

Vergaderjaar 2020–2021

30 136

Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing

Nr. 53

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 november 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft bij brief van 22 oktober 2020, mij gevraagd een reactie te geven op het programma: <https://demonitor.kro-ncrv.nl/artikelen/huizen-krijgen-funderingslabel-urgentie-voor-250000-huizen>

Dit omdat er veel bezorgde reacties van huiseigenaren en huurders zijn ontvangen. Ook vraagt de commissie wat ik ga doen om deze bezorgdheid weg te nemen.

In voornoemd programma is een door de Stichting KCAF in samenwerking met Fundermaps ontwikkeld funderingslabel gepresenteerd. Woningen krijgen op basis hiervan een label A tot en met E, afhankelijk van de staat van de fundering. Dit funderingslabel zou vanaf volgend jaar worden betrokken bij de taxatie van woningen. In het programma is aangegeven dat zo'n 250.000 woningen een hoog risicolabel (E) zouden krijgen, en dat de kosten voor het herstellen van een fundering kunnen oplopen tot € 120.000.

Ik kan mij de bezorgdheid van huiseigenaren en huurders goed voorstellen. Ook ik was verrast door de presentatie van dit funderingslabel. De gebruikte terminologie, analoog aan het energielabel, wekt de indruk dat dit label van de overheid afkomstig is en verplicht. Dat is niet het geval.

Ik vind het van belang dat de eigenaar en (potentiële) koper van een woning zo goed mogelijk worden geïnformeerd over de eventuele risico's ten aanzien van de kwaliteit van de fundering van die woning. Tevens vind ik het van belang dat er meer aandacht komt voor funderingsrisico's bij taxaties. Het funderingslabel dat twee weken geleden via de media werd geïntroduceerd, kan naar verwachting een goede rol gaan spelen bij bewustwording van eventuele risico's, maar is nog onvoldoende uitontwikkeld en zeker in deze vorm niet geschikt om te gebruiken bij de

vaststelling van de waarde van een woning. De kwaliteit van de fundering kan niet enkel op basis van omgevingsgegevens worden vastgesteld. Hiervoor is nader onderzoek op pandniveau nodig.

Ook KCAF heeft aangegeven dat het funderingslabel een inschatting is van het funderingsrisico en dus geen verplicht label volgend jaar. Het doel van de risicoschatting, aldus KCAF is het verhogen van de waakzaamheid voor de funderingsproblematiek in Nederland. Door het grote aantal reacties en verzoeken om aanpassing van het label is de testfase van het funderingslabel vroegtijdig beëindigd. KCAF gaat het model mede op basis van de meldingen aanpassen en verbeteren. Ik heb ook begrepen dat de labelclassificatie A tot en met E wordt vervangen door de kleuren rood, oranje en groen.

Ik zal de komende tijd in gesprek gaan met de bij het funderingslabel betrokken partijen en met hen bezien op welke wijze de risico inschatting omtrent de kwaliteit van de fundering voor eigenaren en potentiële kopers kan worden verhoogd.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren