



Sterk verzakt pand in Gouda.

# KWALITEITSBORGING FUNDERINGSONDERZOEK EN -HERSTEL

We wonen in een delta, grotendeels onder het zeeniveau, op veenlagen, zachte klei en zand. Veel oudere gebouwen staan op houten palen of een ondiepe fundering. Dat was lange tijd geen probleem. Maar de combinatie van een verouderende woningvoorraad, bodemdaling en een veranderend klimaat maakt funderingsschade tot een van de grootste bouwkundige opgaven van dit moment. 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.

TEKST MENNO VAN DEN BROEKE EN THUY DO  
BEELD MINISTERIE VRO

**F**underingsschade is een collectief vraagstuk en raakt bewoners direct in hun (t)huis. De staat van funderingen hangt samen met klimaatverandering, bodem, verduurzaming en de toekomst van hele wijken. De eigenaar is hierbij verantwoordelijk voor de fundering. Maar die verantwoor-

delijkheid kan alleen worden genomen als eigenaren weten dat ze een risico lopen, begrijpen wat ze kunnen doen en de middelen hebben om de stap naar actie te zetten. Dat lukt niet zonder betrouwbare informatie, een goed functionerende markt en passende ondersteuning.

## NATIONALE AANPAK FUNDERINGEN

Op basis van twee onafhankelijke adviezen, het Rli-advies (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur) 'Goed gefundeerd' en het ABDTOPConsult-rapport 'De Olifant onder de Kamer', heeft het kabinet besloten tot de Nationale Aanpak Funderingen (NAF)<sup>1</sup>. Beide adviezen concludeerden dat de omvang van de opgave een gecoördineerde, nationale aanpak vereist die de verantwoordelijkheid van individuele eigenaren overstijgt.

De NAF brengt overheden, woningcorporaties, bouwbedrijven, financiële instellingen en kennisinstellingen samen. Het doel: zorgen dat eigenaren in 2035 kunnen rekenen op betrouwbare informatie, een volwassen markt, passende financiering en goede procesbegeleiding, zodat funderingsschade eerder herkend en effectiever aangepakt wordt. De NAF werkt daarbij met koplopergebieden die als praktijklaboratoria fungeren. Wat in de praktijk werkt, wordt beschikbaar gesteld voor heel Nederland. Een belangrijke voorwaarde voor verantwoorde groei en schaalvergroting van de funderingsaanpak is het borgen van de kwaliteit van het werk, de werkomstandigheden en de specialisatie van het bouw personeel. Binnen de NAF is daarom specifiek aandacht voor kwaliteitsborging.

## NOODZAAK VAN KWALITEITSBORGING

Kwaliteitsborging gaat bij funderingsonderzoek en -herstel om het structureel versterken van de kwaliteit van het geleverde werk: de vakbekwaamheid van het personeel, de gebruikte methoden en de betrouwbaarheid van de resultaten. Eigenaren die funderingsproblemen willen laten onderzoeken of herstellen, hebben behoefte aan duidelijkheid: bij welke partij kan ik terecht en is het geleverde werk dan betrouwbaar en kwalitatief goed? Een uniforme kwaliteitsstandaard, waarbij je als eigenaar kunt controleren of een bedrijf of professional aan de vereiste standaard voldoet, ontbreekt nu nog. Naarmate het bewustzijn over funderingsrisico's toeneemt, groeit de vraag naar onderzoek en vervolgens naar herstel en daarmee ook de noodzaak van goede kwaliteit van het geleverde werk.

## ERVARINGEN VAN GEMEENTEN

Dat het borgen van kwaliteit een onderwerp van belang is bij funderingsonderzoek en -herstel blijkt uit de ervaringen van gemeenten. Er worden nog fouten waargenomen in de onderzoeksrapportages die worden aangeleverd. Het gaat dan bijvoorbeeld om het foutief meten van peilmaten, het onderzoeken van te weinig palen in relatie tot de hoogte van de panden, het graven van te weinig inspectieputten uit kostenbesparing of het aanhouden van een te grote onderlinge afstand tussen putten. Daarnaast is er een relatief hoog aantal putten dat als mislukt wordt aangegeven. Oorzaak daarvan is in veel gevallen het onvoldoende uitvoeren van archiefonderzoek. In de praktijk komt men er dan achter dat sprake is van een zeer hoge grondwaterstand in combinatie met zand. Daardoor loopt de put dicht of blijken er leidingen aanwezig waardoor een put niet mogelijk is.



Verzakkingen in Gouda. De eigenaar is verantwoordelijk voor de fundering. Maar die verantwoordelijkheid kan alleen worden genomen als eigenaren weten dat ze een risico lopen, begrijpen wat ze kunnen doen en de middelen hebben om de stap naar actie te zetten.

Vaak blijkt uit het uitgevoerde funderingsonderzoek dat de staat van het metselwerk onvoldoende is. De samenhang van het metselwerk en de bovenbouw is heel belangrijk bij het herstel van de fundering. Zeker als bovenverdiepingen in gebruik blijven. Als de staat van het metselwerk onvoldoende is, wordt veiligheid tijdens de uitvoering een uitdaging. Bij sloop en ontgraving komt namelijk de werkelijke staat van het metselwerk aan het licht.

Ook de keuze voor een bepaalde herstelmethode is een aandachtspunt. Soms kiest men bijvoorbeeld voor perspalen – palen drukken in plaats van boren of heien – zonder vooronderzoek naar de staat van het metselwerk en de samenhang van de bovenbouw. Om voldoende contragewicht te hebben om de paal te kunnen drukken is een goede samenhang van de bovenbouw noodzakelijk.

In sommige gevallen gaat funderingsherstel samen met het maken van een kelder. Dat betekent ontgraven, grondwater onttrekken en voorzieningen treffen in verband met de veiligheid van de belendingen en de bovenbouw. Het volledig en correct uitvoeren van deze maatregelen is van het grootste belang om extra schade of onveilige situaties te voorkomen.

## VERGUNNINGPLICHT

Verbouw waarbij de fundering wordt aangepast, is een vergunningplichtige activiteit op grond van de Omgevingswet. Het aanpassen van een fundering wijzigt de draagconstructie van het gebouw en dat is vergunningplichtig. De gemeente verleent de benodigde omgevingsvergunning en is het bevoegd gezag voor toezicht op de bouwwerkzaamheden. Niet alle herstelmethode zijn echter vergunningplichtig: bodemverbetering als herstelmethode is vergunningsvrij.

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) heeft in de huidige situatie werking voor nieuwbouw van eenvoudige bouwwerken (gevolgklasse 1). Funderingsherstel is een verbouwactiviteit en valt daar vooralsnog buiten. Uitbreiding naar

verbouw is niet voor 2029 voorzien. Dit biedt de NAF de kans om in de tussenliggende periode, met de WKb in gedachten, te werken aan open standaarden, ervaringen op te doen in de praktijk en zo het beste groeipad naar verdere kwaliteitsborging te bepalen.

## TOEZICHT

Gezien de maatschappelijke opgave en de ervaringen uit de praktijk is het van belang om, in het kader van kwaliteitsborging, te onderzoeken hoe er adequaat toezicht en controle in de bouw gegarandeerd kan worden. Hier kan de Wkb uitkomst bieden. Bij bouwactiviteiten die onder kwaliteitsborging vallen is er een onafhankelijke kwaliteitsborger die de bouwplannen beoordeelt en de uitvoering controleert. Na afloop levert de initiatiefnemer een dossier aan de gemeente, inclusief een verklaring van de kwaliteitsborger waaruit blijkt dat de werkzaamheden zijn verricht volgens de geldende wet- en regelgeving.

## ERKENDE KWALITEITSVERKLARINGEN

De huidige bouwregelgeving kent het stelsel van erkende kwaliteitsverklaringen (EKV's), onder toezicht van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB). Met een EKV wordt aangetoond dat een bouwactiviteit aan de regels voldoet. Het Bbl regelt dat een EKV voldoende bewijs is. Toezicht en toetsing door de gemeente of kwaliteitsborger kan dan grotendeels achterwege blijven.

We onderzoeken of het mogelijk is te komen tot EKV's voor funderingsonderzoek en -herstel. Dat biedt een publiekrechtelijke grondslag waarmee opdrachtgevers en toezichthouders kunnen aantonen dat het werk voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Bestaande beoordelingsrichtlijnen kunnen daarvoor mogelijk worden aangepast.

## WERKEN AAN OPEN STANDAARDEN EN UNIFORME REGELINGEN

De funderingssector kent verschillende waardevolle richtlijnen, handboeken en erkenningsregelingen. Zo beheert het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) de Richtlijn Funderingen Onder Gebouwen, die een gestandaardiseerde methodiek biedt voor onderzoek en beoordeling van zowel ondiepe funderingen als houten paalfunderingen. Daarnaast publiceert het KCAF onder meer een richtlijn voor gedrukte funderingspalen en een juridische handreiking bij problemen rond funderingsherstel.

Het geheel aan bestaande richtlijnen, handboeken en erkenningsregelingen is deels versnipperd, deels verouderd en onderling niet consistent. Een uniforme open standaard waaraan opdrachtgevers en eigenaren kunnen toetsen of een partij kwalitatief werk levert, ontbreekt nog. Dat vergroot het risico op onbetrouwbare resultaten, onnodige kosten en discussie over aansprakelijkheid. Tegelijkertijd groeit de druk op en in de sector. Naarmate de funderingsopgave zichtbaarder wordt en de vraag naar onderzoek en herstel toeneemt, neemt ook het

risico op kwaliteitsverlies toe, zeker als de uitvoeringscapaciteit snel moet opschalen. Goede kwaliteitsborging is dan ook niet alleen een kwestie van standaardisatie, maar een randvoorwaarde voor een werkende markt.

Binnen de NAF werken we aan de standaardisatie van funderingsonderzoek en -herstel. We zetten in op open standaarden, actualisatie van bestaande richtlijnen en handboeken en uniformering van bestaande erkenningsregelingen. De bestaande richtlijnen vormen een waardevol vertrekpunt. Waar mogelijk, en waar dit meerwaarde biedt, worden de erkenningsregelingen doorontwikkeld naar certificering, voor zowel bedrijven als individuele professionals. We kijken daarbij nadrukkelijk ook naar de borging van kwaliteit via de eisen die het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en (in de toekomst) de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) stellen.

Eind 2025 is gestart met een inventarisatie van bestaande richtlijnen, handboeken en erkenningsregelingen, inclusief inhoud en werking. Die inventarisatie vormt de basis voor de vervolgstappen: welke richtlijnen en handboeken moeten worden geactualiseerd, en wat zijn de grondslagen voor een uniforme erkenningsregeling? In mei 2026 zijn we gestart met dit vervolg. In stappen actualiseren en uniformeren we gezamenlijk de relevante richtlijnen en handboeken en werken we toe naar een geüniformeerde erkenningsregeling, gebruikmakend van bestaande instrumenten en stelsels. Het is zaak dat de standaard ook daadwerkelijk wordt gebruikt: gemeenten, kwaliteitsborgers, onderzoeksbureaus, uitvoerders, opdrachtgevers en eigenaren moeten bekend zijn met de nieuwe standaarden en erkenningsregeling. In de implementatiefase verkennen we de mogelijkheid van doorontwikkeling naar certificering. ■

### Oproep: werk mee aan actualiseren en uniformeren

De NAF betreft verschillende partijen die jarenlange ervaring hebben met het opstellen van richtlijnen, handboeken en (erkenning)regelingen en het uitvoeren van funderingsonderzoek en -herstel. Ook de kennis en ervaring bij gemeenten en kwaliteitsborgers mag daarbij niet ontbreken. Heb je expertise op dit terrein en wil je een bijdrage leveren? Laat het ons weten via [Menno.Broeke@minbzk.nl](mailto:Menno.Broeke@minbzk.nl).

### OVER DE AUTEURS

IR. MENNO VAN DEN BROEKE EN IR. THUY DO ZIJN SENIOR BELEIDSADVISEURS NATIONALE AANPAK FUNDERINGEN BIJ HET MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING.

1 Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/04/advies-abdtopconsult-de-olifant-onder-de-kamer> en <https://www.rli.nl/publicaties/2024/advies/goed-gefundeerd-voor-genoemde-rapporten>.