

Vergaderjaar 2024–2025

28 325

Bouwregelgeving

Nr. 298

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING EN VAN DE MINISTER EN STAATSSECRETARIS VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juli 2025

Steeds meer mensen krijgen te maken met schade aan de fundering van hun woning of gebouw. Dit heeft vaak grote financiële gevolgen, maar tast ook het gevoel van veiligheid en geborgenheid aan. Het raakt mensen in de kern: hun thuis. Wanneer meerdere woningen in een buurt worden getroffen, komt ook de leefbaarheid onder druk te staan. Als er niet tijdig wordt ingegrepen, leidt funderingsschade tot verdere verslechtering, verlies van woningen en hoge vervangingskosten. Daarbij is oog voor de menselijke maat essentieel: de sociale impact voor bewoners neemt toe naarmate de aanpak langer op zich laat wachten.

Vanwege de uiteenlopende oorzaken van funderingsproblemen en de grote regionale verschillen – in bodemgesteldheid, bebouwing en eigendomssituaties – bestaat er geen uniforme oplossing. Actie is soms acuut nodig, soms minder urgent, afhankelijk van de ernst en omvang van de schade. Daarom is een gebiedsgerichte en gedifferentieerde aanpak noodzakelijk. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ruimte krijgen voor een eigen invulling, afgestemd op de lokale situatie. Deze aanpak moet oog hebben voor alle aspecten van het vraagstuk: technisch, sociaal, juridisch, financieel én communicatief. Alleen zo kunnen we komen tot haalbare en betaalbare oplossingen, passend bij iedere unieke situatie.

Een effectieve aanpak vraagt om samenwerking met alle betrokken partijen die ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid willen bijdragen aan een gedeeld doel. Hierbij gaat het om een actieve inzet van het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, maar ook van marktpartijen zoals banken, verzekeraars en de bouwsector. De eigenaar van de woning heeft bij deze opgave een cruciale rol: een eigenaar is immers zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de eigen woning, daaronder valt ook funderingsherstel. Hoe langer gewacht wordt met de aanpak van de funderingsschade, hoe meer de kosten oplopen. Het is dan ook

belangrijk dat de eigenaar in staat is aan de slag te gaan met het oplossen van de funderingsschade. De nationale aanpak funderingsproblematiek ondersteunt hierbij. De aanpak van funderingsproblematiek vraagt langjarig commitment van alle betrokkenen, zowel publiek als privaat.

Met deze brief bieden wij u het rapport «De Olifant onder de kamer» van ABDTOPConsult aan. Dit rapport is opgesteld in opdracht van de Ministeries van VRO, IenW en LNV en met betrokkenheid van OCW. Wij geven, mede namens de bewindspersonen van LNV, aan welke keuzes we op hoofdlijnen maken en hoe we samen met de belangrijkste partners de verschillende bouwstenen van de nationale aanpak gaan uitwerken. Tevens treft u als bijlagen aan een inventarisatie van TwynstraGudde over hoe lokale overheden momenteel omgaan met funderingsproblematiek en een verdiepende analyse van Deltares en TNO over aard en omvang van de opgave. Op basis hiervan schetsen we hoe we de meerjarige nationale aanpak willen inrichten en welke vervolgstappen we samen met de belangrijkste partners gaan zetten. Centraal in deze nationale aanpak staan de funderingen van gebouwen met een woonfunctie (hierna woningen), in relatie tot hun omgeving. Funderingen van infrastructuur of andere kunstwerken in openbare ruimte zijn geen onderdeel van deze aanpak.

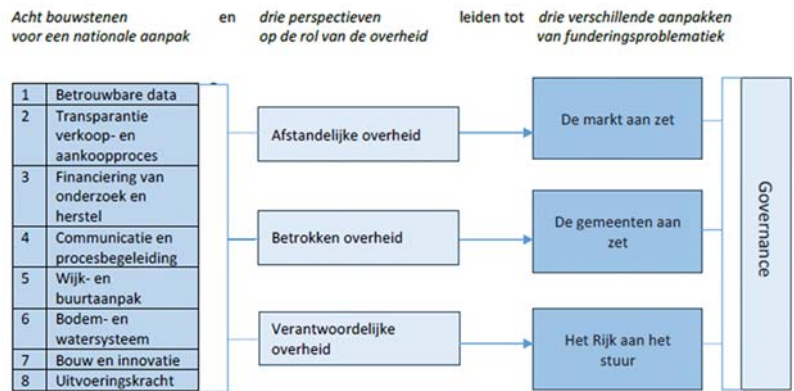
1. ABDTOPConsult-advies «De Olifant onder de kamer»

In 2024 bracht de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Rli) op verzoek van het Rijk een advies uit over de funderingsproblematiek. Daaruit blijkt dat in de komende tien jaar 425.000 gebouwen te maken krijgen met funderingsschade en dat dat aantal in de komende vijftientwintig jaar groeit naar 780.000. ABDTOPConsult onderschrijft deze aantallen en voegt toe dat voor circa 25.000 gebouwen herstel urgent is wegens ouderdom en constructieve schade, waardoor volledige renovatie of sloop/nieuwbouw noodzakelijk is. Naar schatting zijn zo'n 21.000–24.500 van deze gebouwen ondiep¹ gefundeerd en zijn 2.250 gebouwen op houten palen gefundeerd. Voor ongeveer 80.000 gebouwen is de situatie op dit moment ook al ernstig en is ingrijpend herstel noodzakelijk. Het aantal urgente gevallen zal tot 2050 snel toenemen, vooral onder gebouwen met ondiepe funderingen. Verschillen in oorzaak en herstelmogelijkheden vragen om een gerichte aanpak per funderingstype: houten palen versus ondiepe fundering.

Het ABDTOPConsult-advies bouwt voort op het Rli-advies «Goed gefundeerd» en benadrukt dat de funderingsproblematiek onzichtbaar is en groot in omvang, zowel voor het individu als voor de maatschappij. Verantwoordelijkheden zijn juridisch belegd, maar worden niet altijd gevoeld en genomen door betrokkenen, mede als gevolg van een gebrek aan bewustzijn en goede informatie. Het advies schetst dat een intensivering van de aanpak nodig is, met nadrukkelijke regie van de overheid om stappen te kunnen zetten. Niet alles kan tegelijk; niet alles kan overal en ook niet iedereen is in staat funderingsproblemen aan te pakken. Dat laat onverlet dat iedereen zijn verantwoordelijkheid moet nemen, waarbij het Rijk ondersteuning biedt, zodat eenieder diens rol goed kan vervullen.

Het advies schetst acht inhoudelijke bouwstenen en drie mogelijke benaderingen van waaruit de overheid de nationale aanpak vorm kan geven, wat leidt tot meerdere beleidsopties voor de bouwstenen van de nationale aanpak, zoals hieronder aangegeven.

¹ Gebouwen met een ondiepe fundering hebben een onderconstructie die direct op de bodem rust.



Bron: De Olifant onder de kamer, ABDTOPConsult, april 2025.

Het advies biedt een waardevol overzicht van mogelijke beleidsopties met bijbehorende instrumenten. De geschetste niveaus van overheidsbetrokkenheid dwingen ons bewust keuzes te maken. Het kiezen voor éénzelfde benadering voor alle inhoudelijke bouwstenen vanuit de overheid is niet noodzakelijk en bovendien lastig, omdat de verschillende bouwstenen in de tijd vragen om verschillende mate van overheidsbetrokkenheid. Onze keuzes voor de diverse bouwstenen lichten we hieronder toe.

De urgentie van dit vraagstuk vraagt om een snelle start op basis van de huidige beschikbare capaciteit en middelen en vraagt om een langjarige en actieve inzet van vele partijen, zowel publiek als privaat. Het is belangrijk te bouwen aan een goed fundament van kennis, inzicht, mogelijkheden en uitvoeringskracht bij de betrokken partijen om de aanpak stapsgewijs de komende tien jaar verder uit te bouwen. Dit geeft de gelegenheid bij te sturen wanneer de problematiek daar aanleiding toe geeft.

2. Nationale aanpak

Het advies van ABDTOPConsult onderstreept dat afwachten geen optie is: zonder interventie wordt het probleem groter, met grote maatschappelijke en sociale gevolgen. Daarom nemen we gezamenlijk onze verantwoordelijkheid voor een veilige en toekomstbestendige woningvoorraad. We doen dit in een brede coalitie met publieke en private partijen en werken met elkaar aan een aanpak waarin ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid actief bijdraagt. Het uitgangspunt van de nationale aanpak is dat de woningeigenaar primair verantwoordelijk is voor de fundering van zijn/haar woning. Het Rijk neemt de regie op zich, bewaakt de samenhang, stuurt op de voortgang van de acties waar de verschillende partners in de nationale aanpak voor aan de lat staan en regelt de randvoorwaarden die in deze brief nader worden uitgewerkt. Als interventies onvoldoende effectief blijken of het te langzaam gaat, stuurt het Rijk bij.

We zetten op de korte termijn (2025 t/m 2028) in op het vergroten van de kennis over funderingsschade. We zorgen dat er meer betrouwbare informatie over funderingen beschikbaar komt. Dit zorgt voor meer bewustwording over mogelijke problemen met funderingen, maar is ook een randvoorwaarde om als eigenaar te kunnen handelen. Het doel hiervan is dat de funderingsproblematiek een transparant onderdeel

wordt van de prijsvorming op de vastgoedmarkt en dat de (potentiële) eigenaren hier op kunnen anticiperen.

We werken de komende periode aan het creëren van de noodzakelijke condities om te zorgen dat de aanpak en uitvoering stapsgewijs kan worden opgeschaald. Dit gebeurt binnen de beschikbare financiële middelen. Daarnaast zetten we in op het ondersteunen van de individuele funderingsaanpak door woningeigenaren en de gebiedsgerichte aanpak door gemeenten. De focus van het kabinet ligt daarbij op gebouwge-eigenaren die schade- en funderingsherstel moeilijk zelf kunnen organiseren of bekostigen en buurten waar vanwege een meervoudige of samenhangende problematiek een door de gemeente of regio gecoördineerde aanpak nodig is. We starten daarbij in enkele gebieden met een urgent funderingsrisico en uiteenlopende oorzaken waar gemeenten al aan de slag zijn. Met als doel om handelingsperspectief te bieden aan de mensen in deze gebieden maar ook om van te leren voor het vervolg. Met de opgedane kennis kunnen ook gemeenten die nog aan het begin van een eigen aanpak staan op weg geholpen worden.

De nationale aanpak bestaat daarmee uit drie onderdelen, waarin de bouwstenen zoals benoemd in het advies van ABDTOPConsult een plek krijgen:

1. Creëren noodzakelijke condities;
2. Ondersteunen van de individuele aanpak;
3. Ondersteunen van de gebiedsgerichte aanpak.

Voor deze aanpak is in de periode 2025–2028 cumulatief € 56 miljoen beschikbaar. Daarnaast is er incidenteel in 2026 € 20 miljoen gereserveerd voor het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Zie paragraaf 3 voor een nadere toelichting.

2.1 Creëren noodzakelijke condities voor de nationale aanpak

Het Rijk gaat aan de slag met een aantal condities die nodig zijn om de nationale aanpak te laten slagen. Het zijn zaken die we generiek, op nationaal niveau, moeten organiseren om gebouwge-eigenaren, medeoverheden, de financiële sector en de bouwsector in staat te stellen adequaat de funderingsschade te kunnen oplossen.

Betrouwbare data en risicomodellen

Het is belangrijk dat mensen kunnen beschikken over eenduidige betrouwbare informatie over hun funderingen. Een belangrijk onderdeel van de nationale aanpak is daarom het verbeteren en bijeenbrengen van feitelijke data over de fundering en het verbeteren van modellen om het funderingsrisico in te schatten. Het toekomstbeeld is dat er op termijn één publieke informatievoorziening komt waarin alle bestaande en nieuwe funderingsinformatie samenkomt en waartoe medeoverheden, marktpartijen én woningeigenaren binnen een eigen omgeving toegang krijgen. Dit betekent dat we kiezen voor een nationale data-infrastructuur met funderingsinformatie. Dit is iets wat niet van de ene op de andere dag geregeld is en vanwege de versnipperde data en informatie de medewerking van velen vraagt. Het Rijk neemt hierin de regie en draagt zorg voor kwaliteit, betrouwbaarheid en standaardisatie van gegevens en stimuleert verder funderingsonderzoek voor betere validatie. Daarnaast vraagt een dergelijke nationale data-infrastructuur ook de nodige inspanning en inzet van de decentrale overheden.

Zoals ABDTOPConsult adviseert, zetten we in 2025 en 2026 eerste stappen richting dit toekomstbeeld door het vaststellen van standaarden en eisen voor eenduidige registratie van feitelijke data, het valideren van risicomodellen in de markt en de doorontwikkeling van een publiek gevalideerd risicomodel. Hiervoor werkt het Ministerie van VRO samen met onder meer Kadaster, Deltares en TNO. Ook lopen er verkennende gesprekken met Fundermaps of dit met publieke data ontwikkelde marktinstrument binnen het publieke domein kan worden gebracht, zoals aanbevolen door ABDTOPConsult. Daarnaast wordt de reeds beschikbare informatie toegankelijk gemaakt voor de verschillende gebruikersgroepen. Bij de uitwerking zullen we de adviezen rond betrouwbare data, informatie en risicomodellering uit het rapport van ABDTOPConsult (hoofdstuk 4) meenemen.

Kennisontwikkeling en innovatie

Het Rijk investeert de komende jaren ook in kennis en innovatie. Meer kennis over omvang, spreiding, oorzaken en patronen van funderingschade is nodig om beter onderbouwde uitspraken te kunnen doen over de levensduur van funderingen en het risico op funderingsschade beter te kunnen inschatten. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over hoe de funderingschade ontstaat door krimp-zwel gedrag van kleigrond. Maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden om ernstige schade te voorkomen of vertragen, aan of rondom het pand zelf of in de omgeving. Met Deltares en TNO is een agenda voor deze fundamentele kennisontwikkeling opgesteld die zij de komende jaren zullen uitvoeren, zie de bijlage bij deze brief.

Ook is inzet nodig op innovatie en opschaling van de markt voor funderingsonderzoek en -herstel. De marktanalyse van TKI Bouw en Techniek², heeft laten zien dat de bouwsector in de huidige situatie deze opgave qua omvang en capaciteit onvoldoende kan oplossen. Ook ABDTOPConsult stelt dat innovatief onderzoek nodig is ten behoeve van het ontwikkelen van goedkopere en minder ingrijpende onderzoeks- en hersteloplossingen. Daarnaast kan het bundelen van de vraag zorgen voor een meer continue bouwstroom wat de capaciteit ten goede komt. We werken samen met TKI Bouw en Techniek een innovatie- en opschalingsprogramma uit voor de periode 2025–2028 en benutten daarbij bestaande programma's en netwerken (bv. Nationaal Groeifonds Toekomstbestendige leefomgeving en het Bouwberaad). De ontwikkelde kennis zal worden gedeeld via de samenwerking van Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (KBF), Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Zij begeleiden daarnaast een kennis- en innovatienetwerk rond funderingsonderzoek en -funderingsherstel³. Met dit netwerk bestaande uit kennisinstellingen en marktpartijen worden nieuwe kennisvragen geadresseerd en opgepakt.

Kwaliteitsborging op orde

Verbetering van informatie over funderingsschade en de zichtbaarheid van financiële gevolgen van funderingsherstel leidt tot een toename van de vraag naar en uitvoering van funderingsherstel. Een belangrijke voorwaarde voor de verantwoorde groei en schaalvergroting is het borgen van de kwaliteit van het werk, de werkomstandigheden en specialisatie van het bouwpersoneel. We zorgen voor de nodige standaar-

² Funderingsproblematiek – Verdiepingsstudie naar innovatie- en opschalingsopgave | Rapport | Rijksoverheid.nl

³ Kennis- en innovatienetwerk versnelling funderingsaanpak maakt keuzes – KBF

disatie van funderingsbeoordeling, funderingsonderzoek en funderingsherstel om de kwaliteit van het werk waarborgen. Met de sector (Bouwend NL, NVAF⁴, KCAF en standaardisatieorganisaties) werken we aan open standaarden door de bestaande richtlijnen en handboeken voor funderingsonderzoek en funderingsherstel te actualiseren. We uniformeren de bestaande erkenningsregelingen voor funderingsherstelbedrijven, die we op termijn verder ontwikkelen naar certificering, zowel voor bedrijven als funderingsprofessionals, waar mogelijk en waar dit meerwaarde biedt. Omdat ook veel monumenten kampen met funderingsproblemen is het van belang dat ook kennis over de omgang met de monumentale waarden beter wordt verspreid. Dat geldt ook voor hoe om te gaan met het archeologisch bodemarchief. Met deze werkwijze werken we toe naar de professionalisering van de funderingsaanpak: van onderzoek tot aan funderingsherstel.

Water- en bodemaanpak

Bij funderingsschade is er vaak sprake van meerdere oorzaken, waarbij de bouwkwaliteit een belangrijke oorzaak is. Maar ook bodem en water spelen zowel in stedelijk als landelijk gebied een belangrijke rol, denk aan effect van bodemdaling, effect van krimp-zwel van kleigrond en droogstand van houten palen bij lage grondwaterstanden. Onder sommige omstandigheden kunnen waterbeheersmaatregelen of bodemmaatregelen mogelijkheden bieden om funderingsschade uit te stellen en/of te beperken.

We ondersteunen de decentrale overheden binnen de aanpak van funderingsproblematiek bij het beheer van het (grond)water en de bodem in landelijke en stedelijke gebieden. Dit doen we door het bieden van een handreiking die decentrale overheden kunnen gebruiken om een maatregelenprogramma op te stellen. Funderingsproblematiek in zowel landelijk als stedelijk gebied maakt onderdeel uit van de ruimtelijke en waterstaatkundige afweging in het gebiedsgerichte beleidsproces. Decentrale overheden werken intensief samen in besluitvorming rond de ruimtelijke keuzes, en (grond)water- en bodembeheer die effect hebben op de funderingen. De Omgevingswet biedt juridische ruimte aan medeoverheden om hier vanuit hun bestaande bevoegdheden invulling aan te geven. Op regionaal of lokaal niveau en voor landelijk of stedelijk gebied is er ruimte voor maatwerk mogelijk, naar de kenmerken van het gebied.

In lijn met het advies van ABDTOPConsult zullen we in de ruimtelijke en water- en bodemafwegingen de impact op de fundering van gebouwen nadrukkelijk laten meewegen. We verkennen daarvoor of gemeenten, waterschappen en provincies samen funderingsaandachtsgebieden kunnen bepalen (gebieden waar (risico's op) funderingsproblemen spelen) en deze kunnen opnemen in hun (omgevings-)beleid. Voor deze funderingsaandachtsgebieden worden programma's opgesteld, waarin betrokken overheden maatregelen opnemen met betrekking tot bodem- en (grond)waterbeheer. Teneinde funderingsschade zoveel mogelijk tegen te gaan wordt bij ingrepen in het water- en bodemsysteem in de omgeving (zoals peilbesluiten, grondwateronttrekkingen) het uitstellen en beperken van funderingsschade ook meegewogen.

Bij nieuwbouw, herinrichting en andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied wordt door provincie en gemeente het waterschap aan de voorkant betrokken. Zo wordt het water- en bodemsysteem goed meegenomen in de besluitvorming. Met het Ruimtelijk Afwegingskader geeft het Rijk decentrale overheden een handreiking om

⁴ Nederlandse Vereniging Aannemers Funderingswerken

klimaatbestendige locatiekeuzes te maken voor nieuwe verstedelijking. Met de Landelijke Maatlat helpt het Rijk medeoverheden en ontwikkelaars om klimaatadaptieve keuzes te maken bij de inrichting en het ontwerp van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitvoeringskracht

Uitvoering geven aan de aanpak van funderingsschade is voor gemeenten, provincies, waterschappen en woningcorporaties een uitdaging door gebrek aan (uitvoerings)capaciteit. ABDTOPConsult geeft aan dat lokale overheden (gemeenten en ook waterschappen) een inhaalslag moeten maken in eigen capaciteit en een beroep moeten kunnen doen op externe capaciteit, kennis en expertise. Om efficiënt om te gaan met de beschikbare capaciteit, richten we samen met VNG, IPO, UvW en Aedes een expertteam in dat vraaggericht de overheden en woningcorporaties kan ondersteunen met kennis en expertise. Daarbij worden ook de bestaande kenniscentra betrokken. Ook voldoende capaciteit vanuit de betrokken departementen om op alle onderdelen van de nationale aanpak daadwerkelijk regie te kunnen nemen en voortgang te kunnen maken is een randvoorwaarde.

2.2 Ondersteunen individuele aanpak

Het Rijk faciliteert woningeigenaren en de markt via meerdere lijnen om beter en eenvoudiger invulling te geven aan de eigen verantwoordelijkheid voor schade- en funderingsherstel.

Communicatie en informatieloket

Het vergroten van het bewustzijn en de kennis over funderingsproblematiek bij woningeigenaren krijgt prioriteit door meer en betere funderingsinformatie. We zorgen voor begrijpelijke publieke informatie en voorlichting over de te zetten stappen wanneer mensen geconfronteerd worden met funderingsschade. Tegelijkertijd werken we samen met gemeenten en het KBF, KCAF en Vereniging Eigen Huis (VEH) om eigenaren van specifieke, lokale informatie en begeleiding te voorzien door het stimuleren van regionale of lokale funderingsloketten. Vanuit de regionale of lokale loketten kan ondersteuning geboden worden door bijvoorbeeld een funderingscoach. Voor rijksmonumenteneigenaren biedt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) aanvullende kennis en informatie over de funderingsproblematiek bij cultureel erfgoed. Voor de woningeigenaren die niet bij hun eigen gemeenten terecht kunnen, zal een landelijk informatiepunt (digitaal en telefonisch) geboden worden via de samenwerking KBF en KCAF.

Informatie in het woningtransactieproces

Het is belangrijk dat informatie over de staat van de fundering vroegtijdig kan worden meegenomen in het woningtransactieproces. Dat betekent dat een koper vóórdat deze een bod uitbrengt toegang moet krijgen tot de relevante funderingsinformatie. De informatie moet daarom direct bij verkoop van de woning, bijvoorbeeld in de verkoopadvertentie, al beschikbaar zijn. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de verkoper, maar het is ook aan makelaars om verkopers in het verzamelen van de relevante informatie te ondersteunen. Er zijn al instrumenten waarmee op basis van vastgestelde onderzoeksdata en modeldata een eerste inschatting gemaakt kan worden van het funderingsrisico van de woning. Dit geeft voor dit moment een eerste indicatie. Tegelijkertijd werken we zoals hiervoor beschreven aan het verbeteren van de betrouwbaarheid van data en risicomodellen.

We zullen met marktpartijen zoals kredietverstrekkers vanuit deze bestaande instrumenten één standaard bepalen voor 1) een betrouwbare basis risico inschatting; 2) het aanvullend onderzoek dat gevraagd mag worden en 3) de gevolgen voor kredietverstrekking als er daadwerkelijk funderingsproblemen geconstateerd worden. Uiteindelijk zullen hierdoor de kosten van funderingsherstel tot uiting komen in de prijs van een woning. In eerste instantie heeft dit met name impact op de gebieden waar er sprake is van urgente problemen en waar een collectieve aanpak nodig is. Dit kan de betrokkenen activeren om te gaan handelen: woning-eigenaren worden aangezet tot het maken van plannen en keuzes om funderingsschade aan te pakken. Het zorgt er ook voor dat deze risico's niet worden doorgeschoven naar nieuwe bewoners.

Standaardisatie financiering eigen woning

In veel gevallen zijn huidige woningeigenaren in staat om funderingsproblemen met eigen middelen of een (hypothecaire) lening te financieren. Voor mensen die recent een woning hebben gekocht, kan dit lastiger zijn. Het is belangrijk dat hypotheekverstrekkers en financieel adviseurs bij het toetsen van hypotheekaanvragen rekening houden met de kosten en financieringsmogelijkheden voor funderingsherstel. Momenteel zijn funderingsherstelkosten niet of onvoldoende verdisconteerd in de woningwaarde. Voor mensen die al maximaal lenen, betekent dit dat er onvoldoende ruimte is om onverwachte herstelkosten op te vangen. Betere informatievoorziening stelt kopers in staat om herstelkosten mee te nemen in hun bod, waardoor deze ook in de hypotheekaanvraag verwerkt kunnen worden. Dit vergroot de financieringsmogelijkheden. ABDBTOP-Consult laat zien dat standaardisering van financieringsopties voor funderingsherstel dit proces vergemakkelijkt en eigenaren helpt bij het maken van de juiste keuze. Samen met onder andere de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), het Verbond van Verzekeraars (VvV) en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) werken we aan gestandaardiseerde financiële processen om funderingsherstel toegankelijker en aantrekkelijker te maken voor woningeigenaren.

Fonds Duurzaam Funderingsherstel en Nationaal Restauratiefonds

Het kabinet kiest niet voor het subsidiëren van funderingsherstel. Hiervoor zijn ook geen middelen beschikbaar. De meeste woningeigenaren zijn zelf in staat om de aanpak van funderingsproblemen te financieren. Voor woningeigenaren die noodzakelijk funderingsherstel willen uitvoeren, maar daarvoor onvoldoende financiële mogelijkheden hebben, is er een landelijk vangnet: het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). De leningen die het FDF verstrekt betreffen hypothecaire leningen met aangepaste voorwaarden (betalen naar draagkracht). Tot en met juni konden woningeigenaren uit zeven gemeenten bij het FDF terecht voor een lening voor funderingsherstel. Met ingang van 1 juli 2025 heeft het FDF landelijke werking gekregen. Hierdoor kunnen woningeigenaren in heel Nederland bij het FDF terecht, wanneer zij niet via de reguliere hypotheekmarkt de financiering rond kunnen krijgen vanwege een ontoereikend inkomen.

Naast verbreding van de reikwijdte van het fonds zijn er ook een aantal andere aanpassingen gedaan. Vanaf 1 juli 2025 hoeft er geen sprake meer te zijn van urgent funderingsherstel (hersteltermijn 0–5 jaar), maar van noodzakelijk herstel om in aanmerking te komen voor een lening. Dit om te voorkomen dat de situatie verergert en de kosten voor herstel daardoor verder oplopen dan nodig. Daarbij vervalt vanaf 1 juli 2025 ook de eis dat een woning in een bouwblok gelegen moet zijn. Per die datum komen ook vrijstaande huizen in aanmerking voor een lening bij het FDF.

Het resterende vermogen van het FDF per eind 2024 bedraagt circa € 13 miljoen. In 2026 wordt hier door het Rijk € 20 miljoen aan toegevoegd⁵, om te kunnen voldoen aan de verwachte stijging van het aantal aanvragen door de landelijke werking. Met deze inzet stellen we ook woningeigenaren met onvoldoende inkomen of eigen middelen in staat om tot noodzakelijk herstel over te gaan. Eigenaren die in een monument wonen, kunnen voor financiering van funderingsherstel terecht bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Zij kunnen bij het NRF een laagrentende lening afsluiten voor onder meer funderingsherstel. De opbrengsten uit rente en aflossing worden ingezet voor het verstrekken van nieuwe leningen; met de beschikbare middelen zitten hier uiteraard wel grenzen aan.

2.3 Ondersteunen gebiedsgerichte aanpak

Lang niet altijd is de woningeigenaar in staat om het probleem alleen aan te pakken, omdat hij bijvoorbeeld onderdeel is van een VvE, van een bouwblok waar meerdere huizen verzakken of van een hele buurt waar naast funderingsproblemen ook nog andere maatschappelijke vraagstukken spelen (verduurzaming, klimaatadaptatie en sociaal maatschappelijke opgaven). Dit speelt zowel in stedelijk als landelijk gebied. In stedelijke wijken en buurten is een door de gemeente gecoördineerde aanpak nodig; in het landelijk gebied een door de provincie of door de regio gecoördineerde aanpak, zoals bijvoorbeeld de veenweideaanpak.

Bij woningcorporaties speelt funderingsschade vaak ook in combinatie met andere opgaven. Woningcorporaties dragen namelijk zorg voor de huisvesting van mensen met minder financiële draagkracht, maar staan naast funderingsherstel ook voor de opgaven van onder meer groot onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Binnen de financiële ruimte die de corporatie heeft, betekent investeren in funderingsherstel dan ook vaak dat andere investeringen moeten wachten. Ook maken zogenaamd «gespikkeld bezit» (waarin corporatiebezit en particulier bezit door elkaar staat), regels met betrekking tot beschermde stadsgezichten en de monumentenstatus de aanpak van funderingsschade voor hen lastig.

Lokale, gebiedsgerichte aanpak staat nog aan het begin

In opdracht van het Ministerie van VRO heeft TwynstraGudde onderzocht hoe gemeenten momenteel omgaan met funderingsproblematiek (zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de aandacht, kennis en beleidsinzet sterk verschillen per gemeente. Slechts een beperkt aantal koplopers kent en erkent de omvang van het probleem en heeft een lokale aanpak ingericht. Ook daar is echter niet overal een handelingsperspectief beschikbaar voor gebouwde eigenaren.

Veel gemeenten hebben nog weinig inzicht in de problematiek of besteden er nauwelijks aandacht aan. In sommige gemeenten speelt het probleem (nog) niet. De lokale aanpak is daarmee versnipperd en staat veelal nog aan het begin. De VNG bevestigt dit beeld en benadrukt dat gemeenten zich in verschillende fasen bevinden wat betreft kennis, aandacht en beleid. Passende ondersteuning per fase is volgens de VNG essentieel.

⁵ Het ingevulde kader «Beleidskeuzes uitgelegd» voor het onderwerp landelijke werking FDF wordt voor de behandeling van de VRO-begroting 2026 aan de Tweede Kamer verzonden. Dit ingevulde kader wordt opgenomen in een verzamelbrief met meerdere dossiers die gezamenlijk conform de werkwijze «Beleidskeuzes uitgelegd» worden onderbouwd.

Een gezamenlijke, integrale aanpak is noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad te behouden en te verbeteren, als onderdeel van het bredere woonzekerheidsbeleid. Investeringsherstel – of in stedelijke vernieuwing waar herstel niet mogelijk of wenselijk is – vragen om een brede afweging. Daarbij moeten de toekomstbestendigheid van het gebouw en de buurt, evenals eventuele monumentale of beschermde status, worden meegewogen. Voor rijksmonumenten geldt bovendien een instandhoudingsplicht onder de Omgevingswet. Dit vereist een langjarige inzet en samenwerking van alle betrokken partijen.

Gebiedsgerichte leeraanpak

Het Rijk zet daarom samen met de VNG, IPO en UvW in op leren door te doen in de gebieden waar funderingsproblematiek urgent is en onderdeel is van meervoudige problemen. We starten daarbij in gemeenten en in regio's (zowel stedelijk als landelijk gebied) waar de problemen erkend worden en energie is om gezamenlijk op zoek te gaan naar oplossingen. Hierbij kan er sprake zijn van een wijkaanpak als er in een wijk of buurt veel woningen zijn met funderingsproblematiek, maar ook van meer individuele schadegevallen verspreid over de regio die vanwege de aard van de problematiek wel om een gecoördineerde aanpak vragen. Het doel is in alle gevallen om met elkaar op zoek te gaan naar passend handelingsperspectief voor woningeigenaren. Hiervan kunnen gemeenten en regio's die nog aan het begin van een lokale aanpak staan tevens leren. We onderscheiden in dit verband vier typen gebieden:

1. Stedelijke buurten en wijken waar schade is aan houten palen door een lage grondwaterstand, bodemdaling of bacteriële aantasting;
2. Stedelijke buurten en wijken waar ondiepe funderingen in combinatie met bodemdaling tot problemen leiden;
3. Regio's in het landelijk gebied waar door een te lage grondwaterstand schade is ontstaan aan houten palen of met gemengde schadetypen;
4. Regio's in rivier- en kleigebieden waar door droogte problemen bij woningen met een ondiepe fundering zijn ontstaan.

Het Rijk start daar waar zij al in gesprek is met koplopergemeenten en -regio's: Friesland, Emmen, Rivierenland (Arnhem, Lingewaard, Zevenaar en omgeving), Zaanstad, Rotterdam en Dordrecht en sluit daarmee zoveel mogelijk aan bij lopende initiatieven. Dit om met relatief beperkt budget in deze kabinetsperiode betekenisvolle stappen te kunnen zetten en meer kennis en inzichten op te doen over adequate en haalbare interventies en ondersteuning voor de hiervoor geschetste typen gebieden en meer inzicht te krijgen in wat langjarig nodig is.

In de gebieden starten we met een leeraanpak die gericht is op het doen van onderzoek en het voorzien in informatie, advies en procesbegeleiding om woningeigenaren een handelingsperspectief te bieden, waarbij aandacht is voor de menselijke maat. Daar waar vanwege de complexiteit van de opgave dit handelingsperspectief nog niet voorhanden is, zullen met betrokken partijen diverse scenario's uitgewerkt worden in de zoektocht naar haalbare en betaalbare oplossingen. Hierbij wordt ook gekeken naar situaties waarbij funderingsherstel geen optie meer is. Bijvoorbeeld, omdat de kwaliteit van de rest van de woning zodanig slecht is dat een investering in het herstel van de fundering niet meer rendabel is. Met de betrokken partijen in het gebied, o.a. gemeente, waterschap, corporatie, banken en verzekeraars, onderzoeken we de haalbaarheid van nieuwe financiële arrangementen in de gebiedsgerichte leeraanpak. Deze leeraanpak is in de initiële fase nodig om de beperkte kennis over de problematiek en de oplossing daarvoor te vergroten en beschikbaar te maken voor de betrokkenen.

In sommige gebieden, waar al langere tijd bekend is dat er sprake is van funderingsschade, zijn woningcorporaties bezig met herstel. De afgelopen periode zijn er ook nieuwe gebieden bijgekomen waar sprake is van funderingsschade en waar nog niet iedereen zich bewust is van de risico's. Met Aedes werken we aan het vergroten van het handelingsperspectief voor woningcorporaties door o.a. kennis, inzichten en ervaringen te delen. Denk aan een geslaagde aanpak bij gespikkeld bezit (met particulieren) of hoe communicatie met huurders het beste kan worden opgepakt. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) tussen woningcorporaties, Rijksoverheid en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben we afgesproken om de komende periode scherper te krijgen wie welke verantwoordelijkheid neemt en welke (financiële) bijdrage nodig is voor de funderingsopgave die corporaties hebben. In een volgende ronde van de NPA worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Delen geleerde lessen

De kennis en inzichten uit de leeraanpak worden gedeeld via KBF, KCAF en RVO, zodat gemeenten en woningcorporaties die nog minder ver zijn met hun aanpak hiervan kunnen leren. Het Rijk gebruikt deze praktijkervaringen – in overleg met de medeoverheden – om bestaande instrumenten op nationaal niveau aan te passen of nieuw te ontwikkelen. Bij deze leeraanpak worden ook de adviezen over aanvullend instrumentarium uit het rapport van ABDTOPConsult (hoofdstuk 8) betrokken. Een volgend kabinet kan, afhankelijk van de urgentie van de opgave en de beschikbaarheid van middelen, besluiten om de aanpak verder op te schalen. Bijvoorbeeld door er voor te kiezen om de gebiedsgerichte aanpak verder op te schalen en te ondersteunen, door meer pilots en/of het inrichten van een stads- en dorpsvernieuwingsfonds.

3. Financiering en fasering nationale aanpak

In de brief over de voortgang van de nationale aanpak funderingsproblematiek van 3 december 2024⁶ hebben we gemeld dat het kabinet voor de periode 2025–2028 € 56 miljoen vrij heeft gemaakt om stappen te zetten in de nationale aanpak. We verdelen hierbij de beschikbare middelen voor deze kabinetsperiode als volgt over de hiervoor beschreven stappen:

Verdeling financiële middelen 2025–2028

Creëren noodzakelijke condities	
Betrouwbare data en risicomodellen	€ 18 miljoen
Kennisontwikkeling, innovatie & opschaling	€ 6 miljoen
Kwaliteitsborging	€ 4 miljoen
Uitvoeringskracht	€ 4 miljoen
Ondersteunen individuele aanpak	
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	€ 20 miljoen ¹
Informatie, communicatie, kennisdeling	€ 4 miljoen
Ondersteunen gebiedsgerichte aanpak	
Gebiedsgerichte leeraanpak: onderzoek, informatie, advies, procesbegeleiding	€ 20 miljoen

¹ Geen onderdeel van de € 56 mln. Er is separaat € 20 mln. gereserveerd voor een extra storting in het FDF.

De opgave vraagt uiteraard ook om investeringen van woningeigenaren, woningcorporaties, gemeenten, provincies en waterschappen en de financiële sector. Hiervoor zullen we in de uitwerking van de aanpak met

⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 28 325, nr. 277

de betrokken partijen gezamenlijk financiële analyses maken, over onder meer het rondkrijgen van de business case op gebiedsniveau en over analyses van kosten en baten van de diverse onderdelen van de aanpak op nationaal niveau. Op basis daarvan en de beschikbaarheid van middelen maken we onderlinge afspraken over de verdeling van de kosten van de nationale aanpak. Zo wordt de financiering voor de zeer urgente gevallen van funderingsschade, voor gebiedsgerichte transformatie en voor de investering in het toekomstbestendig maken van de sociale woningvoorraad inzichtelijk gemaakt en kan er worden geprioriteerd. De komende decennia blijft financiële inzet van alle partijen nodig. Het is aan een nieuw kabinet om de ambitie en het tempo van de volgende fase van de aanpak na 2028 te bepalen.

4. Organisatie en samenwerking

Organisatie- en overlegstructuur

Funderingsproblematiek heeft impact op de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de eigenaren en bewoners en vraagt om gezamenlijke inzet van alle betrokken partijen. Daarom wordt de nationale aanpak vorm gegeven met de betrokken publieke en private partijen. Het Rijk levert een ambtelijk kwartiermaker. Via thematische en gebiedsgerichte werkgroepen werken we gezamenlijk aan de uitvoering van de aanpak op basis van de bouwstenen uit het ABDTOPConsult-advies. De bestuurlijke afstemming met de medeoverheden zal afhankelijk van de inhoud verlopen via het BO VRO of BO Water. Zie ook de invulling van de governance op hoofdlijnen in de bijlage.

Monitoring

Indien tijdens de uitvoering blijkt dat de inzet op de verschillende bouwstenen uit het rapport van ABDTOPConsult anders zou moeten zijn dan nu voorzien, dan wordt daarop bijgestuurd. Zowel de inhoudelijke lijnen als de organisatie van de aanpak zijn daarmee dus niet nu al in beton gegoten: als daar aanleiding toe is kan er in overleg met elkaar flexibel worden ingespeeld op de nieuwe of veranderende omstandigheden. Daartoe zullen we de voortgang en tussenresultaten goed monitoren, zodat tijdige bijsturing mogelijk is als daar aanleiding toe is. Zowel de resultaten van beleidskeuzes alsook de effectiviteit van de inzet zal worden gemonitord.

5. Openstaande moties

Over dit onderwerp heeft uw Kamer diverse moties ingediend. Zo heeft u het kabinet verzocht om te komen met voorstellen voor een redelijke kostenverdeling tussen alle betrokken partijen⁷, zodat de funderingen snel kunnen worden aangepakt en hersteld. In de voorgestelde nationale aanpak funderingsproblematiek, zoals beschreven in deze brief, geven we aan wat de financiële inzet van het Rijk is (zie paragraaf 3) en gaan we met de publieke en private partijen in gesprek over de kostenverdeling van de verdere aanpak.

Daarnaast heeft u het kabinet verzocht om een regeringscommissaris funderingsherstel⁸ aan te stellen om zo spoedig mogelijk tot oplossingen te komen. In deze brief is beschreven hoe we de nationale aanpak willen inrichten. Op dit moment kiezen we nog niet voor een bestuurlijk boegbeeld: eerst stellen we een ambtelijk kwartiermaker aan om de

⁷ Kamerstuk 28 325, nr. 260

⁸ Kamerstuk 28 325, nr. 261

organisatie uit te werken en in te richten, waarbij de betrokken partijen hun verantwoordelijkheid nemen, trekkers aanwijzen en menskracht leveren. Hierbij is de organisatiewijze volgend op de aanpak die gekozen wordt.

In het ABDTOPConsult-advies en de verdiepende analyse door Deltares en TNO (als bijlage bij deze brief gevoegd) zijn de variaties in de funderingsproblematiek, waaronder ondiepe funderingen meegenomen. Hiermee geef ik invulling aan uw verzoek om funderingsproblemen ten gevolge van bodemdaling en funderingen op staal mee te nemen in de analyses⁹.

Ten slotte geven we met deze brief invulling aan de motie uit het plenair debat over het Rli-advies op 11 juni 2024 waarin u de regering verzocht om zo snel mogelijk met de aanbevelingen van de Rli¹⁰ aan de slag te gaan.

Tot slot

In deze brief hebben we de contouren van de nationale aanpak funderingsproblematiek geschetst voor de komende jaren. We zijn verheugd dat in de bestuurlijke bijeenkomst van 23 mei jl. brede steun is uitgesproken door de medeoverheden en andere samenwerkingspartners om hier samen de schouders onder te zetten. Met de opgedane kennis en inzichten in de komende jaren wordt dan ook steeds scherper wat er in een volgende fase van de nationale aanpak zowel op nationaal als lokaal niveau nodig is, om woningeigenaren en gebieden te ondersteunen.

Voor de zomer van 2026 zullen wij u informeren over de voortgang van de nationale aanpak en over de opvolging en uitwerking van de adviezen uit het rapport van ABDTOPConsult.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

De Minister van Infrastructuur en Waterstaat,
R. Tieman

De Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat,
A.A. Aartsen

⁹ Kamerstuk 28 325, nr. 262

¹⁰ Kamerstuk 28 325, nr. 272