

Wat jij moet weten over
**funderingsproblemen
bij woningen**

In dit e-book lees je over:

- ▶ **Funderingsproblemen herkennen**
- ▶ **Onderzoek, herstel en kosten**
- ▶ **Financiering, VvE's en praktische tips**



04 **Funderingen: waarom dit onderwerp steeds belangrijker wordt**

06 **Funderingsproblemen herkennen**
Welke signalen kun je zelf zien, zoals scheuren, verzakkingen, klemmende ramen en deuren of hoogteverschillen?

08 **QuickScan fundering: een eerste check**

09 **Wat zegt de expert?**
Funderingsspecialist Don Zandbergen over funderingsrisico's

10 **Onderzoek en herstel van funderingen**
Hoe werkt funderingsonderzoek, welke herstelmethodes zijn er en wat betekent herstel in de praktijk?



12 **Funderingsproblemen in Kralingen: probleem én kans**
Architect Arnold van Ouwerkerk over seriebouw, gedeelde funderingen en hoe herstel ook kansen kan bieden.

14 **Kosten, financiering en subsidies**
Wat kost funderingsherstel, wie betaalt en welke regelingen of fondsen kunnen mogelijk helpen?

Het fundament van een goede keuze

Ben je woningeigenaar of wil je een woning kopen? Dan is wat er onder grond zit van groot belang. De fundering kan veel invloed hebben op de waarde en toekomstbestendigheid van een huis. Zeker in Rotterdam en Zuid-Holland Zuid, waar veel woningen op klei- en veengrond staan, krijgen veel mensen met funderingsproblemen te maken.

In dit e-book lees je wat funderingsproblemen zijn, hoe je signalen herkent en welke stappen je kunt zetten bij twijfel, onderzoek of herstel. Met praktische tips, duidelijke uitleg en nuttige inzichten van experts helpen we je om betere keuzes te maken. Of je nu koopt, verkoopt of al eigenaar bent.

16 **Funderingsproblemen bij appartementen en VvE's**
Hoe werkt funderingsherstel bij appartementen, wie is verantwoordelijk en wanneer betaal je mee?

18 **5 tips: hoe kom je erachter hoe jouw fundering is gemaakt?**
Praktische stappen om meer duidelijkheid te krijgen over bouwjaar, tekeningen, verkoper, omgeving en loketten.

19 **Klushuis van je dromen gevonden?**
Waar let je op bij oudere woningen met potentie, en wanneer is extra funderingsonderzoek verstandig?



Funderingsproblemen: waarom dit onderwerp steeds belangrijker wordt

Je ziet het niet, maar een belangrijk deel van wat je woning stevig en veilig maakt, zit onder de grond. De fundering is letterlijk de basis van je huis. Zonder goede fundering geen stabiele woning. Toch denken veel mensen hier pas over na als er iets aan de hand is. Bijvoorbeeld als er scheuren ontstaan in een muur of wanneer een vloer verzakt. Terwijl funderingsproblemen vaak al jaren eerder ontstaan, zonder dat je het merkt.

Wat is een fundering eigenlijk?

De fundering zorgt ervoor dat het gewicht van een woning goed wordt verdeeld over de ondergrond. Er zijn in principe twee typen funderingen: 'op staal' en op houten of betonnen palen.

Is de grond stevig, zoals zandgrond? Dan kan een woning direct op de bodem worden gebouwd. Dit noemen we een fundering op staal. Hierbij wordt het gewicht verdeeld via een verbrede strook of plaat onder de muren. Een woning op staal zakt mee met de bodem. Als de ondergrond ongelijk zakt, kan dat leiden tot scheuren of verzakking.

In grote delen van West-Nederland, zoals Rotterdam en de regio Zuid-Holland Zuid, bestaat de bodem uit klei en veen. Dat is

minder stabiel dan zandgrond. Daarom zijn veel woningen gebouwd op palen die rusten op diepere, stevigere zandlagen.

Waarom komen funderingsproblemen steeds vaker voor?

De regio Rotterdam en Zuid-Holland Zuid is kwetsbaar voor funderingsproblemen. De bodem zakt langzaam en het grondwaterpeil verandert. Dat komt onder andere door klimaatverandering. We krijgen steeds vaker te maken met langere droge periodes én nattere seizoenen. Daardoor schommelt het grondwaterpeil sterker dan vroeger.

Bij oudere woningen zijn vaak houten palen gebruikt. Vanaf ongeveer de jaren '70 worden meestal betonnen palen toegepast. Houten funderingen zijn gevoeliger voor veranderingen

in de grond en het waterpeil. Houten palen kunnen aangetast worden als ze droog komen te staan. Bij woningen zonder palen kan de bodem ongelijk inzakken, waardoor scheefstand ontstaat. Dit zien we nu in steeds meer wijken terug, vooral bij oudere woningen.

Wat betekent dit voor de waarde en verkoopbaarheid van een woning?

De staat van de fundering speelt een grote rol op de woningmarkt. Een woning zonder zorgen rondom de fundering geeft vertrouwen. Dat zie je vaak terug in de interesse van kopers en in de uiteindelijke verkoopprijs.

Is er twijfel of zijn er bekende problemen? Dan verandert dat beeld. Er ontstaat voorzichtigheid en er wordt rekening gehouden met mogelijke kosten. Dat kan invloed hebben op de onderhandeling en de verkoopbaarheid.

Tegelijk geldt: duidelijkheid helpt. Als er onderzoek is gedaan of herstel heeft plaatsgevonden, geeft dat juist vertrouwen en rust, voor zowel koper als verkoper.

Kijk bewust onder de oppervlakte

Een woning draait niet alleen om wat je ziet, maar juist ook om wat eronder zit.

Tips

- ✓ Kijk niet alleen naar de afwerking van een woning, maar ook naar scheuren en scheefstand.
- ✓ Vraag naar de fundering, zeker bij oudere woningen, en doe zelf onderzoek.
- ✓ Let op hoogteverschillen met omliggende woningen.
- ✓ Informeer of er in de buurt funderingsproblemen bekend zijn.



Funderingsproblemen maken een woning niet automatisch een slechte keuze.

Als je weet waar je op moet letten en op tijd onderzoek doet, kun je de risico's beter inschatten. En in veel gevallen zijn problemen ook op te lossen.

Door hier bewust naar te kijken, voorkom je verrassingen en maak je betere keuzes, of je nu koopt, verkoopt of al eigenaar bent. Een NVM-makelaar helpt je om ook hierover de juiste vragen te stellen. Zodat jij met vertrouwen verder kunt!

Handige links

[KCAF \(Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek\)](#): kijk o.a. met de [Funderingsviewer](#) of [jouw woning op kwetsbare grond staat](#). Voer je postcode in en je ziet direct of het voor jou verstandig is om verder onderzoek te doen naar je fundering.

Bij de KCAF kun je ook terecht bij het [Nationaal Loket Funderingsproblematiek](#), maak hier melding met het formulier en zij nemen contact met je op voor informatie en verdere stappen.



Funderingsproblemen herkennen: waar moet je op letten?

Funderingsproblemen ontstaan meestal niet van de ene op de andere dag. Ze ontwikkelen zich langzaam. Daardoor zijn er vaak al signalen zichtbaar in en rondom de woning.

Het gaat daarbij niet om één scheurtje of een deur die een beetje klemt. Het gaat om het totaalbeeld. Zie je meerdere signalen tegelijk? Dan is het verstandig om verder te kijken.

Scheuren, verzakkingen en andere signalen

Dit zijn de belangrijkste signalen die wijzen op een funderingsprobleem:

- ✗ scheuren in muren, vooral als ze schuin of trapsgewijs lopen
- ✗ ramen en deuren die klemmen of niet meer goed sluiten
- ✗ vloeren die scheef aanvoelen of zichtbaar aflopen (leg eens een knikker op de vloer om het te testen)
- ✗ een woning die iets schever staat dan die van de buren
- ✗ hoogteverschillen met het trottoir of de straat

Wat ook belangrijk is: funderingsproblemen spelen vaak per straat of blok. Als er in de buurt al problemen bekend zijn, is dat waardevolle informatie.

Eén signaal zegt niet alles. Maar meerdere signalen samen geven wel aanleiding om verder te kijken.

Ondergrond en type fundering: dit kun je zelf checken

Naast zichtbare signalen helpt het ook om te weten hoe jouw (toekomstige) woning is gebouwd en op welke ondergrond deze staat. Dat geeft extra inzicht in mogelijke risico's.

Ook het type fundering speelt een rol. Oudere woningen zijn vaak gebouwd op houten palen of op staal, terwijl nieuwere woningen meestal betonnen

palen hebben. Deze verschillende typen reageren anders op veranderingen in bodem en grondwater.

Wil je dit voor jouw woning nagaan? Dan kun je onder andere kijken naar:

- ▶ het bouwjaar van de woning (voor 1970 gebouwd is een groter risico op houten fundering)
- ▶ bouwtekeningen, op te vragen via de gemeente (meestal de afdeling bouw- en woningtoezicht)
- ▶ informatie van de verkoper of eerdere onderzoeken
- ▶ openbare bronnen en kaarten (via bijvoorbeeld het [Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek](#) kun je met de Funderingsviewer zien of jouw woning in een gebied ligt met verhoogd funderingsrisico)
- ▶ een QuickScan fundering. Lees meer over de QuickScan op pagina 8.

Ook bieden gemeenten vaak informatie over de bodem en bekende funderingsproblemen in de buurt. Bijvoorbeeld in Rotterdam en Dordrecht heeft de gemeente hier speciale funderingsloketten voor ingericht.

[Een NVM-makelaar](#) kan daarnaast toegang hebben tot informatie over eerder uitgevoerde onderzoeken en herstelwerkzaamheden. Zo krijg je beter inzicht in wat er in het verleden is gebeurd en wat dat betekent voor de huidige situatie.



Wat betekent dit voor jou?

Sta je op het punt om een woning te kopen?

Dan wil je weten waar je aan toe bent voordat je een beslissing neemt. Begin met het bouwjaar, het type fundering en de ondergrond. Dan heb je al een indicatie of verder onderzoek nodig is.

Wil je je woning verkopen?

Dan helpt het om duidelijkheid te bieden aan geïnteresseerden. Transparantie vergroot het vertrouwen. Zorg dus dat je informatie hebt over de grond waarop je woning is gebouwd en welke fundering is gebruikt. En misschien loont het om eventuele problemen zelf al op te lossen.

Ben je woningeigenaar?

Dan is het prettig om te weten hoe je woning ervoor staat, voordat er problemen ontstaan. Preventief actie ondernemen kán lonen. Ook dat begint met goed onderzoek doen. In alle gevallen geldt: hoe beter het beeld van de fundering, hoe sterker je (toekomstige) positie.

Wil je snel inzicht, dan is er de QuickScan.

Een QuickScan is een gestandaardiseerde methode van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek. Met behulp van metingen aan de woning, zoals de stand van de gevel, wordt een eerste inschatting gemaakt van het funderingsrisico.

Je krijgt zo snel inzicht, zonder dat er direct ingrijpend onderzoek nodig is.

Een QuickScan geeft geen definitief oordeel, maar wel een betrouwbaar eerste beeld. Dat helpt om te bepalen of verder onderzoek nodig is. De QuickScan mag alleen uitgevoerd worden door gespecialiseerde bedrijven. Bij de [KCAF](#) vind je een overzicht van deze bedrijven.



Wanneer is verder onderzoek nodig?

Soms is een QuickScan of een eerste indruk niet genoeg. Dan is het verstandig om verder onderzoek te laten doen.

Dat geldt bijvoorbeeld als:

- ▶ er duidelijke scheuren of verzakkingen zichtbaar zijn
- ▶ er in de buurt funderingsproblemen bekend zijn
- ▶ er twijfel blijft bij koper, verkoper of eigenaar
- ▶ een bouwkundige keuring vragen oproept

Ook bodemdaling speelt hierbij een rol. De bodem kan inklinken, waardoor de belasting op de fundering verandert en ongelijk zakken kan ontstaan.

Een uitgebreid funderingsonderzoek geeft meer zekerheid. Daarbij wordt gekeken naar de staat van de fundering, de bodem en het grondwater.

Dat klinkt ingrijpend, maar het geeft vooral duidelijkheid. En die duidelijkheid helpt om goede keuzes te maken.

Ga je een woning verkopen of aankopen? Vraag dan gerust je [NVM-makelaar](#) om advies.



Wat zegt de expert?

Don Zandbergen is funderingsspecialist en al ruim twintig jaar actief in de wereld van ondergrond en funderingen.

Vanuit zijn werk bij het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en FunderMaps houdt hij zich bezig met het inzichtelijk maken van funderingsrisico's in Nederland.

Volgens Don is dat inzichtelijk maken momenteel erg belangrijk: "We hebben in Nederland nooit goed vastgelegd welk pand op welk type fundering staat. Daardoor blijft het voor veel mensen een blinde vlek, terwijl die informatie juist belangrijk is bij aankoop en verkoop."

Daarom wordt er nu, onder andere door Don en het KCAF, steeds meer gewerkt aan het verzamelen en delen van funderingsdata. "Dat geeft transparantie in de aan- en verkoopmarkt. Bewoners en kopers weten beter waar ze aan toe zijn."

En dat is van groot belang in de regio Zuid-Holland Zuid, vertelt Don: "Dat zijn traditioneel de gebieden met de grootste problemen. We bouwen daar op klei- en veengrond. We noemen dat als experts vaak gekschend 'dik water'. Als je daar iets stevigs op wilt bouwen, moet je echt de diepte in. De houten palen die daarbij vaak zijn gebruikt, gaan steeds meer verzakken of rotten weg. Onder andere door droge zomers en veranderingen in het grondwater."

Wat moet je doen als je vermoedt dat er iets speelt? "Het begint bij alert zijn en snel schakelen" aldus Don. "Loop eens om je huis heen, kijk goed naar scheuren, scheefstand, klemmende ramen en deuren. Maar het belangrijkste is: wacht niet te lang. Als je twijfelt, roep expertise in. Het is een complexe wereld en je hoeft het niet zelf uit te zoeken."

Hij wijst daarbij expliciet op het Nationaal Funderingsloket, waar je als eigenaar terecht kunt voor advies en de eerste stappen.

Volgens Don kunnen we de komende jaren op veel plaatsen funderingsproblemen verwachten. Dat vraagt misschien ook een iets andere blik van hoe we naar een woning kijken: "Bij een auto verwachten we dat er onderhoud nodig is. Maar bij een huis denken we soms dat het vanzelf goed blijft én in waarde stijgt. Terwijl dat eigenlijk niet realistisch is. Ook een woning heeft onderhoud nodig. Let daar dus goed op, zeker bij aankoop van een woning."



Onderzoek en herstel van funderingen: wat kun je verwachten?

Funderingsproblemen kunnen behoorlijk groot en ingrijpend zijn. Maar hoe eerder je weet wat er speelt, hoe beter je kunt handelen. En in veel gevallen zijn er oplossingen. Dat begint altijd met goed onderzoek.

Hoe werkt funderingsonderzoek?

Een funderingsonderzoek gaat een stap verder dan een eerste check. Het wordt uitgevoerd volgens de landelijke 'Richtlijn Funderingen onder Gebouwen' en geeft inzicht in de staat van de fundering en de risico's op langere termijn.

Denk bijvoorbeeld aan de conditie van houten palen, maar ook aan de bodem en de grondwaterstand. Daarnaast wordt gekeken naar eventuele verzakkingen of scheefstand van de woning.

Soms zijn hiervoor ingrepen nodig, zoals een boring in de bodem of het openen van een klein deel van de vloer. In sommige gevallen wordt er

buiten langs de gevel een inspectieput gegraven om de fundering goed te kunnen bekijken.

In een rapport wordt vervolgens vastgelegd hoe de fundering ervoor staat en of er risico's zijn op verdere schade. Ook wordt aangegeven of herstel nodig is, en zo ja, op welke termijn.

Dat rapport geeft houvast. Voor jezelf, maar ook richting andere partijen. Denk aan kopers, verkopers, financiers of de gemeente.

Funderingsherstel: wat zijn de mogelijkheden?

Blijkt uit onderzoek dat herstel nodig is? Dan zijn er verschillende manieren om dat aan te pakken. Welke oplossing het beste past, hangt af van de woning, de fundering en de oorzaak van het probleem.

In veel gevallen worden nieuwe palen onder de bestaande woning aangebracht. Dit wordt ook wel onderheien genoemd. De woning krijgt daarmee als het ware een nieuwe, stabiele basis.

Zo kunnen stalen of betonnen palen via de bestaande muren de grond in worden gedrukt. De woning zelf wordt daarbij gebruikt als tegengewicht, waardoor de nieuwe palen de dragende functie overnemen. Ook worden vaak schroefinjectiepalen toegepast. Deze worden trillingsvrij de grond in gebracht en direct gevuld met cement.

Soms wordt er een compleet nieuwe fundering onder de woning gemaakt. Bijvoorbeeld met een betonnen vloer of balkconstructie die rust op nieuwe palen. In dat geval neemt de nieuwe constructie het werk van de oude fundering volledig over.

Heeft jouw woning geen paalfundering (maar staat deze op staal)? Dan kan het soms mogelijk zijn om de bodem te verbeteren of de belasting te verminderen, bijvoorbeeld door lichtere materialen toe te passen.

Zo is het dus heel goed mogelijk om jouw (toekomstige) woning weer stabiel te maken en te zorgen dat deze veilig en toekomstbestendig is.



Wat betekent herstel in de praktijk?

Funderingsherstel is meestal een ingrijpend traject. Er wordt onder de woning gewerkt en vaak moeten delen van de vloer worden opengeboren. In sommige gevallen betekent dit dat je tijdelijk ergens anders moet wonen.

Soms kan het herstel grotendeels van binnenuit worden uitgevoerd, bijvoorbeeld via de kruipruimte. Dat scheelt overlast en maakt het mogelijk om delen van de woning te blijven gebruiken. In andere situaties is meer ruimte nodig.

Vaak moet je rekening houden met enkele weken tot een paar maanden werk. De kosten hangen onder andere af van de grootte van de woning en de gekozen methode.

Samen met burens

Funderingsherstel doe je vaak niet alleen. Veel woningen maken deel uit van een bouwkundige eenheid en delen dezelfde fundering of bouwmuren. Dat betekent dat herstel meestal samen met burens wordt uitgevoerd.

Dat vraagt om overleg en afstemming, bijvoorbeeld over planning en kosten. Dat heeft ook voordelen. Door samen op te trekken, wordt het probleem in één keer goed aangepakt en voorkom je dat klachten terugkomen. In sommige gevallen kan het zelfs kosten schelen.



Funderingsproblemen in Kralingen: probleem én kans

Arnold van Ouwerkerk is architect en interieurarchitect en werkt al bijna achttien jaar vrijwel dagelijks in Kralingen

Met meer dan 75 verbouwingen in deze wijk kent hij de woningen én de funderingen eronder door en door.

Huizen in seriebouw

Wat hem betreft is het belangrijk voor kopers en eigenaren om te weten hoe deze woningen zijn gebouwd. Arnold: "In Kralingen zijn de meeste huizen gebouwd in series. Ze staan tegen elkaar aan en zitten soms ook aan elkaar vast met gedeelde muren. Dat betekent dat je verder kijkt dan slechts één woning."

En dit maakt de funderingsproblemen in deze wijk niet altijd een individueel probleem. "Je ziet soms dat één woning wat scheef gezakt is. Je kan het probleem dan plaatselijk aanpakken.

Maar als je ervoor kiest om de complete fundering van het pand aan te pakken, dan is het raadzaam om ook naar de naastgelegen panden te kijken.

Anders zou het kunnen dat het probleem zich op termijn verplaatst."

Voor kopers betekent dat dat je soms verder moet kijken: ook de omgeving en de aangrenzende panden spelen een rol. Maar dat is natuurlijk niet zo eenvoudig. Arnold loopt regelmatig mee met potentiële kopers bij een bezichtiging om ze te wijzen waar ze op moeten letten en waar ze rekening mee moeten houden.

Arnold vertelt: "Je kunt aan de buitenkant wel signalen zien, zoals scheefstand of typische scheuren die wijzen op een mogelijk mankement aan de fundering. Maar als je echt zekerheid wilt, dan zal je een funderingsonderzoek moeten laten uitvoeren door een specialistische partij."

Van ingreep naar verbetering

Funderingsherstel zelf is ingrijpend, maar volgens Arnold ligt daar ook een kans, zeker bij woningen met een kelder. "Als je toch bezig bent, kun je het slim aanpakken. Veel kelders in deze woningen zijn laag en donker. Maar bij funderingsherstel ga je vaak toch de keldervloer eruit halen en dieper graven. Dan kun je ervoor kiezen om die ruimte meteen goed aan te pakken."

Wat je daar mee kunt, daar heeft Arnold wel ideeën bij: "Door de kelder uit te diepen en de begane grond voor een groot deel open te maken, betrek je de kelder bij de woning en kun je er een volwaardige leefruimte van maken. Ter plaatse van de vide wordt hiermee een spectaculaire hoogte van vijf tot zes meter gerealiseerd. Je kunt je voorstellen hoe dat eruit ziet als je in de vide een nieuwe ruime trap en bijzondere verlichting aanbrengt. Zo wordt een noodzakelijke en vervelende ingreep ook een manier om de woning te verbeteren en extra woonkwaliteit toe te voegen."



Kosten, financiering en subsidies: wat betekent dit voor jou?

Funderingsherstel heeft grote gevolgen, ook financieel. Je vraagt je ongetwijfeld af: wat kost dit eigenlijk? Wie moet er betalen? En welke mogelijkheden zijn er om dit te financieren?

Wat kost funderingsherstel?

De kosten voor funderingsherstel hangen af van verschillende factoren. In de praktijk wordt vaak gerekend met een bedrag per vierkante meter vloeroppervlak. Voor een gemiddelde woning lopen de kosten tegenwoordig snel op tot circa 150.000 euro. Dat is een flinke investering.

Wie is verantwoordelijk en wie betaalt?

Een logische vraag om te stellen is dus: wie is verantwoordelijk voor deze kosten? In de meeste gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar van de woning. De fundering hoort bij het huis, en daarmee ook het onderhoud en herstel.

Bij rijwoningen en appartementen ligt dat vaak anders. Daarbij zijn funderingen en muren met elkaar verbonden. In dat geval moet herstel meestal gezamenlijk worden uitgevoerd. Dat betekent ook dat de kosten vaak gedeeld worden met burens of, bij appartementen, via de VvE.

Gemeenten spelen meestal geen rol als betaler. Zij kunnen wel helpen met informatie, begeleiding en soms met subsidies of regelingen.

Je zult dus zelf de kosten voor funderingsherstel moeten financieren. Dat kan met eigen geld, met een lening en soms door je hypotheek op te hogen. Lukt dat niet? Dan kun je mogelijk ondersteuning krijgen met de regelingen die we op de volgende pagina bespreken..



Tip

Wil je een woning aankopen? Zorg dat je weet op welke grond de woning is gebouwd en of er funderingsproblemen zijn. Na de aankoop ben jij namelijk de eigenaar van de fundering en daarmee verantwoordelijk voor het oplossen van eventuele problemen. Je NVM-makelaar kan je hier zorgvuldig in adviseren.

Subsidies en regelingen

Let op, er is op dit moment (2026) geen subsidie voor funderingsherstel. Dat kan natuurlijk veranderen. Daarom is het altijd slim om bij je gemeente na te vragen welke regelingen er op dit moment zijn. Specifiek voor funderingsonderzoek is op dit moment in sommige gemeenten wel subsidie te verkrijgen.

In steden zoals Rotterdam en Dordrecht zijn er speciale funderingsloketten voor woningeigenaren. Hier kun je terecht voor ondersteuning bij onderzoek, begeleiding van gezamenlijke aanpakken en vragen over jouw specifieke situatie

Het Funderingsherstelfonds

Ben je al eigenaar van een woning? En kun je de kosten voor funderingsherstel niet volledig zelf dragen? Dan is er het Funderingsherstelfonds.

Dit fonds is speciaal bedoeld voor particuliere woningeigenaren met funderingsproblemen. Je kunt er een lening aanvragen die gericht is op het herstellen van de fundering.

Het bijzondere is dat er wordt gekeken naar je persoonlijke situatie. Ook als je bij een bank geen (volledige) lening kunt krijgen, zijn er via dit fonds soms toch mogelijkheden.

Wat kunnen professionals voor je betekenen?

Funderingsherstel kan een stressvol en ingewikkeld traject zijn. Je hoeft het dan ook niet alleen te doorlopen. Verschillende partijen kunnen je helpen om overzicht en richting te krijgen.

Een NVM-makelaar helpt je om funderingsproblemen op de juiste manier mee te nemen in het koop- of verkoopproces. Denk aan het inschatten van risico's, het bespreken van onderzoek en het begeleiden van de onderhandeling.

Een financieel adviseur kan meedenken over de financiering. Bijvoorbeeld over het combineren van een lening met een hypotheek of het benutten van beschikbare regelingen.

Ook gemeenten spelen een rol. Zij geven je informatie, ondersteuning en bieden soms financiële regelingen voor onderzoek en herstel.



Funderingsproblemen bij appartementen (VvE)

Bij appartementen ligt funderingsherstel vaak net wat anders dan bij een vrijstaande woning. Je bent namelijk niet de enige eigenaar. Je maakt deel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE), en dat betekent dat je samen verantwoordelijk bent voor het gebouw.

Dat heeft invloed op hoe funderingsproblemen worden aangepakt en hoe je dat betaalt.



Hoe werkt funderingsherstel bij appartementen?

Bij appartementen maakt de fundering onderdeel uit van het gezamenlijke gebouw. Dat betekent dat herstel vrijwel altijd collectief wordt uitgevoerd.

Net als bij grondgebonden woningen begint het met onderzoek. Omdat het hele gebouw op dezelfde fundering staat, geldt de uitkomst voor alle eigenaren binnen de VvE.

Als herstel nodig is, wordt er meestal gekozen voor één gezamenlijke aanpak. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat er nieuwe palen onder het gebouw worden aangebracht of dat de fundering wordt vervangen of versterkt. Individueel herstel is in de praktijk meestal geen optie.

Verantwoordelijkheid van de VvE

Binnen een VvE zijn alle eigenaren samen verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. Daar hoort de fundering ook bij. Een funderingsprobleem is dus niet alleen het probleem van de bewoners op de begane grond.

Dat betekent dat funderingsherstel niet door één eigenaar wordt geregeld, maar door de VvE als geheel. Besluiten hierover worden genomen tijdens een VvE-vergadering.

De VvE is ook verantwoordelijk voor:

- ▶ het laten uitvoeren van onderzoek
- ▶ het opvragen van offertes
- ▶ het organiseren van herstel

Als eigenaar heb je hierin dus een gezamenlijke rol.

Wanneer ben je verplicht mee te betalen?

Omdat de fundering onderdeel is van het gezamenlijke eigendom, worden de kosten verdeeld over alle eigenaren binnen de VvE. In de meeste gevallen gebeurt dat op basis van de verdeelsleutel die in de VvE is vastgelegd, vaak afhankelijk van het aandeel in het gebouw. Dit vind je terug in de splitsingsakte. Je NVM-makelaar kan je helpen dit uit te zoeken. Dat betekent dat je in principe verplicht bent om mee te betalen aan funderingsherstel, ook als je zelf geen directe schade ervaart.

Dit kan een grote financiële impact hebben, dus het is belangrijk om hier vooraf inzicht in te krijgen.

Wat gebeurt er bij een veiligheidsrisico?

Het kan zelfs zo ver gaan, dat een slechte fundering leidt tot een onveilige situatie. Denk aan ernstige verzakkingen of constructieve risico's. Gemeenten kunnen in zulke situaties een rol spelen. Zij kunnen eigenaren of een VvE aanspreken en in sommige gevallen verplichten om binnen een bepaalde termijn maatregelen te nemen.

Dat betekent dat herstel niet altijd vrijblijvend is. Als de veiligheid in het geding komt, moet er worden gehandeld.

Kopen of verkopen binnen een VvE: waar let je op?

Bij een appartement koop of verkoop je niet alleen een woning, maar ook een aandeel in de VvE. Daarom is het belangrijk om goed te kijken naar de staat van de fundering én hoe de VvE hiermee omgaat.

Ga je een appartement kopen? Vraag dan altijd informatie op over de VvE. Denk aan notulen van vergaderingen, onderhoudsplannen en



eventuele onderzoeken naar de fundering. Zo krijg je inzicht in wat er speelt en of er plannen zijn voor herstel. Let ook op of er al signalen of bekende problemen zijn binnen het gebouw of in de omgeving. Omdat de fundering gedeeld is, hebben beslissingen van de VvE direct invloed op jouw situatie.

Verkoop je een appartement? Dan is transparantie belangrijk. Door duidelijk te zijn over de staat van de fundering en de situatie binnen de VvE, voorkom je verrassingen achteraf en geef je kopers vertrouwen.

De rol van de NVM-makelaar

Een NVM-makelaar helpt je om de juiste informatie boven tafel te krijgen en deze goed te interpreteren.

Bij aankoop kijkt een makelaar mee naar de documenten van de VvE en helpt hij of zij om risico's inzichtelijk te maken. Bij verkoop zorgt de makelaar ervoor dat de juiste informatie wordt gedeeld met geïnteresseerden.

Hoe kom je erachter hoe jouw fundering is gemaakt?

De fundering zie je niet, maar je kunt er wél achter komen hoe jouw woning is opgebouwd. Met deze stappen krijg je snel meer duidelijkheid:

1.

CHECK HET BOUWJAAR

Het bouwjaar geeft een eerste indicatie. Oudere woningen hebben vaak houten palen of een fundering op staal. Nieuwere woningen zijn meestal op betonnen palen gefundeerd.

2.

BEKIJK BOUWTEKENINGEN BIJ DE GEMEENTE

In het bouwarchief van de gemeente vind je vaak originele tekeningen. Daarin staat hoe de fundering is gemaakt en welk type is toegepast.

3.

VRAAG INFORMATIE OP BIJ DE VERKOPER

Is er eerder onderzoek gedaan? Of zijn er rapporten of herstelwerkzaamheden geweest? Dit kan veel inzicht geven.

4.

KIJK NAAR DE OMGEVING

Funderingsproblemen spelen vaak per straat of blok. Informatie van burens of eerdere onderzoeken in de buurt kan daarom waardevol zijn.

5.

GA NAAR HET NATIONAAL FUNDERINGSLOKET

Wil je zekerheid? Dan is onderzoek de beste stap. Het Nationaal Funderingsloket van het KCAF kan je hierin adviseren. Vaak zal een Quicksan een eerste stap zijn.

Goed om te weten

Bij een bouwkundige keuring wordt de fundering meestal niet meegenomen. Bij twijfel is aanvullend onderzoek verstandig.



Klushuis van je dromen gevonden?

Een woning met potentie kan heel aantrekkelijk zijn. Maar juist bij oudere woningen is het belangrijk om ook naar de fundering te kijken.

Zie je scheuren, scheefstand of twijfel je over de ondergrond? Neem dat serieus. Een mooi opgeknapte woning kan alsnog verborgen risico's hebben.

Laat bij twijfel altijd extra onderzoek doen voordat je koopt. Een bouwkundige keuring is een goed begin, maar zegt meestal niet genoeg over de fundering. In veel gevallen is aanvullend onderzoek nodig.

Je NVM-makelaar kan je hierbij helpen, bijvoorbeeld door in het herstelregister op te zoeken of er bij jouw droomwoning al funderingsherstel heeft plaatsgevonden. Of door je te adviseren in verstandige vervolgstappen.

Zo voorkom je dat een droomwoning achteraf een vervelende verrassing wordt.



Geerlaan 94, Ridderkerk

0180 70 12 49

soffreemakelaardij.nl

Bronnen

NVM-artikelen over gebreken en funderingsproblematiek, aangevuld met publicaties en rapporten over funderingen, bodemdaling en funderingsrisico's. Verder zijn landelijke en gemeentelijke informatiebronnen gebruikt, zoals RVO, KCAF, TNO, Klimateffectatlas, Funderingsherstelfonds en de funderingsinformatie van onder andere Rotterdam en Dordrecht. Ook is input meegenomen uit de interviews met Don Zandbergen van FunderMaps en Arnold van Ouwerkerk.

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2026 NVM Rotterdam ZHZ

