



Kenniscentrum  
**Bodemdaling  
en Funderingen**



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland



# Rapport

**Informatievoorziening bodem en fundering  
bij woningtransacties**

# Inhoudsopgave

1	Vraagstelling	3
2	Facts	5
3	Welke oplossingsrichtingen zijn er om de informatievoorziening te verbeteren?	11
4	Hoe verder?	16
5	Bronnen	17
6	Betrokken partijen	18

Dit is een interactieve PDF.

De inhoudsopgave is klikbaar. U kunt terugkeren naar de inhoudsopgave door op dit symbool ☰ te klikken.

## Colofon:

Mede mogelijk gemaakt door:

*Mede mogelijk gemaakt door: gemeente Rotterdam, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen en met dank aan alle partners in de deelexpeditie*

Redactie: *Robert van Cleef, i.s.m. Jeroen Mekenkamp, Werncke Huslage, Arianne Fijan, Corné Nijburg, Rienske Zegwaard en Thuy Do*

Afbeeldingen: *Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen, Platform Slappe Bodem, Nationale Beeldbank en Vincent Basler*

Vormgeving: *lizzil creative*

Datum: *januari 2025*



# 1 Vraagstelling

**Klimaatverandering heeft aanzienlijke gevolgen voor woningen in Nederland. Toename van extreme weersomstandigheden, zoals hevige regenval en langdurige droogteperiodes, kan onder meer leiden tot wateroverlast, overstromingen, hittestress en het kan ook de oorzaak zijn van toenemende schade aan funderingen. Daarnaast zijn er nog andere oorzaken voor funderingsproblemen aan gebouwen met een woonfunctie.**

Deze rapportage richt zich specifiek op deze funderingsproblemen. Naar verwachting zullen veel panden in Nederland komende decennia een risico hebben op funderingsschade. De schattingen lopen uiteen van 750.000 tot één miljoen woningen.<sup>1</sup> De intensiteit en aard van de funderingsschade zal daarbij variëren. Kwetsbare funderingen leveren veel negatieve

gevolgen op voor de samenleving. Particuliere woningeigenaren zijn echter niet altijd op de hoogte van mogelijke funderingsschade onder hun woningen. Zo blijkt uit een peiling van Vereniging Eigen Huis dat 76% van 1.887 ondervraagden in risicogebieden zich niet bewust is van mogelijke funderingsproblemen.<sup>2</sup> 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. Dit bijvoorbeeld omdat er onzekerheid is over het exacte probleem, er hoge kosten<sup>3</sup> gemoeid zijn met herstel of een persoonlijke situatie overgegaan tot herstel moeilijk maakt.

Als gevolg hiervan vinden veel woningtransacties plaats waarbij panden met funderingsproblemen verkocht worden aan

partijen die zich niet bewust zijn van een mogelijk funderingsrisico of de hoge kosten die herstel met zich meebrengt. Dit levert onwenselijke situaties op, zowel voor de tijdige aanpak van de funderingsproblematiek als voor een correcte inprijzing van funderingsproblemen bij woningtransacties.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) hebben reeds maatregelen getroffen om de hierboven beschreven situatie te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is de ‘funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden’<sup>4</sup>, waarin op postcodeniveau het aandeel panden dat potentieel op houten palen staat wordt weergegeven. Daarnaast was het KCAF voornemens om de gegevens uit deze funderingsviewer te combineren met de ‘klimaatschade schatter’ om op pandniveau

<sup>1</sup> Bron: Deltares (2020), Deltares & TNO (2021) en Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (2022)

<sup>2</sup> Bron: Vereniging Eigen Huis (2023)

<sup>3</sup> De gemiddelde herstelkosten bedragen €64.000 per huis (Vereniging Eigen Huis, 2023) en kunnen oplopen tot €120.000 (Deltares, 2020)

<sup>4</sup> [https://geocontent.rvo.nl/funderingsviewer\\_storymap/](https://geocontent.rvo.nl/funderingsviewer_storymap/)

het risico op funderingsproblemen en de bijbehorende herstelkosten te kunnen schatten. Hoewel de hierboven beschreven initiatieven een goede start zijn geweest voor een betere informatievoorziening rondom funderingsproblemen voor aspirant-kopers, is deze nog niet optimaal. Om problemen niet verder naar de toekomst door te schuiven, hebben het Kenniscentrum Bodemdaling en

Funderingen (KBF) en RVO daarom het initiatief genomen een deelexpeditie op te zetten. Doel van deze deelexpeditie is om door middel van drie expertsessies kennis op te halen 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.

Deze rapport beschrijft de resultaten van deze deelexpeditie. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige informatievoorziening en hoe deze functioneert. Hoofdstuk 3 beschrijft oplossingsrichtingen om de informatievoorziening – en daarmee de informatiepositie van aspirant-kopers – te verbeteren. Hoofdstuk 4 identificeert kennislacunes en suggesties voor vervolgonderzoek.





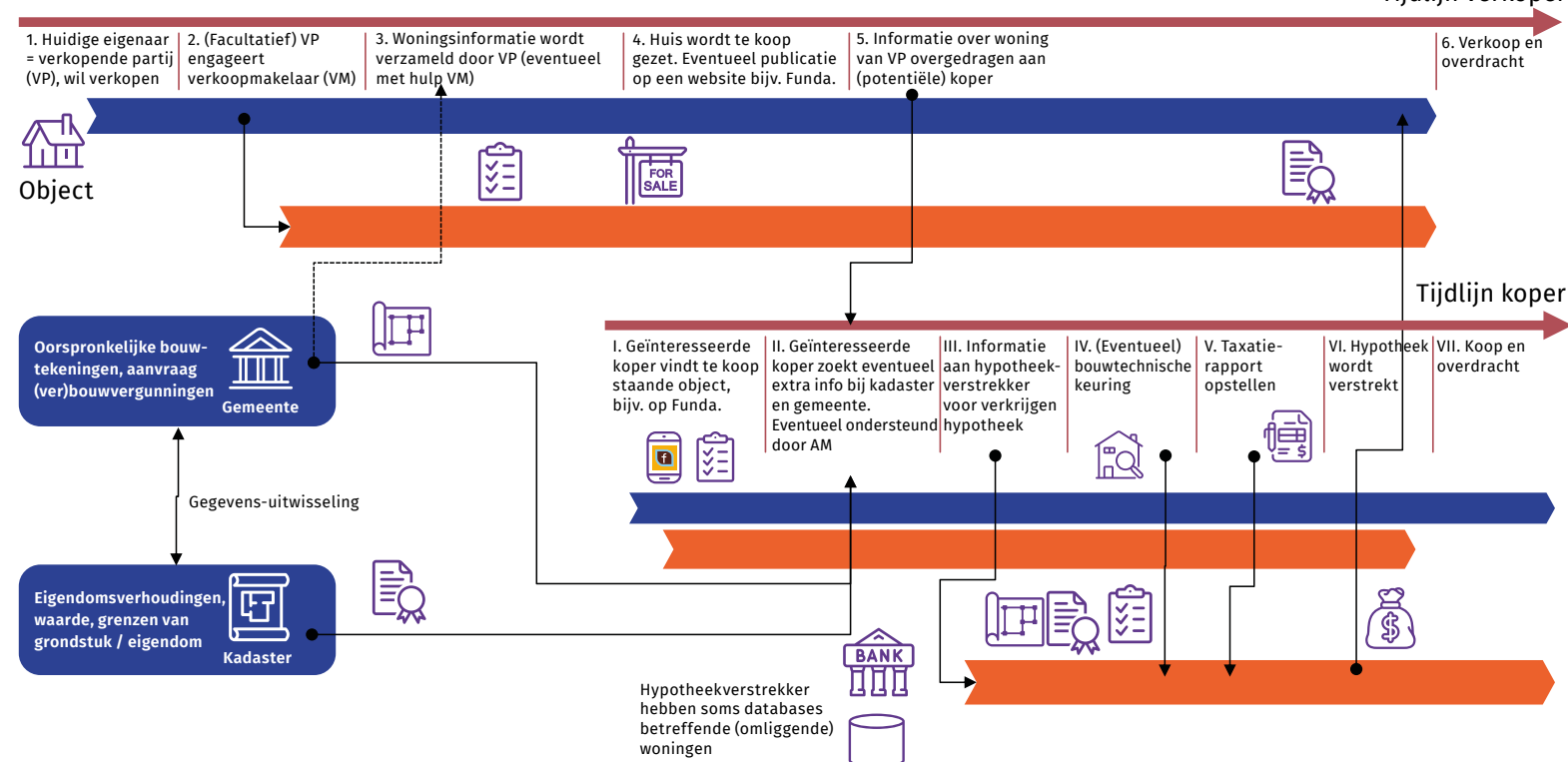
## 2 Facts

We presenteren hieronder enkele feiten aan de hand van een vraag.

### 2.1 WELKE SPELERS ONDERSCHIEDEN WE IN HET PROCES VAN EEN WONINGTRANSACTIE?

Onderstaand vereenvoudigd stroomschema toont de betrokkenheid aan van verschillende partijen bij de verkoop van een woonobject. Partijen in groen nemen facultatief deel aan het proces. Dit proces verloopt in stappen, waarbij iedere partij binnen dit proces een rol heeft. De stappen en partijen worden hieronder beschreven.

Figuur 1: Vereenvoudigde weergave van een huidig proces van een woningtransactie en de betrokken partijen.<sup>5</sup>



5. Alhoewel facultatief, gaan de processtappen hier uit van de participatie van een aankoop- en verkoopmakelaar en een hypotheekverstrekker. Verder zijn volgende stakeholders en acties weggelaten die verder geen invloed hebben op de resultaten van deze deelexpeditie: Andere geïnteresseerde kopers, andere hypotheekverstrekkers, meerdere biedingsrondes, betrokkenheid notaris, andere verkoopafloop dan publiek en andersoortige publicatie dan via Funda (directe verkoop, andere websites etc.), wettelijke updates van kadaster en gemeentelijke administratie en de uiteindelijke overboekingen van de koopsom en andere betalingen.

### 2.1.1 STAPPEN

De stappen van de woningverkoop zien er als volgt uit voor de huidige eigenaar of verkopende partij (VP):

1. De VP besluit een object te verkopen.
2. Facultatief, engageert de VP hiertoe een verkoopmakelaar (VM). Omdat er geen noodzakelijkheid of verplichting hiertoe bestaat, is het belangrijk te erkennen dat het resultaat van deze deelexpeditie anders is indien een object wordt verkocht zonder tussenkomst van een VM.<sup>6</sup> Echter wordt er in de rest van de beschrijving van de stappen vanuit gegaan dat een VM is betrokken bij de verkoop.
3. Om informatie over de woning te vergaren stuurt de VM een vragenlijst aan de VP. VP vult deze zo goed mogelijk in en stuurt deze terug. Verder is gesteld dat de VM zelf onderzoek doet bij gemeenten en het kadaster.<sup>7</sup> Eventueel heeft de VP dit al gedaan. Deze stappen van de kant van VP en VM zijn echter niet standaard.
4. Publicatie op een website, zoals Funda en eventueel overdracht van (een)

informatie (brochure) aan een geïnteresseerde kopende partij (KP) of een aankoopmakelaar (AM).

5. Naast de overdracht van informatie die door de VP/VM aan de KP/AM is er ruimte voor eventuele extra vragen die kunnen worden beantwoord voor zover de informatie bekend is bij de VP of de VM.
6. Hierna kunnen, indien de kopende partij (KP) een hypotheek heeft verkregen, de verkoop en overdracht bij de notaris plaatsvinden. Hiermee eindigt in principe de verantwoordelijkheid van de VP voor het woonobject.<sup>8</sup>

Voor de kopende partij (KP) zien de stappen van een woningstransactie er als volgt uit:

- I. De KP toont interesse voor woning die via een platform (bijvoorbeeld Funda) is gepubliceerd of die een aankoopmakelaar (AM) aandraagt.
- II. De KP of AM haalt extra informatie over het woonobject op bij het kadaster, makelaarsverenigingen en idealiter de gemeente indien deze informatie zich

niet in het dossier van het te verkopen woonobject bevindt.

- III. Facultatief legt de KP contact met een hypotheekverstrekker en bekijkt hypotheekmogelijkheden. Indien het woonobject waarin interesse bestaat al bekend is, wordt de beschikbare informatie meteen doorgegeven van KP aan de hypotheekverstrekker. De hypotheekverstrekker beoordeelt de aanvraag en naast een inschatting van de financiële ruimte bij een KP, bekijkt deze ook de risico's van de woning op basis van kennis van omliggende woningen waarvoor eerder een hypotheekaanvraag is ingediend. Hierbij is het mogelijk dat – indien er een groot risico bestaat – de hypotheekverstrekker een quick-scan in combinatie met een bouwkundige keuring verlangt.
- IV. Eventueel vindt er een bouwtechnische keuring plaats in opdracht van de kopende partij. Deze informatie wordt ook verstrekt aan de hypotheekverstrekker. De huidige keuring bevat enkele vragen betreffende de fundering. De bouwtechnische keuring wordt echter niet uitgevoerd door experts

<sup>6</sup> Desalniettemin geldt ook voor transacties zonder VM dat de VP moet voldoen aan de meldingsplicht.

<sup>7</sup> Bovendien weten plaatselijke makelaren vaak of funderingsproblemen in een bepaalde wijk voorkomen.

<sup>8</sup> Hierop zijn een aantal uitzonderingssituaties, zoals wanneer er een gebrek wordt geconstateerd dat het normale gebruik van de woning in de weg staat of wanneer er een gebrek wordt geconstateerd dat door de VP is verzwegen.

met afdoende kennis om deze problemen te erkennen.

- V. Er wordt een taxatierapport opgesteld.
- VI. Indien de hypotheek wordt verstrekt kan de verkoop en overdracht plaatsvinden (zie punt 6 hierboven).
- VII. De KP krijgt het object in bezit na overdracht bij de notaris.

In de volgende paragrafen wordt dieper ingegaan op de betrokken partijen en de informatie die ze tot hun beschikking hebben.

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

In het stroomschema zijn een aantal partijen te erkennen die potentieel kennis hebben van de fundering en eventuele problematiek daaraan bij woonobjecten. De kopende partij (KP) heeft in principe op voorhand geen kennis van een woonobject. Uit de tabel hiernaast blijkt de behoefte om funderingsinformatie beter te organiseren, omdat er geen gestroomlijnde manier is van het verzamelen van de informatie. Er zijn ook nog verschillende (andere) partijen die (indicatieve) informatie over de staat van funderingen bezitten.

Tabel 1: Kennis bij verschillende partijen binnen het verkoopproces.<sup>9</sup>

Partij	Kennis
Huidige eigenaar / verkopende partij (VP)	De huidige eigenaar zou kennis moeten hebben van de fundering van het object dat het in bezit heeft. Dat is vaak niet het geval en niet altijd makkelijk te verkrijgen. Uit bouwtekeningen die een VP aanvraagt kan het type fundering afgeleid worden. Ook zijn er signalen die eigenaren zouden kunnen duiden op mogelijke funderingsproblemen.
Makelaars (aankoop én verkoop)	Makelaars, zeker indien deze lokaal werken, zouden de kennis omtrent funderingen kunnen verkrijgen of door middel van ervaring opgebouwd kunnen hebben. Of anders zou het bij hen bekend moeten zijn waar deze informatie makkelijk te verkrijgen is – ze vragen deze immers regelmatig op.  Ook de KP kan de informatie omtrent de fundering van het begeerde object op een vergelijkbare manier verkrijgen, indien deze niet in het dossier zat, dat door de VP beschikbaar is gesteld – maar deze partij heeft dus in principe geen kennis op voorhand.
Gemeenten	Gemeenten beschikken (als het goed is) over een archief met daarin alle bouwtekeningen van objecten in de betreffende gemeente. Tevens verzamelen en bewaren ze de gegevens betreffende de aanvraag voor bouwvergunningen. Hieruit kunnen soms conclusies worden getrokken betreffende toestand van funderingen. Daarnaast zijn er gemeenten die informatie over (herstel van) funderingen op digitale kaarten beschikbaar stellen middels een funderingsloket.
Hypotheekverstrekkers	De hypotheekverstrekkers ontvangen voor alle hypotheekaanvragen gegevens betreffende te financieren woonobjecten, om een inschatting te maken van de risico's bij het betreffende object. Indien deze gegevens (digitaal) “naast elkaar” worden gelegd zou in sommige gevallen een beeld kunnen ontstaan over de toestand van de funderingen van de woonobjecten op belendende percelen.

<sup>9</sup> Het kadaster beschikt, voor zover we weten, in principe niet over informatie betreffende funderingen.

Meer specifiek kijkend naar bepaalde gemeentes zijn er ook voorbeelden, zoals Zaanstad<sup>10</sup> en Rotterdam<sup>11</sup>, die inmiddels hun eigen funderingskaart hebben. Hoeveel informatie over de staat van funderingen beschikbaar is, wisselt echter per gemeente en gemeentelijke afdeling. Grofweg kan de informatievoorziening van gemeenten in vier categorieën worden ingedeeld:

1. Er is geen (recente) informatie;
2. Er is wel (recente) informatie, maar niet digitaal beschikbaar;
3. (Recente) informatie is digitaal beschikbaar, maar niet ontsloten naar inwoners;
4. (Recente) informatie is digitaal beschikbaar en ontsloten naar inwoners.

Ook het KCAF heeft informatie over mogelijke funderingsproblemen in bepaalde gebieden. Allereerst heeft het KCAF een meldingenkaart, waarin data is opgenomen van gemeenten en particulieren over funderingsschade. Aangezien een aanzienlijk deel van deze gegevens onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) valt, wordt deze data echter niet publiekelijk gedeeld. Wel stelt het KCAF een kaart

beschikbaar waarop is te zien uit welke gemeente relatief veel meldingen komen.<sup>12</sup> Verder heeft het KCAF in samenwerking met RVO de funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden ontwikkeld. Zoals reeds toegelicht, maakt deze kaart inzichtelijk welk deel van de woningen op houten palen staat. De kaart is daarmee een kanskaart over het vóórkomen van panden met een houten paalfundering. Tenslotte heeft het KCAF de applicatie Fundermaps ontwikkeld, een database die informatie over funderingstypen, kwaliteitsgegevens, ondergrondse gegevens (grond en water), schademeldingen en herstel informatie op pandniveau kan opslaan. De gegevens worden weergegeven op kaarten, waardoor deelnemende partijen inzicht kunnen krijgen in de aanwezigheid van verschillende funderingstypes en de locaties waar schade het meest voorkomt. Bovendien wordt er momenteel gewerkt aan het vastleggen van gegevens voor 8 miljoen panden in Nederland, afkomstig uit diverse bronnen zoals funderingsonderzoeken, bouwkundige opnames, gemeentelijke documenten en bouwarchieven.

Vergelijkbaar met indicatieve funderingsviewer weergeeft de klimaateffectatlas<sup>13</sup> ook een kanskaart met eventuele problematiek met houten funderingspalen. Daar bovenop maakt de klimaateffectatlas ook nog inzichtelijk hoe deze risicokaart verandert als gevolg van klimaatverandering in 2050.

Daarnaast is TNO bezig met een groot onderzoek rondom bodemdalingen en grondwaterstand.

Verder kunnen ook partijen zoals lokale aannemers en funderingsherstelbedrijven kennis hebben over mogelijke funderingsproblemen in bepaalde wijken.

Tenslotte onderscheiden we nog volgende speciale situaties: woningcorporaties, institutionele beleggers en Verenigingen van Eigenaren.

<sup>10</sup> <https://funderingen.zaanstad.nl/funderingskaart>

<sup>11</sup> <https://www.duikinjefundering.nl/>

<sup>12</sup> <https://www.kcaf.nl/landelijk-loket-funderingsproblematiek/>

<sup>13</sup> <https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/risicokaarten-funderingen>



Figuur 2 Rol van woningcorporaties en VvE's in het kader van de funderingsproblematiek

## De situatie van Woningcorporaties, institutionele beleggers en Verenigingen van Eigenaren (VvE)

Een speciale rol in deze spelen de woningcorporaties, institutionele beleggers en de Verenigingen van Eigenaren.

**Woningcorporaties** en **institutionele beleggers** kennen een verschil in vergelijking met particuliere woningeigenaren en VvE's: ze zijn in staat op een professionelere manier de toestand van de funderingen van de objecten die ze in beheer hebben na te gaan. Ze kunnen hiertoe een externe partij inschakelen en daarbij mogelijk schaalvoordelen behalen. Grote corporaties en grote beleggingsmaatschappijen hebben mogelijk datzelfde schaalgroottevoordeel ook bij het herstel van problemen.

Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat ze ook voordelen kunnen halen uit beproefde methodes en daar ervaring mee kunnen opdoen, net als dat ze voor bewoners tijdelijke opvang in andere door hen beheerde objecten kunnen verlenen – iets dat geen enkele andere partij kan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat i) er grote verschillen bestaan in het informatieniveau van corporaties en beleggers; ii) schaalvoordelen niet altijd behaald kunnen worden door uitermate wijdverspreid en heterogeen bezit en iii) de proceskosten van corporaties relatief hoog zijn door bewonersbegeleiding, uithuizen van huurders, etc.

De Verenigingen van Eigenaren (VvE's) hebben een andere speciale rol: weliswaar zijn zij geen eigenaar en dus nooit een verkopende partij, maar ze zijn wel de partij die eventuele funderingsproblematiek moeten (h)erkennen, aan de kaak moeten stellen en een oplossing/herstel voorstellen. VvE's zijn immers verantwoordelijk voor gemeenschappelijke delen en dat is de fundering in het geval van gestapelde of geschakelde woningen. Er bestaan soms gemeentelijke subsidies om VvE's te ondersteunen bij het noodzakelijke onderzoek, maar dit onderzoek is vrijblijvend.

Hieruit volgt de conclusie dat de informatie betreffende i) het funderingstype, ii) het risico op urgente funderingsschade, iii) resultaten van

daadwerkelijk onderzoek aan de fundering van de woning en ten slotte iv) informatie betreffende het herstel van funderingen,

decentraal is opgeslagen en men er niet zonder meer van uit kan gaan dat deze compleet is.



### 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 boven komt. Vaak wordt bij de kopende partij pas op het moment van financiering

bekend dat een funderingsprobleem zich in te toekomst zou voor kunnen doen. Dit probleem wordt onder meer veroorzaakt door het feit dat niet altijd aan de onderzoeks- en meldingsplicht door respectievelijk kopers en verkopers wordt voldaan.<sup>14</sup> Daarnaast is *bestaande informatie niet altijd beschikbaar voor kopende partijen*. Zoals reeds toegelicht, is informatie 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. Dit komt omdat er bij veel partijen geen prikkel bestaat om accurate informatie boven tafel te krijgen: het verkrijgen van informatie brengt kosten mee, terwijl de baten niet altijd duidelijk of zelfs negatief zijn.

<sup>14</sup> Ter illustratie: het niet voldoen aan de meldingsplicht leidt soms tot rechtszaken, maar de vraag *wat de schade aan de koper is*, is vaak lastig te beantwoorden. Hierdoor mist de meldingsplicht effectiviteit. Bovendien speelt er nog een fundamentele probleem: bij veel huizen is er geen acuut funderingsprobleem maar een mogelijk risico op funderingsproblemen in de nabije toekomst. In deze gevallen is het lastig te zeggen op welke termijn een mogelijk probleem zich voordoet en hoe dit ingeprijsd zou moeten worden.

# 3 Welke oplossingsrichtingen zijn er om de informatievoorziening te verbeteren?

## 3.1 WE STELLEN 9 OPLOSSINGS-RIJCHTINGEN VOOR

We identificeren verschillende oplossingsrichtingen binnen het proces zoals geschetst in [figuur 1](#)<sup>15</sup>, die we hieronder uitwerken:

### 1. Sla gegevens centraal op

Dé belangrijkste manier om de huidige informatievoorziening te verbeteren en gestructureerd uit te breiden is een open-source, centrale opslag. Zoals uit het stroomschema blijkt, is informatie op dit moment decentraal opgeslagen en daarmee niet altijd makkelijk en in de meest geschikte vorm beschikbaar voor aspirant-kopers (en makelaars). Door reeds beschikbare objectieve informatie centraal op te slaan op een zo onafhankelijk mogelijk platform, zoals het Kadaster of bij de gemeente, wordt de beschikbare

informatie voor potentiële kopers verder uitgebreid.

### 2. Het Rijk dient een regierol te nemen in het vergroten van de huidige informatievoorziening

Daarnaast zou het Rijk een belangrijke rol kunnen spelen in het vergroten van de reeds bestaande informatie. Dit is interessant voor zowel funderingsproblemen specifiek als de integrale wijkaanpak. Voor funderingsproblemen specifiek zou het kunnen gaan om grootschalig inkopen van satellietdata om verzakkingen te meten en monitoren. Deze verzakingsdata kan namelijk een indicatie geven van mogelijke funderingsproblemen en is daarmee met name interessant voor gebieden waarover op dit moment nog geen openbare data

beschikbaar is. Belangrijk om te benadrukken is dat verzakingsdata aan interpretatie onderhevig kan zijn. Het volgende punt gaat hier verder op in.

### 3. Het Rijk en ervaren gemeenten moeten minder ervaren gemeenten op weg helpen

Om ervoor te zorgen dat (satelliet)data correct geïnterpreteerd wordt, zou het nuttig kunnen zijn dat het Rijk en gemeenten met veel ervaring wat betreft het aanpakken van funderingsproblematiek de minder ervaren gemeenten op weg helpen. De kennis van ervaren gemeenten zou bijvoorbeeld opgenomen kunnen worden in een draaiboek dat minder ervaren gemeenten kunnen gebruiken. Denk hierbij aan een draaiboek in de vorm van de bestaande handleiding funderings-

<sup>15</sup> Relevant om te benoemen is dat er mogelijk ook oplossingsrichtingen zijn die niet in het verkoopproces vallen zoals in [figuur 1](#) weergegeven. Hierbij valt te denken aan het vergroten van de rol van de notaris in het naar boven krijgen van informatie.

problematiek voor gemeenten.<sup>16</sup> Hierbij is het wel van belang dat het Rijk de urgentie van het aanpakken van de funderingsproblematiek benadrukt en eventueel zelfs de vrijblijvendheid van het toepassen van het draaiboek beperkt.

#### 4. Benadruk de meldingsplicht van de verkoper en verplicht hen feitelijkheden over grond en fundering te delen

Zoals reeds toegelicht in [tabel 1](#), weten verkopende partijen niet altijd wat voor fundering het te verkopen object heeft. Desalniettemin zouden verkopende partijen feitelijke informatie over de ondergrond en het type fundering onder het pand moeten beschikken dan wel moeten kunnen ophalen bij de gemeente. Daarnaast zijn verschillende signalen die verkopende partijen zouden moeten duiden op een mogelijk funderingsprobleem. Denk hierbij aan scheefstand, klemmende ramen en deuren, wat langere bredere scheuren in de binnenmuren of de buitengevel. Het is daarom van belang dat de meldingsplicht van verkopende

partijen wordt benadrukt. Wie dit zou moeten doen, is een open vraag.

#### 5. Geef makelaars een belangrijkere rol in het proces van het verkrijgen van informatie.

Makelaars(verenigingen) kunnen een belangrijkere rol spelen in het in de tijd naar voren halen van de informatie over funderingsrisico's in de klantreis van kopende partijen (zie stroomschema in [figuur 1](#)). Makelaars gebruiken bij het verkopen van een object vaak een gestandaardiseerde vragenlijst, waarin ook een aantal vragen is opgenomen over mogelijke funderingsproblemen. Appendix 1 geeft deze vragen weer uit de vragenlijst van makelaarsvereniging NVM die betrekking hebben op (de gevolgen van) funderingsproblemen. Door deze vragenlijsten verder uit te breiden met vragen over de hierboven beschreven feitelijkheden over grond en fundering (zie oplossingsrichting 4), kunnen ze verkopende partijen helpen met het delen van informatie over bodem en fundering. Het gaat daarbij vooral ook om de bewustwording zowel van de (ver)

kopers als ook van de makelaars.

Voorbeeldvragen die toegevoegd zouden kunnen worden zouden kunnen zijn:

1. Wat is het soort ondergrond waarop de woning staat?
  2. Wat is het funderingstype van deze woning?
  3. Wat is de classificatie van de woning op de indicatieve funderingsviewer?
  4. Zijn er redenen om aan te nemen dat de indicatieve classificatie incorrect is? Hierbij valt te denken aan:
    - Woning is gebouwd na 1975 op een betonnen (paal)fundering en kent daarmee geen verhoogd risico;
    - De fundering van de woning is hersteld in jaar X;
    - Een funderingsonderzoek van minder dan 10 jaar oud wijst uit dat er geen kritieke problemen zijn;
    - Andere preventieve maatregelen zijn of worden genomen om funderingsproblemen te voorkomen.
- Ook zouden vragen over scheuren kunnen worden uitgebreid met vragen over scheurgroei.

Ervaren makelaars zouden het beste zicht op risico's in bepaalde gebieden moeten hebben en zouden dus in staat moeten zijn om de waarde van de antwoorden op bovenstaande vragen te beoordelen. Experts hebben aangegeven dat er voor makelaars inmiddels bijspijker cursussen omtrent funderingsproblematiek beschikbaar zijn om hen in ieder geval de kennis aan te bieden, die noodzakelijk is om de antwoorden op de vragenlijsten te beoordelen. Daarmee kan de hen toegedachte belangrijkste rol ook met cursussen worden onderbouwd. Tevens is door de cursussen bij makelaars de kennis aanwezig om bouwtekeningen te lezen en daaruit de funderingsconstructie af te leiden.

### **6. Benadruk de onderzoeksplicht van de koper**

Een zesde oplossingsrichting betreft het benadrukken van de onderzoeksplicht van de koper, met name in risicogebieden. Zo zou er bij transacties van oude woningen

in bepaalde postcodegebieden vermeld kunnen worden dat, indien er geen recent (<10 jaar) funderingsonderzoek beschikbaar is, de koper er goed aan zou doen om een (light)<sup>17</sup> funderingsonderzoek of bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren. Ook hier rijst de vraag wie dit zou moeten benadrukken bij de koper. Probleem hierbij is bovendien dat verkopers niet altijd willen meewerken aan de onderzoeksplicht van de koper. Daarbij speelt ook dat de huidige opzet van de bouwkundige keuring of taxatie momenteel niet voorziet in de beoogde diepgang om funderingsproblematiek eenduidige te bepalen. Daarover gaat het volgende punt.

### **7. Besteed meer aandacht aan de fundering bij de bouwkundige keuring en verbeter de opleiding van inspecteurs**

Een aantal funderingsexperts die we in het kader van dit deelonderzoek hebben gesproken geeft aan dat er funderingsproblemen kunnen ontstaan bij zowel paalfunderingen als woningen zonder

funderingen, in gebieden met zowel slecht als goed draagkrachtige bodem. Hierdoor ontstaat de noodzaak per object te kijken naar de precieze toestand. Zichtbare scheuren in muren bieden daarbij slechts een indicatie van de funderingstoestand, in combinatie met scheefstand ontstaat echter meer zekerheid van de problematiek. Dit komt echter "te weinig" in bouwkundige keuringen te staan. Met andere woorden, een keuring van de fundering is een must en daarbij dienen specifieke bewoordingen te worden gebruikt. Het is hierbij dan ook noodzakelijk om voor bouwkundige keuringen een standaard te ontwikkelen voor de staat van de fundering. Een mogelijk probleem bij deze oplossingsrichting is dat er onvoldoende gedegen inspecteurs zijn met zowel bouwkundige als technische kennis van woonobjecten, waardoor lange wachttijden ontstaan en het verkoopproces wordt vertraagd. Een ander probleem zou kunnen zijn dat dergelijke inspecties aan de fundering kostbaar zijn.

<sup>17</sup> Een light funderingsonderzoek, ook wel bekend als GevelScan (KCAF, 2022), kan onder meer inzicht bieden in scheefstand en klemmende ramen en deuren om een beeld te vormen van de conditie van de fundering.

<sup>18</sup> Ook wel bekend als ondiepe funderingen.



**8. Besteed meer aandacht aan de fundering bij de taxatie en opleiding van taxateurs**

Naast het opnemen van informatie over de fundering in de bouwkundige keuring, zou er in taxatierapporten ook een standaard waarschuwingstekst kunnen worden opgenomen voor objecten met zonder funderingen en funderingen met houten palen.

**9. Geef mogelijke funderingsrisico's een grotere rol bij de aanvraag van een hypotheek**

In het kader van ESG-criteria zouden ook financiële instellingen een grotere rol kunnen spelen bij het naar boven halen van funderingsrisico's. Financiële instellingen kunnen allereerst vrij makkelijk meer bewustwording creëren rondom mogelijke funderingsproblemen bij oriënterende kopers als dat nog niet door de betreffende makelaar is gebeurd. Dit zouden ze allereerst kunnen doen door op hun website in het algemeen te informeren over funderingsproblemen in Nederland. Daarnaast zouden ze bij een hypotheekaanvraag kunnen verwijzen naar de beschikbare informatiebronnen over de funderingsstatus van een pand, of de kansberekening gebaseerd op hun eigen informatie ter

beschikking kunnen stellen. Daarnaast zouden financiële instellingen nog verder kunnen gaan en in bepaalde gebieden waarin het aannemelijk is dat op korte termijn veel panden met een hoog risico op funderingsschade zijn een hypotheekvoorstel afhankelijk kunnen maken van informatie over de funderingsstatus van een pand.

Deze maatregelen verbeteren niet alleen de informatiepositie van aspirant kopers, maar hebben naast het voldoen aan de ESG-criteria ook een voordeel voor de financiële instellingen zelf: hoe groter het risico op een slechte fundering is, hoe belangrijker dat er voor toekomstig herstel financiële ruimte is bij de nieuwe eigenaar.

Mogelijk probleem van deze oplossingsrichting betreft het moment binnen het verkoopproces. Het moment van hypotheekaanvraag is – zoals uit [figuur 1](#) blijkt – relatief laat. Daarnaast is een hypotheekaanvraag een relatief kort proces met strakke deadlines, wat het naar boven halen van informatie over mogelijke funderingsproblemen complex kan maken.





### 3.2 WE ERKENNEN NOG ENKELE SPECIALE GEVALLEN:

Eerder hebben we al opgenoemd dat er een aantal uitzonderlijke situaties zich voordoen bij de verkoop van een woonobject.

Deze betreffen:

- De verkoop zonder tussenkomst van makelaars;
- De woningcorporaties en institutionele beleggers;
- VvE's.

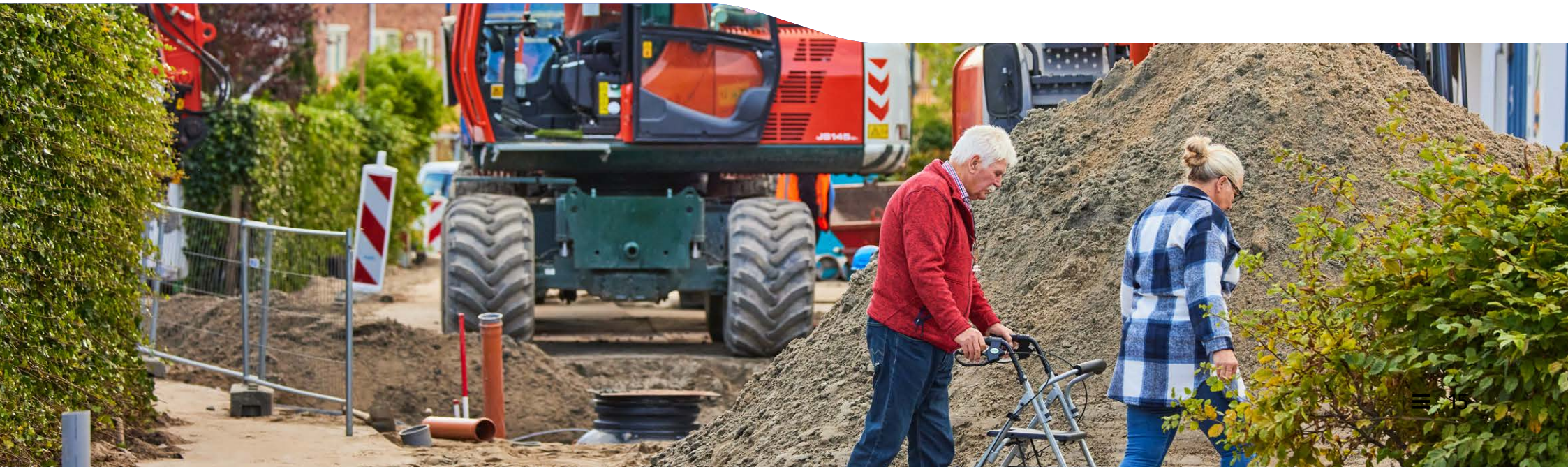
In het geval van de verkoop zonder tussenkomst van een makelaar, is het compleet aan de koper en verkoper – eventueel met hulp

van een hypotheekverstrekker – om de juiste informatie omtrent de toestand van een fundering te verkrijgen. Door de keuze geen externe hulp in te schakelen bij de verkoop (een makelaar óf taxateur), neemt de koper het complete risico. Daar valt verder weinig aan te doen anders dan de gegevens wel ter beschikking te stellen vanuit een centraal punt en wel aan iedereen.

In het geval van de woningcorporatie kan men uitgaan van de professionaliteit van de organisatie en dat deze de informatie zelf en efficiënt kunnen verkrijgen. Weliswaar zouden

ook hier gemeentes of de Rijksoverheid kunnen helpen, bijvoorbeeld door de funderingsonderzoek bij sociale woningbouw te subsidiëren om huurverhogingen/verhoogde servicekosten te voorkomen.

Tenslotte verdienen de VvE's speciale aandacht, omdat de discussie snel kan verzanden in eindeloze bewoner discussies en er niet altijd voldoende kennis aanwezig is. We stellen hier voor de bestaande subsidie om onderzoek uit te laten voeren door te zetten.



## 4 Hoe verder?

De betrokken experts vinden (combinaties van) de verschillende oplossingsrichtingen potentieel interessant om verder uit te werken. Zo zijn oplossingsrichting 1 t/m 3 gericht op het verbeteren en uitbreiden van de informatievoorziening door inzet van met name publieke instellingen. Hierdoor kunnen verkopende partijen en kopende partijen beter aan respectievelijk hun meldingsplicht (oplossingsrichting 4) en onderzoeksplicht (oplossingsrichting 5) voldoen. Oplossingsrichtingen 5, 7 en 8 vragen om inzet en draagvlak van private partijen om de informatie in het verkoopdossier te verbeteren. Dit helpt niet alleen verkopende en kopende partijen bij het voldoen aan de meldingsplicht en onderzoeksplicht, maar ook financiële instellingen bij het meenemen van funderingsrisico's bij een hypotheekaanvraag (oplossingsrichting 9).

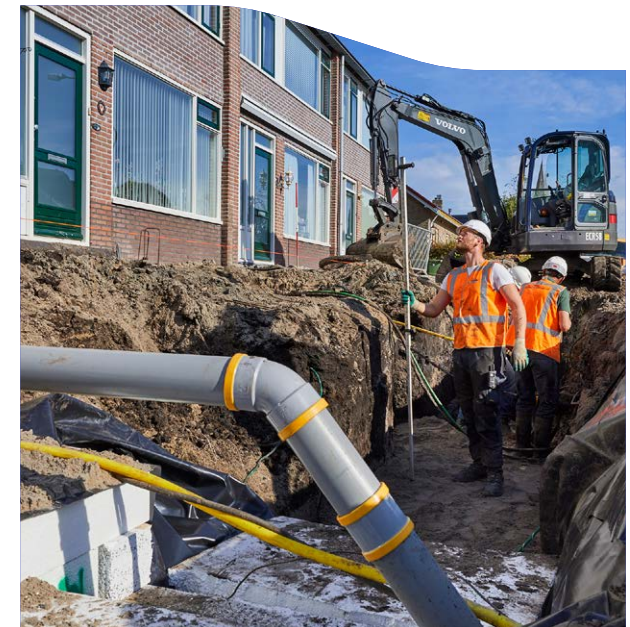
Het KBF zal eind 2023 bepalen welke oplossingsrichtingen nader uitgewerkt kunnen worden.

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?
  - Wat voor type informatie moet worden opgehaald? Vraagt de informatie om deskundige interpretatie? Wat is het detailniveau van de informatie (e.g.: verschil in Rotterdamse en Amsterdamse paalfundering)?
  - 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.)?

- Wat zijn de juridische implicaties? Is er wetgeving die aangepast dient te worden? Hoe kan een mogelijke controle op funderingsonderzoek geïmplementeerd worden?





## 5 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>

## 6 Betrokken partijen

Deze rapport is tot stand gekomen dankzij de bijdragen van de volgende experts.

Tabel 2: Betrokken stakeholders per partij

Naam	Organisatie/instantie	Naam	Organisatie/instantie
Andy van Rossem	BAR-organisatie	Levinus Jongmans	Gemeente Zaanstad
Anne Brouwers	Gemeente Haarlem	Matthijs Snijder en Jurriaan Dijkgraaf	AFM
Don Zandbergen	KBF en Gemeente Rotterdam	Nico Stolwijk en John Kersemakers	Vereniging Eigen Huis
Germaine van Delden, Christiaan Schreuder, Thomas Strik en Patrick Wijsman	ABN Amro	Rogier Eijer	Thijssen Makelaardij
Hans Rietveld	Verbond van Verzekeraars	Ronnie Takens en Willem Ossenkoppele	RVO
Ingrid Streppel en Rolf Harder	NVM	Sira de Waard	De Alliantie
Jan-Willem Pijper	VBO	Wim Flikweert	ING
John van Dijk en Laurens van der Laan	Gemeente Rotterdam	Wouter Kooijman en Marco van Dijk	Aveco de Bondt
Justin Beijer en Jasmijn Willemsen	Ministerie van BZK		