



## Factsheet

# Informatievoorziening bodem en fundering bij woningtransacties

## 1. Vraagstelling

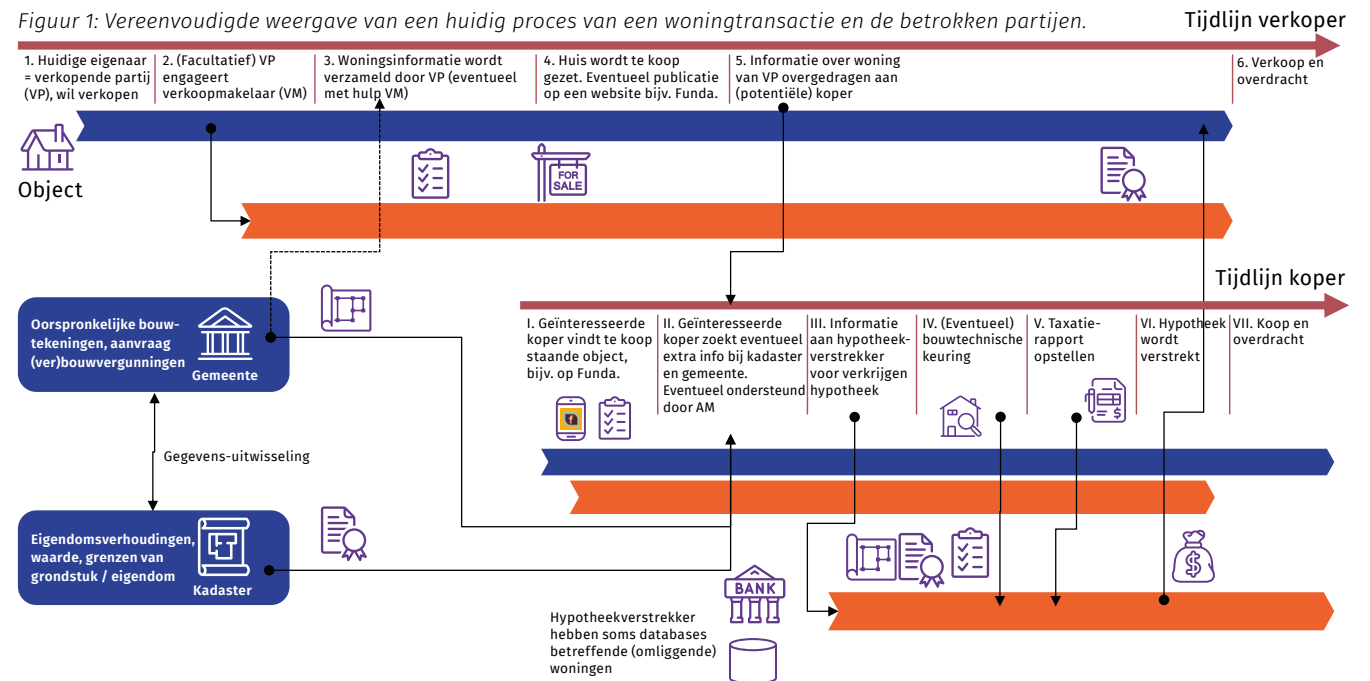
Deze factsheet geeft een overzicht van de deelopdracht 'informatievoorziening over bodem en fundering bij woningtransacties' die in 2023 is uitgevoerd. Veranderingen in grondwaterspiegel, bodemdaling, graafwerkzaamheden, verdroging en vele andere effecten onder andere als gevolg van klimaatverandering hebben aanzienlijke gevolgen voor woningen in Nederland, waaronder toenemende schade aan funderingen. Particuliere woningeigenaren zijn echter niet altijd op de hoogte van mogelijke funderingschade. Daarnaast zijn er veel eigenaren die wel op de hoogte zijn van een funderingsprobleem aan hun woning, maar niet bereid zijn over te gaan tot funderingsherstel, tenzij het echt niet anders kan. Als gevolg hiervan vinden veel woningtransacties plaats waarbij panden met funderingsproblemen verkocht worden zonder dat de koper zich bewust is van een mogelijk funderingsrisico of de hoge kosten die herstel met zich meebrengt.

Hoewel reeds initiatieven zijn ondernomen om de informatievoorziening rondom funderingsproblematiek te verbeteren, is deze nog niet optimaal. In deze factsheet wordt daarom beknopt antwoord gegeven op de vragen over a) hoe de huidige informatievoorziening eruit ziet b) hoe deze functioneert en c) hoe deze verbeterd zou kunnen worden en welke rol hier ligt voor verschillende stakeholders, zoals het Rijk, gemeenten, makelaars, banken, etc. Nadere uitleg bij deze factsheet is te vinden in de rapportage 'informatievoorziening over bodem en fundering bij woningtransacties'.

## 2. Facts

### 2.1 WELKE SPELERS onderscheiden we in het proces van een woningtransactie?

Onderstaand stroomschema toont de betrokkenheid aan van verschillende partijen bij de verkoop van een woonobject.



### 2.2 WELKE PARTIJEN BESCHIKKEN OVER INFORMATIE VAN MOGELIJKE FUNDERINGSPROBLEMEN?

We onderscheiden een aantal partijen die kennis hebben van de fundering en de eventuele problemen daarmee bij woonobjecten. In het verkoopproces zijn dit huidige eigenaar/verkopende partij, makelaars (aan- en verkoop), gemeenten en hypotheekverstrekkers. Daarnaast beschikken partijen als het KCAF en RVO over (indicatieve) informatie over funderingsproblemen in bepaalde gebieden. Tenslotte kunnen partijen als lokale aannemers, funderingsherstelbedrijven, woningcorporaties, VvE's en institutionele beleggers ook over informatie beschikken.



### 2.3 WELKE PROBLEMEN IDENTIFICEREN EXPERTS RONDOM DE HUIDIGE INFORMATIEVOORZIENING? EN WAT ZIJN DE ACHTERLIGGENDE OORZAKEN?

De betrokken experts identificeren een aantal problemen in de huidige informatievoorziening en -overdracht. Een eerste probleem is dat **informatie over funderingsstatus te laat in het hierboven geschetste verkoopproces** naar voren komt. Daarnaast is **bestaande informatie niet altijd beschikbaar voor kopende partijen**. Informatie is decentraal opgeslagen bij verschillende publieke en private partijen en daarmee niet altijd publiekelijk beschikbaar. Een derde probleem is dat beschikbare informatie vooraf vaak indicatief is en accurate informatie in veel gevallen ontbreekt.

### 2.4 WELKE OPLOSSINGSRICHTINGEN WORDEN DOOR DE EXPERTS VOORGESTELD?

De betrokken experts stellen 9 oplossingsrichtingen voor: 1) Sla gegevens centraal op; 2) Het Rijk dient een regierol te nemen in het vergroten van de huidige informatievoorziening; 3) Het Rijk en ervaren gemeenten moeten minder ervaren gemeenten op weg helpen; 4) Benadruk de meldingsplicht van de verkoper en verplicht hen feitelijkeheden over grond en fundering te delen bijvoorbeeld in een verplicht artikel in de koopakte; 5) Geef makelaars een belangrijkere rol in het proces van het verkrijgen van informatie; 6) Benadruk de onderzoeksplicht van de koper; 7) Besteed meer aandacht aan de fundering bij de bouwkundige keuring en verbeter de opleiding van inspecteurs; 8) Besteed meer aandacht aan de fundering bij de taxatie en opleiding van taxateurs; 9) Geef mogelijke funderingsrisico's een grotere rol bij de aanvraag van een hypotheek.

## 3. Bronnen

- Deltares (2020). Impact droogte op funderingen. Geraadpleegd via: <https://www.verzekeraars.nl/media/7875/20200930-rapport-impact-droogte-op-funderingen.pdf>
- Deltares, TNO (2021). Naar een kennisagenda funderingsproblematiek. Geraadpleegd via: [https://deltares-deltares-p01-website.s3.eu-central-1.amazonaws.com/app/uploads/2021/07/11206466-BGS-Kennisagenda-funderingsproblematiek\\_def.pdf](https://deltares-deltares-p01-website.s3.eu-central-1.amazonaws.com/app/uploads/2021/07/11206466-BGS-Kennisagenda-funderingsproblematiek_def.pdf)
- KCAF (2016). Handleiding funderingsproblematiek voor gemeenten. Geraadpleegd via <https://www.kcaf.nl/wp-content/uploads/2016/05/Handleiding-Gemeentes-WEB.pdf>
- KCAF (2020). Fundermaps maakt risico's inzichtelijk. Geraadpleegd via: <https://www.kcaf.nl/wp-content/uploads/2020/02/FunderMaps.pdf>
- KCAF (2022). Funderingsrisicorapport. Geraadpleegd via: <https://www.kcaf.nl/wat-doet-het-kcaf/fundermaps/fundermaps/>
- Vereniging Eigen Huis (2023). Position Paper Vereniging Eigen Huis. Geraadpleegd via: <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2023D11456>

## 4. Betrokken partijen

Deze factsheet is tot stand gekomen onder leiding van Justin Beijer (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en Don Zandbergen (gemeente Rotterdam). Het resultaat is tot stand gekomen dankzij de bijdragen van de volgende experts: Andy van Rossem (BAR-organisatie), Anne Brouwers (gemeente Haarlem), Don Zandbergen (KBF/gemeente Rotterdam), Germaine van Delden, Christiaan Schreuder, Thomas Strik,

Patrick Wijsman (ABN Amro), Hans Rietveld (Verbond van Verzekeraars), Ingrid Streppel, Rolf Harder (NVM), Jan-Willem Pijper (VBO), John van Dijk, Laurens van der Laan (gemeente Rotterdam), Justin Beijer, Jasmijn Willemsen (Ministerie van BZK), Levinus Jongmans (gemeente Zaanstad), Matthijs Snijder, Jurriaan Dijkgraaf (AFM), Nico Stolwijk, John Kersemakers (VEH), Rogier Eijer (Thijssen Makelaardij), Ronnie Takens, Willem Ossenkoppele (RVO), Sira de Waard (de Alliantie), Wim Flikweert (ING), Wouter Kooijman, Marco van Dijk (Aveco de Bondt).

## 5. Openstaande vragen geprioriteerd

Vervolg vragen die voor de verschillende oplossingsrichtingen uitgewerkt dienen te worden, betreffen:

- Welke partijen zijn bij welke oplossingsrichting betrokken? Welke partij wordt verantwoordelijk voor het opslaan of delen van welke gegevens? Wat zijn de stappen en hoe ziet de tijdlijn eruit? Is er voldoende capaciteit om de oplossingsrichtingen in praktijk te brengen?
- Wat zijn belangrijke aandachtspunten bij de oplossingsrichtingen?
  - a. Wat voor type informatie moet worden opgehaald? Vraagt de informatie om deskundige interpretatie? Wat is het detailniveau van de informatie?
  - b. Wat zijn de financiële consequenties (directe kosten/opbrengsten voor eigenaar-bewoners, kosten voor gemeente/Rijk, inzet van fondsen (bijv. FDF), effect op waardering van woningen, etc.)?
  - c. Wat zijn de juridische implicaties? Is er wetgeving die aangepast dient te worden? Hoe kan een mogelijke controle op funderingsonderzoek geïmplementeerd worden?
  - d. Wie draagt hiervoor verantwoordelijkheid?