Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-B&E-I&DB

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Onze referentie
2026-0000453172

Bijlage(n)
2

Datum 28 augustus 2026
Betreft Voortgangsbrief Nationale Aanpak Funderingen

Nederland staat voor een groeiende funderingsopgave. Tienduizenden gebouwen hebben te maken met funderingsschade. Tot 2035 kan dit aantal oplopen tot 425.000 en binnen 25 jaar tot 780.000 gebouwen[1]. Het raakt bewoners direct en ik begrijp heel goed dat veel mensen zich zorgen maken over wat dit betekent voor hun thuis. Het tast het gevoel van veiligheid en geborgenheid aan en heeft invloed op de waarde van woningen en de leefbaarheid van buurten. Naast de doelstelling van dit kabinet om snel nieuwe, betaalbare woningen te realiseren, waaraan in de Taskforce Versnelling Woningbouw[2] wordt gewerkt, is het noodzakelijk zoveel mogelijk woningen te behouden en naar de toekomst te brengen. Tegelijkertijd moeten we ons realiseren dat gebouwen niet het eeuwige leven hebben. In sommige gevallen kan vanwege ouderdom of constructieve schade volledige renovatie of sloop/nieuwbouw noodzakelijk zijn.

De eigenaar van een woning of gebouw is verantwoordelijk voor de fundering. Het hoort bij het onderhoud van de woning. De eigenaar kan die verantwoordelijkheid pas nemen als duidelijk is dat er een probleem is, hoe het kan worden opgelost én de eigenaar de middelen en mogelijkheden heeft om de stap naar actie te kunnen zetten. Dat vraagt om betrouwbare informatie, een goed functionerende markt en passende ondersteuning. En dus de inzet van meer partijen dan de eigenaar alleen: het Rijk, de medeoverheden, partners in de koopketen, de financiële sector, de bouwsector en kennisinstellingen. Achter de technische opgave schuilen tal van menselijke, bestuurlijke, sociale en financiële vraagstukken die we in gezamenlijkheid moeten oppakken.

Op 4 juli 2025 bent u geïnformeerd over de contouren van de Nationale Aanpak Funderingen (NAF)[3]. In de NAF werken publieke en private partijen samen om elk vanuit hun eigen rol bij te dragen aan wat eigenaren niet alleen kunnen oplossen en aan wat nodig is om de funderingsopgave te ondersteunen. Het succes staat of valt met ieders inzet, in woorden én daden. Het afgelopen jaar is samen met deze partijen hard gewerkt om invulling te geven aan de contouren van de NAF zoals die in de brief van 4 juli 2025 zijn geschetst. Als coördinerend minister valt de NAF onder mijn beleidsverantwoordelijkheid. Tevens is er op 1 oktober 2025 een programmadirecteur voor de Nationale Aanpak Funderingen aangesteld. Deze regisseert en bewaakt de samenhang, stuurt op voortgang van de

[1] Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) (februari 2024): Advies "Goed gefundeerd"
[2] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 32 847, nr. 1448
[3] Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 28 325, nr. 298

werkzaamheden van alle samenwerkingspartners, zowel publiek als privaat en coördineert de ontwikkeling van instrumenten op nationaal niveau waarvoor de verschillende ministeries verantwoordelijk zijn. Zo ben ik binnen de NAF onder andere verantwoordelijk voor de totstandkoming van de landelijke informatievoorziening funderingen, kwaliteitsborging, het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) en het aanjagen van transparantie in het koopproces, van innovatie en communicatie en bewustwording. De minister van IenW voor de maatregelen op het gebied van water en bodem, de minister van LVVN voor het veenweidegebied en de minister van OCW voor monumenten.

Met deze brief informeer ik u, mede namens de bewindspersonen van IenW en met betrokkenheid van OCW en LVVN, over het plan voor de meerjarige Nationale Aanpak Funderingen. Dit plan is in samenwerking met alle betrokken partijen opgesteld. Het fungeert als leidraad voor de te nemen acties en treft u als bijlage aan. Daarnaast informeer ik u over de stappen die het afgelopen jaar zijn gezet.

1. Doel Nationale Aanpak Funderingen

De afgelopen periode is samen met betrokken partijen[4] gewerkt aan het scherp krijgen van het gezamenlijke doel voor de Nationale Aanpak Funderingen:

In 2035:
In 2035 zorgen publieke, private en maatschappelijke partijen samen voor betrouwbare informatie, een volwassen markt, passende financiële instrumenten en (proces) ondersteuning. Eigenaren willen en kunnen handelen en worden gestimuleerd dat ook te doen. Zo wordt funderingsschade eerder herkend en effectiever aangepakt en blijven onze woningen veilig, toekomstbestendig en onze buurten leefbaar.

Daar waar funderingsherstel vanwege de technische staat van de woning, in combinatie met opgaven in de wijk zoals klimaatadaptatie, verduurzaming en vervanging van de riolering niet rendabel is, zoekt de overheid samen met eigenaren, financiële instellingen en maatschappelijke partners vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid naar alternatieven die bewoners (woon)perspectief geven.

Een stevige fundering onder elk (t)huis – dat lukt alleen samen.

Om dit doel te bereiken werken overheden, maatschappelijke en private organisaties in de NAF aan vijf subdoelen:
1. Normalisering van aandacht voor funderingen
2. Transparantie en verankering in het koopproces
3. Naar een volwassen markt voor funderingsonderzoek en herstel
4. Toekomstperspectief daar waar herstel niet volstaat
5. Duurzaam wonen in een klimaatveranderende leefomgeving

[4] In de Nationale Aanpak Funderingen (onder regie van BZK) werken Rijk, gemeenten, provincies, waterschappen, woningcorporaties, kennisinstellingen, financiële- en bouwsector samen om elk vanuit hun eigen rol bij te dragen aan wat eigenaren niet alleen kunnen oplossen en aan wat nodig is om de funderingsopgave te ondersteunen.

In het plan voor de Nationale Aanpak Funderingen, zijn deze 5 subdoelen uitgewerkt in 10 thema's, zoals hieronder inzichtelijk wordt gemaakt:



2. Stapsgewijze aanpak richting 2035

De NAF brengt publieke, private en maatschappelijke partijen samen om problemen aan funderingen structureel aan te pakken. In de NAF wordt voortgebouwd op de expertise, netwerken en instrumenten die de afgelopen twintig jaar zijn opgebouwd bij gemeenten, corporaties, markt, kennisinstellingen en bewonersinitiatieven. Waar nodig versterkt, verankert en verbindt de NAF die en veranderen we gezamenlijk wat niet (meer) werkt.

De NAF werkt in korte tijdsperiodes van twee tot drie jaar aan zichtbare resultaten (tranches). Het bijgevoegde plan richt zich op tranche 1, de periode 2026 t/m 2028. Voor deze tranche is cumulatief € 56 mln. beschikbaar[5]. Vanuit het Rijk en de NAF volgt tijdig een voorstel voor de volgende tranche. Zo werk ik toe naar 2035 in stappen, met oog voor wat er in de praktijk nodig is en werkt.

[5] Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 28 325, nr. 298. In deze brief is een verdeling van de beschikbare middelen (€56 mln.) voor de periode 2025-2028 opgenomen.

Er is niet één uniforme aanpak mogelijk, daarvoor zijn de verschillen tussen gebieden vanwege bodemgesteldheid, kwaliteit van de bebouwing, type funderingen, eigenaar en eigendomssituaties te groot. Zo is er een verschil tussen eigenaren van woningen waar herstel plaats kan vinden en eigenaren die geconfronteerd worden met onevenredige investeringen in hun woning, waardoor herstel niet meer verantwoord is. Er zijn eigenaren die zelfstandig kunnen handelen: ze hebben financiële ruimte, organisatorisch vermogen en zijn voor herstel niet afhankelijk van andere eigenaren. Maar er zijn ook eigenaren die wel willen handelen, maar dat niet alleen kunnen. Bijvoorbeeld omdat ze samen met andere eigenaren in een woonblok een fundering delen of onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zonder hulp van bijvoorbeeld een gemeente of procesregisseur komen ze er vaak niet uit.

Een andere groep eigenaren woont in wijken waar (veel) meer speelt. Individueel herstel is dan geen realistische optie. Rationeel en technisch gezien is sloop/nieuwbouw de beste oplossing, maar dat gaat gepaard met enorme kosten en het verlies van het thuis van mensen. Hier is een grotere rol van overheden en financiële partijen onvermijdelijk.

Hierna licht ik aan de hand van de vijf subdoelen van de NAF beknopt toe wat het plan is en welke stappen tot dusver zijn gezet. Een nadere uitwerking daarvan vindt u in het bijgevoegde programmaplan NAF.

3. De vijf subdoelen

3.1. Normalisering van aandacht voor funderingen

Doel is dat aandacht voor herstel en onderhoud van de fundering vanzelfsprekend wordt en dat nut en noodzaak van een stevige fundering op termijn breed bekend zijn. Communicatie, het vergroten van bewustwording bij eigenaren, toegankelijke financiering en het bundelen en delen van kennis dragen hieraan bij.

Communicatie, bewustwording en gedrag
Communicatie is een strategische pijler voor het normaliseren van aandacht voor funderingen. Zonder bewustwording en handelingsperspectief komt geen actie op gang: effectieve communicatie sluit aan bij wat mensen werkelijk beweegt en weerhoudt. Eigenaren, maar ook professionals in het koopproces of van gemeenten, kunnen barrières ervaren die handelen in de weg staan. Ook kan de motivatie om te handelen sterk verschillen. Dit jaar brengt de NAF deze barrières en motivaties per doelgroep scherper in kaart via het Communicatie Activatie Strategie Instrument (CASI), dat beleidsdoelen vertaalt naar gedragsdoelen en de meest effectieve interventies per doelgroep bepaalt.

Ook worden de resultaten van de inwonersraadpleging over funderingsherstel hierin meegenomen. De raadpleging vond plaats van 17 juni tot en met 1 augustus van dit jaar. De resultaten zijn als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de raadpleging is gebruikgemaakt van de Participatieve Waarde Evaluatie (PWE). Zij bestond uit een landelijk representatief panel, een representatief panel in

gebieden met een verhoogd risico op funderingsschade en een open, niet-representatieve raadpleging. In alle drie de groepen kiest de grootste groep, ongeveer 40%, ervoor dat woningeigenaren funderingsherstel in beginsel zelf betalen, met overheidssteun voor wie dat niet kan. Deelnemers geven de hoogste prioriteit aan informatie waarmee zij beter kunnen inschatten of hun woning risico loopt. Daarna volgen hulp bij onderzoek en herstelkeuzes, leningen met een lage rente en ondersteuning bij samenwerking tussen buren of VvE's. Naast de raadpleging zijn huis-aan-huisgesprekken gevoerd om ervaringen en aandachtspunten van bewoners op te halen.

De uitkomsten van beide instrumenten worden vertaald naar gedifferentieerde boodschappen en kanalen per doelgroep: woningeigenaren met een acuut probleem, eigenaren met toekomstig risico, kopers en verkopers, VvE's, corporaties, gemeenten en marktpartijen.

Daarnaast investeer ik samen met de partners in het beschikbaar maken van kennis voor de verschillende doelgroepen. We zorgen er samen voor dat huidige en toekomstige kennis vanuit praktijk-, toegepast en fundamenteel onderzoek landelijk beschikbaar komt en ontsloten wordt. Zo kunnen kenniscentra en brancheorganisaties deze kennis benutten voor het informeren en ondersteunen van hun doelgroepen. Wat in de zes leergebieden wordt geleerd, wordt breed gedeeld.

In maart 2026 is het communicatienetwerk van de NAF-partners opgestart. Communicatieprofessionals van bijna 50 betrokken partijen weten elkaar steeds beter te vinden, zodat we gezamenlijk kunnen optrekken.

Betrouwbare en toegankelijke informatie
Aandacht voor de funderingen kan alleen als je op basis van betrouwbare en toegankelijke informatie weet of je wel of niet een funderingsprobleem hebt of dat in de toekomst mogelijk gaat krijgen. Doel is dat eigenaren en aspirant-kopers, overheden en professionele gebruikers beschikken over betrouwbare informatie over de fundering van hun gebouw en de kwetsbaarheid ervan. Deze informatie en transparantie in het koopproces helpen in het normaliseren van aandacht voor funderingen. Inzicht in type fundering van de woning en de bijbehorende risico's biedt inzicht in of er een noodzaak tot actie is en de stappen die daarbij gezet moeten worden. Waarbij het belangrijk is om te realiseren dat zolang funderingsschade niet feitelijk is vastgesteld, er altijd een onzekerheidsmarge in zit.

Er is gekozen voor het opbouwen van een publiek georiënteerde landelijke informatievoorziening over funderingen en de risico's daarbij. Dit vanwege het grote maatschappelijke belang van deze informatie. Deze keuze betekent niet dat de overheid alle verantwoordelijkheden overneemt of zelf alle behoeftes zal kunnen of willen invullen. Door de informatievoorziening als een (gereguleerd) open stelsel en met open standaarden te ontwikkelen, met een publiek én een publiek-privaat deel, ontstaat er een ecosysteem waarbinnen partijen vervolgens de eigen behoeften kunnen invullen en in de markt bijvoorbeeld ook aanvullende producten tot stand kunnen komen, gericht op specifieke doelgroepen.

Om tot een publiek georiënteerde landelijke informatievoorziening over funderingen en de risico's daarbij te komen, zijn nog veel stappen te zetten. Het is een langjarig en stapsgewijs proces. Eind dit jaar is een voorstel voor de architectuur en een roadmap voor deze voorziening gereed. Ik streef ernaar dat deze landelijke informatievoorziening voor gebouweigenaren en professionals in 2030 daadwerkelijk beschikbaar is. Een essentiële stap hierbij is een gezamenlijk gedragen gemeenschappelijke taal: uniforme en gedeelde definities van begrippen en classificaties voor data en informatieproducten en een herleidbare en transparante wijze waarop deze in risicomodellen gebruikt worden. Deze uniformering en standaardisatie vraagt ook dat partijen zich committeren aan en gebruik maken van de gezamenlijke standaarden en deze toepassen in de eigen processen en systemen. Met deze informatiestandaard inclusief een begrippenkader is Geonovum samen met Deltares, TNO, organisaties op het gebied van geo-vastgoedinformatie en deskundigen uit de praktijk dit jaar aan de slag gegaan. Ik streef ernaar eind 2026 de standaard voor de data informatievoorziening funderingen gereed te hebben.

Daarnaast werken Deltares en TNO aan de (door)ontwikkeling van een toekomstbestendig en robuust risicomodel. De ontwikkeling hiervan verloopt in iteraties waarbij de tussenresultaten in de praktijk, onder andere in de gebieden van de leeraanpak, worden beproefd. Inmiddels is een eerste versie van het raamwerk gepubliceerd voor het publieke risicomodel funderingen, dat stapsgewijs wordt ingevuld op basis van toegepast onderzoek door Deltares en TNO[6].

Beter inzicht in schademechanismen, risico's en effectieve interventies
Omdat funderingsschade voorkomen of verminderen begint bij het begrijpen ervan, vind ik het belangrijk hier onderzoek naar te laten uitvoeren. Veranderingen in de omgeving (zoals grondwaterstanden), processen in de bodem (zoals bodemdaling door krimp/zwel van kleigronden of veenafbraak) en schadeprocessen in funderingen (bijvoorbeeld aantasting van houten palen) zijn met elkaar verbonden en leiden uiteindelijk tot gevolgen voor gebouwen (zoals scheefstand, scheurvorming, vocht). Door beter zicht en grip op deze samenhang, ontstaat meer inzicht in schadeprocessen en mogelijke interventies.
Zo voert Deltares diverse onderzoeken uit naar het krimp-zwelgedrag van kleibodems, een relatief nieuw schademechanisme waar nog weinig inzicht in is. Op basis van deze uitkomsten wordt door Deltares een nationale risicokaart krimp-zwel kleibodems opgesteld, die inzicht geeft in de gebieden waar funderingsrisico's op kleibodems van vooral ondiepe funderingen voorkomen. Een ander TNO-onderzoek richt zich op het gebruik van gestandaardiseerde gebouwtypologieën om zo doelmatig voor grote groepen woningen met vergelijkbare karakteristieken te komen tot verifieerbare risicoprofielen. Inzichten uit deze onderzoeken worden vervolgens gebruikt om het risicomodel voor de informatievoorziening verder te verbeteren en in praktijksituaties te valideren. Meer inzicht in funderingsrisico's vergroot de aandacht hiervoor, waardoor eerder tot herstel kan worden overgegaan zodat verergering van schade kan worden voorkomen. Hier besteed ik in de communicatie gericht aandacht aan.

[6] Raamwerk risicomodel voor funderingen | Deltares

Toegankelijke en verantwoorde financiering van funderingsherstel
In het normaliseren van aandacht voor funderingen speelt ook de financiële sector een belangrijke rol. Een woningeigenaar is zelf verantwoordelijk voor onderhoud aan de woning, inclusief funderingsherstel. Het merendeel van de private woningeigenaren lijkt, vanwege gestegen woningwaarde en inkomen, in staat om funderingsherstel zelf te financieren, bijvoorbeeld via eigen middelen of via een extra hypotheek.

Uit onderzoek in ESB komt naar voren dat de collectieve overwaarde bij woningbezitters voldoende is voor het opvangen van de kosten van funderingsschade[7]. Woningeigenaren die langere tijd in een woning wonen hebben veelal een deel afgelost op de hypotheek en hebben de waarde van hun woning afgelopen jaren zien stijgen. Dit onderzoek geeft inzicht op macroniveau, de daadwerkelijke financierbaarheid blijft afhankelijk van de individuele situatie van de klant en moment van aankoop van de woning. Naast voldoende ruimte in de overwaarde, is het van belang dat woningeigenaren voldoende inkomen hebben om funderingsherstel te financieren.
De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft dit voorjaar onderzocht of woningeigenaren – die momenteel wonen in een woning met funderingsrisico's – eventueel volledig funderingsherstel kunnen financieren binnen de standaard hypothecaire financieringsruimte[8]. In de berekeningen van de AFM is geen rekening gehouden met de mogelijkheden van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Uit het AFM-onderzoek komt naar voren dat 25.000 huiseigenaren op dit moment niet zelf in staat zijn om funderingsherstel te betalen vanwege onvoldoende overwaarde (loan-to-value) en/of onvoldoende inkomen (loan-to-income). De groep die het op basis van inkomen niet redt, is met 21.000 verreweg het grootst. In dit onderzoek is gekeken naar de huidige financiële situatie van de woningeigenaren. Echter, niet iedereen zal op korte termijn hoeven te herstellen. Zo is het mogelijk dat de financiële situatie in de tussentijd verbetert door aflossing of inkomensstijging. Daarbij moet worden aangetekend dat het op dit vlak ook kan tegenzitten. In het AFM-onderzoek is uitgegaan van volledig herstel. Dat is niet altijd nodig, waardoor de kosten lager kunnen uitvallen. Kosten kunnen echter ook hoger uitvallen als tegelijk met het funderingsherstel verdere aanpassingen aan de woning nodig zijn, of als funderingsherstelkosten in de loop der jaren stijgen. Het aantal gevallen dat op basis van ontoereikend inkomen niet tot herstel kan overgaan, wordt door de ESB-onderzoekers geschat op minder dan één procent van de gevallen waar sprake is van funderingsschade.

Omdat het belangrijk is dat ook deze eigenaren in staat zijn om herstel te kunnen uitvoeren en financieren (mits dat verantwoord is[9]), bestaat er voor bestaande eigenaren het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Dit fonds is ook toegankelijk voor kleine particuliere verhuurders. Het FDF is een landelijk vangnet voor die eigenaren die op de reguliere hypotheekmarkt niet in aanmerking komen voor een lening voor funderingsherstel vanwege ontoereikend inkomen. De

[7] https://esb.nu/woningbezitters-kunnen-funderingsschade-vaak-prima-zelf-betalen/

[8] https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2026/apr/sb-funderingsherstel

[9] Dit houdt in dat de waarde van het betreffende pand niet dusdanig laag kan zijn dat financiering van funderingsherstel niet proportioneel is. In dergelijke gevallen moet gekeken worden naar de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw.

leningen die het FDF verstrekt betreffen hypothecaire leningen met aangepaste voorwaarden (betalen naar draagkracht). Door leningen via het FDF kan herstel voor een heel bouwblok haalbaar worden, omdat ook eigenaren met beperkte financiële mogelijkheden door het aanvragen van een Funderingslening Maatwerk kunnen deelnemen aan het herstel. Dit voorkomt dat het bouwblok verder verslechtert omdat herstel niet van de grond komt doordat een deel van de eigenaren wel wil, maar financieel niet kan.

Het resterende vermogen van het FDF bedroeg per 1 juli circa €11 miljoen. Dit jaar wordt hier door het Rijk €20 miljoen aan toegevoegd, om te kunnen voldoen aan de verwachte stijging van het aantal aanvragen door de landelijke werking. Sinds 1 juli 2025 kunnen namelijk alle gebouweigenaren met onvoldoende inkomen een aanvraag indienen voor een Funderingslening Maatwerk. Dit heeft het afgelopen jaar tot een toename van het aantal aanvragen geleid. In 2028 vindt een evaluatie plaats van de landelijke werking van het FDF.

Ook voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's), zowel groot als klein, is er financieel handelingsperspectief nodig, zodat herstel van het gezamenlijke onderpand mogelijk is. VvE's vanaf 8 appartementen kunnen voor funderingsherstel gebruik maken van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's (TOV). Hier kunnen VvE's een lening afsluiten voor onderhoud, waaronder ook het herstel van hun fundering, waarbij tegelijkertijd minimaal 20% van de lening wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is fondsmanager van het TOV. Daarnaast biedt SVn, samen met gemeenten en provincies, een aantal lokale of provinciale regelingen aan voor het financieren van funderingsherstel.

Eigenaren die in een rijksmonument wonen, kunnen voor financiering van funderingsherstel terecht bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Zij kunnen bij het NRF een laagrentende lening afsluiten voor onder meer funderingsherstel. Ook kan het NRF bijdragen in de kosten voor funderingsonderzoek. Daarnaast bestaat er een subsidieregeling voor eigenaren van rijksmonumentale woonhuizen. Zij kunnen subsidie aanvragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) voor de instandhouding van hun monument. Ook de kosten van funderingsherstel zijn subsidiabel binnen deze regeling. Met de leen- en subsidiemogelijkheden beschikbaar via het NRF en de RCE kan deels in de vraag van eigenaren worden voorzien. Soms zijn er ook leen- of subsidiemogelijkheden beschikbaar voor gemeentelijke en provinciale monumenten, maar de beschikbaarheid hiervan verschilt per gemeente en/of provincie.

Door het normaliseren van de aandacht voor funderingen is het de bedoeling dat de kosten van herstel ingeprijsd worden in de marktwaarde van woningen. Op deze wijze wordt de marktwaarde realistischer en de groep woningeigenaren die funderingsherstel niet kan financieren op termijn kleiner. Voor eigenaren met ontoereikend inkomen, VvE's en rijksmonumenten zijn er dus gerichte financieringsinstrumenten beschikbaar. Met de partners uit de financiële sector monitor ik of er eigenaren tussen wal en schip vallen en in welke situaties zich dat voordoet. Ook zal ik samen met de financiële sector onderzoeken of en zo ja welke belemmeringen er zijn voor het verkrijgen van financiering (bijvoorbeeld een laag

inkomen, weinig vermogen maar wel overwaarde) en hoe deze opgelost kunnen worden. Tot slot moet voorkomen worden dat woningen met een risico op funderingsschade niet gekocht of verkocht kunnen worden. Insteek is daarom dat kredietverstrekkers ook woningen met een hoog risico financiering verlenen, mits de financiering verantwoord is.

3.2. Transparantie en verankering in koopproces

Doel is dat informatie over de staat van de fundering en funderingsonderzoek deel uitmaakt van het reguliere koopproces en dat funderingsinformatie zo vroeg mogelijk transparant op tafel ligt in het koopproces. Hiervoor zijn op initiatief van de markt per 1 april jl. belangrijke stappen gezet door verduidelijking van funderingsinformatie in het taxatierapport. Ook wordt gewerkt aan een koopconvenant funderingen van alle ketenpartners.

Bij het koopproces van een woning is het van belang dat de verkoper transparant is over de staat van de woning en de koper zichzelf goed informeert. Dit geldt voor alle onderdelen van de woning en dus ook voor de (onzichtbare) fundering. Daarbij is het belangrijk dat alle beschikbare funderingsinformatie zo vroeg mogelijk in het koopproces beschikbaar is voor kopers, zodat zowel kopers als verkopers deze informatie volledig mee kunnen nemen in hun overwegingen. Op die manier kan de staat van de fundering beter terugkomen in de woningprijs (ingeprijsd raken) en kan bij de kredietverstrekking getoetst worden of kopers de kosten van de woning kunnen dragen, inclusief funderingsherstel wanneer dit aan de orde is.

Sinds 1 april 2026 hebben de partners in de koopketen (o.a. taxateurs, makelaars, bouwkundige keurders, hypotheekadviseurs en financiële instellingen) een belangrijke stap gezet in het verbeteren van de transparantie over de fundering. In het taxatierapport wordt sindsdien duidelijker een funderingsrisico-indicator opgenomen, waarbij de kans op schade en – indien relevant – geschatte herstelkosten vermeld worden. Bij hoog risico is er in principe verkennend onderzoek nodig zodat dit meegenomen kan worden in het taxatieproces. Dit initiatief van de marktpartijen heeft een grote verandering teweeggebracht. De staat van funderingen staat nu bij de koop en verkoop van woningen veel nadrukkelijker op de agenda. Hierdoor wordt voor meer woningen met hoog funderingsrisico voorkomen dat de verkoop zich voltrekt zonder dat kopers weet hebben van dit risico en de financiële consequenties. Er zijn inmiddels ook kredietverstrekkers die het beleid hebben aangepast en bij de kredietverlening van woningen met hoge risico's rekening houden met de kosten van funderingsherstel.
De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ontwikkelt hiervoor ook een toetskader met een beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2027. Met dit toetskader wil NHG consumenten beter beschermen tegen voorzienbare financiële risico's bij woningen met een hoog risico op funderingsschade. In die gevallen moeten herstelkosten worden meegenomen in de toetsing, waardoor de maximale financieringsruimte voor de aankoop van de woning lager uitvalt. Op deze wijze wordt de groep woningeigenaren die funderingsherstel niet kan financieren op termijn kleiner en wordt het funderingsrisico op een eenduidige manier meegenomen bij de

hypotheekaanvraag. Dit biedt kopers, verkopers en hypotheekadviseurs duidelijkheid.

De aanpassing van het taxatierapport per 1 april heeft tot de nodige reuring én beweging geleid op de woningmarkt. Binnen de NAF houden we samen de vinger aan de pols of er geen onwenselijke situaties ontstaan in het koopproces. Eenduidige communicatie is daarbij van belang. Samen met de partners in de NAF is een informatiebericht opgesteld dat gebruikt wordt om uitleg te geven over het gewijzigde taxatierapport. Ik constateer dat de aandacht voor funderingen in de media en samenleving toeneemt als gevolg van het gewijzigde taxatierapport.

Omdat de taxatie pas laat in het koopproces plaatsvindt, is het belangrijk om te waarborgen dat funderingsinformatie al eerder gedeeld wordt. Bovendien is het van belang dat de ketenpartners de funderingsinformatie eenduidig interpreteren. Een goede omgang met de informatie in de markt vergt ook stroomlijning van de werkwijze van verschillende partijen. Hierover zijn de afgelopen periode diverse gesprekken met de sector gevoerd. Momenteel werk ik samen met hen aan een koopconvenant funderingen met als doel dit begin volgend jaar te tekenen.

3.3. Volwassen markt voor funderingsonderzoek en -herstel

Doel is een volwassen markt voor funderingsonderzoek en -herstel. Het is voor gebouweigenaren belangrijk dat kwaliteit van funderingsonderzoek en -herstel geborgd is. Met het oog op goedkopere, minder arbeidsintensieve en levensduur verlengende oplossingen worden technische innovaties gestimuleerd.

Kwaliteitsborging
Meer bewustwording, betere informatievoorziening en toegankelijkere financiering leiden tot een toenemende vraag naar funderingsonderzoek en -herstel. Die groei is alleen houdbaar als naast de betaalbaarheid de kwaliteit van het werk, de werkomstandigheden en de bekwaamheid van het vakpersoneel gewaarborgd zijn. Binnen de NAF werken we daarom aan de standaardisatie van funderingsonderzoek en -herstel, zodat de te verwachten groei en schaalvergroting van de funderingsaanpak verantwoord verloopt.

In het eerste halfjaar van 2026 zijn alle bestaande richtlijnen, handboeken en erkenningsregelingen voor funderingsonderzoek en -herstel in kaart gebracht . Samen met praktijkdeskundigen wordt gewerkt aan het actualiseren en uniformeren van de relevante richtlijnen, handboeken en geüniformeerde erkenningsregelingen. Op korte termijn is vooral behoefte aan standaardisatie van de richtlijnen voor funderingsonderzoek en dan met name het verkennend onderzoek om in een vroeg stadium een eerste inzicht te krijgen in het funderingsrisico. Daarom wordt met voorrang aan dit onderdeel gewerkt. Het streven is de geactualiseerde richtlijnen en handboeken voor het verkennend funderingsonderzoek eind van 2026 in concept gereed te hebben. Zoveel mogelijk wordt parallel ook gewerkt aan de overige onderdelen, zoals beoordelingsrichtlijnen, inhoudelijke richtlijnen voor uitgebreid funderingsonderzoek en (beoordelings)richtlijnen en handboeken voor funderingsherstel, zodat in 2028 breed kan worden gestart met implementatie.

Innovatie
Om te komen tot efficiëntere, betaalbaardere, minder arbeidsintensieve en duurzamere oplossingen zijn innovaties in funderingsonderzoek en funderingsherstel nodig. Daarom is TKI Bouw en Techniek begin 2026 gestart met het Innovatieprogramma Funderingen. Dit innovatieprogramma stimuleert de ontwikkeling en toepassing van schaalbare innovaties die bijdragen aan het voorkomen van funderingsschade, een snellere uitvoering en het vergroten van de uitvoeringscapaciteit voor funderingsonderzoek en funderingsherstel. Daarbij ligt de nadruk op innovaties die niet alleen technisch veelbelovend zijn, maar vooral in de praktijk toepasbaar, herhaalbaar en schaalbaar zijn.
Vanuit dit programma is begin maart 2026 een innovatiecall met een subsidiebudget van € 2,7 miljoen geopend om onderzoek naar kansrijke innovaties te ondersteunen. In totaal zijn veertien innovatievoorstellen ingediend, waarvan eind augustus acht projecten zijn geselecteerd[10]. Deze projecten richten zich op zowel houten paalfunderingen als ondiepe funderingen en zijn gericht op zowel funderingsonderzoek als funderingsherstel. De projecten gaan op 1 september 2026 van start.

3.4 Toekomstperspectief daar waar herstel niet volstaat

Doel is om voor buurten en wijken waar herstel niet volstaat tot handelingsperspectief voor eigenaren, gemeenten en professionals te komen. Het gaat om blokken, buurten en wijken waar woningen technisch aan het einde van hun levensduur zijn en meer speelt in de leefbaarheid en leefomgeving waardoor alleen funderingsherstel geen optie is.

Sommige blokken, buurten en wijken, zowel in stedelijk als landelijk gebied, vragen om meer dan de aanpak van de funderingsproblemen om te zorgen dat mensen kunnen wonen in een veilig en toekomstbestendig huis in een leefbare buurt. Klimaatverandering, bodemdaling, sociaal-maatschappelijke vraagstukken, waterhuishouding, verduurzaming en de funderingsopgave hangen sterk met elkaar samen. Gebiedsgericht werken, nieuwe (financiële) arrangementen en het ontschotten van budgetten zijn nodig om samenhangend te werken aan veilige en toekomstbestendige woningen in leefbare wijken. Dit raakt naast de eigenaren ook de werkzaamheden van gemeenten en woningcorporaties.

Gemeenten vervullen een belangrijke regierol in de lokale gebiedsgerichte aanpakken en zijn vaak de eerste overheid waar inwoners aankloppen. Landelijke instrumenten als het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, de informatievoorziening en kwaliteitsborging, zoals hiervoor beschreven, zijn bedoeld om naast gebouweigenaren ook gemeenten te ondersteunen en de verschillen tussen gemeenten te verkleinen. Gemeenten kunnen deze rol en verantwoordelijkheid alleen pakken als zij beschikken over voldoende capaciteit, kennis en middelen.

Woningcorporaties zijn een belangrijke partij in de gebiedsgerichte aanpakken. Ze staan in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) aan de lat voor een grote

[10] https://tki-bouwentechniek.nl/acht-innovatieprojecten-van-start-voor-sneller-en-schaalbaar-funderingsonderzoek-en-herstel/

investeringsopgave. In verschillende regio's moeten corporaties hierbij ook aan de slag met funderingsherstel. De kosten hiervoor worden in de financiële doorrekeningen van de NPA meegenomen en bij een volgende doorrekening zullen de nieuwe inzichten ten aanzien van funderingsherstel worden benut. Daarnaast zal ik bij een volgende herijking van de NPA het gesprek voeren over de verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk, gemeenten en corporaties bij funderingsherstel.

Het is van belang dat corporaties over voldoende middelen beschikken om uitvoering te geven aan de NPA waaronder de opgave die gepaard gaat met funderingsherstel. Op vrijdag 5 juni jl. heb ik u een brief gestuurd met een nieuwe financiële doorrekening van de NPA[11]. Hierin heb ik laten zien hoe de voorgenomen maatregelen in het regeerakkoord doorwerken op de financiële positie van woningcorporaties en welke vervolgacties ik de komende periode voorzie ten aanzien van de investeringspositie van woningcorporaties.

Samen met eigenaren, gemeenten, woningcorporaties, financiële instellingen en maatschappelijke partners brengen we in kaart om hoeveel blokken, buurten, wijken het gaat en zoeken we naar alternatieven die bewoners (woon)perspectief geven. Daarbij spelen ook vragen als wat er financieel en organisatorisch nodig is en wie daarbij welke rol en verantwoordelijkheid te nemen heeft

De leer- en ontwikkelaanpak
Zoals aangekondigd in de brief van 4 juli 2025 werken zes leergebieden (Dordrecht, Emmen, Fryslân, Rivierengebied, Rotterdam en Zaanstad) in een leer- en ontwikkelaanpak die past bij de eigen situatie. In enkele gebieden richt de leeraanpak zich op meer inzicht krijgen in gestapelde problematiek in een blok, buurt of wijk. Hierbij wordt de verbinding gelegd met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), daar waar buurten onderdeel zijn van de focusgebieden uit dit programma. Dit speelt in Rotterdam en Arnhem.

In het tweede kwartaal van 2026 hebben de zes leergebieden uit de NAF hun leer- en ontwikkelaanpak uitgewerkt en middelen toegekend gekregen. De gebieden zijn inmiddels aan de slag hiermee. In de tweede helft van 2026 worden de eerste concrete stappen gezet, gericht op drie doelen die in elk gebied terugkomen: het vergroten van inzicht, het creëren van beweging en het ontwikkelen en toetsen van handelingsopties. Voorbeelden uit de verschillende plannen zijn bijvoorbeeld hoe funderingsherstel onderdeel kan worden van stedelijke vernieuwing, inclusief sloop/nieuwbouw, aandacht voor gestapelde opgaven en hoe met eigenaren tot een uitvoeringsplan kan worden gekomen. Ook de combinatie funderingsherstel en verduurzaming is onderdeel van de aanpak. Tenslotte wordt ook naar preventieve maatregelen gekeken. Zo wordt bijvoorbeeld onderzocht of actief grondwaterbeheer een instrument kan zijn om funderingsschade te vertragen of voorkomen.

Naast het werk in de gebieden zelf organiseert de NAF actieve uitwisseling tussen de zes leergebieden en toepassing van de ontwikkelde kennis in andere gebieden in Nederland waar de funderingsopgave speelt. Ook hierbij wordt de

[11] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 29.453, nr. 583

funderingsopgave bezien vanuit de bredere context van klimaatverandering, waterhuishouding, bodemdaling en verduurzaming.

3.5. Duurzaam wonen in een klimaatveranderende leefomgeving

Doel is de aanpak van de funderingsopgave te bezien in de bredere veranderende context. Toekomstbestendig, veilig en duurzaam wonen in een klimaatveranderende omgeving vraagt om op langere termijn houdbare keuzes en gaat ook over hoe we ons als samenleving blijven aanpassen aan de effecten van klimaatverandering. De funderingsopgave staat niet los van klimaatverandering, waterhuishouding, bodemdaling, sociaal maatschappelijke vraagstukken en de leefbaarheid van buurten en wijken.

Gebouwen en de directe omgeving zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat geldt voor het water- en bodemsysteem, maar ook voor maatregelen in de openbare ruimte vanwege klimaatverandering of bodemdaling, zoals vervanging van riolering, aanleg van warmtenetten of vernieuwing van kademuren. Provincie, waterschap, gemeente en Rijk wegen de verschillende (deel)belangen af en dragen verantwoordelijkheid voor een toekomstbestendige, duurzame leefomgeving waarin mensen veilig en gezond kunnen wonen en werken.

Water en Bodem
Omdat we wonen in een Delta moeten we de funderingsopgave ook bezien vanuit het perspectief van het water- en bodembeleid. Water- en bodemmaatregelen kunnen in sommige situaties bijdragen aan het uitstellen of vertragen van funderingsschade. Daarnaast is het belangrijk dat funderingsrisico's van gebouwen worden meegewogen in de besluitvorming over water- en bodemmaatregelen. Zeker in bodemdalingsgevoelige gebieden is het belangrijk dat bij nieuwbouw of verbouw rekening wordt gehouden met de eigenschappen van het water- en bodemsysteem op die locaties. Daarbij gelden het 'Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving' en de 'Maatlat groene klimaatadaptatieve gebouwde omgeving' als uitgangspunt.

Fryslân, Emmen en deels ook Rivierengebied richten zich in de leer- en ontwikkelaanpak op het samenspel tussen water, bodem en funderingen als gevolg van de klimaatverandering. Daarnaast doen Deltares en TNO onderzoek om meer zicht te krijgen op veranderingen in de ondergrond en de effecten daarvan op de fundering. De kennis en inzichten uit Emmen, Rivierenland en Fryslân worden actief gedeeld met anderen.

Het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (KBF) gaat ondersteund door het ministerie van IenW in beeld brengen welk type maatregelen op het gebied van water- en bodem decentrale overheden kunnen nemen om funderingsschade uit te stellen, te vertragen of helpen voorkomen. Omdat de bevoegdheden over meerdere overheden zijn verdeeld is samenwerking tussen overheden van belang. Om de kennis actief te verspreiden en toepasbaar te maken zal het KBF daarvoor een 'lerend netwerk water, bodem en funderingen' opzetten. Daarbij wordt ook aansluiting gezocht bij bestaande netwerken, bijvoorbeeld de werkregio's van het

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Het netwerk 'water, bodem en funderingen' zal in 2027 operationeel zijn.

Wat betreft het uitstellen of verminderen van schade door water- en bodemmaatregelen, voert het Rijk samen met VNG, IPO en UvW een verkenning uit naar de wijze waarop zij funderingsaandachtsgebieden kunnen bepalen. Een assessment bestaande uit een analyse van de samenhang tussen het water- en bodemsysteem en de (potentiële) funderingsrisico's biedt daarvoor een goede basis. Aan de hand van de uitkomsten van dat assessment kan worden bepaald in hoeverre water- en bodemmaatregelen in het betreffende gebied noodzakelijk en kansrijk zijn. Na dit assessment zal aan de orde komen hoe te nemen maatregelen kunnen worden geborgd in het omgevingsbeleid. Via het 'lerend netwerk water, bodem en funderingen' kan de uitvoering van een eerste assessment worden ondersteund. Ook zal kennis beschikbaar worden gesteld (handreiking, stappenplan), zodat voor het betreffende gebied een passend maatregelenpakket kan worden ontwikkeld.

Daarnaast vindt praktijkgericht onderzoek plaats, onder meer naar situaties en mogelijkheden voor water- en bodem interventies die tot vertraging en/of voorkomen van funderingsschade kunnen leiden, bijvoorbeeld via actief grondwaterpeilbeheer.

Tot slot

Iedereen zal vanuit zijn rol en verantwoordelijkheden moeten bijdragen aan die toekomstbestendige leefomgeving, zoals hiervoor benoemd. We kunnen het ons niet permitteren om een deel van de bestaande (woning)voorraad te verliezen. Het vraagt om samenwerking tussen schaalniveaus, publieke, private en maatschappelijke partijen.

Deze brief belicht de stappen die tot dusver zijn gezet, maar we staan nog aan het begin. De aanpak van funderingsschade vraagt een lange adem. Het vraagstuk is niet gisteren ontstaan én ook niet morgen opgelost. De droogte van deze zomer maakt opnieuw zichtbaar hoezeer het klimaat, de stand van het grondwater en de fundering onder onze woningen met elkaar samenhangen. Ik ben blij met de energie en de betrokkenheid van alle partners van de NAF om samen de schouders onder deze opgave te zetten. Alleen samen kunnen we de stappen voorwaarts richting de doelen in 2035 zetten.

Het vorige kabinet heeft cumulatief € 56 mln. beschikbaar gesteld voor de periode 2025 tot en met 2028. Om de gehele meerjarige aanpak doeltreffend en effectief te maken, is langjarig commitment van alle betrokkenen, zowel publiek als privaat noodzakelijk. Commitment voor generieke voorzieningen én voor mensen in wijken die onevenredig hard getroffen worden. Over de voorbereiding van de volgende tranche (na 2028) en de noodzakelijke randvoorwaarden ga ik met alle publieke en private partners in gesprek.

In het najaar van 2027 informeer ik u opnieuw over de voortgang.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

E. Boekholt-O'Sullivan