

Position paper NVM

Rondetafelgesprek Funderingsproblematiek

Utrecht, 3 juni 2026

Funderingsproblematiek vraagt om betrouwbare en openbare informatie, regie en handelingsperspectief

De funderingsproblematiek in Nederland vraagt terecht nadrukkelijk om aandacht. Een groeiend deel van de gebouwde omgeving loopt risico op funderingsschade, met mogelijk grote maatschappelijke en financiële gevolgen. Nu al hebben tienduizenden woningen te maken met ernstige funderingsschade. De komende jaren kan dit oplopen tot 425.000 gebouwen en binnen 25 jaar tot 780.000 gebouwen. De Nationale Aanpak Funderingen (NAF) is een belangrijke stap in de erkenning van deze opgave.

Woonconsumenten moeten tijdig en zorgvuldig worden geïnformeerd, zodat zij bij aankoop, verkoop of onderhoud van een woning weloverwogen keuzes kunnen maken. Tegelijkertijd zien wij dat het belang van funderingsinformatie binnen het koop-, verkoop- en financieringsproces zich sneller ontwikkelt dan de beschikbaarheid, betrouwbaarheid en toepasbaarheid van die informatie. Hierdoor ontstaan onzekerheden bij consumenten en spanning op de woningmarkt.

NVM ondersteunt het streven naar meer transparantie rondom funderingsrisico's. Die transparantie kan echter alleen succesvol zijn wanneer aan drie voorwaarden wordt voldaan:

1. De onderliggende data, classificaties en standaarden moeten voldoende betrouwbaar zijn en mogen niet verder worden toegepast dan de kwaliteit van de informatie rechtvaardigt. De overheid moet hierin haar rol als marktmeester nemen.
2. Funderingsinformatie moet toegankelijk zijn voor alle consumenten en niet uitsluitend beschikbaar komen via professionals of tijdens woningtransacties.
3. Consumenten moeten beschikken over een helder handelingsperspectief, inclusief toegang tot onderzoek, ondersteuning, financiering en samenwerking met andere betrokken partijen.

Alleen onder deze voorwaarden draagt transparantie daadwerkelijk bij aan een beter functionerende woningmarkt en aan het vertrouwen van consumenten.

1. Betrouwbare informatie ontbreekt nog

Funderingsinformatie speelt een steeds grotere rol bij woningtransacties, taxaties en financieringen. Daarbij wordt in grote mate gebruikgemaakt van risicoclassificaties die gebaseerd zijn op modellen en aannames.

Deze classificaties kunnen een waardevolle signalerende functie hebben, maar geven in veel gevallen slechts een indicatie van een mogelijk risico. Zij zeggen niet automatisch iets over de daadwerkelijke staat van een individuele fundering of de noodzaak tot herstel.

Toch zien wij dat aan dergelijke classificaties steeds vaker verstrekkende gevolgen worden verbonden. Een verhoogde risicoclassificatie kan invloed hebben op de waardeperceptie, financierbaarheid en verkoopbaarheid van woningen, terwijl de onderliggende gegevens niet altijd voldoende betrouwbaar of volledig zijn om dergelijke conclusies te rechtvaardigen.

Voorkomen moet worden dat woningen of woningbezitters worden geconfronteerd met negatieve gevolgen op basis van informatie waarvan de feitelijke betekenis onvoldoende vaststaat.

NVM vindt dat hier een belangrijke verantwoordelijkheid ligt voor de overheid. Als marktmeester moet zij zorgen voor uniforme definities, kwaliteitsstandaarden en een betrouwbare publieke informatievoorziening. Pas wanneer de kwaliteit van de data voldoende is geborgd, kan deze verantwoord worden gebruikt binnen woningtransacties en financieringen.

2. Informatie moet toegankelijk zijn voor iedereen

Funderingsinformatie mag niet uitsluitend beschikbaar zijn via professionals of pas zichtbaar worden tijdens een woningtransactie. Consumenten hebben juist belang bij tijdige toegang tot dezelfde informatie als marktpartijen, zodat zij risico's kunnen begrijpen en waar mogelijk preventief kunnen beperken.

Wanneer funderingsinformatie pas in beeld komt tijdens het koop-, verkoop- of financieringsproces, ontstaat het risico dat consumenten worden geconfronteerd met informatie op een moment waarop de handelingsruimte beperkt is en de impact groot.

NVM pleit daarom voor een systeem waarin funderingsinformatie laagdrempelig, begrijpelijk en continu beschikbaar is op een voor de eigenaar toegankelijke wijze. Niet alleen tijdens een transactie, maar gedurende de gehele levensduur van een woning.

Daarbij is het essentieel dat alle partijen beschikken over dezelfde informatie. Dit voorkomt verschillen in informatiepositie, interpretatie en verwachtingen tussen consumenten, financiers, taxateurs en andere marktpartijen.

3. Transparantie zonder handelingsperspectief helpt de consument niet

Wanneer consumenten worden geïnformeerd over een verhoogd funderingsrisico moet ook duidelijk zijn welke vervolgstappen mogelijk zijn. In de praktijk ontbreekt dit handelingsperspectief vaak. Woningeigenaren weten niet wanneer aanvullend onderzoek nodig is, welke herstel mogelijkheden bestaan en welke financiële ondersteuning beschikbaar is.

Bovendien zijn funderingsvraagstukken vaak niet individueel op te lossen en /of mede het gevolg van ingrepen van publieke organen. En zijn in veel situaties meerdere eigenaren, een VvE, gemeenten of andere partijen betrokken. Een consument kan een risico dus vaak niet zelfstandig wegnemen.

NVM vindt daarom dat transparantie hand in hand moet gaan met door de overheid georganiseerde ondersteuning, duidelijke processtappen en passende financiële instrumenten. Consumenten moeten niet alleen weten dát er mogelijk een risico bestaat, maar ook wat zij vervolgens kunnen doen en op welke ondersteuning zij kunnen rekenen.

Funderingscoalitie

Als lid van de Funderingscoalitie roepen wij samen met de andere partijen in de coalitie dan ook op om als Rijk de regie te nemen met een daadkrachtige nationale aanpak van de funderingsproblematiek, met structurele financiering, ondersteuning voor onderzoek en herstel, preventieve maatregelen en duidelijke handelingsperspectieven voor woningeigenaren. Daarnaast pleit de coalitie voor betrouwbare risico-informatie, een eerlijke verdeling van kosten en verantwoordelijkheden en een gebiedsgerichte aanpak om te voorkomen dat funderingsproblemen uitgroeien tot een maatschappelijke crisis.