



Funderingen

Funderingsaanpak: gemeentelijke rol en handelingsperspectief

Position paper

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Samen aan de slag!	5
2.1	Een eenduidige en integrale aanpak	5
2.2	Gemeentelijke rolgeving funderingen en uitvoeringskracht	6
3	Naar een toekomstbestendige leefomgeving	8
3.1	Een voldoende hoge (grond)waterstand	8
3.2	Voorkomen dat meer gebouwen te maken krijgen met funderingsopgaven	10
3.3	Verbeteren financieringsmogelijkheden gebouweigenaren	10
3.4	Stapelning van opgaven bepaalt mede de aanpak	11
3.5	Stedelijke vernieuwing als funderingsherstel niet (meer) mogelijk is	12
3.6	Aanpak van funderingen is óók een sociale uitdaging	13
4	Inzicht in type en staat van funderingen	14
4.1	Inzicht in het type fundering en beoordeling van de kwetsbaarheid	14
4.2	Registratie van funderingen, de kans op schade en aanvullende informatie	15
4.3	Transparantie over funderingen bij aan- en verkoop en financiering	15
4.4	Informereren van gebouweigenaren en inrichten plek voor vragen (loket)	16
4.5	Kennisontwikkeling funderingen; bacteriële aantasting en bodemdaling	18

1 Inleiding

Naast aandacht voor extra nieuwe woningen, is het noodzakelijk dat de bestaande woningvoorraad op peil blijft. Dit vraagt ook om aandacht voor de fundering van bestaande gebouwen. Want - hoewel onzichtbaar onder de gebouwen - vormt funderingsschade een complex en urgent probleem met gevolgen voor zowel mens als maatschappij.

Ons huidige systeem houdt de onwetendheid over de toestand van funderingen in stand. Er is bij geen enkele partij verantwoordelijkheid om de toestand van funderingen in beeld te brengen. Funderingsaspecten zijn geen randvoorwaarde bij de transacties of financiering van gebouwen, eenduidige registratie van funderingsonderzoeken en funderingsherstel is niet geregeld en in het (grond)waterbeheer en de vergunningverlening zijn de (mogelijke) gevolgen voor funderingen niet structureel onderdeel van de te maken keuzes. Een aanpak voor funderingen gaat daarom zowel om gebouwen en ondersteuning van eigenaren als het verbeteren van het systeem waarbij zowel overheden als private partijen een rol hebben.

Funderingsproblemen komen in het hele land voor. In stedelijk en landelijk gebied. Bij grote gebouwen van honderden jaren oud en kleine arbeiderswoningen gebouwd halverwege vorige eeuw. Variërend van enkele gebouwen in een gemeente tot hele wijken met problemen. De schade wordt veroorzaakt door verschillende factoren¹, zoals grondwaterstanden, bodemdaling, wateroverlast, belastingtoename op de fundering, slecht onderhoud of trillingen door bijvoorbeeld zwaar verkeer of bouwactiviteiten. Bewoners die ermee te maken hebben, ervaren vaak ernstige gevolgen: scheuren in de muren, verzakking van de vloer en schade aan de woning. In extreme gevallen komt de veiligheid van een gebouw dusdanig in het geding dat zonder maatregelen bewoning of gebruik niet meer mogelijk is. Waarbij kosten voor herstel in nagenoeg alle gevallen voor de eigenaar is. Funderingsschade is niet te verzekeren². Behalve de bouwkundige effecten en financiële gevolgen heeft funderingsschade vaak ook gevolgen voor de fysieke en mentale gezondheid van bewoners. Op specifieke locaties kan funderingsschade een groot effect hebben op de leefbaarheid en veiligheid van gehele wijken³.

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli), een strategisch adviescollege voor regering en parlement, presenteerde in februari 2024 het rapport '[Goed Gefundeerd](#)'. Hieruit blijkt dat er in Nederland ongeveer **425.000 gebouwen** kampen met omvangrijke funderingsproblematiek. Deze gebouwen hebben al schade of krijgen daar de komende tien jaar mee te maken. Zonder preventieve maatregelen kan het totale schadebedrag oplopen **tot € 54 miljard**.

Er is dus een stevige aanpak nodig om de omvang van de funderingsschade te beperken en meer tempo te maken bij funderingsherstel. Daarin heeft de gemeente als eerste aanspreekpunt voor woningeigenaren een belangrijke rol. Daarom wil de VNG invulling geven aan de agenda funderingsaanpak. Met dit position paper wil de VNG bij het rijk en andere partijen aangeven welk handelingsperspectief gemeenten nodig hebben. Welke

1 Website Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: [Wat is funderingsproblematiek?](#)

2 Bond van Verzekeraars: [Funderingsproblematiek](#)

3 Kamerbrief maart 2024 [file](#) en [Betoog: Effect funderingsbeleid voorkomt onzekerheid | VNG](#)

systeemveranderingen zijn nodig. Welke vraagstukken en dilemma's spelen in de praktijk. Allemaal met het doel om zoveel mogelijk bestaande woningen te behouden voor de langere termijn. Dit VNG-paper **geeft richting en is een leidraad voor de VNG in gesprekken met het Rijk en andere organisaties.**

Dit paper kwam tot stand na gesprekken met zo'n twintig gemeenten, met aandacht voor hun diversiteit. Ze kwamen uit alle delen van het land, waren groot en klein qua omvang en inwoneraantal en hun kennis reikte van nagenoeg onbekend met de uitdagingen tot een jarenlange inzet op het onderwerp. Naast inbreng van de gemeenten, kwam het paper tot stand in nauwe samenwerking met het Platform Slappe Bodem.

Dit paper gaat specifiek over de funderingen bij gebouwen. Funderingen van infrastructuur, kademuren, bruggen of andere kunstwerken in de openbare ruimte zijn geen onderdeel van dit paper. Ook uitdagingen in de openbare ruimte die het gevolg zijn van bodemdaling zijn geen onderdeel van de scope.



2

Samen aan de slag!

Funderingsproblematiek raakt mensen en heeft directe en indirecte gevolgen oor de veiligheid en leefbaarheid. Het gaat om een onzekere toekomst van circa 425.000 gebouwen waar ongeveer een negenhonderdduizend mensen in wonen⁴. Erkenning, actie en regie is nodig. Het is een gezamenlijke opgave die vraagt om een integrale aanpak. Een aanpak op nationaal niveau onder regie van het Rijk, in samenwerking met de decentrale overheden (gemeenten, waterschappen en provincies), financiële sector, bouwsector en gebouweigenaren. Een ieder heeft een puzzelstuk te leveren.

Gemeenten geven funderingsaanpak op verschillende manieren vorm⁵. Waar gemeenten een rol in de funderingsaanpak nemen is dit vaak ontstaan vanuit urgentie, zoals het (voorkomen van) onbewoonbaar verklaren van gebouwen. Vaak in combinatie met inzicht in de omvang van mogelijke kwetsbare funderingen. Ook zijn er gemeenten die aangeven dat funderingen, als onderdeel van het gebouw, volledig de verantwoordelijkheid is van de eigenaar. En zien de gemeentelijke rol in de funderingsaanpak enkel als toezicht op de veiligheid van gebouwen.

2.1 Een eenduidige en integrale aanpak

De verantwoordelijkheid voor de fundering ligt juridisch bij de eigenaar van het gebouw. Hij is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het gebouw en daarmee ook voor het onderhoud aan de fundering. Herstel van funderingen gebeurt in beperkte mate. Een grote diversiteit aan uitdagingen en omstandigheden maakt dat gebouweigenaren hun fundering niet kunnen of willen herstellen.

Het Rijk is op systeemniveau verantwoordelijk voor de bouwkwiteit, de kwaliteit van de leefomgeving en toezicht op financiële instellingen. Het Rijk heeft hierdoor de mogelijkheid om wettelijke en financiële kaders aan te passen en de mogelijkheid om nationale programma's op te zetten. De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de leefomgeving, de inrichting van de openbare buitenruimte, toezicht op de constructieve veiligheid en het beheer van het water- en bodemsysteem op lokaal niveau.

Gemeenten zien een rol voor zichzelf weggelegd bij funderingsaanpak. Niet aanpakken van funderingsproblemen leidt op den duur tot sociale problematiek en verval en aantasting van de leefbaarheid van straten en buurten. Ook is funderingsproblematiek vaak verbonden met opgaves in de openbare ruimte en andere opgaves waar gemeenten een rol hebben, zoals klimaatadaptatie en verduurzaming van de gebouwde omgeving. Daarnaast zijn gemeenten voor eigenaren en inwoners vaak het eerste aanspreekpunt.

Ook de private sector heeft een rol in de funderingsopgave. Bij de transactie, financiering en verzekering van gebouwen hebben gebouweigenaren, financiële instellingen en organisaties zoals taxateurs, makelaars en notarissen een rol. Deze rol kan informatief of kaderstellend zijn of invulling geven aan registratie van funderingen. Technische

- 4 Centraal Bureau voor de Statistiek: Begin 2024 waren er 8,4 miljoen particuliere huishoudens in Nederland. Gemiddeld wonen er 2,11 mensen in een Nederlands huishouden
- 5 Handleiding Kennis Centrum Aanpak Funderingsherstel (KCAF): [Aanpak funderingsproblematiek voor gemeenten](#)

adviesbureaus en aannemers hebben een rol in het mogelijk maken van preventieve maatregelen en funderingsherstel.

2.2 Gemeentelijke rolneming funderingen en uitvoeringskracht

De kans op funderingsschade is enorm gedifferentieerd in Nederland. Er zijn gemeenten waar geen of incidenteel gebouwen voorkomen met kans op schade. Deze gemeenten hebben geen of zeer beperkte inzet op het gebied van funderingen. In ongeveer tien gemeenten is de omvang van de funderingskwetsbaarheden groot en erkent. In meerdere buurten of kernen is er kans op schade. Bij deze gemeenten is inzicht en betrokkenheid bij het onderwerp. De verwachting is dat in het merendeel van andere gemeenten enkele straten of een buurt voorkomt met een verhoogde kans op funderingsschade.

Gemeenten met funderingskwetsbaarheden die tot op heden geen tot weinig inzicht in of aandacht hadden voor het onderwerp, krijgen er mogelijk een opgave bij.

Goede positionering op een nieuw onderwerp vraagt tijd. Op strategisch, tactisch, inhoudelijk en procesmatig niveau is ondersteuning van deze gemeenten noodzakelijk om aan de slag te gaan met het onderwerp funderingen. Mede door herstructurering van het gemeentefonds is de verwachting dat er terughoudendheid is bij het oppakken van extra taken rondom funderingen. In gebieden waar meer (kleinere) gemeenten vergelijkbare uitdagingen hebben, is regionale samenwerking op onderdelen een optie. Op welke wijze samenwerking vorm te geven kan per gebied anders zijn en is mede afhankelijk of het onderwerp onderdeel kan worden van bestaande samenwerkingen.

Op plekken waar gemeenten al langer aan funderingsopgaven werken - zeker als deze grootschalig zijn - is er veelal politiek bewustzijn en een hierop ingerichte ambtelijke organisatie. Deze organisaties bevinden zich in andere fasen en hebben andere behoeften in de funderingsaanpak. Bij deze gemeenten is het van belang om tot positieverankering en -versteving te komen. De beschikbare instrumenten en bevoegdheden om tot een funderingsaanpak te komen zijn soms onvoldoende en, of ontoereikend. Aanpakken die ingezet zijn vragen om continuïteit, ondanks de druk vanuit de financiële positie⁶ van gemeenten in combinatie met soms genomen bovenwettelijke taken. Als de verschillende pioniers in gemeentelijk funderingsland 'stilvallen' stopt de ontwikkeling van praktijkervaringen rondom de aanpak.

VNG-inzet: Het veilig en gezond wonen in bestaande woningen is onderdeel van de woonzekerheid. Om hier invulling aan te geven is duidelijkheid nodig hoe het verbeteren en behouden van de bestaande woningvoorraad aan te pakken.

- Funderingsproblematiek is een gezamenlijke opgave onder regie van het Rijk dat vraagt om een integrale aanpak.
- Voor de middellange termijn vraagt funderingsaanpak om aanpassing van het huidige disfunctioneel systeem. Het Rijk neemt hierin de regie voor het systeem in zijn totaliteit.
- Het Rijk vult de regierol in door sturing richting de markt en private partijen als het gaat om registratie, onderzoek, financiering en herstel van funderingen.
- Het Rijk biedt gemeenten handelingsperspectief in de funderingsaanpak door kennis en capaciteit/middelen beschikbaar te stellen om de gevraagde werkzaamheden uit te voeren. Dit kan onder andere door het bieden van concrete ondersteuning aan gemeenten die een rol of positie (moeten) innemen op het gebied van funderingen. Er is aandacht voor de

6 VNG-publicatie [Financiële positie gemeenten](#)

bestuurlijke en ambtelijke uitdagingen die hierbij horen. Waar mogelijk ondersteunt de VNG, in samenwerking met kenniscentra, het ontsluiten van aanpakken en ervaringen.

- Daar waar behoefte is aan een regionale funderingsaanpak moet het mogelijk zijn om aan te sluiten bij bestaande samenwerkingen of nieuwe samenwerking te initiëren. De VNG stimuleert organisaties en programma's om hierin een verbindende rol te nemen
- Het Rijk neemt initiatief om samen met enkele gemeenten instrumenten te ontwikkelen en bevoegdheden te verruimen om tot een meer adequate funderingsaanpak te komen
- Bij alle gevraagde inzet door gemeenten houdt het Rijk rekening met de differentiatie van de aanleiding, omvang van de funderingsopgave en de capaciteit en kunde van gemeentelijke organisaties.
- Het Rijk stimuleren om in te zetten op experimenten en pilots om te blijven leren van perspectieven die we nu nog niet kennen. Hierbij beseffende dat om te komen tot een doelmatige aanpak van de funderingsopgaven het soms nodig is om buiten de gebaande paden van wet- en regelgeving en voorwaarden van financiering te treden.



3

Naar een toekomstbestendige leefomgeving

De funderingsopgave is momenteel omvangrijk en vraagt om een aanpak. In de aanpak is ook inzet nodig om te voorkomen dat het aantal woningen met (een kans op) funderingsschade toeneemt. En dat bestaande schade, die nog acceptabel is, verergert. In bepaalde situaties kan het verlengen van de levensduur van funderingen voor eigenaren en overheden lucht bieden om tot (te financieren) toekomstbestendige oplossingen te komen. Waarbij de financiering van funderingsherstel voor (bijna) iedereen mogelijk moet zijn.

Op het niveau van het gebouw, de buurt of de wijk zijn er situaties dat de funderingsopgave één van de vele fysieke en sociale uitdagingen is. Dan is er sprake van een stapeling van opgaven. Hierbij is het essentieel om te bepalen of investeren in funderingen voor de langere termijn doelmatig is, of dat er radicalere keuzes nodig zijn. Daarnaast moet er aandacht zijn voor wat redelijkerwijs van eigenaren en bewoners verwacht mag worden. Ervaringen met herstelopgaven van gebouwen vanuit andere uitdagingen, laten zien dat het (voorbereiden van) herstel een grote fysieke en mentale impact heeft op mensen. Afhankelijk van de situatie vraagt funderingsherstel een grotere begeleiding en, of rol van de (Rijks)overheid.

3.1 Een voldoende hoge (grond)waterstand

Grondwaterbeheer is een interbestuurlijke verantwoordelijkheid. De taken en bevoegdheden voor grond- en oppervlaktewater liggen bij de provincies, gemeenten en waterbeheerders. Daarbij zijn particulieren op eigen terrein zelf verantwoordelijkheid voor de grondwaterstand.

Het is belangrijk om in te zetten op het voorkomen of beperken van schade. De mate waarin dit mogelijk is, is sterk afhankelijk van het type fundering en de lokale context. Een voldoende hoge grondwaterstand is van belang om funderingen met houten palen te beschermen en om bodemlagen die gevoelig zijn voor droogte nat te houden. Dit laatste voorkomt of reduceert bodemdaling, waar bebouwing schade van kan ondervinden. Hierbij is in de communicatie, ook richting eigenaren, een onderscheid nodig tussen preventie (het voorkomen van schade), het beperken van schade en levensduurverlenging van de fundering door maatregelen.

Op individuele percelen zijn vaak beperkte mogelijkheden om een lage grondwaterstand te voorkomen. Op grotere schaal zijn er technisch vaak wel mogelijkheden om situaties zo in te richten dat een (te) lage grondwaterstand niet of incidenteel voorkomt. Alleen vraagt dat samenwerking: een combinatie van waterbeheer, inrichting van de openbare ruimte en maatregelen op private percelen. Gemeenten hebben in bebouwd gebied een grondwatertaak en moeten maatregelen treffen om over- en onderlast van grondwater te voorkomen of te beperken. Het betreft een inspanningsverplichting met een afweging van de doelmatigheid. Waterbeschikbaarheid is, zeker in droge perioden, een punt van aandacht. Oppervlaktewater en grondwater is niet onbeperkt en zonder voorwaarden beschikbaar. Waterbeheerders bepalen het peil van het oppervlaktewater en provincies en waterschappen verlenen vergunningen voor grote grondwateronttrekkingen.

Een transparante afweging vanuit verschillende watervragers, investeringen in de openbare ruimte en de te voorkomen of beperken funderingsschade zou ten grondslag moeten liggen aan te nemen maatregelen. De huidige praktijk is dat er lokaal sterke verschillen zijn over het faciliteren van een voldoende hoog (grond)waterniveau. Sommige gemeenten stellen in het grondwaterbeleid dat mechanische beïnvloeding van de grondwaterstand niet mag.

In het buitengebied is de rol van gemeenten anders. Bij het faciliteren van een voldoende hoge grondwaterstand hebben gemeenten zeer beperkt mogelijkheden. Het niveau van het grondwater volgt veelal uit de aanwezige bodemopbouw en het (grond)waterbeheer. Als er sprake is van peilbeheer in het buitengebied, heeft de waterbeheerder door het te hanteren waterpeil een indirecte invloed op de grondwaterstand bij funderingen. De keuze voor het waterpeil baseert het waterschap veelal op het meest voorkomende grondgebruik.

Bij een tekort aan water in Nederland geeft de verdringingsreeks⁷ (zie figuur 1) een rangorde voor de verdeling van de hoeveelheid water. De hoogste urgentie wordt gegeven aan 'veiligheid en voorkomen van onomkeerbare schade'. Hierin is onder andere het voorkomen van klink en zetting opgenomen. Het voorkomen van bodemdaling door tekort aan (grond)water, en daaruit volgend negatieve effecten voor gebouwen, behoort tot de belangrijkste categorie als het gaat om waterbeschikbaarheid. In de verdringingsreeks hebben kwetsbare paalfunderingen geen positie. In de huidige praktijk zijn er tussen gemeenten en waterschappen uiteenlopende ervaringen met verschillende argumenten als het gaat om het wel of niet mogen gebruiken van oppervlaktewater en grondwater voor het op peil houden van grondwaterstanden om schade aan funderingen te voorkomen of te beperken. Het komen tot een afweging is maatwerk.

Verdringingsreeks



Figuur 1: verdringingsreeks: rangorde bij waterschaarste

7 [Verdringingsreeks: rangorde bij waterschaarste](#)

VNG-inzet: In het (grond)waterbeheer de positie van funderingen versterken in te maken afwegingen door overheden. Het betreft het voorkomen en reduceren van funderingsschade als ook levensduurverlenging.

- Gemeenten en waterschappen informeren en stimuleren om transparante kaders te ontwikkelen voor het al dan niet faciliteren van (grond)water aanvoer via de openbare ruimte voor het voorkomen of reduceren van funderingsschade
- De VNG stemt met de Unie van Waterschappen af hoe de funderingen mee te nemen in het verdelingsvraagstuk van water en besluiten over waterpeilen en peilgebieden
- Waterschappen en provincies hebben inzichtelijk wat de effecten van nieuwe grondwateronttrekkingen zijn op grondwaterstanden en funderingsrisico's. Op locaties waar funderingsrisico's groot zijn door lage grondwaterstanden is er een transparante afweging of het (tijdelijk) reduceren of stoppen van grondwateronttrekkingen doelmatig is.

3.2 Voorkomen dat meer gebouwen te maken krijgen met funderingsopgaven

Het voorkomen van nieuwe of verergeren van bestaande funderingsschade is een aspect wat aandacht vraagt. Door veranderingen aan gebouwen of werkzaamheden in de omgeving kunnen funderingsrisico's optreden. Soms is dit een heel direct gevolg van een activiteit, zoals een extra verdieping plaatsen op een gebouw. Vaker zijn de gevolgen indirect. Er is dan een vorm van een belastingtoename op de ondergrond of verandering van grondwaterstanden. De verandering treedt op bij bijvoorbeeld het ophogen van de openbare ruimte, verzwaren van dijken, onttrekken van (diep) grondwater, werkzaamheden langs of in oppervlaktewater en het realiseren van een tunnels of parkeergarages. Effecten zijn soms op enkele kilometers afstand waarneembaar.

Het ontstaan van schade aan funderingen is vaak een proces van jaren of decennia, waarbij een mix van factoren maakt dat er problemen ontstaan. Bij het uitvoeren van werkzaamheden en afgeven van vergunningen is meer aandacht nodig voor de kwetsbaarheid van bestaande funderingen. Activiteiten die effect kunnen hebben op grondwaterstanden, grondwaterstromingen, belastingtoename op funderingen en trillingen nabij gebouwen vragen een integrale beschouwing van funderingsrisico's en mogelijk extra monitoring van effecten.

VNG-inzet: Voorkom dat door werkzaamheden en activiteiten meer gebouwen te maken krijgen met funderingsschade of dat bestaande schade aan funderingen verergert.

- Bij het uitvoeren van werkzaamheden en afgeven van vergunning zorgen Rijk en decentrale overheden dat het voorkomen (of reduceren) van de (kans op) schade aan bestaande funderingen een plek krijgt.

3.3 Verbeteren financieringsmogelijkheden gebouweigenaren

Herstel van een fundering vraagt een investering van de gebouweigenaar. Vaak zijn de kosten dermate dat een vorm van financiering nodig is. In veel gevallen is het voor woningeigenaren mogelijk om bij reguliere financiële instellingen financiering te krijgen. De praktijk leert ook dat in sommige gevallen een financiering op deze wijze niet mogelijk is.

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) is in 2017 opgericht. Doel is om bij een aanpak van meerdere funderingen in een bouwkundige eenheid eigenaren te financieren

die niet bij reguliere financiële instellingen terecht kunnen. De rente en aflossing stromen terug in dit fonds, zodat opnieuw leningen kunnen worden verstrekt. Momenteel maken zeven gemeenten⁸ gebruik van het FDF. In 2023 zijn er zeventien leningen uit het fonds verstrekt⁹.

In de kamerbrief Nationale voortgang funderingsproblematiek¹⁰ van eind 2024 is opgenomen:

“In zijn reactie op het Rli-advies (d.d. 8 maart 2024) heeft het vorige kabinet aangegeven voornemens te zijn het FDF landelijke werking te geven.”

“Het ministerie van VRO, het bestuur van het FDF en de fondsbeheerder (Svn) werken in overleg met gemeenten de komende maanden de nieuwe opzet van het fonds uit. Het streven is het vernieuwde FDF 1 juli 2025 in werking te laten treden.”

Een landelijke werking van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is een goede ontwikkeling in de nationale aanpak. De kaders van het fonds en de rol van de gemeenten in de mogelijkheden om van het fonds gebruik te maken vragen om nadere uitwerking.

Aandachtspunt is dat het Fonds Duurzaam Funderingsherstel de financiering regelt. De praktijk leert dat begeleiding van eigenaren – zeker diegene die gebruik mogen maken van het fonds – aandacht vraagt. Vaak heeft een kwetsbare financiële situatie van een eigenaar ook een relatie met andere zorgen of uitdagingen in het dagelijks leven.

VNG-inzet: Funderingsherstel moet voor iedereen te financieren en te organiseren zijn. Bij voorkeur via reguliere financiële instellingen en als dit niet haalbaar is via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.

- Het Rijk zorgt dat het Fonds Duurzaam Funderingsherstel een landelijke werking krijgt. Daarbij hoort duidelijkheid over de rol en inzet van gemeenten bij een landelijke werking
- Het Rijk heeft in de aanpak en financiering van funderingsherstel ook aandacht voor een adequate begeleiding van mensen in een kwetsbare (financiële) positie. Deze ondersteuning is gericht op het mentale en organisatorische aspect.

3.4 Stapeling van opgaven bepaalt mede de aanpak

De kwetsbaarheid van de fundering is een belangrijk aspect als het gaat om de toekomstbestendigheid van een gebouw of buurt. Bij funderingsherstel is het van belang dat er vanuit een integrale blik wordt gekeken. Op het moment dat het gebouw of de wijk vanuit fysiek en sociaal oogpunt toekomstbestendig is, is herstel van de fundering een logische keuze.

In situaties waar er meer uitdagingen zijn om tot een toekomstbestendige leefomgeving te komen, is een integrale blik idealiter onderdeel van de aanpak. Aspecten die hierbij horen zijn onder andere de oorzaak van de funderingsschade, de verduurzaming van gebouwen als het gaat om de energietransitie, bouwfysische kenmerken die voor gezondheidsuitdagingen zorgen (hitte in gebouwen en vocht- en schimmelvorming), toegankelijkheid en comfort. Op buurt- en wijkniveau gaat het om de differentiatie van woningen (type, eigendom, doelgroep en oppervlak), ruimte voor voorzieningen en sociale

8 [Funderingsherstelfonds: deelnemende gemeenten](#)

9 [Jaarverslag 2023 - fonds duurzaam funderingsherstel](#)

10 [Kamerbrief voortgang Nationale aanpak funderingsproblematiek](#)

opgaven. Daarnaast is in situaties ook de toestand en instandhoudingsuitdagingen van de openbare ruimte onderdeel van de afweging. Het is niet doelmatig om een fundering te herstellen – mogelijk mede met financiering vanuit het Rijk – als (op korte termijn) andere aspecten van een toekomstbestendig gebouw of buurt geen invulling krijgen.

De urgentie van de funderingsopgave op de schaal van een buurt of gebied zou met een gebiedsaanwijzing bekrachtigd kunnen worden. Dit is vergelijkbaar met aanwijzen van focuswijken in het kader van het Nationaal Programma Leefbaar en Veiligheid. Duidelijk wordt dat in dergelijke gebieden een veelomvattende opgave bestaat met betrekking tot veilig, gezond en toekomstbestendig wonen. Het geeft ruimte aan politiek en bestuur in deze gebieden om langjarig aan de slag te gaan met de opgave en draagt bij aan de continuïteit van een aanpak ongeacht eventuele politieke veranderingen.

VNG-inzet: Investerings in het herstel van funderingen moet een integrale afweging zijn waarbij de toekomstbestendigheid van zowel het gebouw als de buurt is meegenomen. Als de opgave omvangrijk is vraagt dit een langjarige aanpak en commitment.

- Het Rijk maakt bij het beschikbaar stellen van middelen voor funderingsherstel ook een koppeling met de toekomstbestendigheid van het gebouw en de buurt
- Het Rijk stimuleert om meerdere opgaven tegelijk met funderingsherstel aan te pakken. Ook behoed het Rijk eigenaren voor desinvesteringen als de kwetsbaarheid van de fundering groot is
- Het Rijk ontwikkelt instrumenten om bij een omvangrijke uitdaging van de funderingsaanpak langjarig gebiedsgericht aan de slag te kunnen. Waarbij er ruimte is voor financiële, juridische en fiscale mogelijkheden om, in samenwerking tussen Rijk en gemeente/ regio, op een adequate wijze tot een toekomstbestendige situatie te komen.

3.5 Stedelijke vernieuwing als funderingsherstel niet (meer) mogelijk is

Er zijn situaties waar herstel van funderingen niet mogelijk is. Bijvoorbeeld als gebouwen met een ondiepe fundering te veel gezakt zijn. Of als door aantasting van paalfunderingen geen herstel van de constructieve schade meer mogelijk is.

Voor situaties waar herstel van gebouwen technisch niet mogelijk is, moet er ruimte komen voor andere afwegingen. Dat kan ook van toepassing zijn als de investeringen in funderingsherstel (en brede verduurzaming) niet opwegen tegen de te bereiken effecten. Als het een vrijstaand gebouw betreft is de aanpak de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Als het clusters van gebouwen, woonblokken of buurten betreft is een vorm van stedelijke vernieuwing wenselijk. Dit vraagt altijd aandacht voor de wensen en belangen van huidige eigenaren, bewoners en gebruikers van gebouwen. Maatschappelijk draagvlak is van groot belang om een nieuwe situatie te realiseren.

De mogelijkheden om vanuit funderingsopgaven tot financiering voor stedelijke vernieuwing te komen, vraagt uitwerking door het Rijk. Het is van belang dat op buurt- of wijkniveau de toestand en toekomst van de funderingen integraal een plek krijgt bij de keuze voor stedelijk vernieuwing.

VNG-inzet: De toestand van funderingen kan aanleiding zijn voor stedelijk vernieuwing. In bepaalde situaties is herstel van funderingen niet mogelijk of wenselijk.

- Het Rijk stelt middelen beschikbaar als blijkt dat herstel van funderingen niet mogelijk is. Gezamenlijk met de desbetreffende gemeenten is er inzet om tot stedelijke vernieuwing te komen. Daarbij opgemerkt dat een dergelijke stedelijke aanpak ook voor bepaalde delen van dorpen, straten en het buitengebied essentieel is; niet alleen grootstedelijk zijn de funderingsopgaven soms zodanig dat een bredere aanpak en ondersteuning van het Rijk nodig is. Hierbij verzoekt de VNG het Rijk om in samenwerking met onder andere de financiële sector tot (voorwaarden voor) financiering te komen op buurt- en wijkniveau.

3.6 Aanpak van funderingen is óók een sociale uitdaging

De aanleiding en de oplossing om tot herstel van funderingen te komen is technisch van aard. Vanuit ratio geredeneerd is een aanpak om vanuit een opgave tot een verbeterde situatie te komen relatief eenvoudig, zeker als er financiële mogelijkheden zijn.

Funderingsherstel van houten palen gebeurt met enige regelmaat. Met name bij de aankoop van duurdere panden is dit de praktijk. En op locaties waar woningcorporaties eigenaar zijn van het vastgoed. De praktijk in andere wijken en op andere plekken in het land laat een ander beeld zien. In gebieden waar gebouweigenaren een lager besteedbaar inkomen hebben, op leeftijd zijn, chronisch ziek zijn, mantelzorger zijn of door allerlei omstandigheden een hoge mate van stress ervaren, is de uitdaging om tot herstel te komen complexer. Het aanpakken van funderingen is iets wat niet past bij hun fysieke of mentale conditie en heeft door allerlei andere uitdagingen in het leven geen hoge prioriteit. Terwijl het op de hoogte zijn van een kwetsbare situatie van de fundering voor (extra) onrust zorgt.

In de aanpak van de funderingsopgave is aandacht voor de 'niet-kunners' essentieel. Zij zijn veelal niet geholpen bij het financieel stimuleren of verplichten om in actie te komen. Om gebouwen waar deze mensen eigenaar van zijn toekomstbestendig te maken, is een andere inzet nodig. Dit vraagt met name om het ontwikkelen van sociale en financiële instrumenten om toch tot een toekomstbestendige situatie te komen. Daaraan gekoppeld is een grotere mate van betrokkenheid, begeleiding en ontzorgen door organisaties nodig. Als mensen in kwetsbare situaties niet ondersteund worden om hun funderingssituatie aan te pakken, vergroot dit de ongelijkheid in de samenleving. Een grotere inzet in bepaalde situaties is soms nodig zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Op het moment dat de (Rijks)overheid eigenaren, zeker als het een groter gebied betreft, niet ondersteunt om tot een aanpak te komen, nemen andere overheidsuitgaven toe. Op het gebied van veiligheid, gezondheid en leefbaarheid nemen de maatschappelijke kosten en uitdagingen toe. En op termijn is het uiteindelijk toch nodig om tot een funderingsaanpak te komen omdat situaties vanuit veiligheid en leefbaarheid onhoudbaar worden.

VNG-inzet: De impact van de funderingsopgave op de gezondheid van eigenaren en bewoners is zo beperkt mogelijk. De aanpak leidt niet tot vergroting van de ongelijkheid, onder andere door 'niet-kunners' te ondersteunen.

- Het Rijk ontwikkelt instrumenten voor 'niet-kunners'. Er is aandacht voor de meest kwetsbare mensen in onze samenleving; de aanpak van de funderingsopgaven is rechtvaardigheid.

4

Inzicht in type en staat van funderingen

Inzicht in het type fundering en de kwetsbaarheid ervan is van belang voor zowel gemeenten als eigenaren van bebouwing. Om tot inzichten en oordelen te komen en vervolgens informatie te ontsluiten, vraagt om een proces.

1. Inzicht in het type fundering en de beoordeling van de kwetsbaarheid
2. Registratie van funderingen, de kans op schade en aanvullende informatie
3. Informeren van gebouw eigenaren en inrichten plek voor vragen (loket)

Kennisontwikkeling om de toestand en kwetsbaarheid van funderingen te beoordelen is ook nodig. Meer betrouwbare informatie over de kans op schade en mogelijkheden voor (preventieve) maatregelen vergroten het inzicht en het handelingsperspectief.

4.1 Inzicht in het type fundering en beoordeling van de kwetsbaarheid

Een landelijk inzicht in het type fundering en de kwetsbaarheid ervan vraagt om een uniforme beoordeling. Het in beeld brengen van het type fundering gebeurt door enkele gemeenten al structureel en overwegend op eenzelfde wijze. Met name ten aanzien van de kwetsbaarheid van de fundering – de kans op schade – is er behoefte aan handvatten.

Het beoordelen van panden en het toewijzen van een kans op schade mag geen willekeur zijn. Dit moet transparant en zoveel mogelijk uniform gebeuren. Waarbij de mate van informatiebeschikbaarheid, die sterk verschillend is per wijk, gemeente of regio, een indicator is voor de betrouwbaarheid van het gegeven oordeel.

Hierbij past in de optiek van de VNG een methodiek waarbij van grof naar fijn wordt gewerkt; als op basis van bepaalde indicatoren de kans op schade waarschijnlijk is, is de behoefte aan informatie op meer detailniveau groter. En andersom. Als indicatoren een kleine kans op schade aangeven is verdiepen van informatie niet nodig. Een relatief nieuwe uitdaging is daarbij funderingsschade door lage grondwaterstanden in krimpgevoelige ondergronden in relatie tot ondiepe funderingen.

Bij het ontwikkelen van een methodiek om de kwetsbaarheid in beeld te brengen hoort ook, gekoppeld aan de kans op schade, een bepaalde minimale inspanning van de (Rijks) overheid. Op een bepaald moment bij het in beeld brengen van de kans op schade stopt de verantwoordelijkheid van de (Rijks)overheid. Ook kan het voorkomen dat er in bepaalde situaties onvoldoende informatiebronnen zijn om tot een meer betrouwbare uitspraak te komen. Op dat moment moet duidelijk zijn dat de betrouwbaarheid van de inschatting van de kans op schade beperkt is. Een landelijk handvat voor het in beeld brengen van de kans op funderingsschade is nodig om tot een beoordeling te komen en een grens aan te geven hoe ver de inspanning gaat. Hierbij is een balans tussen informatiebetrouwbaarheid en inzet van de (Rijks)overheid nodig. Uiteindelijk blijft het daadwerkelijk beoordelen van de staat en kwaliteit van een fundering een inspanning die ligt bij de eigenaar van de bebouwing.

VNG-inzet: Voor heel Nederland in beeld hebben wat het type fundering van gebouwen is en wat de kwetsbaarheid van elke fundering is.

- Het Rijk stelt een landelijke handreiking of kaders beschikbaar hoe de kans op funderingsschade te bepalen. Waarbij aandacht is voor de informatiebetrouwbaarheid
- Het Rijk is verantwoordelijk om te komen tot inzicht in de kwetsbaarheid van funderingen. Als gemeenten of regio's een rol willen (of krijgen) om de kwetsbaarheid in beeld te brengen, volgen er afspraken met het Rijk hoe hier invulling aan te geven
- Gemeenten zetten zich in om beschikbare data te ontsluiten om tot een beoordeling van de kwetsbaarheid van funderingen te komen.

4.2 Registratie van funderingen, de kans op schade en aanvullende informatie

De toegang tot informatie moet op termijn voor iedereen mogelijk zijn. Dit vraagt om een eenduidige registratie en ontsluiting van informatie over het type fundering en de kwetsbaarheid van funderingen. Het ontsluiten van de informatie op eenduidige wijze is de verantwoordelijkheid van het Rijk. Gemeenten kunnen lokaal dezelfde databases of software gebruiken om informatie in te zien of aan te passen. De wijze van registratie sluit bij voorkeur aan op instrumenten die gemeenten hanteren vanuit andere taken. Als bepaalde software structureel extra kosten geeft voor gemeenten is dit een beperking voor eenduidige registratie. Het opzetten van de registratie is een eenmalige inspanning voor het Rijk.

Op het moment dat funderingen beoordeeld of hersteld zijn, wordt deze informatie onderdeel van de database op Rijksniveau. Het moet voor eigenaren, inspectiebedrijven en/of aannemers duidelijk zijn hoe informatie aan te leveren.

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is 1 januari 2024 van kracht en geldt momenteel voor nieuwbouw. Voor verbouwingen gaat deze wet waarschijnlijk op termijn ook gelden. Een verandering is dat de verantwoordelijkheid voor de beoordeling en uitvoering van verbouwingen niet meer bij gemeenten ligt. Deze verantwoordelijkheid komt bij de kwaliteitsborger (particuliere instantie) te liggen. Gevolg is dat gemeenten informatie mist wat er speelt en waar, mogelijk ook als het gaat om funderingsherstel.

VNG-inzet: Eenduidige registratie van funderingsinformatie en herstelde funderingen

- Het Rijk is verantwoordelijk voor het registreren en ontsluiten van funderingsinformatie. Duidelijkheid is nodig hoe die verantwoordelijkheid in te richten, mede in relatie tot regels rondom privacy van eigenaren. De VNG levert een bijdrage om zo efficiënt en effectief mogelijk uitwisseling van data tussen Rijk en gemeenten te organiseren
- Het Rijk zorgt dat herstelde funderingen een registratie krijgen. Hierbij rekening houden met de huidige kaders als ook te anticiperen op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.
- Waar gemeenten zelf de regie willen op de registratie en ontsluiting van informatie maakt het Rijk afspraken met de desbetreffende gemeente of regio.

4.3 Transparantie over funderingen bij aan- en verkoop en financiering

Er is behoefte aan een landelijke registratie funderingen. Deze kan invulling krijgen bij de aan- en verkoop of (her)financiering van gebouwen. Dit vraagt een inspanning van de (toekomstige) eigenaar van een gebouw. In de huidige situatie is voor funderingen in de NVM-vragenlijst opgenomen: "Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?". In

veel situaties is het antwoord “niet bekend”. Op deze wijze wordt het systeem van onwetendheid in stand gehouden. Het is alleen aan de kopende partij om voldoende onderzoek te doen naar de staat en de toestand van een gebouw, waaronder de fundering¹¹, de zogenoemde ‘onderzoeksplicht’.

In het huidige systeem van aan- en verkoop en financiering van vastgoed heeft geen enkele partij de verantwoordelijkheid voor het in beeld brengen van de toestand van funderingen. Er blijft bij eigenaren, kopers, makelaars en financiële instellingen onwetendheid over de toestand van funderingen. Dat is geen ideale situatie. Een kleine twintig jaar geleden werd de Rijksoverheid ook al geadviseerd om tot een meer verplichte registratie van de funderingssituatie te komen¹².

Voor een doelmatige aanpak is het van belang om samen op te trekken en met de financiële sector (en makelaars) tot een aanpak te komen. Hierbij is er het nationale niveau waar het Rijk met toezichthouders afsprekt wat voor producten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden financiering mogelijk is. En het lokale niveau waar (individuele) eigenaren informatie ontvangen of worden aangezet tot handelen. Afhankelijk van de situaties is het van belang dat de financiële sector en gemeenten samen optrekken.

VNG-inzet: Bij de aan- en verkoop en financiering van gebouwen is registratie van het type fundering en de kwetsbaarheid en van de fundering verplicht

- Het Rijk stelt regels om te zorgen dat bij de aan- en verkoop en (her)financiering van gebouwen funderingsinformatie beschikbaar komt. Bijvoorbeeld voor de makelaar (en notaris) bij de aan- en verkoop en de bank bij (her)financiering van gebouwen. Waarbij het een uit te voeren onderzoek betreft en geen ingeschat label
- Het Rijk zorgt dat verantwoordelijke organisaties de inzichten in de funderingstoestand registreren in een landelijke database.
- De VNG steunt initiatieven, onder regie van het Rijk, om middels publiek-private samenwerking in de financiële sector de funderingsaanpak te versnellen.

4.4 Informeren van gebouweigenaren en inrichten plek voor vragen (loket)

Het inrichten van een loket waar eigenaren en bewoners van gebouwen terecht kunnen voor vragen, vindt de VNG een positieve ontwikkeling. Hierbij is het de vraag hoe dit in te richten. Is de basis een landelijk loket waar iedere inwoner van Nederland informatie kan vinden en vragen kan stellen? Of is er juist in een gemeente (of regio) een lokaal (digitaal) loket als eerste ingang, met een koppeling naar nationale informatie? Beide zijn mogelijk.

Ongeacht hoe het loket en de informatievoorziening naar eigenaren in te richten, is het aannemelijk dat gemeenten een rol krijgen. Afhankelijk van de lokale situatie is de gemeentelijke invulling anders. Voor gemeenten met geen of zeer beperkte kans op funderingsschade (en weinig uitvoeringskracht) is een kleine rolneming waarschijnlijk. Een andere mogelijkheid is om een cluster van gemeenten te vormen om meer regionaal kennis te ontwikkelen en vragen af te handelen. Ook zijn er gemeenten waar de opgave – ook nu al – zo groot is dat er capaciteit is om eigenaren te informeren en adviseren. Uiteindelijk is voor het adviseren van individuele eigenaren regionale en lokale kennis nodig.

11 [NVM: onderzoeksplicht](#)

12 Scheve huizen, Evaluatie funderingsaanpak in zes gemeenten 2000-2006, 12 juni 2007, SEV Realisatie in opdracht van ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Twee situaties van gemeente waarbij de 'loketfunctie' een andere invulling vraagt:

[Gemeente A]: als er een melding of klacht is van een eigenaar over de fundering of daaraan gekoppelde vragen, gaan we graag eerst zelf kijken. Wat is er mogelijk aan de hand en kunnen we in gesprek iets meer te weten komen over de oorzaak en mogelijke oplossingen? Voor specifieke vragen of nader onderzoek is het handig als we kunnen doorverwijzen naar landelijke informatie en kenniscentra. Wij zijn graag geïnformeerd over wat er speelt bij de eigenaren van bebouwing in onze gemeente.

[Gemeente B]: vragen ten aanzien van funderingen krijgen we bijna nooit. We hebben hier weinig inzicht in en kennis over. Het is fijn als eigenaren terechtkunnen bij een regionaal (of nationaal) loket voor meer informatie. Zowel om specifieke informatie over hun gebouw te vinden als mogelijk aandachtspunten, verantwoordelijkheden en onderzoeken. Als duidelijk is dat wij als gemeente een zorgplicht hebben, komen we graag in actie.

Het actief informeren van eigenaren over de kans op funderingsschade is belangrijk. Op basis van beschikbare informatie volgt de kans op funderingsschade. En mogelijk een inschatting van de risico's of restlevensduur van het gebouw. Het is van belang om bij een grote kans op schade of beperkte restlevensduur eigenaren extra te informeren. En mogelijk ook in gesprek te gaan over de risico's en mogelijkheden om tot een aanpak te komen.

Eigenaren stimuleren (of verplichten) om funderingsonderzoek uit te voeren

[Gemeente C]: als de restlevensduur of handhavingstermijn funderingen in een buurt of wijk als beperkt is ingeschat, zou het goed zijn als er meer betrouwbare informatie komt. Idealiter stimuleren (of verplichten) we gebouweigenaren om funderingsonderzoek uit te voeren, dat geeft meer betrouwbare informatie over de restlevensduur. Als het Rijk hier kaders voor geeft – bijvoorbeeld een ingeschatte restlevensduur van 15 jaar – is dit voor het hele land gelijk. Met subsidie kunnen de kosten voor onderzoek voor huidige eigenaren beperkt zijn. Waarbij een termijn van 15 jaar voldoende ruimte geeft aan eigenaren om, eventueel gezamenlijk met gemeenten, tot een aanpak te komen.

VNG-inzet: Als er informatie is over de kwetsbaarheid van funderingen moet deze informatie ook voor eigenaren beschikbaar zijn. Daarnaast is er een plek of loket waar eigenaren met vragen over funderingen of funderingsherstel terecht kunnen.

- Het Rijk ontwikkelt als systeemverantwoordelijke een methodiek om eigenaren actief te informeren over de kans op funderingsschade en, of de ingeschatte restlevensduur van funderingen en, of inspanning van eigenaren om tot betere informatie over funderingen te komen. Onderdeel hiervan is de rol die gemeenten hierbij krijgen of kunnen nemen.
- Het Rijk zorgt dat eigenaren informatie over funderingen en funderingsherstel ontvangen. En dat bij vragen er een loket is voor meer informatie en contact. Voor eigenaren en bewoners zijn gemeenten veelal eerste aanspreekpunt. De VNG verzoekt het Rijk om samen met gemeenten de wijze van informatiepunten of loketten uit te werken.

4.5 Kennisontwikkeling funderingen; bacteriële aantasting en bodemdaling

Als het gaat om funderingen blijft het van belang om in te zetten op kennisontwikkeling. Zowel als het gaat om de kwetsbaarheden beter te duiden als om de mogelijkheden van preventie en levensduurverlening. Dit is bijvoorbeeld het optimaliseren van manieren om inzicht te krijgen in de toestand van huidige funderingen. En ook het beter in beeld hebben van de oorzaken, gevolgen en mogelijke maatregelen als het gaat om bacteriële aantasting (ook onder de grondwaterstand). Of beter inzicht in de effecten van gewichtstoename (door bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen of optoppen) in combinatie met de draagkracht van funderingen en ondergrond. En wat structurele en ongelijkmatige bodemdaling op de langere termijn voor gebouwen met een ondiepe fundering betekent en wat mogelijke maatregelen zijn.

VNG-inzet: Ontwikkeling van kennis over aantasting van funderingen blijft essentieel

- Kennisorganisaties en het Rijk stimuleren om blijvend aandacht te houden voor de verschillende oorzaken en mogelijke oplossingen van schade aan funderingen.



Bijlage 1:

Besluit bouwwerken leefomgeving en Omgevingswet

Vanuit het **Besluit bouwwerken leefomgeving** (Bbl) en de **Omgevingswet** zijn er regels opgenomen die een relatie hebben met de funderingsaanpak. Onderstaand zijn de meest relevante passages opgenomen, mede ook vanuit de verantwoordelijkheden.

Besluit bouwwerken leefomgeving¹³ – BWBR0041297 – 01-01-2024

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Het Bbl kent regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk, maar ook over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Hoofdstuk 3. Bestaande bouw

Artikel 3.1. (toepassingsbereik: activiteiten)

Dit hoofdstuk is van toepassing op het in stand houden van een bestaand bouwwerk.

Artikel 3.3. (toepassingsbereik: normadressaat¹⁴)

Aan de regels in dit hoofdstuk wordt voldaan door de eigenaar van het bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan dat bouwwerk. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 3.5. (specifieke zorgplicht: bestaande bouwwerken)

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het bouwwerk tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

Omgevingswet – BWBR0037885 – 01-01-2024

De Omgevingswet gaat over de fysieke leefomgeving. Onder de Omgevingswet geldt een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Hoofdstuk 2. Taken en bevoegdheden bestuursorganen

Artikel 2.16. (gemeentelijke taken voor de fysieke leefomgeving)

1.a.2. Het treffen van maatregelen in het openbaar gemeentelijke gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de op grond van deze wet aan de fysieke leefomgeving toegedeelde functies zoveel mogelijk te voorkomen

¹³ Besluit bouwwerken leefomgeving: [BWBR0041297/2024-01-01](#)

¹⁴ De normadressaat is degene op wie de wettelijke verplichting rust om de norm na te leven.

of te beperken, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet op grond van [artikel 2.17](#), [2.18](#) of [2.19](#) tot de taak van een waterschap, een provincie of het Rijk behoort.

Hoofdstuk 3. Omgevingsvisies en programma's

Artikel 3.2. (inhoud omgevingsvisie)

Een omgevingsvisie bevat, mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, bedoeld in [artikel 2.1](#), eerste lid:

- a. een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving,
- b. de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied,
- c. de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.

Artikel 3.3. (doorwerking beginselen)

In een omgevingsvisie wordt rekening gehouden met het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

Artikel 3.5. (inhoud programma)

Een programma bevat, mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, bedoeld in [artikel 2.1](#), eerste lid, voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving:

- a. een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan,
- b. maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.



**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

april 2025