



ER IS DE LAATSTE TIJD IN HYPOTHEKENLAND VEEL TE DOEN OVER DE FUNDERINGSPROBLEMEN DIE MOGELIJKERWIJS AFKOMEN OP EEN HALF MILJOEN WONINGEIGENAREN. HALF APRIL BERICHTTE DE AFM DAT COLLECTIEVE ACTIE NOODZAKELIJK IS, OMDAT VEEL INDIVIDUELE WONINGEIGENAREN DE KOSTEN VOOR FUNDERINGSHERSTEL NIET KUNNEN DRAGEN: *"LOS VAN DE FINANCIERINGSOPGAVE IS DE FUNDERINGSPROBLEMATIEK ZO COMPLEX, DAT HET NIET REALISTISCH IS DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN FUNDERINGSHERSTEL VOLLEDIG BIJ DE INDIVIDUELE WONINGEIGENAAR TE LATEN."*

TEKST PEPIJN VAN KLEEF, MONEYVIEW

Briljante conclusie, maar een beetje laat. 25 jaar geleden zag ambtelijk Den Haag namelijk al aankomen dat er uiterst complexe problematiek aanstaande was. En als er iets is dat je als overheid niet moet willen, is dat onderdeel zijn van een complex probleem. En dus kwam er een plan.

In januari 2012 kwam het grondwater omhoog en mijn houten vloer ook. Het had in die week veel geregend en dat in combinatie met harde noordwestenwind zorgde dat ons Waterschap er niet in slaagde om voldoende water af te voeren. Het grondwater kon dus geen andere kant op dan omhoog. Onze woning in. Het gevolg: houten vloeren die onherstelbaar beschadigd waren. Niet gedekt op de verzekering natuurlijk, dus ben ik verhaal gaan halen bij het Waterschap en heb ik dat aansprakelijk gesteld voor de door ons geleden schade. En dat was meteen mijn eerste kennismaking met de Waterwet van 2009.

Op 22 december 2009 trad die Waterwet (die per 2024 is vervangen door de Omgevingswet) in werking en dat ging nogal geruisloos. Ik heb Delpher er even op nageslagen en in geen van de landelijke dagbladen is er een woord aan gewijd. Of nou ja, er stond één stukje in het AD in 2004 (op pagina 43!). Daarin riep de Vereniging Eigen Huis huiseigenaren op om met het oog op de nieuwe Waterwet melding te doen van wateroverlast op hun percelen. Dat was het dan. En dat was ook precies de bedoeling.

Wat een wet, die Waterwet!

GIGANTISCH RISICO GEMITIGEERD

Onze overheid wordt nog wel eens verweten visieloos te zijn en alleen gericht op de korte termijn. Die nieuwe Waterwet was echter juist een prachtig voorbeeld van het tegendeel. Want in die Waterwet, waaraan een jaar of zeven is gewerkt, werd juist met ver vooruitziende blik een gigantisch risico gemitigeerd. In de wet werd namelijk vastgelegd dat (woning)eigenaren voortaan verantwoordelijk zijn voor het grondwaterpeil onder hun eigen perceel. En daarmee was met één pennensreek ook de aansprakelijkheid voor de gevolgen van een te lage of te hoge grondwaterstand verlegd naar diezelfde huiseigenaren.

En dat betekende dat het Waterschap mij met droge ogen kon vertellen dat hen niets te verwijten viel. Dat zij (zoals ze zelf ook toegaven) te weinig bemalingscapaciteit hadden om bij heftige regenval droge voeten te houden, mocht dan zo zijn. Maar daaruit volgde niet dat ik ze aansprakelijk kon stellen. Ik was immers zelf verantwoordelijk voor het grondwaterpeil op mijn perceel. Terwijl ik daar (natuurlijk!) op geen enkele manier invloed op kon uitoefenen.

Nu waren de gevolgen bij mij nog wel te overzien; met een paar duizend euro aan nieuwe vloerdelen was mijn leed wel geleden. Maar een te hoog of juist een te laag grondwaterpeil kan veel ernstiger consequenties hebben dan een nat vloertje. We hebben het over, jawel, funderingsproblemen. Je moet er als overheid niet aan denken om aansprakelijk gesteld te worden voor schade aan funderingen als gevolg van grondwaterproblemen, want dat gaat je miljarden kosten.

TWEDE KAMER ZAT TE SUFFEN

Het moeten spannende tijden geweest zijn, daar in Den Haag in 2009: zou iemand in de gaten hebben wat er eigenlijk in die Waterwet staat, namelijk dat burgers verantwoordelijk gemaakt worden voor iets waar ze zelf geen enkele invloed op hebben? Op 22 december van dat jaar kon opgelucht adem worden gehaald: de Twee-

de Kamer had zoals gehoopt en verwacht zitten suffen en de wet werd aangenomen.

Dat de overheid met bewust beleid invloed uitoefent op het grondwaterpeil en burgers daarmee schade berokkent doet sindsdien niet meer ter zake. De voorbeelden zijn legio: in Amsterdam wordt op een aantal plekken het grondwaterpeil door de gemeente met opzet kunstmatig laag gehouden om te voorkomen dat stadsparken te drassig worden. Het gevolg: de funderingen van de woningen die om die parken heen liggen komen droog te staan en de paalrot doet zijn werk.

‘Beleidsmakers hebben hun werk al lang en breed gedaan’

De gemeente is onder verwijzing naar de wet onverbiddeljk: de kosten zijn voor de huis- en/of perceeleigenaar. Je gelooft het niet, maar de uitspraak “Dan had u maar een tuinslang in de kruipruimte moeten hangen” is echt gedaan toen een woningbezitter bezwaar aantekende bij de gemeente. Procederen is zinloos: het staat immers in de wet.

De overheid is dus geen partij meer in deze. Toch blijft de AFM hoopvol, tegen beter weten in: “Onderzoek in hoeverre financieringsmogelijkheden op een verantwoorde manier beter benut of versterkt kunnen worden. Deze rol kan nader worden ingevuld door partijen als hypotheekaanbieders, de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en beleidsmakers.”

Die beleidsmakers hebben hun werk al lang en breed gedaan, beste AFM. Zullen we ze er verder maar vooral buiten houden? ■