

# 'Funderingslabel nodig voor bewust zijn kopers en verkopers'

22 mei 2018 Geschreven door redactie Vastgoed

Ongeveer de helft van de makelaars negeert de problemen aan de fundering van een huis, meldt NPO Radio 1. In gesprekken met kopers en verkopers wordt het niet ter sprake gebracht. Dat zegt het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek - het KCAF - in een bijdrage van Reporter Radio. Het risico voor de kopers is groot. Het herstellen van de schade aan fundering bedraagt gemiddeld zo'n 50.000 euro.

Door de krapte op de huizenmarkt worden vragen over de fundering al vrij snel genegeerd. Door een slechte fundering kan een huis gaan zakken en ontstaan scheuren in de muren. Directeur Dick de Jong van het KCAF: "Op het moment dat u als koper om een funderingsrapport vraagt staat u achter in de rij. Wij krijgen daar veel klachten over. Als u ziet dat dit soort woningen toch nog voor tienduizenden euro's boven de vraagprijs wordt verkocht, maak ik me wel zorgen."

## Te rooskleurig

Volgens het KCAF worden negatieve funderingsrapporten soms achtergehouden. Ook zijn er kopers die verouderde rapporten krijgen, waarin de situatie veel rooskleuiger wordt voorgesteld. En dat terwijl in een recenter rapport staat dat de fundering binnen een aantal jaren moet worden hersteld. Dick de Jong: "Deze situaties komen overal voor. Ik ken voorbeelden in Dordrecht, Rotterdam, maar ook in Zaanstad en Bunschoten." Vanaf 1 april zijn taxateurs wel verplicht om in hun taxatierapport iets over de fundering te zeggen.

## Funderingslabel

Naar schatting zijn er in Nederland 400.000 woningen die in de gevarenzone zitten. Het gaat dan vooral om woningen op houten palen en woningen op staal. Rotterdam is één van de steden waar de problematiek rond funderingen veel voorkomt. Het zou in de Maasstad om zo'n 20.000 woningen gaan. De gemeente pleit in Reporter Radio voor een funderingslabel. Kopers kunnen dan gelijk zien hoe het met de fundering van het pand staat.

Jan Stoker van het funderingsloket van de gemeente Rotterdam: "Zowel kopers als verkopers moeten zich bewust zijn van wat de status van de fundering is. Een koper kan vaak niet zien of er aan een pand tienduizenden euro's aan schade aan zit te komen. Maar ook voor de verkoper is er een risico. Als hij dit niet heeft gemeld riskeert hij een schadeclaim." Ook de Vereniging van

Eigen Huis is voorstander van een funderingslabel, maar dan alleen in de gemeenten waar dit speelt.

## Graven in de grond

Om te bepalen hoe het met de woning is gesteld, is er funderingsonderzoek nodig. Vanuit de branche is hier een richtlijn - de F3O richtlijn - voor ontwikkeld. Dat onderzoek bevat verschillende onderdelen. Zo wordt o.a. gekeken naar de scheuren in de gevels en de scheefstand van de woning. Ook wordt er een gat in de grond gegraven om houtmonsters van de palen te nemen. Er wordt gekeken of er sprake is van aantasting door schimmels en bacteriën, wat van invloed kan zijn op de draagkracht.

Funderingsonderzoek kost huizenbezitters zo'n paar duizend euro. Verschillende gemeenten bieden daar subsidie voor aan, maar dan moeten de berekeningen in de rapporten wel kloppen. Jan Stoker: "Dat is niet altijd het geval. Soms wordt een fundering ten onrechte afgekeurd. Dan ga je dus funderingsherstel uitvoeren, terwijl dat niet nodig is." De KCAF heeft dit jaar een erkenningslijst van bedrijven vastgesteld. Wie voor subsidie in aanmerking wil komen, moet van die lijst gebruik maken.

Bron: [NPO Radio 1](#)