



Aan:
Marianne de Widt (D66), Thilly de Boer (GroenLinks)

In afschrift aan:
Provinciale Staten van Utrecht

ONDERWERP	Beantwoording schriftelijke vragen ex. art. 47 betreffende funderingschademeldingen in de provincie Utrecht	TELEFOONNUMMER	+31636569455
		E-MAILADRES	mieke.de.jong@provincie-utrecht.nl
DATUM	28-03-2023	DOMEIN/OPGAVE	LLO
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1399819799-5235	TEAM	WEB
CONTACTPERSOON	Mieke de Jong		
BIJLAGEN	Geen		

Geachte mevrouw De Widt en de Boer,

Toelichting (vragensteller):

In de NRC van dinsdag 17 januari stond een artikel over meldingen bij verzekeraars over funderingschade. Dat artikel is gebaseerd op een onderzoek van ABNAMRO en vastgoedbedrijf Brainbay dat gepubliceerd is in het blad ESB. Zie: <https://esb.nu/esb/20073400/gemelde-funderingsschade-leidt-tot-forse-prijskorting-bij-woningverkoop>. In het rapport staat dat er meerdere meldingen van funderingschade zijn gemeld in het gebied van De Stichtse Rijnlanden.

De provincie en het waterschap gaan niet zelf direct over woningbouw, maar in het kabinetsbeleid waarin is uitgesproken dat water en bodem sturend zijn, zijn waterschappen en provincies wel een zeer belangrijke speler in het bepalen van mogelijke woningbouwlocaties en wijze van bouwen. Uitgangspunt van het kabinet is het niet afwentelen op volgende generaties van kosten als gevolg van het niet sturend laten zijn van water en bodem in de ruimtelijke ordening. Het lijkt dan ook dat het nuttig kan zijn als waterschap, provincie, verzekeraars en vastgoedorganisaties zouden kunnen overleggen over de invulling van water en bodem sturend op basis van elkaars expertise en ervaring.

Vragen

1. Kent u dit rapport van ABNAMRO en Brainbay?

Antwoord: Ja, wij zijn bekend met het rapport.

2. In hoeverre heeft de provincie (mogelijk in samenwerking met het waterschap) in kaart waar, welke funderingsschade is opgetreden?

Antwoord: In 2014/2015 heeft de provincie Utrecht door Deltares een kaart laten maken waarin de geschiktheid van de ondergrond voor 'traditioneel bouwen' tot uiting komt. Onder traditioneel bouwen wordt verstaan:

bouwwerken van steen of beton met een fundering op staal¹ of heipalen, en infrastructuur (wegen) zonder paalfundering. Hierbij is uitgegaan van de diepteligging van het Pleistocene zand, maar wordt ook rekening gehouden met ondieper voorkomende zandlagen. Uitgangspunt bij de kartering is dat hoe groter de investering in de fundering zal moeten zijn, en/of hoe hoger de potentiële beheerkosten zijn, des te minder geschikt een locatie wordt geacht. De kaart van de funderingsdiepte geeft een indicatie van de kosten voor een fundering.

De kaart is te zien in het nationaal georegister (https://nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/dut/catalog_search#/map).

Het antwoord op de vraag of wij of het waterschap in kaart hebben waar daadwerkelijk funderingsschade optreedt, is negatief. Wij hebben dit overzicht niet. Het is bij wet bepaald dat de huiseigenaar zelf verantwoordelijk is voor de staat van de fundering (Woningwet, artikel 1a en Bouwbesluit, artikel 2.6, eerste lid). Dit is voor huiseigenaren die zich niet bewust zijn van mogelijke risico's een vervelende situatie. Daarom zijn wij zeer verheugd dat het Rijk via de kamerbrief "Water en bodem sturend (IENW/BSK-2022/283041, [Kamerbrief over rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)) aan heeft gegeven het bodem- en watersysteem meer sturend moet zijn bij toekomstige ontwikkelingen.

In de artikelen 9.12 tot en met 9.16 uit onze Interim Omgevingsverordening (PS2021OGV02) hebben wij beleid richting gemeenten geformuleerd met betrekking tot bodemdaling. Nieuwe verstedelijking mag niet leiden tot extra bodemdaling. Dit geldt tevens onder de uiteindelijke Omgevingsverordening (art. 9.14 tot en met 9.18).

3. Wordt er onderzoek gedaan naar welke oorzaken er zijn van de funderingsschade in ons gebied?

Antwoord: In 2014 heeft de provincie Utrecht samen met de provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden onderzoek gedaan naar deze problematiek. In 2016 heeft het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) mede op basis van het door ons ontwikkelde instrumentarium de volgende publicatie gemaakt: <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2016-dalende-bodems-stijgende-kosten-1064.pdf>

Oorzaken

De oorzaken van funderingsschade zijn divers. Het hangt af van type fundering (staal of op palen), type ondergrond en omgevingsfactoren. Oorzaken van funderingsproblemen zijn:

- Bodemdaling
- Grondwaterstandsverlagingen/-fluctuaties
- Overbelasting fundering door op-/aanbouw

Woningen in zandige gebieden kennen slechts heel beperkt funderingsproblemen, vanwege de hoge draagkracht van de bodem. De woningen zijn op staal gefundeerd. Fluctuaties dan wel dalingen in de grondwaterstand zorgen niet voor zettingen van de bodem en leiden daarmee niet tot bodemdaling. Dit betekent dat woningen op de Utrechtse Heuvelrug weinig te maken zullen hebben met funderingsschade. Woningen in klei-/veenrijke gebieden kunnen daarentegen wel te maken hebben met zettingen als gevolg van grondwaterstandsveranderingen.

4. Zo ja, zijn er uit dit onderzoek conclusies te trekken die van belang zijn voor mogelijke andere woningbouwlocaties? Zijn hier lessen uit te destilleren om water en bodem sturend te laten zijn in de (nabije) toekomst?

Antwoord: De kamerbrief "Water en bodem sturend (WBS)" geeft 33 richtinggevende uitspraken op het gebied van water en bodem. De lijn uit deze kamerbrief sluit goed aan op het Bodem- en waterbeleid zoals verwoord in het Bodem- en Waterprogramma 2022-2027 (PS2022RGW02). Twee richtinggevende keuzes uit de kamerbrief WBS zijn in het bijzonder van toepassing op bodemdaling en de daarmee samenhangende funderingsproblemen, namelijk:

- keuze 21: **"We maken de risico's van overstromingen, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid sturend bij de locatiekeuze en inrichting van woningbouw. Hiermee**

¹ Een fundering op staal is een fundering die rechtstreeks op de bodem rust.

voorkomen we dat we nieuwbouw gaan realiseren op locaties waar we later spijt van gaan krijgen. Provincies nemen in hun ruimtelijke arrangementen het (concept) richtinggevend kader mee.”, en;

- keuze 25: **“We bewegen toe naar een grondwaterstand van 20 cm tot 40 cm onder maaiveld, afhankelijk van de bodemcompositie, omstandigheden van het watersysteem en de behoeften van het gebied. Hiermee wordt bereikt dat bodemdaling wordt geminimaliseerd en uitstoot broeikasgassen wordt gereduceerd. Dit wordt in NPLG-gebiedsprocessen door alle betrokken partijen samen uitgewerkt. “**

De uitwerking van deze richtinggevende keuzes in het Utrechtse Programma Landelijk Gebied (UPLG) en de provinciale Ruimtelijke Puzzel helpen om de funderingsproblemen te beperken.

Geschiktheidskaart Woon- en Werklocatie

Recent is in opdracht van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), in samenwerking met de andere Utrechtse waterbeheerders en drinkwaterbedrijven op provinciaal niveau naar toekomstige woningbouw gekeken. Hierbij is gekeken naar bodemdaling, overstromingsrisico, wateroverlast, droogte/waterbeschikbaarheid, verzilting/waterkwaliteit. Hiermee wordt een ‘Geschiktheidskaart Woon- en Werklocatie’ opgesteld. De verwachting is dat de resultaten van dit onderzoek binnenkort openbaar worden.

De geschiktheidskaart vanuit bodem en water is één van de bouwstenen die inzicht geeft in de (on)geschiktheid van een gebied voor woon- en werklocaties. De kaart is bedoeld om vanuit de waterpartners de dialoog met andere gebiedspartijen aan te gaan over randvoorwaarden en aandachtspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, vanuit het bodem- en watersysteem. De kaart is een levend document en zal de komende periode door nieuwe inzichten en datasets die beschikbaar komen, steeds verder worden verrijkt.

Wij zullen de geschiktheidskaart actief met u delen, zodra de kaart openbaar is. De kaart zullen we betrekken bij de beoordeling van de woningbouwlocaties in het kader van het Regionaal Programma Wonen en Werken en bij de beoordeling van bestemmingsplannen.

Aanvullend wijzen wij u op de Afspraken Klimaatadaptief bouwen, die wij hebben bekrachtigd, en het convenant Duurzame Woningbouw. We streven met deze afspraken en het convenant dat langdurige droogte niet leidt tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.

5. Zo nee, wie doet dan wel onderzoek naar de oorzaken van funderingsschade? En is met die partijen contact om er lessen uit te kunnen trekken om water en bodem sturend te laten zijn in de (nabije) toekomst?

Antwoord: Zoals bij het antwoord op vraag 4 is beschreven, zijn wij volop in gesprek om de kamerbrief te implementeren.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen