, maar wilde geen medewerking verlenen.

#### Vraag 9

Kunt u een overzicht geven van het aantal meldingen en vragen die het KCAF jaarlijks heeft ontvangen (een overzicht van de afgelopen 5 jaar per jaar)? Hoeveel vragen of meldingen ontvangt RVO per jaar over de funderingsproblematiek?

#### Antwoord 9

Tot maart 2020 heeft KCAF het Funderingsloket uitgevoerd in opdracht van en gefinancierd door aanvankelijk BZK, later RVO. Vanuit BZK/RVO is daarom steeds naar het Funderingsloket verwezen. RVO ontvangt per jaar enkele tientallen vragen over funderingsproblematiek. Deze komen veelal uit het bestaande netwerk, meestal in relatie tot concrete activiteiten of kennisproducten. Vorig jaar was er een piek aan meldingen door de communicatie van KCAF over het funderingslabel. Daarnaast is er contact met woningmarktpartijen, als makelaars en taxateurs over de funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden, die wordt gehost door RVO. Hierover gaan ook de meeste vragen die RVO ontvangt. De website van funderingsviewer krijgt dagelijks 1500-2000 hits.

Ik ben niet op de hoogte van het aantal meldingen dat KCAF in de afgelopen 5 jaar heeft ontvangen. Dit omdat er lange tijd geen heldere administratie bleek van het aantal meldingen en de afkomst daarvan. Ook heb ik vanaf 2018 geen jaarverslagen van KCAF meer ontvangen en deze ook niet kunnen traceren.

#### Vraag 10

Kunt u aangeven welke best practices er in het land zijn voor het oplossen van funderingsschade?

#### Antwoord 10

De verschillende aanpakken van funderingsproblematiek zoals in Zaanstad, Schiedam, Rotterdam, Haarlem en Gouda, zijn goede voorbeelden voor andere gemeenten. Deze gemeenten werken aan de ontwikkeling van kennis over de lokale problematiek, zijn daar transparant over naar burgers, faciliteren inwoners bij herstel door middel van bijvoorbeeld een loket, voorlichting, procesbegeleiding, funderingsonderzoek en/of een leenfaciliteit.

Ook de provincie Friesland en een aantal Friese gemeenten is actief op dit front. Eerder heeft ook Dordrecht haar lessen over de aanpak gedeeld in een uitgebreide publicatie.

Daarnaast zien we dat een aantal corporaties, waaronder enkele Rotterdamse en Noord-Hollandse woningbouwverenigingen, veel nuttige ervaring heeft opgedaan met de aanpak van funderingsschade. Het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek (RPAF) verwerkt deze kennis momenteel in een handreiking.

Ten aanzien van burgerinitiatieven hebben we veel waardering voor de initiatieven die zijn of worden ondernomen om funderingsschade juist te voorkomen, veelal gericht op actief grondwaterpeilbeheer (Goed gefundeerd, Land van Valk).

De afgelopen jaren participeerden deze partijen ook steeds met groot enthousiasme en actief om hun ervaringen en lessen te delen met anderen op kennisdelingsbijeenkomsten georganiseerd door KCAF en gefaciliteerd door BZK en RVO.

#### Vraag 11

Welke budgetten zijn er beschikbaar op rijksniveau? Wat doet het Rijk?

#### Antwoord 11

BZK stelt budget beschikbaar voor de uitvoering van het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek (RPAF), zowel voor menskracht als middelen. Daarnaast is in het verleden herhaaldelijk (financieel) bijgedragen aan pilots en kennisdeling en is daar ook dit jaar weer budget voor beschikbaar. Een voorbeeld is de huidige RPAF-bijdrage voor de update van de bestaande maar verouderde richtlijnen voor funderingsonderzoek. Voor het overige verwijs ik naar de beantwoording van eerdere Kamervragen van de leden Nijboer en Gijs van Dijk<sup>5</sup>.

#### Vraag 12

Hoe wordt innovatie gestimuleerd voor het oplossen van funderingsschade? Wilt u dit voor alle oorzaken aangeven?

#### Antwoord 12

BZK en RVO hebben in het verleden diverse pilots en innovaties ondersteund. Het onderzoek naar bacteriële aantasting door SHR, digitale monitoring van verzakkingen (Code Oranje) en het burgerinitiatief Goed Gefundeerd. Veelal gebeurde dit door KCAF te betrekken of KCAF als trekker de mogelijkheid te bieden te werken aan innovaties. RVO heeft ook actief geparticipeerd in het Kennisprogramma Bodemdaling, vanuit de insteek dat innovatieve projecten en ontwikkelingen daar het funderingsdossier konden ondersteunen. Ik verwijs hierbij tevens naar mijn antwoord op vraag 8.

#### Vraag 13

In hoeverre zijn er bijvoorbeeld voor de bacterie-aantasting van funderingen ook innovatieve oplossingen beschikbaar of in ontwikkeling? Zo ja, welke?

#### Antwoord 13

Zie antwoord op vraag 5

#### Vraag 14

Is het waar dat een verzoek voor een proef voor een oplossing van de bacterie-aantasting (één van de oorzaken van funderingsschade) van het KCAF niet is gehonoreerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties? Zo ja, waarom niet? Wie staat wel aan de lat om dit soort innovaties te stimuleren?

#### Antwoord 14

Nee. In het kader van de bij vraag 5 genoemde EFRO-aanvraag voor subsidie voor een praktijkproef met betrekking tot bacteriële aantasting van houten palen is een consortium samengesteld van partijen die een noodzakelijke rol hebben in

---

<sup>5</sup> Tweede Kamer 2020-2021, Aanhangsel van de Handelingen nr. 718, vragen 4,6,7 en 9.



een praktijktest. De rol van het KCAF is hierin ook benoemd, zijnde het organiseren van informatie-avonden voor de bewoners van het woonblok waar de praktijktest plaats zou vinden en het plaatsen van een deel van de sensoren om het effect van de behandeling van de funderingspalen te monitoren. De inzet van het KCAF is meegenomen in de begroting van de EFRO-aanvraag. Deze is zoals bij vraag 5 aangegeven helaas niet gehonoreerd door Op Oost. Zoals eerder aangegeven heeft RVO via het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek (RPAF) eind november 2020 de Stichting Houtresearch uitgenodigd in gesprek te gaan om te bekijken of een vervolg mogelijk is.

#### Vraag 15

Welke rol heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, dan wel andere relevante ministeries zoals Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Infrastructuur en Waterstaat, bij (het stimuleren van) innovatie voor het oplossen van de funderingsproblematiek?

#### Antwoord 15

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar de beantwoording van eerdere Kamervragen van de leden Nijboer en Gijs van Dijk (zie ook het antwoord op vraag 11).

#### Vraag 16

Wat zou de rol van de innovatiegezant, die vanuit Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aan het werk gaat, kunnen zijn bij het oplossen van de funderingsschade?

#### Antwoord 16

De innovatiegezant heeft de focus op mest- en stalinnovaties, dit onderwerp wordt geen onderdeel van zijn/haar verantwoordelijkheid.