

Vergunningproces funderingherstel

Analyse en
oplossingsmogelijkheden

STATUS	Definitief
OPDRACHTGEVER	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)
AUTEURS	Anke Lodder en Andreas Hartman
DATUM	19 Mei 2026

IN OPDRACHT VAN:



Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	ACHTERGROND	4
1.2	VRAAGSTELLING	4
1.3	LEESWIJZER	5
2	METHODIEK	6
3	ANALYSE	8
3.1	VERGUNNING: EEN STAP(JE) IN EEN LANG, COMPLEX EN EMOTIONEEL PROCES	8
3.2	WET- EN REGELGEVING: WAT GELDT VOOR FUNDERINGSHERSTEL?	10
3.2.1	<i>Juridische context van het vergunningsproces</i>	10
3.2.2	<i>Vergunningcheck en DSO</i>	16
3.3	WAAR ZITTEN DE KNELPUNTEN PER PROCESSTAP?	17
3.4	WAT WERKT GOED IN DE PRAKTIJK?	20
4	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	23
4.1	CONCLUSIES	23
4.2	AANBEVELINGEN	24
4.2.1	<i>Aanbevelingen op beleidsniveau</i>	24
4.2.2	<i>Aanbevelingen op organisatieniveau</i>	25
4.2.3	<i>Aanbevelingen op operationeel niveau</i>	26
4.2.4	<i>Quick wins: wat kan op korte termijn anders?</i>	28
4.2.5	<i>Slot</i>	29
BIJLAGE 1		30
	OVERZICHT GEÏNTERVIEWDE PARTIJEN	30
BIJLAGE 2		31
	HET (ROUW)PROCES VAN FUNDERINGSHERSTEL	31

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Het Rijk verwacht dat in Nederland op korte termijn ongeveer 425.000 gebouwen te maken gaan krijgen met funderingsschade. Hiervan hebben ongeveer 25.000 gebouwen ernstige tot zeer ernstige schade. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het herstellen van funderingsschade, maar kunnen dit complexe en kostbare probleem vaak niet alleen oplossen¹. Een grote opgave, zeker ook in het licht van de woningbouwopgave in ons land en de impact die funderingsproblematiek heeft op eigenaren/bewoners.

Met de Nationale Aanpak Funderingen (NAF) zet het Rijk zich in voor het verbeteren van de kennis over funderingsproblematiek in Nederland en de aanpak daarvan. De NAF brengt partijen samen en hoopt, door kennis te delen en te zorgen voor duidelijke en betrouwbare informatie, eigenaren te ondersteunen bij funderingsproblemen.

1.2 Vraagstelling

Vanuit de NAF zijn in 2025 innovatiebijeenkomsten georganiseerd. Naar aanleiding van de innovatiebijeenkomst ondiepe funderingen van 2 oktober 2025 georganiseerd door NAF, KCAF² en KBF³, zijn door deelnemers aandachtspunten geformuleerd. Eén hiervan is het vergunningstraject bij funderingsherstel. Vergunningstrajecten leiden niet zelden tot vertraging in funderingsherstelprocessen. Als concrete casus is hierbij funderingsherstel in de Groote Veenpolder (gemeente Weststellingwerf) genoemd. In deze casus is vanuit de Friese funderingsaanpak gewerkt aan het oplossen van een aantal gevallen van complexe funderingsproblematiek. In de zoektocht naar oplossingen is daarbij ook gekeken naar het aanpassen van het Omgevingsplan om het splitsen van een bestaande kavel in twee kavels mogelijk te maken. De ervaring daarbij was dat het vergunningsproces ingewikkeld wordt als er aanpassingen in het Omgevingsplan nodig zijn. Het waterschap, Wetterskip Fryslân, heeft dit als punt van aandacht benoemd, niet alleen voor het eigen gebied.

Dit heeft geleid tot het instellen van een onderzoek en rapportage over het vergunningstraject bij funderingsherstel. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft op basis hiervan de volgende vraag gesteld aan Weusthuis en Partners:

¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/verduurzamen-en-verbeteren/nationale-aanpak-funderingen>

² Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek

³ Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen

Is er een voorspelbare en versnelde vergunningverlening denkbaar t.o.v. het huidige vergunningverleningstraject voor het nemen van preventieve of herstelmaatregelen t.a.v. de funderingen van gebouwen? Deze verloopt nu nogal eens moeizaam en de doorlooptijd is vaak erg lang. Daarom is het interessant om te weten wat hieraan ten grondslag ligt en wat de oorzaken zijn.

Weusthuis en Partners is gevraagd een nadere analyse uit te voeren naar de knelpunten bij deze soms complexe vergunningverlening, de oorzaken daarvan, good practices en het doen van aanbevelingen voor verbeteringen.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is opgesteld door Weusthuis en Partners in opdracht van RVO in het kader van de innovatieaanpak van de NAF. Dit rapport is openbaar. Opdrachtgever en andere partijen kunnen het gebruiken om het vergunningsproces bij funderingsherstel verder te verbeteren.

In hoofdstuk 2 beschrijft kort de gevolgde methodiek van het onderzoek. De analyse van zowel de bureaustudie als de interviews staat in hoofdstuk 3. Tenslotte staan in hoofdstuk 4 de conclusies en aanbevelingen. Dit rapport bevat enkele bijlagen.

2 Methodiek

Voor dit rapport is gewerkt in vier opeenvolgende stappen:



Eerst is een *literatuurstudie* uitgevoerd. Hierin is de relevante wet- en regelgeving met betrekking tot het vergunningsproces bij funderingsherstel in beeld gebracht, net als de procesfasen van een vergunningsaanvraag.

Verder is de tool 'Vergunningencheck' van het Omgevingsloket⁴ (<https://omgevingswet.overheid.nl>) ingevuld met een fictieve aanvraag van een vergunning voor funderingsherstel om te ervaren hoe deze tool werkt en hoe bruikbaar de resultaten zijn. Met deze stap is beter inzicht verkregen in het vergunningenproces bij funderingsherstel.

Als basis voor de interviews (stap 2) is een set van veronderstelde procesrisico's in het vergunningsproces bij funderingsherstel opgesteld. Deze risico's zijn gebruikt als vertrekpunt voor de gesprekken en vervolgens getoetst aan de praktijkervaringen van de geïnterviewde partijen.

- *Onduidelijke afbakening van activiteiten*: niet altijd is vooraf scherp welke vergunningplichtige activiteiten aan de orde zijn, bijvoorbeeld naast de bouwactiviteit ook een omgevingsplanactiviteit, buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA), wateractiviteit of monumentenactiviteit.
- *Onvolledige of onvoldoende onderbouwde aanvragen*: aanvragen bevatten niet altijd direct de benodigde technische en juridische informatie, wat kan leiden tot aanvullende vragen en vertraging.
- *Gebrek aan specialistische kennis*: funderingsherstel is een specialistisch onderwerp, waardoor verschillen kunnen ontstaan in interpretatie, beoordeling en doorlooptijd.
- *Onvoldoende integrale afstemming*: het (vergunningen)proces raakt vaak meerdere disciplines en organisaties. Als de afstemming daartussen onvoldoende is, kan dit leiden tot versnippering en vertraging.
- *Niet tijdig betrekken relevante partijen*: als initiatiefnemers, bewonersbegeleiders of belanghebbenden pas laat aanschuiven, bestaat het risico op knelpunten wanneer het project al gevorderd is.

⁴ In het vergunningsproces wisselen de termen Omgevingsloket en Digitaal Stelsel Omgevingswet elkaar voortdurend af. Het Omgevingsloket is de publieksinterface (de 'voorkant') van het DSO. Waar het DSO de gehele achterliggende ICT-infrastructuur en landelijke voorzieningen omvat die data tussen overheden ontsluit, is het Omgevingsloket het centrale portaal waar zowel burgers, bedrijven als overheden vergunningaanvragen indienen, meldingen doen en regels op de kaart raadplegen.

Deze procesrisico's zijn in de interviews niet als vaststaande knelpunten benaderd, maar als 'hypothesen' die zijn gebruikt om verschillen, patronen en aandachtspunten in de praktijk in beeld te brengen.

De *interviews*, een praktijkverkenning, zijn vormgegeven als open gesprekken, waarbij met elke partij de eerder gesignaleerde procesrisico's zijn besproken. Ook is de deelnemers uitgebreid ruimte gegeven voor het delen van de eigen ervaringen, ook als die niet altijd enkel betrekking hadden op de vergunningverlening. Er is ondermeer gesproken over zaken als preventie en herstel, ondiepe en diepe funderingen en stedelijk en landelijk gebied. In de selectie van gesprekspartners is geborgd dat deze aspecten voldoende aan bod komen. Er zijn gesprekken gevoerd met partijen uit het hele palet van woningeigenaar tot gemeente, van monumentenzorg tot aannemer tot bouwbegeleider⁵. Er zijn 14 gesprekken gevoerd. In bijlage 1 staat een overzicht van de geïnterviewde partijen.

De informatie uit de stappen 1 en 2 is samengebracht in een *analyse* van knelpunten, succesfactoren (good practices) en aanbevelingen. De aanbevelingen zijn geclusterd op drie niveaus:

- Beleidsmatig (regels, procedures);
- Organisatorisch (afstemming en samenwerking);
- Operationeel (standaarddocumenten, communicatie).

Vervolgens is per aanbeveling geformuleerd aan welke fase in het proces deze gerelateerd is (aanvraag, beoordeling, uitvoering, toezicht). Op basis hiervan zijn vijf quick wins benoemd.

Tot slot is alles uitgewerkt in dit *rapport* met analyse, conclusies en aanbevelingen.

⁵ Een bouwbegeleider adviseert en/of begeleidt bij bouwprojecten, vaak van idee tot uitvoering, om de eigenaar/bewoners te ontlasten. Hieronder vallen ook projectmanagement bij de aanpak van bouwblokken en advies over techniek en ontwerp.

3 Analyse

3.1 Vergunning: een stap(je) in een lang, complex en emotioneel proces

De literatuurstudie en de interviews laten zien dat een vergunningsaanvraag slechts één stap is in een lang, complex en emotioneel proces. Het moment dat een eigenaar ontdekt dat een knikker op de vloer een andere kant op begint te rollen, een deur begint te klemmen of er een scheur ontstaan is, om vervolgens te horen dat dit veroorzaakt kan worden door problemen met de fundering, is een moment dat letterlijk en figuurlijk de basis onder de voeten niet meer veilig en betrouwbaar is. Deze onzekerheid leidt bij woningeigenaren tot emoties als verdriet en woede. Verschillende geïnterviewden omschrijven het als een rouwproces. In dit langdurige proces, is de vergunning slechts één van vele stappen.

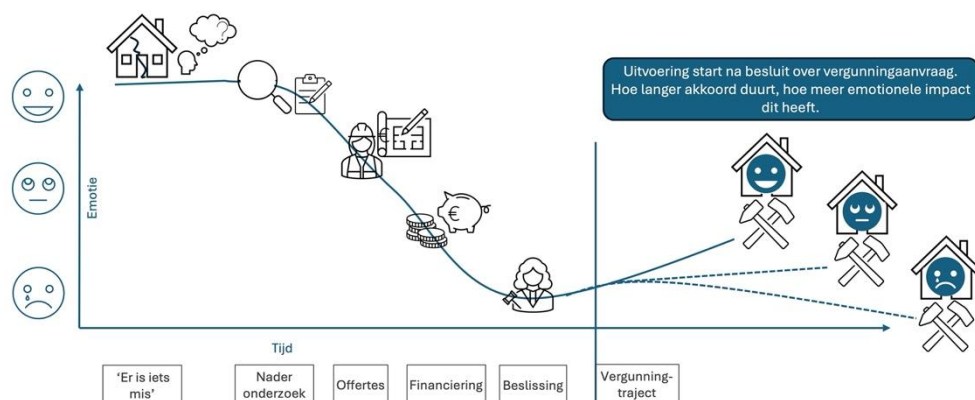
Door het KCAF is een stappenplan gemaakt om een eigenaar te helpen bij alle stappen die nodig zijn. Een constatering daarbij is dat het aanvragen van de vergunning hierin niet specifiek genoemd wordt. Het zijn de stappen als onderzoek, regelen van financiering en de afstemming met eventuele medebewoners van een blok of rijtje die aandacht krijgen in de toelichtingen op al die stappen, in het stappenplan, op gemeentelijke websites (en funderingsloketten) en bij partijen die een rol kunnen spelen in het funderingsherstel.

Vergunning vaak eerste moment dat overheid rol speelt

Inzoomen op het vergunningproces is toch waardevol, omdat dit vaak het eerste moment is dat een overheid in beeld komt en een beslisbevoegde rol heeft, met mogelijk ook verstrekkende gevolgen. Eerder in het proces speelt een lokaal of regionaal funderingsloket misschien een rol, als een woningeigenaar daar contact mee opneemt of als een loket proactief de eigenaar benadert vanuit monitoring. Uit de gesprekken die zijn gevoerd, blijkt dat funderingsloketten niet of nauwelijks een rol spelen in relatie tot het vergunningsproces. Loketten informeren bewoners vooral over de stappen die zij moeten nemen en over beschikbare subsidie-mogelijkheden.

Op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd, heeft de eigenaar/bewoner al een heel scala aan stappen en emoties doorlopen, zie ook onderstaande figuur 1. De vergunningaanvraag wordt gedaan op een moment dat er duidelijkheid is over de aanpak en de financiering, waardoor een eigenaar weer vooruit durft te kijken. Het aanvragen van de vergunning voelt voor de meeste eigenaren als een formaliteit. Als het zover is, spelen er echter allerlei factoren een rol die ertoe kunnen leiden dat dit vergunningproces lang duurt, aanvoelt als een black box en leidt tot vragen waarop niet altijd antwoorden zijn. Opnieuw kan een eigenaar zo weer in een achtbaan van emoties terecht komen. Maar nu met de overheid als partij daarin. Door juist als overheid te onderzoeken hoe dit

proces zo soepel mogelijk kan verlopen, en daarin verbeteringen door te voeren, kan helpen om het eerdergenoemde rouwproces van de woningeigenaar in ieder geval niet langer te laten duren dan nodig.



Figuur 1 – Het (rouw)proces rond funderingsherstel, zie ook bijlage 2

(Rouw)proces rond funderingsherstel

Figuur 1 visualiseert het (rouw)proces dat een woningeigenaar doorloopt na de ontdekking dat er iets mis is met de woning. Dit leidt tot vragen. Wat is de oorzaak van de gevonden problemen? Om hier antwoord op te geven, is vaak nader onderzoek nodig. Als dan de uitkomst is dat de fundering de oorzaak is van een klemmende deur of een scheur, en dat (dringend) herstel nodig is, dan komt er voor veel mensen een gevoel van grote onzekerheid bij kijken (het fundament onder de voeten is weg). Als duidelijk is wat er mis is, dan volgt een zoektocht naar een passende oplossing. En hoeveel dat kost. Weer een periode met veel vraagtekens, grote onzekerheid en een sterke behoefte om te weten waar je aan toe bent. Financiering regelen is voor veel mensen weer een lastige stap. Krijg ik het wel rond?

Als al die stappen doorlopen zijn, dan kan een woningeigenaar een beslissing nemen. Eindelijk duidelijkheid, de blik kan weer vooruit. Maar dan is nog een vergunning nodig voor de gekozen aanpak van funderingsherstel. Kijkend naar het proces van emoties, dan zit een woningeigenaar nu op het punt dat er vanuit een dal weer vooruit gekeken wordt. Het aanvragen van en wachten op de vergunning is dan opnieuw een spannende stap, die weer tot grote onzekerheid kan leiden. Uit de analyse blijkt dat dit proces in de ondervraagde gemeenten verschillend wordt opgepakt en dat er al vrij snel sprake kan zijn van vertraging. Zo is de kans groot op weer meer onzekerheid en daarmee negatieve emoties voor de woningeigenaar.

Zoals aangegeven is de vergunningaanvraag vaak het eerste moment dat een overheid als beslisbevoegde partij een rol heeft. Door deze beslisbevoegdheid ziet de woningeigenaar de overheid aan het eind van het proces ineens als de grote vertrager, zeker wanneer de vergunningaanvraag het project ophoudt. De geconstateerde oorzaken

van vertraging en onzekerheid en de mogelijke oplossingen ervan, staan in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Tekstbox 1 - Complexiteit en doorlooptijd: vrijstaande woning versus bouwblok

Bij funderingsherstel is de doorlooptijd bij een bouwblok doorgaans groter dan bij een vrijstaande woning. Bij een vrijstaande woning is meestal sprake van één eigenaar die zelfstandig kan besluiten over onderzoek, ontwerp, financiering en vergunningaanvraag. Afstemming met burens kan wel nodig zijn, maar blijft meestal beperkt tot de gevolgen voor de omgeving en uitvoering. Bij een bouwblok speelt naast deze externe afstemming ook een extra laag van interne afstemming tussen meerdere eigenaren. Zij moeten het eens zien te worden over de noodzaak, aanpak, kostenverdeling en planning van het herstel. Juist het meekrijgen van alle eigenaren vormt daarbij een belangrijk risico voor vertraging, omdat verschillen in urgentiebeleving, financiële mogelijkheden of bereidheid tot samenwerking het proces kunnen vertragen of blokkeren. Een andere uitdagende situatie is funderingsherstel bij een bouwblok met gespikkeld bezit (deels eigendom woningcorporatie, deels particuliere eigenaar-bewoners).

3.2 Wet- en regelgeving: wat geldt voor funderingsherstel?

3.2.1 Juridische context van het vergunningsproces

Activiteiten als uitgangspunt

Onder de Omgevingswet bestaat geen afzonderlijke vergunning voor funderingsherstel. Per project moet de aanvrager en/of behandelaar vaststellen welke activiteiten juridisch aan de orde zijn en welke regels daarop van toepassing zijn. De basis daarvoor ligt in artikel 5.1 Omgevingswet. Het eerste lid ziet onder meer op de omgevingsplanactiviteit en de rijksmonumentenactiviteit. Het tweede lid maakt het mogelijk om bij algemene maatregel van bestuur vergunningplichtige gevallen aan te wijzen voor onder meer de bouwactiviteit, lozingsactiviteit en wateronttrekkingsactiviteit.

Voor funderingsherstel betekent dit dat de behandelaar per geval moet bepalen of uitsluitend sprake is van een technische bouwactiviteit, of daarnaast ook van een omgevingsplanactiviteit, een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA), een wateractiviteit, een lozingsactiviteit of een monumenten- of archeologiegerelateerde activiteit. Die kwalificatie bepaalt de verdere procesroute: welk bevoegd gezag betrokken is, welke gegevens de aanvrager moet aanleveren, welk toetsingskader geldt en welke procedure van toepassing is.

Voor vergunningaanvragen geldt als hoofdregel de reguliere procedure met een beslistermijn van 8 weken, eenmaal te verlengen met 6 weken. Alleen in specifieke gevallen geldt de uitgebreide (voorbereidings) procedure met een beslistermijn van 26 weken, eveneens verlengbaar

met 6 weken. Het bevoegd gezag besluit in welke gevallen de uitgebreide procedure geldt.

Technische bouwactiviteit als juridisch vertrekpunt

Bij funderingsherstel ligt het juridische zwaartepunt in de meeste gevallen bij de technische bouwactiviteit. Deze activiteit ziet op de technische bouwkwaliteit van een bouwwerk, waaronder de constructieve veiligheid. De regels hiervoor zijn uitgewerkt in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor funderingsherstel is dit vrijwel altijd het vertrekpunt, omdat de werkzaamheden raken aan de dragende constructie van een bestaand gebouw.

De vergunningplichtige gevallen voor de technische bouwactiviteit zijn geregeld in artikelen 2.25 en 2.26 Bbl, met uitzonderingen in artikel 2.27 Bbl. Daarnaast bevat het Bbl regels voor de technische staat van bestaande bouwwerken, waaronder de constructieve veiligheid. Funderingsherstel vraagt daarom niet alleen een beoordeling dát er wordt gebouwd of verbouwd, maar vooral of voldoende is onderbouwd dat het bestaande en toekomstige bouwwerk constructief veilig is.

Voor funderingsherstel van een bestaande woning is in de praktijk meestal een omgevingsvergunning nodig. Hiervoor geldt in beginsel de reguliere procedure van 8 weken, met de mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Een meldingsroute ligt minder voor de hand, omdat funderingsherstel doorgaans verbouw betreft en de huidige meldingsplicht onder de Wet kwaliteitsborging (zie verderop) niet geldt voor verbouw. Ook is bij werkzaamheden aan de dragende constructie nagenoeg altijd een vergunning nodig. Wel kunnen naast de vergunning voor funderingsherstel aanvullende meldingen of informatieplichten aan de orde zijn, afhankelijk van de gekozen aanpak en de locatie, zoals bijvoorbeeld inrichting van de bouwplaats of bepaalde watergerelateerde activiteiten.

Als alleen een melding nodig is, geldt geen beslistermijn. In dat geval mogen in de regel de werkzaamheden niet eerder starten dan 4 weken na de melding.

Omgevingsplanactiviteit en BOPA

Naast de technische bouwactiviteit kan funderingsherstel ook een omgevingsplanactiviteit zijn. Daarvan is sprake als het omgevingsplan zelf een vergunningplicht bevat of als de activiteit niet past binnen de regels van het omgevingsplan. In dat laatste geval gaat het om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De grondslag hiervoor ligt in artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet.

Bij funderingsherstel speelt een omgevingsplanactiviteit niet altijd. Wanneer de werkzaamheden binnen het bestaande bouwvolume en gebruik blijven, ligt de nadruk meestal op de technische bouwactiviteit. Dat verandert zodra funderingsherstel wordt gecombineerd met ruimtelijk relevante ingrepen, zoals een kelder, uitbouw, vergroting van het gebouw of een functiewijziging. In die gevallen kan naast de bouwactiviteit ook een omgevingsplanactiviteit of BOPA aan de orde zijn.

Tekstbox 2 – buitenplanse omgevingsactiviteit

Er zijn situaties denkbaar waarbij funderingsherstel niet past binnen de regels van het omgevingsplan. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer gekeken wordt naar optopping (een extra laag bovenop een bouwblok) of wanneer een eigenaar van een woning met funderingsschade het herstel wil financieren door een deel van het perceel af te splitsen en te verkopen. Dit laatste was de situatie in de Grote Veenpolder, de casus die mede leidde tot dit onderzoek.

Het funderingsherstel zelf is in de eerste plaats een technische bouwactiviteit. De voorgenomen optopping of perceelsplitsing kan daarnaast ook een ruimtelijke component hebben. Als die niet past binnen de regels van het omgevingsplan — bijvoorbeeld omdat een maximale hoogte geldt of er slechts één bouwperceel is toegestaan of een minimale perceelgrootte geldt — is ook sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In dat geval moet de gemeente dus niet alleen de technische veiligheid van het herstel beoordelen, maar ook of de afwijking van het omgevingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Voor zowel de binnenplanse omgevingsplanactiviteit als de BOPA geldt meestal de reguliere procedure van 8 weken, verlengbaar met 6 weken. Een BOPA valt dus niet automatisch onder de uitgebreide procedure. Alleen in specifieke gevallen kan het bevoegd gezag besluiten de uitgebreide procedure toe te passen.

Daarnaast kent het Bbl vergunningvrije gevallen voor de omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken, geregeld in artikelen 2.29 en 2.30 Bbl. In die gevallen geldt geen vergunningprocedure en dus geen beslistermijn, al kan daarnaast wel nog een andere activiteit vergunning- of meldingsplichtig zijn.

Wateractiviteit en lozingsaspecten

Of bij funderingsherstel ook een wateractiviteit of lozingsactiviteit aan de orde is, hangt af van de gekozen herstelmethode en de locatie. Dat is niet automatisch het geval. Alleen wanneer de werkzaamheden leiden tot bijvoorbeeld grondwateronttrekking, tijdelijke grondwaterverlaging, infiltratie of een relevante lozing, komt het waterrechtelijke deel van het stelsel in beeld. In dat geval is veelal het waterschap het bevoegde gezag, voor de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Daarnaast kan het waterschap ook een adviesrol hebben, bijvoorbeeld wanneer in het omgevingsplan beschermingsregels zijn opgenomen voor een locatie, zoals bij een dijklichaam.

Aanvragers kunnen in de praktijk niet simpelweg uitgaan van de standaardformule 'bouw plus water'. Bij sommige herstelmethode ontbreekt een watercomponent grotendeels, terwijl die bij open ontgravingen, kelderbouw of tijdelijke grondwaterverlaging juist wel nadrukkelijk kan spelen. Als naast gemeentelijke vergunningen ook een vergunning van het waterschap nodig is, is het van belang dat de aanvrager beide aanvragen gelijktijdig indient. Dan moeten gemeente en

waterschap hun besluitvorming op elkaar afstemmen. Als het indienen van de aanvragen niet gelijktijdig plaatsvindt, ontbreekt die verplichte afstemming en kan dit leiden tot vertraging of tot wijziging van een al lopende of verleende vergunning.

Als voor een wateronttrekkings- of lozingsactiviteit een vergunning nodig is, geldt doorgaans de reguliere procedure met een beslistermijn van 8 weken, verlengbaar met 6 weken. Als alleen een melding of informatieplicht geldt, is er geen beslistermijn. De melding of informatie moet dan meestal minimaal 4 weken voor de start van de activiteit worden aangeleverd.

Monumenten, gebouwd erfgoed en archeologie

Bij funderingsherstel in of bij erfgoed kunnen naast de technische bouwactiviteit ook erfgoed- en archeologieregels een rol spelen. Bij een rijksmonument is in beginsel de gemeente bevoegd gezag voor de vergunningverlening. De gemeente vraagt daarbij verplicht advies aan de gemeentelijke adviescommissie. Bij een ingrijpende wijziging van een rijksmonument kan daarnaast ook advisering door de RCE⁶ nodig zijn. In beginsel geldt hiervoor de reguliere procedure van 8 weken, met de mogelijkheid van verlenging met 6 weken.

In specifieke gevallen kan de (langere) uniforme voorbereidingsprocedure van 26 weken aan de orde zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er een omvangrijke constructieve ingreep nodig is ter behoud van een monument. In die situaties wordt dan meestal een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Naast gebouwd erfgoed kan ook archeologie relevant zijn. Dat speelt vooral wanneer het funderingsonderzoek of herstel graafwerkzaamheden in de bodem vraagt. Bij een archeologisch rijksmonument kan het Rijk bevoegd gezag zijn. Buiten die gevallen bepaalt meestal het gemeentelijk beleid, via het omgevingsplan, of archeologisch onderzoek of een vergunning nodig is. De omvang van die verplichtingen hangt af van de archeologische waarde van de locatie en de aard van de ingreep.

Voor de praktijk betekent dit dat funderingsherstel bij erfgoed niet alleen wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, maar ook op de vraag hoe monumentale en archeologische waarden zo veel mogelijk behouden kunnen blijven. Daarbij is niet altijd zwaar aanvullend onderzoek nodig; dat hangt af van de aard van het pand, de oorzaak van de schade, de voorgenomen ingreep en de mate van verwachting op archeologische waarden. Vroegtijdig contact met de gemeente is daarom van belang om te bepalen welke vergunningen, onderzoeken en afwegingen in het concrete geval nodig zijn.

NEN-normen als technisch-juridisch kader

Naast de wettelijke regels spelen bij funderingsherstel ook NEN-normen een belangrijke rol. Zij zijn meestal niet de bron van de vergunningplicht,

⁶ Rijksdienst voor cultuurhistorie en erfgoed

maar vormen wel een belangrijk technisch beoordelingskader. Het Bbl verwijst op verschillende punten naar normen om open begrippen zoals constructieve veiligheid concreet in te vullen.

Voor funderingsherstel is dat relevant, omdat het vrijwel altijd gaat om bestaande bouw. In de praktijk is daarbij met name NEN 8700 van belang, in combinatie met de relevante Eurocodes en andere normen. Deze normen bepalen mede hoe constructeurs en vergunningverleners beoordelen of een bestaande constructie nog veilig is of veilig kan worden hersteld. Voor de normen zelf gelden geen bestuursrechtelijke termijnen; zij functioneren als inhoudelijke maatlat binnen de beoordeling.

Tekstbox 3 – vindbaarheid ervaren constructeurs

Het is voor een gemiddelde woningeigenaar niet eenvoudig om een goede constructeur te vinden. Met een constructeur kan een woningeigenaar een onafhankelijk advies krijgen over de eigen situatie en de best passende oplossing(en). 'Constructeur' is geen beschermde titel, wat het nog lastiger maakt iemand te vinden met de juiste kennis en ervaring. Uit de interviews blijkt dat er een register is waar goede constructeurs in terug te vinden zijn: het [constructeursregister](#)⁷ (register constructeur). Om de vindbaarheid te vergroten, is het aan te raden om vaker naar dit register te verwijzen, in de communicatie over funderingsproblematiek door overheden.

Relatie tussen funderingstechniek en regelgeving

Welke juridische regels en procedures van toepassing zijn, hangt ook samen met de gekozen herstmethode. In de praktijk wordt bij funderingsherstel onder meer gewerkt met een tafelconstructie, randbalkconstructie, uit de muur gedrukte palen of perspalen, micropalen en in sommige gevallen bodeminjectie of andere vormen van grondverbetering.

Niet elke techniek leidt tot dezelfde juridische kwalificatie. Een tafelconstructie of randbalk kwalificeren meestal als bouwactiviteit. Bij methoden waarbij open ontgravingen, keldervorming of tijdelijke grondwaterverlaging nodig zijn, kunnen daarnaast ook water-, lozings- en bodemaspecten spelen; milieubelastende activiteiten zoals opgenomen in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL). Bij innovatieve methoden, zoals bodeminjectie, kunnen ook vragen ontstaan over effecten op de ondergrond, de omgeving en de uitvoeringswijze. De gekozen techniek bepaalt daarmee mede welke activiteiten onder de Omgevingswet aan de orde zijn, en dus ook welke procedure en termijnen gelden.

Gegevens, bescheiden en het Omgevingsloket

Een vergunningaanvraag verloopt via het Omgevingsloket. De initiatiefnemer beschrijft in de aanvraag de gewenste activiteiten, inclusief alle noodzakelijke gegevens en bijlagen. Bij funderingsherstel

⁷ constructeursregister.nl

gaat het in de praktijk vaak om een combinatie van algemene projectinformatie, tekeningen, constructieve onderbouwing en – afhankelijk van de situatie – aanvullende informatie over ruimtelijke, monumentale of watertechnische gevolgen.

Juist omdat funderingsherstel vaak plaatsvindt in bestaande gebouwen, met beperkte werkruimte en mogelijke gevolgen voor belendingen, is een goede juridische duiding aan de voorkant van groot belang. Als sprake is van een vergunningaanvraag, geldt in beginsel de reguliere beslistermijn van 8 weken, verlengbaar met 6 weken. Als alleen een melding of informatieplicht geldt, is er geen beslistermijn. In die gevallen levert de aanvrager die informatie minimaal 4 weken voor de start aan.

Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is vanaf 1 januari 2024 ingegaan⁸. Het doel van de wet is strenger bouwtoezicht en een betere aansprakelijkheidsregeling. Hoewel deze Wet op termijn zeker relevant is bij funderingsherstel, gelden de veranderingen uit de Wkb (naar verwachting) tot en met 2028 alleen voor nieuwbouw van bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Daarna volgen andere bouwwerken en verbouwingen. De (mogelijke) invloed van deze wet op het proces van funderingsherstel is geen onderdeel van dit onderzoek.

Samenvattend

De juridische context van funderingsherstel is gelaagd, maar goed te ordenen. In de meeste gevallen vormt de technische bouwactiviteit het vertrekpunt. Afhankelijk van de situatie kunnen daarnaast ook een omgevingsplanactiviteit of BOPA, een water-, lozings of bodemactiviteit, en bij erfgoed een rijksmonumentenactiviteit of een archeologisch aspect aan de orde zijn. Procedureel geldt als hoofdregel de reguliere procedure van 8 weken, verlengbaar met 6 weken. Alleen in bijzondere gevallen geldt een uitgebreide procedure. Aangezien funderingsherstel raakt aan de dragende constructie van een gebouw is meestal geen sprake van een alleen meldingsplicht. Voor een zorgvuldig vergunningproces is het daarom van belang om vroegtijdig vast te stellen welke activiteiten spelen, welke procedure daarbij hoort en welk bevoegd gezag betrokken is.

Tekstbox 4 - Funderingsherstel combineren met aanleg kelder

Een eigenaar wil het funderingsherstel combineren met de aanleg van een kelder onder de woning. Het funderingsherstel zelf valt in de eerste plaats onder de technische bouwactiviteit, maar door de kelder kunnen ook aanvullende regels gaan gelden. Zo kan sprake zijn van een omgevingsplanactiviteit of BOPA als ondergronds bouwen niet past binnen het omgevingsplan. Daarnaast moet de kelder, afhankelijk van het gebruik, voldoen aan bouwtechnische eisen uit het Bbl, bijvoorbeeld voor veiligheid, daglicht, ventilatie en bruikbaarheid. Ook

⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/meer-toezicht-in-de-bouw-via-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb>

kan een wateractiviteit aan de orde zijn als voor de aanleg bemaling of lozing nodig is. De aanvraag vraagt dan om een integrale beoordeling van zowel het funderingsherstel als de bouw van de kelder.

3.2.2 Vergunningcheck en DSO

Met de introductie van de Omgevingswet is ook het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) geïntroduceerd. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt de uitvoering van de Omgevingswet. Het DSO bestaat uit lokale systemen van overheden en de onderdelen van de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals het Omgevingsloket. Het Omgevingsloket is een digitaal loket waar initiatiefnemers en betrokkenen kunnen zien wat er mag in de fysieke leefomgeving. Binnen het Omgevingsloket is er de mogelijkheid om een Vergunningcheck te doen. Hier kunnen initiatiefnemers controleren of ze hun plannen mogen uitvoeren en of ze daarvoor toestemming nodig hebben⁹.

Om na te gaan hoe de Vergunningcheck eruitziet en te beoordelen hoe behulpzaam deze is of kan zijn in het vergunningproces, is deze ingevuld voor een fictieve situatie: een vrijstaande woning op een dijk, aan boezemwater. Dit invullen leverde de volgende inzichten op:

- De check start met het aanvinken van de uit te voeren activiteiten. 'Funderingsherstel'¹⁰ is hierbij geen optie. Er is gekozen voor de activiteiten 'bouwen', 'slopen', 'bodemingrepen' en 'wateringrepen'.
- Deze selectie maakt dat zowel de gemeente, de provincie als het waterschap vragen heeft over de activiteiten. Was het een rijksmonument geweest, dan was ook de Rijksoverheid met vragen gekomen. Alle vragen zijn onder elkaar in het systeem gezet, zonder dubbelingen eruit te halen. Een aanvrager moet dus heel veel vragen beantwoorden en ook veel dezelfde vragen.
- Voor elke activiteit volgen afzonderlijke vragen. Hierdoor herhaalt de aanvrager vier keer dezelfde stappen met dezelfde vragen, wat het proces stroperig maakt.
- Bij de vraag wat voor bouwwerk gerealiseerd wordt, staat 'fundering' er als optie niet bij.
- De vraagstelling hanteert veel jargon. Dit maakt de vragen minder leesbaar en vergroot het risico op foutieve antwoorden en daarmee op een mogelijk verkeerde ingevulde check en ook beoordeling. Ook is soms de relevantie van een vraag niet duidelijk.
- Het beantwoorden van alle vragen kostte meer dan een uur. Veel mensen haken waarschijnlijk eerder af.

⁹ www.iplo.nl

¹⁰ Er zijn in de Omgevingswet geen aanhaakcategorieën meer; een indiener is zelf verantwoordelijk om alle benodigde activiteiten aan te vragen. Onder de Wabo (Wet algemene bepaling omgevingsrecht) waren er nog wel activiteiten die onlosmakelijk verbonden waren aan funderingsherstel.

- Na het invullen kan het 'Resultaat Vergunningencheck' worden gedownload. Op pagina 1 van dit Resultaat staat vervolgens: "U kunt daarom geen rechten ontleen aan deze Vergunningcheck. Wilt u zeker weten of en hoe uw activiteit kunt uitvoeren? Dan raden wij u aan contact op te nemen met uw gemeente en/of waterschap". Daarmee voelt het alsof een dik uur antwoorden geven maar weinig heeft opgeleverd.
- In het Resultaat is opgesomd welke vergunningen nodig zijn. Hierin komen de benamingen terug van de werkzaamheden zoals deze aangevinkt zijn tijdens het invullen (eerste bullet). Dit kan bij mensen vragen oproepen, omdat er vinkjes gezet zijn bij activiteiten die een alternatief moesten zijn voor 'fundering(sherstel)'. Weet de invuller dan aan het eind van het proces nog waarom deze activiteiten aangevinkt zijn?
- Wat de vergunningencheck niet zegt, is wat er allemaal nodig is om de vergunningen aan te vragen. Wel is in het Resultaat in de zogeheten Actielijst als stap 2 opgenomen om contact op te nemen met de gemeente om te duidelijk te krijgen wat er geregeld moet worden voor verschillende werkzaamheden.
- Vanuit de Vergunningcheck kan in het DSO direct worden verdergegaan naar de volgende stap in het proces: "Aanvragen en voorbereiden". Ook het gedownloade Resultaat noemt op de voorpagina dat deze stap direct gezet kan worden, als de check online nog open staat. Vervolgens staat ook in de Actielijst als stap 1 om door te gaan naar "Aanvragen en voorbereiden". Het is voorstelbaar dat dit voor mensen een drempel is, omdat het een gevoel oproept direct terecht te komen in een aanvraagmodule. Als een woningeigenaar de check alleen invult om zicht te krijgen op wat er voor vergunningen nodig zijn en wat er aangeleverd moet worden, dan zal een druk op de knop "Aanvragen en voorbereiden" wellicht niet gezet worden. Omdraaien van de benaming kan al helpen: "Voorbereiden en aanvragen".
- In dit onderzoek is de stap naar "Aanvragen en voorbereiden" niet gezet. Er kunnen dus geen uitspraken worden gedaan of hier voldoende informatie wordt aangeboden ter voorbereiding op de aanvraag.

3.3 Waar zitten de knelpunten per processtap?

Op basis van de interviews met betrokken partijen zijn de belangrijkste knelpunten in het vergunningsproces bij funderingsherstel geordend naar de vier processtappen: *aanvraag, beoordeling, uitvoering en toezicht*. Het gaat om gebundelde bevindingen uit de interviews; overeenkomende punten zijn samengevoegd en daarom slechts één keer benoemd.

Aanvraag

In de aanvraagfase liggen de belangrijkste knelpunten aan de voorkant van het proces: het bepalen van de juiste activiteiten, het verzamelen van de juiste informatie en het organiseren van de aanvraag.

- *Onduidelijkheid over welke activiteiten moeten worden aangevraagd:* voor initiatiefnemers is vaak niet duidelijk of alleen sprake is van een technische bouwactiviteit, of ook van bijvoorbeeld een omgevingsplanactiviteit, BOPA, wateractiviteit, monumentenactiviteit of aanvullende bouwkundige activiteit. Funderingsherstel is bovendien niet herkenbaar als aparte categorie in het DSO/OLO.
- *Onvolledige of onvoldoende onderbouwde aanvragen:* aanvragen bevatten regelmatig niet alle benodigde stukken, zoals funderingsonderzoek, sonderingen, peilen, constructieve berekeningen, motivering van de gekozen herstelmethode of een toelichting op alternatieven. Ook ontbreekt soms informatie over effecten op belendende gebouwen of op de constructieve eenheid van een bouwblok.
- *Het proces is voor particuliere eigenaren moeilijk te doorgronden:* eigenaren weten vaak niet wat zij precies moeten aanleveren, wanneer zij welke stap moeten zetten en welke professional zij nodig hebben. Daardoor is het proces voor hen lastig zelfstandig te doorlopen.
- *Bouwblokken maken de aanvraagfase extra complex:* bij bouwblokken moeten meerdere eigenaren worden meegenomen, moeten machtigingen of instemmingen worden geregeld en moeten risico's voor aangrenzende panden worden onderbouwd. Dit leidt tot extra vertraging en organisatorische complexiteit.
- *Samenhangende vergunningen worden niet altijd gelijktijdig aangevraagd:* als gemeentelijke vergunningen en bijvoorbeeld een vergunning bij een waterschap niet tegelijk worden ingediend, ontbreekt verplichte afstemming tussen bevoegde gezagen. Dat kan later tot vertraging of wijziging van besluiten leiden.
- *Erfgoed en archeologie komen soms (te) laat in beeld:* in situaties waarbij archeologie, erfgoed of monumenten een rol spelen, wordt niet altijd vroeg genoeg duidelijk welke aanvullende onderzoeken of vergunningen nodig zijn. Daardoor komen deze aspecten pas later naar voren, met tijdverlies en extra kosten als gevolg.
- *De kosten aan de voorkant vormen een drempel:* onderzoeken, berekeningen, adviseurs en leges maken de voorbereiding kostbaar. Dit kan ertoe leiden dat eigenaren het proces uitstellen of proberen te omzeilen.

Beoordeling

In de beoordelingsfase liggen de belangrijkste knelpunten bij kennis, integraliteit en voorspelbaarheid van de behandeling.

- *Gebrek aan specialistische kennis over funderingsherstel:* kennis van funderingsherstel bij bestaande bouw, constructieve veiligheid en grondmechanica is niet overal voldoende aanwezig; ook niet bij opleidingen. Dit leidt tot vertraging of een minder consistente beoordeling.
- *De beoordeling door bevoegd gezag is vaak te sectoraal ingericht:* verschillende disciplines beoordelen afzonderlijk, terwijl

funderingsherstel juist samenhang vraagt tussen constructie, erfgoed, bodem, archeologie, water en planologie. Daardoor ontstaan laat in het proces aanvullende vragen of tegenstrijdige aandachtspunten.

- *Vergelijkbare aanvragen worden niet altijd op dezelfde manier beoordeeld:* de behandeling is sterk afhankelijk van kennis, ervaring en interpretatie van de betrokken vergunningverlener of constructeur. Dat maakt het proces minder voorspelbaar.
- *Aanvullende vragen komen laat en soms onverwacht:* bijvoorbeeld over waardestellingen (bij monumenten), funderingen of panden in de directe omgeving, alternatieven of extra onderzoeken. Dat verlengt het proces en maakt het voor aanvragers lastig om goed te plannen.
- *De behandeling voelt voor aanvragers vaak als een black box:* tussentijds contact is beperkt, de status van de aanvraag is onduidelijk en er is weinig zicht op de voortgang of de reden waarom nog geen besluit wordt genomen.
- *Externe toetsing verlengt de lijnen:* waar gemeenten of omgevingsdiensten geen eigen constructieve expertise hebben, worden dossiers doorgezeten naar externe partijen. Dat maakt de beoordeling minder direct en kan de beoordelingstermijn oplopen.
- *Urgentie van funderingsproblematiek wordt niet altijd gevoeld in de procedure:* bij aanvragers is vaak sprake van tijdsdruk of veiligheidszorg, terwijl de behandeling soms plaatsvindt alsof het om een regulier verbouwdossier gaat.

Uitvoering

Na een positieve beoordeling van de vergunningsvraag kan de uitvoering starten. In de vergunning kunnen voorschriften worden meegegeven en eisen worden gesteld. Voorbeelden zijn meldingsplichten en voorgeschreven materialen. In de uitvoeringsfase verschuiven de knelpunten naar praktische uitvoerbaarheid, afstemming met de omgeving en wijzigingen tijdens het werk.

- *De uitvoeringspraktijk sluit niet altijd goed aan op de papieren beoordeling:* in de vergunningfase ligt de nadruk sterk op documenten, terwijl in de uitvoering juist vragen spelen over werkruimte, fasering, veiligheid, bouwplaatsinrichting en bescherming van belendende panden.
- *Wijzigingen tijdens uitvoering kunnen vergunningstechnische gevolgen hebben:* als tijdens de uitvoering blijkt dat een andere oplossing nodig is of aanvullende maatregelen moeten worden getroffen, kan revisie of wijziging van de vergunning nodig zijn.
- *De uitvoering van bouwblokken is organisatorisch kwetsbaar:* als niet alle eigenaren tegelijk klaar zijn om mee te doen, kan dat de uitvoering van het hele bouwblok vertragen of blokkeren.
- *Bouwplaatsinrichting en nevenbesluiten veroorzaken extra vertraging:* Denk aan verkeersmaatregelen, omrijroutes, wegafsluitingen en vergunningen of toestemmingen voor de bouwplaats. Deze aspecten blijken in de praktijk regelmatig tijdrovend en per gemeente verschillend te zijn.

- *Risico's voor de omgeving zijn groot en vragen om goede onderbouwing:* met name bij grondwaterverlaging, ontgravingen en ingrepen in bouwblokken kan schade of overlast ontstaan voor aangrenzende panden. Als dat onvoldoende is onderbouwd in de vergunningsaanvraag en vergunning, belemmert dit de uitvoering.
- *Bij monumenten en archeologie kunnen extra uitvoeringsbeperkingen gelden:* niet elke herstelmethode is zonder meer toepasbaar; sommige ingrepen kunnen monumentale of archeologische waarden aantasten en vragen daarom om een zorgvuldiger aanpak.

Toezicht

Net als voor de uitvoering kunnen ook voor het toezicht voorschriften zijn opgenomen in de vergunning. In de toezichtsfase liggen de knelpunten vooral bij meldplichten, specialistische controle en de aansluiting op eerdere processtappen.

- *Meldplichten en toezichtsmomenten zijn niet altijd goed bekend:* initiatiefnemers en uitvoerende partijen realiseren zich niet altijd dat startmeldingen, contactmomenten en goedkeuringen van onderdelen verplicht zijn.
- *Toezicht staat niet overal sterk genoeg in verbinding met aanvraag en beoordeling:* terwijl juist bij funderingsherstel toezicht goed moet weten wat er is vergund, welke risico's er zijn en welke onderdelen cruciaal zijn om te controleren.
- *Specialistisch toezicht is niet overal vanzelfsprekend beschikbaar:* bij complexe, monumentale of technisch gevoelige projecten is specifieke kennis nodig, maar die capaciteit is niet in elke organisatie structureel aanwezig.
- *Acute situaties vragen soms om sneller optreden dan het reguliere proces biedt:* bij direct veiligheidsrisico is behoefte aan een route waarin toezicht en handhaving snel kunnen schakelen, zonder te wachten op een volledig regulier traject.
- *Terugkoppeling vanuit uitvoering en toezicht naar monitoring en beleid ontbreekt geregeld:* daardoor gaat kennis verloren over waar funderingsherstel is uitgevoerd, welke aanpak is gekozen en welke lessen daaruit voor volgende dossiers te trekken zijn.

3.4 Wat werkt goed in de praktijk?

In de interviews is ook stilgestaan bij werkwijzen die in de praktijk goed blijken te werken. In deze paragraaf zijn, op basis van de interviews, een aantal daarvan beschreven.

Meerdere geïnterviewden geven aan dat aan dat het helpt om *het funderingsherstel als technische/constructieve opgave te scheiden van andere bouwkundige wensen* van eigenaren zoals een kelder, uitbouw of woningverbetering. Door dit te doen kan de beoordeling van het funderingsherstel zich richten op veiligheid en draagkracht. Terwijl de beoordeling van de aanvullende bouwkundige onderdelen in een apart

spoor of op een later moment kunnen worden uitgewerkt. Dit scheiden voorkomt dat één extra wens van een eigenaar het hele funderingsherstel van een bouwblok ophoudt. Maar ook bij individuele panden is het advies deze sporen te scheiden, zeker als er sprake is van urgent funderingsherstel.

Een tweede goed werkzame praktijk is het *werken met eigen expertise en korte interne lijnen*. Bij gemeenten of omgevingsdiensten waar vergunningverleners, constructeurs, monumentenadviseurs en andere specialisten dicht bij elkaar zitten, verloopt het vergunningsproces aantoonbaar sneller en consistent. Uit de goede voorbeelden blijkt dat aanvragen niet alleen administratief maar ook inhoudelijk vroeg worden beoordeeld, dat ontbrekende informatie of documenten proactief en gericht worden opgevraagd en dat toezicht later logisch aansluit op de vergunning. In de gevallen waar de constructeur ook beoordeelt of de aanvraag compleet is, ontstaat meer duidelijkheid voor de aanvrager en minder correspondentie over en weer.

Verder blijkt dat *monitoring en vroegsignalering* goed werken. Gemeenten of (funderings)loketten die goed zicht hebben op panden met een verhoogd risico en eigenaren daarop actief benaderen, zijn beter in staat om aanvragen voor te bereiden en deze te koppelen aan begeleiding, onderzoek en vergunningverlening. Dan ontstaat ook een beter begrip bij bewoners en professionals over nut en noodzaak van onderzoek en vergunningen. Uit de interviews blijkt een combinatie van loket, monitoring en korte lijnen met vergunningverlening leiden tot een beter voorspelbaar vergunningsproces.

Het inzetten van gemeenten en omgevingsdiensten op *een integrale, maar proportionele beoordeling* is een andere goede praktijk. Het sectoraal afvinken leidt tot vertraging, terwijl een integrale beoordeling helpt om te onderscheiden welke aspecten bij een vergunningsaanvraag echt relevant zijn. Dit houdt niet in dat alle disciplines alles moeten beoordelen. Het is belangrijk dat duidelijk wordt wie waarover gaat en alleen die onderzoeken worden gevraagd die voor het specifieke project noodzakelijk zijn. Dat geldt ook voor erfgoed en archeologie: als vroegtijdig duidelijk wordt welke waarden worden geraakt en daarom welke onderzoeken nodig zijn, wordt het proces voorspelbaarder en voor de aanvrager minder duur.

Uit de interviews komen verder twee *organisatorische voorbeelden*. In de eerste plaats wordt expliciet verwezen naar Groningen waar, als gevolg van de aardbevingsschade, een clustering van mensen met kennis van schade en funderingen is ontstaan. Dit wordt genoemd als voorbeeld hoe specialistische kennis en de inzet daarvan beter kan worden georganiseerd. In dezelfde lijn wordt ook geadviseerd in te zetten op meer centrale of gezamenlijke kennisstructuur in plaats van beoordeling door telkens wisselende functionarissen. Daarbij wordt wel gepleit om deze kennis te clusteren per regio/provincie en niet landelijk. Funderingsherstel blijkt namelijk ook sterk regionaal gebonden, bijvoorbeeld door de

opbouw van de ondergrond. Wat in de ene regio wel werkt, hoeft dat in een andere niet.

In de tweede plaats wordt gewezen op het beter benutten van de bestaande kennisnetwerken zoals het Centraal Overleg Bouwconstructies (COBC; [Centraal overleg bouwconstructies | Vereniging-BWT.nl](https://www.centraaloverlegbouwconstructies.nl)). Dergelijke netwerken zijn waardevol omdat hier specialistische vragen kunnen worden voorgelegd, kennis kan worden gedeeld en interpretatieverschillen kunnen worden verkleind. In een werkveld waarin funderingsherstel specialistisch is en in opleidingen niet standaard is, zijn dergelijke netwerken van belang om kennis op te doen en te delen om zo de kwaliteit en consistentie van beoordeling beter te maken.

Wat tenslotte goed werkt in de praktijk is *werken met een duidelijke rolafbakening, doelen en verwachtingen*. In succesvolle trajecten wordt aan het begin benoemd wat het hoofddoel is – bijvoorbeeld binnen 2 jaar is de fundering veilig – en welke onderdelen daar wel en niet onder vallen. Vervolgens wordt duidelijk gemaakt wie waarvoor verantwoordelijk is: de eigenaar, de gemeente, de aannemer, de constructeur, de procesbegeleider. In projecten die complex zijn bijvoorbeeld door meerdere eigenaren of meerdere belangen helpt dit om het proces stuurbaar te houden.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Uit de analyse blijkt dat *de vergunning voor funderingsherstel zelden het beginpunt is van het proces, maar vaak een relatief late stap* in een veel langer proces van schadeherkenning, onderzoek, planvorming, financiering en besluitvorming. Voor woningeigenaren is dat proces vaak lang, intensief, onzeker en emotioneel. Juist omdat de vergunning wordt aangevraagd op een moment waarop een eigenaar hoopt weer vooruit te kunnen kijken, kan vertraging of onduidelijkheid in deze fase extra zwaar doorwerken. De overheid komt op dat moment voor veel eigenaren voor het eerst nadrukkelijk in beeld als partij met een beslissende rol.

Een tweede conclusie is dat *funderingsherstel binnen de Omgevingswet niet als afzonderlijke juridische categorie herkenbaar is*. Per project moet steeds opnieuw worden vastgesteld of sprake is van alleen een technische bouwactiviteit, of ook van een omgevingsplanactiviteit, BOPA, wateractiviteit of monumenten- of archeologiegerelateerd aspect. Daarmee is funderingsherstel juridisch goed inpasbaar, maar voor initiatiefnemers en ook voor professionals niet vanzelfsprekend eenvoudig te duiden.

Een derde conclusie is dat juist *deze juridische gelaagdheid in de praktijk leidt tot de grootste problemen in de aanvraag- en beoordelingsfase*. Aanvragers weten vaak niet goed welke activiteiten moeten worden aangevraagd en welke stukken nodig zijn, terwijl beoordelende partijen niet altijd beschikken over voldoende specialistische kennis of een integraal ingerichte werkwijze. Daardoor ontstaan onvolledige aanvragen, aanvullende vragen, uiteenlopende beoordelingen en een proces dat voor initiatiefnemers weinig voorspelbaar, tijdrovend en soms ook kostbaar is.

Een vierde conclusie is dat *bouwblokken en gecombineerde projecten het proces wezenlijk zwaarder maken*. Bij bouwblokken is niet alleen sprake van technische samenhang, maar ook van organisatorische en sociale afhankelijkheid tussen meerdere eigenaren. Ook projecten waarin funderingsherstel wordt gecombineerd met andere ingrepen, zoals een kelder, uitbouw, verduurzaming of een kavelsplitsing om het herstel te financieren, worden al snel juridisch en procedureel complexer. In die gevallen kan naast de technische bouwactiviteit ook een omgevingsplanactiviteit of BOPA aan de orde zijn. Daardoor nemen de doorlooptijd, het aantal betrokken partijen en de kans op vertraging merkbaar toe.

Een vijfde conclusie, tenslotte, is dat *de grootste verbetermogelijkheden niet uitsluitend liggen in nieuwe regels, maar vooral in de manier waarop het vergunningproces is ingericht en uitgevoerd*. Uit de interviews blijkt dat het proces beter verloopt waar sprake is van vroegtijdig overleg, heldere afbakening van activiteiten, eigen of vaste constructieve

expertise, korte interne lijnen, monitoring, een goed gepositioneerd funderingsloket en een goede aansluiting tussen vergunningverlening, uitvoering en toezicht. De kern van de opgave ligt daarmee vooral in organisatie, samenwerking en uitvoeringspraktijk.

4.2 Aanbevelingen

Onderstaand volgen op basis van de analyse de aanbevelingen. De aanbevelingen zijn geordend naar beleid, organisatie en operatie. Binnen iedere categorie is benoemd welke partij of partijen als eerste aan zet zijn om de aanbeveling uit te voeren. Ook is aangegeven op welke stap in het proces de aanbeveling vooral ingrijpt: aanvraag, beoordeling, uitvoering, of toezicht. Aan het eind van deze paragraaf staan op basis van de aanbevelingen vijf quick wins.

4.2.1 Aanbevelingen op beleidsniveau

1. *Ontwikkel een eenduidige handreiking vergunningen funderingsherstel*

- Primaire trekkers: Rijk, gemeenten, omgevingsdiensten, waterschappen
- Processtap: aanvraag, beoordeling

Ontwikkel een landelijk of interbestuurlijk afgestemde handreiking waarin de meest voorkomende situaties bij funderingsherstel worden uitgewerkt. Denk aan minimale indieningsvereisten, de duiding van activiteiten en veelvoorkomende combinaties, zoals funderingsherstel met een kelder, uitbouw, bouwblok, monument of wateractiviteit.

2. *Maak funderingsherstel beter herkenbaar in DSO en de Vergunningcheck*

- Primaire trekkers: Rijk
- Processtap: aanvraag

Zorg dat funderingsherstel als opgave beter herkenbaar wordt in het DSO en de Vergunningcheck, met een logische vragenboom en een begrijpelijke toelichting voor aanvragers.

3. *Zorg bij erfgoed- en archeologiegevoelige gevallen voor een proportionele en vroegtijdige afweging*

- Primaire trekkers: gemeenten, RCE, omgevingsdiensten
- Processtap: aanvraag, beoordeling

Zorg dat in situaties waarin erfgoed of archeologie een rol speelt, vroegtijdig wordt bepaald welke onderzoeken en afwegingen in het concrete geval echt nodig zijn, zodat deze aspecten niet pas laat in het proces tot vertraging of extra kosten leiden.

4. *Bevorder harmonisatie en kennisdeling tussen gemeenten en regio's*

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten, kennisnetwerken, Rijk
- Processtap: beoordeling, toezicht

Stimuleer onderlinge afstemming tussen gemeenten, omgevingsdiensten en andere betrokken partijen, zodat verschillen in werkwijze kleiner worden en goede voorbeelden breder worden benut.

5. Verbind vergunningverlening meer aan financiële instrumenten

- Primaire trekkers: Rijk, gemeenten
- Processtap: aanvraag

Koppel het vergunningenproces waar mogelijk aan financiële ondersteuning, zoals subsidie voor funderingsonderzoek, procesbegeleiding of verlichting van leges, zodat drempels aan de voorkant van het proces worden verlaagd.

6. Versterk de regierol (coördinatie) van gemeenten in de afstemming van het vergunningproces

- Primaire trekkers: gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten
- Processtap: aanvraag, beoordeling, uitvoering

Versterk de rol van gemeenten als regisseur voor initiatiefnemers in situaties waarin meerdere activiteiten en bevoegde gezagen samenkomen, ook als de gemeente niet voor alle activiteiten zelf bevoegd gezag is.

4.2.2 Aanbevelingen op organisatieniveau

7. Werk met een integraal kernteam voor funderingsherstel

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten
- Processtap: beoordeling, toezicht

Richt de behandeling van een vergunningsaanvraag voor funderingsherstel in via een vast kernteam, bestaande uit vergunningverlener, constructeur en toezichthouder. En vul dit waar nodig aan met expertise op het gebied van erfgoed, archeologie, bodem en water.

8. Positioneer het funderingsloket als onderdeel van de vergunningketen

- Primaire trekkers: gemeenten
- Processtap: aanvraag, beoordeling

Zorg dat het funderingsloket niet los van vergunningverlening opereert, maar onderdeel wordt van de bredere keten van signalering, begeleiding, aanvraag en uitvoering. Zeker bij regionale loketten zijn korte lijnen met vergunningverlening en bouw- en woningtoezicht van belang.

9. Investeer structureel in opleiding, kennisontwikkeling en vindbaarheid van expertise

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten, kennisnetwerken, opleiders, brancheorganisaties
- Processtap: aanvraag, beoordeling, toezicht, handhaving

Investeer structureel in kennis en vaardigheden van constructeurs, vergunningverleners, loketmedewerkers en toezichthouders op het gebied van funderingsherstel, bestaande bouw, relevante NEN-normen,

grondmechanica en de uitvoeringspraktijk. Verbeter daarnaast de vindbaarheid van passende constructieve expertise voor initiatiefnemers.

10. Werk met vaste aanspreekpunten, casemanagement en persoonlijk contact

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten, funderingsloketten

- Processtap: aanvraag, beoordeling, toezicht, handhaving

Werk met een vast aanspreekpunt of casemanager voor funderingshersteldossiers, zodat initiatiefnemers en uitvoerende partijen beter weten bij wie zij terecht kunnen en meer zicht hebben op de voortgang van hun aanvraag. Dit vergroot de voorspelbaarheid van het proces en verkleint het gevoel dat de behandeling een black box is. Neem persoonlijk contact op met aanvragers bijvoorbeeld als een aanvraag niet compleet is of wanneer er vertraging optreedt, bij voorkeur telefonisch¹¹.

4.2.3 Aanbevelingen op operationeel niveau

11. Begeleid woningeigenaren actiever in het vergunningetraject

- Primaire trekkers: gemeenten, funderingsloketten, procesbegeleiders

- Processtap: aanvraag

Voor particuliere eigenaren is het vergunningproces vaak moeilijk te overzien. Begeleid hen actiever, bijvoorbeeld door te adviseren om de aanvraag te laten voorbereiden door een professional, hen vroegtijdig op vooroverleg te wijzen en hen te helpen bij het begrijpen van de benodigde stukken en stappen.

12. Maak vooroverleg, checklist en alternatievenafweging standaard onderdeel van de aanvraagfase

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten

- Processtap: aanvraag

Maak vooroverleg standaard, werk met een specifieke checklist voor vergunningeisen bij funderingsherstel en vraag standaard om een alternatievenafweging. Daarmee wordt de aanvraagfase duidelijker, vollediger en beter toetsbaar.

13. Geef initiatiefnemers actief inzicht in alle benodigde vergunningen en stem samenhangende vergunningen gelijktijdig af

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten, waterschappen

- Processtap: aanvraag, beoordeling

Maak bij indiening zo duidelijk mogelijk welke andere vergunningen of toestemmingen daarnaast nog nodig zijn, zowel binnen de gemeente als

¹¹ https://www.binnenlandsbestuur.nl/sociaal/bellen-werkt-maar-gemeenten-blijven-mailen-bij-schuldhelp?tid=TIDP15669778XEF42BD25BC22497DA7D5A690B2F3617BYI5&utm_campaign=BB_NB_Dagelijks&utm_medium=email&utm_source=binnenlandsbestuur&utm_content=3169_14-04-2026

bij andere overheden. Zorg er vervolgens voor dat samenhangende vergunningen, zoals gemeentelijke vergunningen en watervergunningen, gelijktijdig worden aangevraagd en afgestemd. In aansluiting op aanbeveling 6, vraagt dit een coördinerende rol van gemeenten.

14. Betrek constructieve expertise vroeg en toets integraal, maar proportioneel

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten
- Processtap: beoordeling

Zet constructieve expertise al in bij de volledigheidstoets en beoordeel aanvragen integraal, maar vraag alleen onderzoeken en afwegingen die voor het concrete project noodzakelijk zijn.

15. Maak de behandeling van aanvragen transparanter en vergroot het besef van urgentie en emotionele betrokkenheid van de aanvrager

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten, waterschappen
- Processtap: beoordeling

Zorg voor actieve terugkoppeling over de voortgang van de aanvraag en een duidelijk aanspreekpunt. Maak dat betrokkenen zich bewust zijn van de urgentie die een aanvrager voelt, vanuit de onzekerheid en emoties verbonden aan een (rouw)proces rond funderingsherstel, zodat deze niet als regulier verbouwdossier worden behandeld.

16. Maak bij gecombineerde projecten een bewuste keuze in fasering en afbakening

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten, procesbegeleiders, marktpartijen
- Processtap: aanvraag, beoordeling, uitvoering

Wanneer funderingsherstel wordt gecombineerd met andere wensen, zoals een kelder, uitbouw, verduurzaming of kavelsplitsing, moet aan de voorkant expliciet worden afgewogen of deze onderdelen in één integraal traject of juist in afzonderlijke stappen worden opgepakt. Zeker bij code rood-situaties en bouwblokken kan het wenselijk zijn om het funderingsherstel los te trekken van overige bouwkundige aanpassingen. Dit is een samenspel tussen aanvrager, aannemer, gemeente en eventueel bouwbegeleider.

17. Werk met een startoverleg, duidelijke wijzigingsregels en vaste toezichtmomenten

- Primaire trekkers: gemeenten, omgevingsdiensten, uitvoerende partijen
- Processtap: uitvoering, toezicht

Werk met een startoverleg in het veld, maak vooraf duidelijk hoe met wijzigingen tijdens de uitvoering wordt omgegaan en hanteer vaste toezichtmomenten bij technisch kritische fases van het werk. Koppel lessen uit uitvoering en toezicht terug naar vergunningverlening, funderingsloketten en monitoring.

18. Organiseer een versnelde route voor acute situaties

- Primaire trekkers: gemeenten

- Processtap: toezicht, handhaving

Bij een direct veiligheidsrisico moet sneller kunnen worden gehandeld dan het reguliere proces soms toelaat. Organiseer daarvoor een duidelijke route waarin toezicht en handhaving tijdig en slagvaardig kunnen optreden.

Tekstbox 5 – Aanbeveling voor eigenaar-bewoner

Bovenstaande aanbevelingen zijn geformuleerd vanuit het perspectief van de bij het vergunningproces betrokken overheden. De volgende aanbeveling is gericht aan een eigenaar-bewoner die te maken krijgt met funderingsproblemen:

Heeft u niet zelf de kennis in huis, over constructie, vergunningen, mogelijke oplossingen, etcetera, haak die dan aan of koop het in. Vraag bij voorkeur meerdere partijen en selecteer een partij die objectief uw situatie beoordeelt en een oplossing biedt passend bij uw situatie.

4.2.4 Quick wins: wat kan op korte termijn anders?

Niet alle aanbevelingen uit dit onderzoek zijn op korte termijn uitvoerbaar. Maatregelen die aanpassing van landelijke systemen of regelgeving vragen, vergen meer tijd. Op korte termijn liggen de meest kansrijke verbeteringen vooral in de uitvoeringspraktijk van gemeenten, omgevingsdiensten en waterschappen. Een koepelorganisatie zoals de VNG kan daarbij helpen door modeldocumenten, handreikingen en goede voorbeelden te verspreiden. Een organisatie als KCAF kan bijdragen met inhoudelijke kennis, loketervaring en bestaande instrumenten voor signalering en duiding van funderingsproblematiek.

1. Maak vooroverleg standaard bij funderingsherstel

Gemeenten en omgevingsdiensten kunnen zonder wetwijziging direct regelen dat funderingshersteldossiers standaard in aanmerking komen voor vooroverleg. Dit helpt om vroegtijdig duidelijk te krijgen welke activiteiten, onderzoeken en stukken nodig zijn en voorkomt vertraging later in het proces. Communiceer hierover naar de inwoners, bijvoorbeeld via een funderingsloket.

2. Werk met een korte, praktische checklist voor funderingsherstel

Gemeenten en omgevingsdiensten kunnen op korte termijn een eenvoudige checklist opstellen met de minimale indieningsvereisten voor funderingsherstel. Denk aan funderingsonderzoek, constructieve onderbouwing, peilen, risico's voor belendingen en mogelijke nevenactiviteiten. De VNG kan hier ondersteunen door een modelchecklist of voorbeeldformat beschikbaar te stellen, dat gemeenten lokaal of regionaal kunnen aanpassen.

3. Wijs één vast aanspreekpunt aan voor funderingshersteldossiers

Veel initiatiefnemers ervaren het vergunningproces als een black box. Gemeenten en omgevingsdiensten kunnen dit relatief eenvoudig verbeteren door per dossier één vast aanspreekpunt of casemanager aan

te wijzen. Dat vergroot de voorspelbaarheid, verbetert de communicatie en verlaagt de drempel om tijdig vragen te stellen.

4. Betrek een constructeur vroeg bij de volledigheidstoets

Een snelle winst is te behalen door niet alleen administratief, maar ook inhoudelijk vroeg te toetsen of een aanvraag compleet is. Waar mogelijk kan een constructeur al bij de intake of volledigheidstoets meekijken. Daarmee wordt sneller duidelijk welke stukken of berekeningen ontbreken en wordt onnodige vertraging in de beoordelingsfase voorkomen.

5. Maak lokale werkafspraken tussen gemeente, omgevingsdienst en waterschap over samenhangende aanvragen

Wanneer naast een gemeentelijke vergunning ook een watervergunning nodig is, ontstaat vertraging vaak doordat de procedures onvoldoende op elkaar aansluiten. Lokale of regionale werkafspraken tussen gemeente, omgevingsdienst en waterschap zijn op korte termijn beter haalbaar dan formele stelselwijzigingen. Dit zijn onder andere afspraken over wie coördineert, hoe de afstemming plaatsvindt en het actief betrekken van partijen in plaats van initiatief van de aanvrager af te wachten.

4.2.5 Slot

De aanbevelingen laten zien dat verbetering van het vergunningsproces bij funderingsherstel niet op één punt kan worden gerealiseerd. De opgave vraagt om een combinatie van een helderder stelsel aan de voorkant, een beter georganiseerde en beter toegeruste uitvoeringspraktijk in het midden, en een sterkere aansluiting tussen vergunningverlening, uitvoering, toezicht en handhaving aan de achterkant. Juist omdat de vergunning voor veel eigenaren een laat maar beslissend moment is in een langer en emotioneel traject, is het van belang dat de overheid deze stap zo voorspelbaar, uitlegbaar en zorgvuldig mogelijk inricht.

Bijlage 1

Overzicht geïnterviewde partijen

Partij
<i>Dicht op de bewoners</i>
Bewonersbegeleider Code Rood Grote Veepolder
Woningeigenaar en initiatiefnemer blokaanpak
BBAN Bouwbegeleiding
De Bouwdirigent
<i>Kennisdragers</i>
KCAF
Bouwregelwerk
Erfgoed Consulent
Rijksdienst voor Cultuur en Erfgoed
<i>Gemeenten</i>
Zaanstad
Leeuwarden
Omgevingsdienst Midden-Holland
Weststellingwerf
<i>Aannemers</i>
Van Dijk Maasland
Aannemingsbedrijf Visser

Bijlage 2

Het (rouw)proces van funderingsherstel

