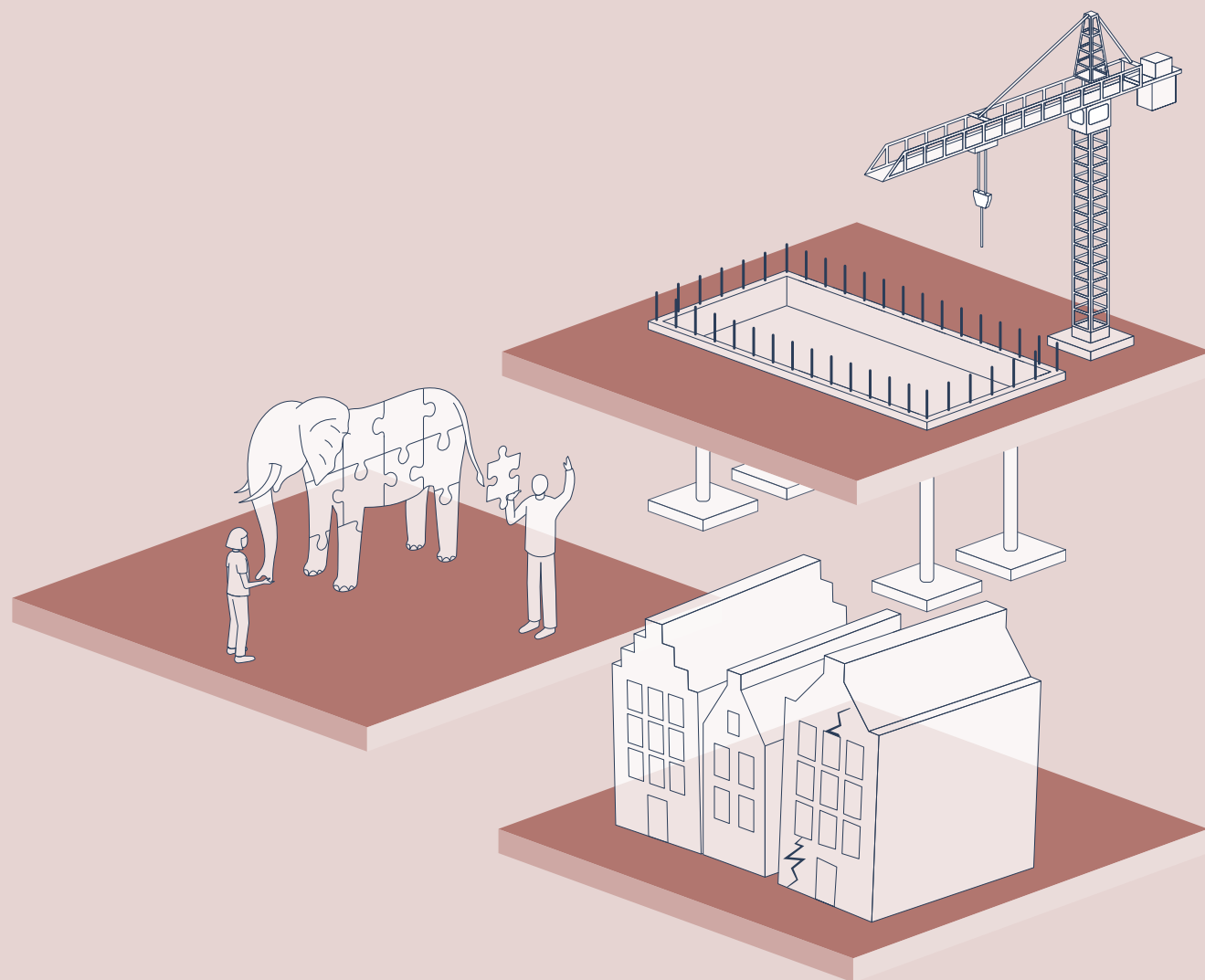




Nationale Aanpak **Funderingen**

De olifant(en) onder de kamer uit,
in stukjes en stapsgewijs
2026 – 2035



Inhoudsopgave

1. Funderingsproblematiek: een groeiende opgave	10
1.1 Woningen op een wiebelige bodem	12
1.2 Gevolgen voor mens en samenleving	13
1.3 De olifant(en) onder de kamer	14
1.4 De opdracht	17
2. De stip op de horizon: 2035	18
2.1 Wat willen we bereiken	20
2.2 Voor wie	22
2.3 Voortbouwen en vernieuwen	22
3. Hoe werken we samen?	24
3.1 Vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid aan de slag	26
3.2 Groot denken, klein doen	26
3.3 Tijdshorizon en tranches	26
3.4 Behoeftte aan meerjarige commitment en financiële zekerheid	27
3.5 Monitoring	27
4. Wat gaan we samen doen?	28
4.1 Gebiedsgerichte leeraanpak (GLA)	34
4.2 Communicatie	38
4.3 Kennisdeling	44
4.4 Informatievoorziening Funderingen	48
4.5 Fundamenteel en toegepast onderzoek	52
4.6 Innovatie	56
4.7 Funderingen in het koopproces	60
4.8 Kwaliteitsborging funderingsonderzoek en -herstel	62
4.9 Financieringsketen	66
4.10 Juridische onderwerpen	72
5. Verbinden, sturen en besluiten binnen NAF	74
5.1 Spelregels	76
5.2 Informele brede tafels	76
5.3 Besluitvorming op reguliere formele plekken	78
6. Samen aan de slag	80
6.1 Rollen en verantwoordelijkheden	82
6.2 Communicatie tussen partijen	83
6.3 Monitoring van de voortgang	84
6.4 Financiële middelen	84
Bijlage	
Bijlage 1 - Afkortingen	86
Bijlage 2 - Betrokken organisaties	87

Voorwoord

Hoe stevig staat mijn huis? En hoe lang nog? Mijn huis uit 1880 staat er al lang. Zelf woon ik er nu zo'n vijftien jaar. We hebben flink verbouwd én geïnvesteerd om het huis een fijn (t)huis te maken. Maar in al die jaren heb ik nooit stilgestaan bij mijn fundering. Ik ben er gewoon vanuit gegaan dat die wel in orde is. Ik denk dat veel mensen daar vanuit gaan.

De fundering is letterlijk het fundament waarop een huis staat. Afhankelijk van de ondergrond en van wanneer je woning is gebouwd, staat een huis op houten palen, betonnen palen of is het ondiep gefundeerd. Dat laatste heet 'op staal gefundeerd'. Een misleidende term, want de woning staat dan rechtstreeks op de ondergrond en heeft geen metalen fundering.

De ondergrond, het grondwater, klimaatverandering, de fundering van en de muren in mijn huis: ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hoe weet ik eigenlijk of mijn huis risico loopt? Wie bepaalt dat? En hoe? Wil ik dat eigenlijk wel weten? En wat kan ik vervolgens met die informatie?

Uit nieuwsgierigheid ben ik op speurtocht gegaan naar informatie over de fundering onder mijn huis. In de archiefdoos van mijn straat bij de gemeente vond ik niets over de oorspronkelijke bouw. De eerste documenten in de doos komen uit 1925 en gaan over verbouwingen van woningen in mijn straat. Het blijft dus gissen of mijn huis op houten palen of ondiep staat. Op een website van de gemeente vind ik wel de grondwaterstanden. Die zijn de afgelopen 20 jaar stabiel. Maar wat zegt deze informatie mij nu?

Mijn woning vertoont geen zichtbare tekenen van problemen. Deuren en ramen klemmen niet en ik zie geen scheuren. Echt gemakkelijk achter duidelijke informatie kom ik niet. En wat als je wel problemen hebt?

En dat is precies de reden waarom een nationale aanpak nodig is. Samen met publieke en private partijen pakken we de handschoen op om ervoor te zorgen dat woningeigenaren weten of hun woning risico loopt, en vooral weten hoe te handelen. In stappen werken we samen toe naar dit doel. Een aantal zaken moeten en gaan we collectief organiseren, zoals informatievoorziening, kwaliteitsborging, financiële instrumenten, kennisdeling, preventiemaatregelen. Ook zoeken we voor complexe situaties naar passende oplossingen. We ontdekken dit in de praktijk in zes gebieden waar nu al funderingsproblemen spelen; stedelijk en landelijk. En bouwen vandaar uit verder. Zo ontwikkelen we stap voor stap meer inzicht, meer kennis en meer handelingsperspectief.

Mijn droom? Een stevige fundering onder elk huis. Zodat het een veilig (t)huis is. Dat kan alleen als we funderingen als een gewaardeerde basis van ons huis gaan zien. En dat we - als de fundering wankelt - weten wat we kunnen en moeten doen om erger te voorkomen. En de middelen en mogelijkheden hebben om dat dan ook te doen. Daar waar herstellen niet lukt, bouwen we samen aan een nieuw perspectief met en voor mensen. Ik kijk er naar uit om samen betekenisvolle stappen vooruit te zetten op dit belangrijke thema.

Doe je mee?

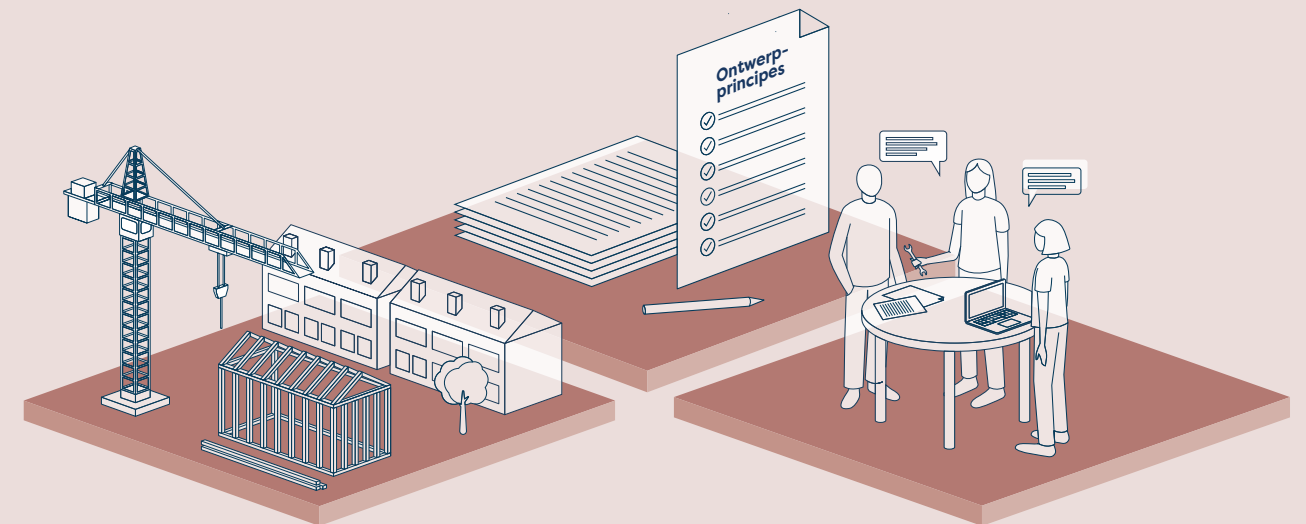
Programmadirecteur Nationale Aanpak
Funderingen

"Mijn droom?
Een stevige
fundering
onder elk
huis. Zodat
het een veilig
(t)huis is."

Samenvatting

Nederland staat voor een groeiende funderingsopgave. Nu al hebben tienduizenden woningen te maken met ernstige funderingschade. De komende jaren kan dit oplopen tot 425.000 gebouwen en binnen 25 jaar tot 780.000 gebouwen. Funderingsschade raakt bewoners direct. Het tast hun gevoel van veiligheid en geborgenheid aan en heeft ook invloed op de waarde van woningen en de leefbaarheid van buurten. Dit is een collectief maatschappelijk vraagstuk omdat funderingen samenhangen met klimaatverandering, ondergrond, verduurzaming en de toekomst van onze woningvoorraad. Achter de technische opgave schuilen tal van menselijke, bestuurlijke, sociale en financiële vraagstukken. Er zit niet één olifant, maar meerdere olifanten onder -en in- de kamer. Die moeten we met elkaar in de bek kijken.

De eigenaar is verantwoordelijk voor de fundering, maar kan die verantwoordelijkheid alleen nemen als duidelijk is dat er een probleem is, als bekend is wat er gedaan kan worden en als de middelen en mogelijkheden er zijn om de stappen te kunnen zetten. Dat vraagt betrouwbare informatie, een goed functionerende markt en passende ondersteuning. En dus de inzet van meer partijen dan de eigenaar alleen.



Wat willen we bereiken?

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.

Vijf subdoelen

Om dit doel te bereiken werken overheden, maatschappelijke en private organisaties in de Nationale Aanpak Funderingen (NAF) langs vijf subdoelen: normalisering van aandacht voor funderingen, transparantie in het koopproces, een volwassen markt voor onderzoek en herstel, toekomstperspectief daar waar herstel niet volstaat, en toekomstig bestendig wonen in een door klimaat veranderende leefomgeving.

We doen dit door kennis en ervaring op te doen in de praktijk binnen de gebiedsgerichte leeraanpak, maar ook door vergroten van communicatie & bewustwording, kennis bundelen en delen, bouwen aan een informatievoorziening, vergroten van inzicht in fundamenteel en toegepast onderzoek, inzet op innovatie, aandacht voor funderingen in het koopproces, kwaliteitsborging van onderzoek en herstel, producten in de financiële keten en inzet van juridische instrumenten.

Hoe pakken we dit aan?

De NAF brengt publieke, private en maatschappelijke partijen samen om funderingen structureel aan te pakken, ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid. We bouwen voort op de expertise, netwerken en instrumenten die de afgelopen twintig jaar zijn opgebouwd bij gemeenten, corporaties, kennisinstellingen en bewonersinitiatieven. Waar nodig versterken, verankeren en verbinden we die, en durven we te veranderen wat niet werkt. We werken voor eigenaren van woningen, maar doen dat ook graag met ze in de praktijk.

We werken in stappen in korte tijdsperiodes van twee tot drie jaar aan zichtbare resultaten (tranches). Dit plan richt zich op tranche 1, de periode 2026 t/m 2028. Aan het einde van deze periode maken we een voorstel voor de volgende tranche. Zo werken we toe naar 2035; adaptief, in stappen, met oog voor wat er in de praktijk nodig is en werkt.

Leeswijzer

De eerste vier hoofdstukken gaan over de funderingsopgave. De laatste twee hoofdstukken gaan over de organisatorische uitwerking.

- **Hoofdstuk 1:** de aanleiding en urgentie
- **Hoofdstuk 2:** de stip op de horizon in 2035
- **Hoofdstuk 3:** hoe partijen samenwerken
- **Hoofdstuk 4:** de thema's in 2026–2028
- **Hoofdstukken 5 en 6:** Organisatie, financiën en verantwoording

Wie zijn 'wij' in dit plan?

In dit plan spreken we geregeld over 'wij'. Dat bedoelen we, afhankelijk van de context, op drie manieren:

- De samenleving: de bredere maatschappelijke beweging rond de funderingsopgave. Dit is het 'wij' in hoofdstuk 1.
- De NAF als gezamenlijke beweging: alle publieke, private en maatschappelijke partijen die samenwerken aan de funderingsopgave. Dit is het 'wij' in hoofdstuk 2 tot en met 4.
- Het NAF-regieteam: het kleine team dat de nationale aanpak coördineert. Dit is het 'wij' in hoofdstuk 5 en 6.

Waar dit onderscheid binnen een hoofdstuk relevant is, maken we het expliciet.

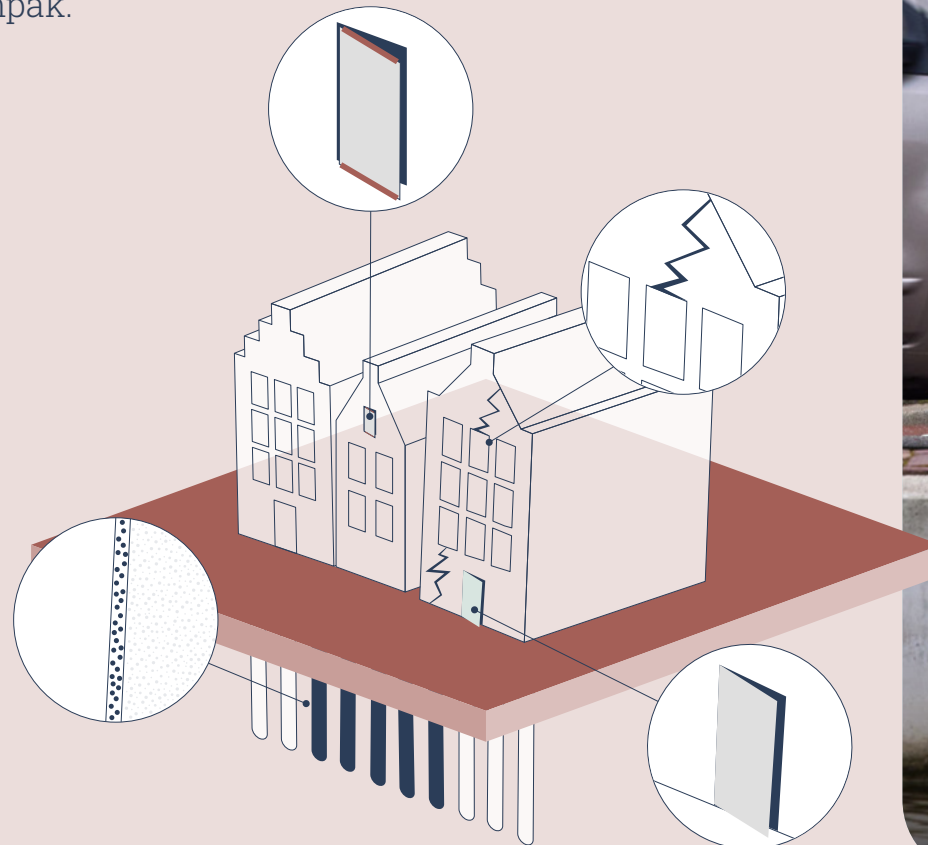
Begrippen en afkortingen

- **Eigenaar:** verwijst naar de eigenaar van het gebouw (eigenaar-bewoner, verhuurder, corporatie of VvE).
- **Bewoner:** verwijst naar degene die in het gebouw woont.
- **Organisaties en instanties** worden afgekort. Een verklarende lijst is achterin opgenomen.



1. Funderingsproblematiek: **een groeiende opgave**

Steeds meer woningen, met name gebouwd voor 1970, krijgen funderingsproblemen. Die problemen hebben niet één oorzaak. Het is een samenspel van factoren en die verschillen per woning en per gebied. Nu al is bij tienduizenden gebouwen sprake van ernstige of urgente schade. De impact van funderingsschade is groot en raakt bewoners direct. De funderingsopgave is daarom ook – en misschien wel vooral – een menselijk, sociaal, organisatorisch en economisch vraagstuk. Deze vraagstukken overstijgen wat individuele eigenaren en partijen alleen kunnen oplossen. Dit hoofdstuk beschrijft de opgave en waarom het kabinet besloten heeft tot een nationale aanpak.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

1.1 Woningen op een wiebelige bodem

In Nederland wonen we in een delta. Het klimaat verandert en veel van onze huizen staan op slappe, en daardoor dalende ondergrond. Veel woningen zijn gebouwd in een andere tijd, met andere technieken en andere water- en klimaatomstandigheden. Huizen werden niet gebouwd voor de eeuwigheid. Toch worden ze als 'eeuwig' gezien en doen ze volop mee in het economisch verkeer, ook als constructief onderhoud nodig is of een woning technisch is afgeschreven.

Steeds meer woningen, met name gebouwd voor 1970, krijgen funderingsproblemen. Funderingsproblemen hebben niet één oorzaak. Het is een samenspel van factoren en die verschillen per woning en per gebied. Ten eerste de constructie van de fundering zelf, bijvoorbeeld houten paalfunderingen of ondiepe funderingen. Ten tweede bodemeffecten, zoals verzakking van slappe veenbodems of krimp en zwel van kleigronden. Ten derde veranderingen in de leefomgeving, zoals schommelingen in grondwaterstanden als gevolg van klimaatverandering. Wanneer deze factoren samenkomen kan funderingsschade aan woningen ontstaan of toenemen.

Funderingsproblematiek is geen incidenteel of lokaal probleem. Nu al is bij tienduizenden gebouwen sprake van ernstige of urgente schade. En het aantal loopt op: in 2035 hebben naar schatting zo'n 425.000 gebouwen mogelijk te maken met funderingsschade. In 2050 is dit zelfs opgelopen tot 780.000 gebouwen. Dat is een substantieel deel van de bestaande woningvoorraad. En het raakt ook ons erfgoed, een deel van deze woningen is monumentaal. Nederland staat daarnaast voor een enorme bouwopgave en grondstoffen worden schaarser. Zuinig omgaan met de bestaande voorraad is geen luxe maar een noodzaak.



1.2 Gevolgen voor mens en samenleving

De impact van de funderingsproblematiek is groot. Funderingsschade raakt bewoners direct. Dat geldt voor eigenaren én huurders. Het tast het gevoel van veiligheid en geborgenheid aan. In buurten waar meerdere woningen worden getroffen, komt soms ook de leefbaarheid onder druk te staan.

Lang niet altijd zijn eigenaren zich bewust van het funderingsprobleem. Ze hebben last van vocht of scheuren in muren, maar denken dan niet meteen aan de fundering. En als ze vermoeden of weten dat de fundering slecht is, zien ze op tegen het vervolg. De kosten van herstel zijn hoog, het herstel is ingrijpend en moeilijk te organiseren. Ook speelt mee dat het niet eerlijk voelt dat jouw huis problemen heeft maar andere huizen niet. Zelfs eigenaren die de middelen hebben en aan de slag willen, ervaren stress en gedoe.

Dit leidt in de praktijk tot uitstel. Ter illustratie: op dit moment worden er slechts 1000 woningen per jaar aangepakt. Uitstel leidt tot verdere verslechtering, waardedaling, hogere individuele en maatschappelijke kosten en mogelijk verlies van woningen. En tot onzekerheid, onmacht en stress bij bewoners.

De funderingsopgave is daarom geen technisch vraagstuk. Het is ook – en misschien wel vooral – een menselijk, sociaal, organisatorisch en economisch vraagstuk. Waarbij de eigenaar juridisch gezien verantwoordelijk is, maar die verantwoordelijkheid alleen kan nemen als overheden, financiële instellingen en marktpartijen ook hun rol pakken. Individueel en collectief zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Dat geldt in het bijzonder voor eigenaren in wijken waar sociale, financiële en fysieke problemen samenkomen. Zij worden onevenredig hard getroffen. Zeker als huizen niet te herstellen zijn. In deze wijken is het onoverkomelijk dat overheden en financiële partijen een grote rol nemen.

1.3 De olifant(en) onder de kamer

In de kwartiermakersfase werd al snel duidelijk dat in het funderingsvraagstuk tal van paradoxen en dilemma's besloten liggen die het oplossen van het vraagstuk in de weg staan. Er is niet één olifant onder de kamer - zoals de titel van het ABDTopconsult suggereert - maar er zitten meerdere olifanten onder de kamer. Olifanten die we in de bek moeten kijken. Door ze te benoemen, met elkaar te bepalen hoe we tegen deze paradoxen en dilemma's aankijken, geven we ze een plek in het plan. Zo creëren we de ruimte om ermee om te gaan.

Het oplossen van het funderingsprobleem kost tijd. De jaren die nodig waren om dit vraagstuk te laten groeien, zijn ook nodig om het te ontwarren en op te lossen.

We benoemen hieronder een aantal van de dilemma's en paradoxen. De zgn. olifanten die we in de bek moeten kijken.

Wie draagt welke lasten en wat is rechtvaardig?

Funderingsschade heeft niet één oorzaak en veroorzaker. Het is een samenloop van factoren. Eigenaren kunnen er niks aan doen, maar de overheid in de meeste gevallen ook niet.

Eigenaren kijken vaak naar de overheid om het (financiële) probleem op te lossen, maar – los van ook beperkte financiële mogelijkheden van overheden en daarmee de belastingbetaler – is het maar de vraag of dat haalbaar en rechtvaardig is.

De fundering is onderdeel van het huis en daarmee van de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Omdat funderingsschade onbekend is en pas laat zichtbaar wordt en duur is, voelt dit oneerlijk.

Een groot deel van de eigenaren heeft de afgelopen jaren een flinke waardestijging op hun woning meegemaakt. Dit voordeel valt de eigenaar toe, niet de samenleving. Als de overheid de kosten voor funderingsherstel geheel of gedeeltelijk voor haar rekening zou nemen, betalen ook huurders en mensen met een

kleine beurs mee aan het herstel of gaat het ten koste van andere maatschappelijke opgaven.

De vraag is dan ook: wie draagt welke lasten, wat is rechtvaardig?

Welke eigenaren ondersteunen we en in welke mate?

Alle eigenaren hebben baat bij ondersteuning, al is het maar in de vorm van betere informatie, goede advisering en passende financieringsmogelijkheden.

Maar er zijn (grote) verschillen tussen eigenaren. Onderscheid maken is nodig om recht te doen aan die verschillen. Hoe zorgen we dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden, maar verschillende gevallen ook verschillend?

Er zijn eigenaren die zelfstandig kunnen handelen. Ze hebben financiële ruimte, organisatorisch vermogen en zijn voor herstel niet afhankelijk van andere eigenaren. Misschien zijn de financiële middelen niet altijd liquide beschikbaar, maar zijn er wel oplossingen in overleg met de kredietverstrekker (door bijvoorbeeld ontstane overwaarde te benutten) of met het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF).

Er zijn ook eigenaren die wel willen handelen, maar dat niet alleen kunnen. Bijvoorbeeld omdat ze samen met andere eigenaren een fundering delen of een woonblok (*bouwkundige eenheid*) vormen. 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. Zij hebben vaak niet de financiële middelen om funderingsherstel zelf te bekostigen. Daarbij komt dat hun woningen en hele woonblokken in hun wijk feitelijk technisch afgeschreven zijn, maar in de krappe woningmarkt gefinancierd zijn alsof dat niet zo is. En dan speelt ook nog de verduurzamingsopgave, de vervanging van de riolering en andere infrastructuur. Dat alles tegelijk aanpakken gaat de draagkracht van de eigenaren ver te boven. Sloop/nieuwbouw kan dan de beste oplossing zijn, maar gaat gepaard met enorme kosten én het verlies van het thuis en de buurt van bewoners. Hier is een veel grotere rol van overheden en financiële partijen onvermijdelijk.



Transparantie en verkoopbaarheid: hoe houden we de balans?

Funderingsrisico's gaan vaak onzichtbaar over van verkoper naar de nieuwe eigenaar zonder dat deze zich daarvan bewust is. Transparante informatie helpt om de staat van de fundering zichtbaar te maken. Het nieuwe taxatierapport (per 1 april 2026) is een belangrijke stap naar transparantie waardoor de koper beter inzicht krijgt in mogelijke schade- en herstelkosten. Tegelijkertijd kan de verkopende partij ineens worden geconfronteerd met een funderingsprobleem dat niet bekend was. En dat heeft impact op waarde en verkoopbaarheid van de woning. De verkoper zal mogelijk een lagere prijs ontvangen voor de woning of moet voor verkoop aan de slag met de fundering. Of de koper moet na aanschaf aan de slag om de fundering te herstellen. Deze pijn gaat de komende jaren groter en zichtbaarder worden. Financiers, makelaars, taxateurs en bouwkundigen moeten hun rol nemen en bijdragen aan het normaliseren van aandacht voor herstel van funderingen. Hoe maken we het draaglijk en zorgen we dat de woningmarkt op gang blijft voor deze huizen?

Wie speelt welke rol?

Het onderwerp fundering staat op de agenda dankzij tal van mensen en organisaties die zich al jarenlang inspannen. Zij hebben eigen werkwijzen, relaties, netwerken en kennis opgebouwd. Meer samenhang en gezamenlijke stappen zetten is gewenst om het vraagstuk verder te brengen. Het Rijk is gevraagd om regie te nemen. Maar hoe voorkomen we dat we naar het Rijk kijken alsof die alles in gang kan zetten en op kan lossen? Hoe creëren we ruimte en voorkomen we dat we vasthouden aan bestaande rollen, werkwijzen en belangen die de samenwerking en opschaling belemmeren? Hoe bouwen we aan samenwerkingsrelaties vanuit vertrouwen? Hoe geven we elkaar ruimte binnen de gedeelde kaders?

Dat doen we door zelf vooruit te stappen en aan de slag te gaan. Daarbij tellen de vele kleine acties in de goede richting. Door te beginnen kunnen we leren van wat werkt, wat niet werkt en wat het effect is. Elke stap kan een vliegwieleffect hebben, zoals bijvoorbeeld het nieuwe taxatierapport.

Hoe zorgen we voor tijdig handelen?

Veel eigenaren zijn zich nog niet bewust van het probleem. Onze verwachting is dat zodra de eigenaar zich bewust wordt, dit (terecht) kan leiden tot (financiële) zorgen. Een eerste logische reactie is dat men het probleem negeert en herstel uitstelt. Zolang de schade niet zichtbaar is, lijkt dat ook een rationele keuze. Tegelijkertijd kan uitstel tot verdere verslechtering en hogere kosten leiden. Hoe zorgen we dat eigenaren tijdig kunnen en gaan handelen?

Preventieve maatregelen, zoals actief grondwaterbeheer op wijk- of gebiedsniveau, kunnen helpen om tijd te kopen en eigenaren in de gelegenheid te stellen om herstel meerdere jaren uit te stellen. In sommige gevallen kan dit effectief zijn, zeker als direct handelen nog niet noodzakelijk is. Maar wie betaalt dit? En wat zijn de effecten op lange termijn?

Wat is nodig om goed te kunnen blijven wonen in een delta?

Nederland is gebouwd in een delta. Door eeuwen van waterbeheersing is het ons als land gelukt om droge voeten te houden. Maar juist door deze waterbeheersing zijn bijvoorbeeld veenpakketten gaan inklinken en is de bodem gedaald. Klimaatverandering versterkt dit en brengt nieuwe problemen in bijvoorbeeld de (rivier)kleigebieden.

Niemand heeft dit veroorzaakt: het is in de tijd door een samenloop van acties en omstandigheden ontstaan. We wonen in een delta en het water- en bodemsysteem is onlosmakelijk van invloed op onze gebouwde omgeving. Dat was het, dat is het en dat blijft het. Klimaatverandering versterkt dit. In hoeverre is aanpassing nodig om wonen in een klimaat veranderende delta betaalbaar en beheersbaar te houden?

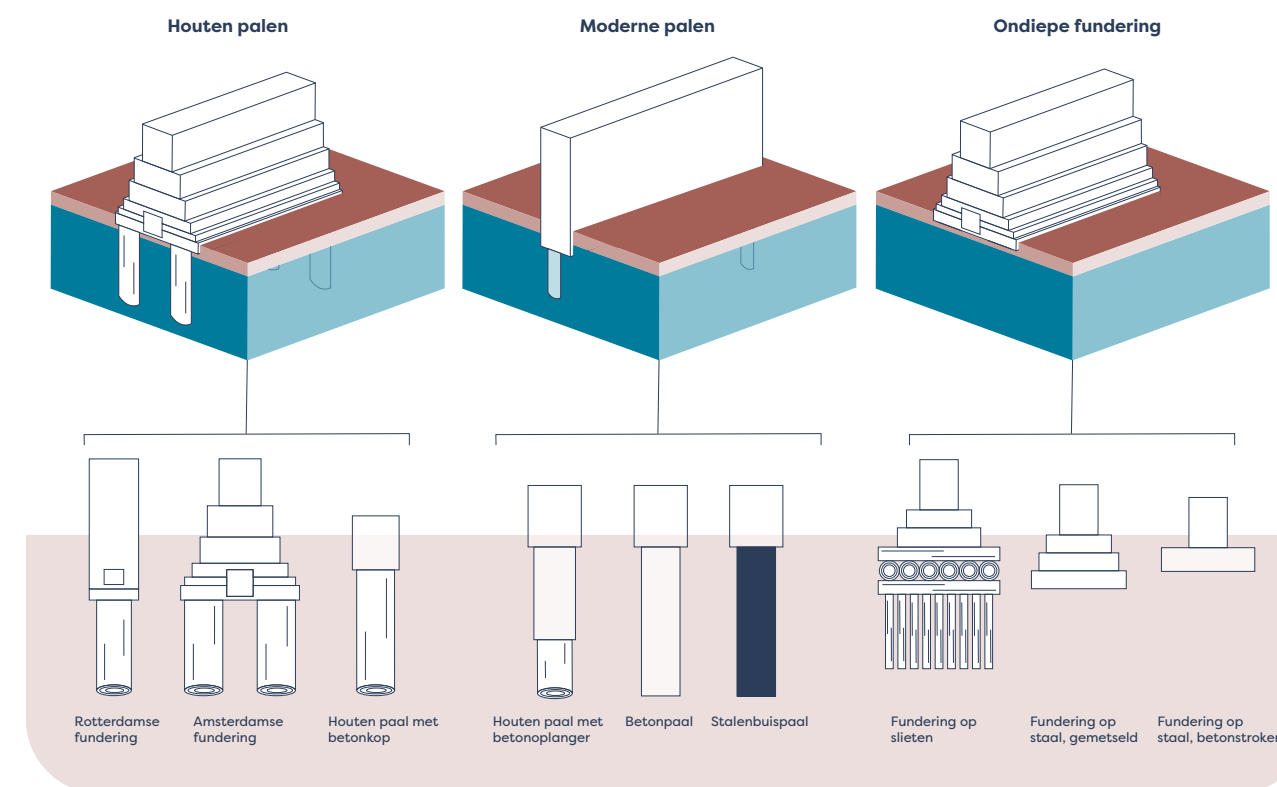
1.4 De opdracht

Deze vraagstukken overstijgen wat individuele eigenaren en partijen alleen kunnen oplossen. Daarom heeft het kabinet op 4 juli 2025 besloten tot een Nationale Aanpak Funderingen (NAF). Er is tijdelijk budget beschikbaar gesteld: € 56 miljoen voor de periode tot eind 2028.

In de NAF komen publieke en private partijen samen om elk vanuit hun eigen rol bij te dragen aan wat eigenaren niet alleen kunnen oplossen. De programmadirecteur regisseert en bewaakt de samenhang, stuurt op voortgang en faciliteert de ontwikkeling van landelijke voorzieningen. Gemeenten, waterschappen en marktpartijen (zoals banken, verzekeraars en bouwpartijen) vertalen dit naar maatwerk in buurten en wijken. Zodat eigenaren samen met al deze partijen hun verantwoordelijkheid ook kunnen nemen.

Er zijn (op dit moment) geen landelijke overheidsmiddelen beschikbaar voor funderingsonderzoek, -herstel of ontwikkelingen voor (blokken van) woningen en gebieden waar herstel niet meer plaats kan vinden en sloop/nieuwbouw aan de orde is.

De focus van de NAF ligt op bestaande woningen en gebouwen. Buiten scope liggen infrastructuur, de hersteloperatie Groningen en nieuwbouw. Wel zoeken we verbinding en samenwerking om waardevolle lessen en inzichten uit deze en andere opgaven mee te nemen en uit te wisselen.



2. De stip op de horizon: **2035**

We beginnen niet op nul. Tal van mensen (in organisaties) zijn al jaren aan de slag op het onderwerp funderingen. In de afgelopen periode is breed gesproken met betrokken partijen. De inzichten uit die gesprekken, bijeenkomsten en beschikbare adviezen hebben geleid tot een gezamenlijk beeld van waar we met alle bij NAF betrokken partijen in 2035 willen staan. We bouwen met elkaar voort op de kennis en expertise die er al zijn. En we voegen nieuwe kennis, inzichten en instrumenten toe die nodig zijn om te zorgen dat de verschillende eigenaren en overheden handelingsperspectief hebben als er schade is aan de fundering.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

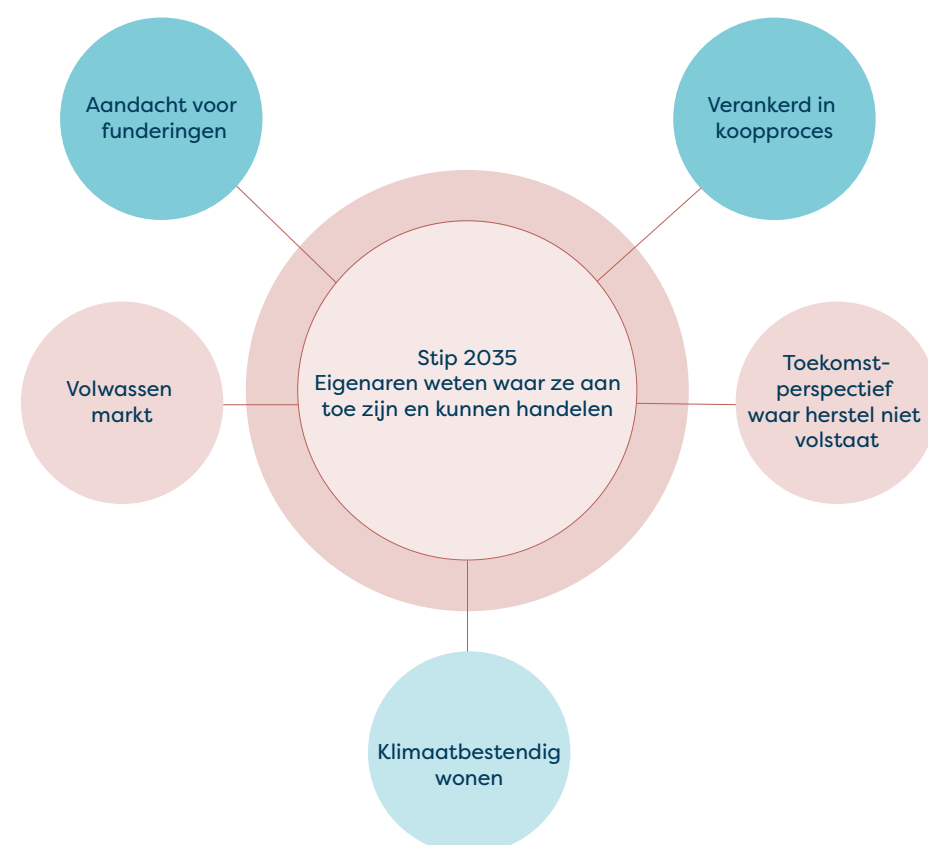
2.1 Wat willen we bereiken

Hoofddoel van de NAF

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 het hoofddoel te bereiken onderscheiden we vijf samenhangende subdoelen die bijdragen aan het hoofddoel in 2035

1. Normalisering van aandacht voor funderingen

Aandacht voor herstel en onderhoud van de fundering is vanzelfsprekend. Eigenaren (bewoners, verhuurders en corporaties) hebben (tijdig) inzicht in het type fundering onder hun woning en in de mogelijke risico's op korte en langere termijn. Het nut en de noodzaak van een stevige fundering zijn breed bekend. Overheden hebben zicht op de kwaliteit van de woningvoorraad waaronder de fundering en zetten preventieve, beleids- en uitvoeringsinstrumenten in. Het zichtbare resultaat: eigenaren, overheden, taxateurs, makelaars, hypotheekadviseurs en verstrekkers handelen tijdig zonder dat daarvoor een crisis nodig is. Dat vraagt om meer dan bewustwording. Want zolang schade onzichtbaar blijft en er geen financiële, beleidsmatige of organisatorische prikkels zijn, is uitstel aanlokkelijk.

2. Transparantie en verankering in het koopproces

De staat van de fundering, funderingsonderzoek en -herstel maken deel uit van het reguliere koopproces: (ver)koop, taxatie, bouwkundige keuring en financiële advisering. Funderingsinformatie ligt ook zo vroeg als mogelijk transparant op tafel in het koopproces. Alle betrokken partijen pakken daarin hun rol, zodat mensen eerder en beter afgewogen keuzes kunnen maken.

Transparante informatie in het koopproces is een belangrijke en noodzakelijke stap met als gevolg dat risico's op schade aan funderingen zichtbaar worden. Dit gaat van invloed zijn op de werkelijke waarde van de woning. En dat zien eigenaren, verkopers en kopers in hun portemonnee. Hoe voorkomen we stagnatie? Hoe zorgen we voor nabijheid en gaan we om met de begrijpelijke emoties? Welke rol spelen ook gemeenten (vaststellen van de WOZ-waarde en ondersteuning) en kredietverstrekkers (aanschaf en funderingsherstel)?

3. Volwassen markt voor funderingsonderzoek en -herstel

De markt voor funderingsonderzoek en -herstel, is in 2035 volwassen en kwaliteit is door de kwaliteitsborgingsrichtlijnen vanuit de overheid geborgd. Innovatie heeft gezorgd voor efficiëntere, goedkopere, minder arbeidsintensieve en duurzamere oplossingen. De uitvoeringscapaciteit is voldoende om de groeiende vraag aan te kunnen. Onderhoud en herstel van funderingen zijn hypothecair en in de WOZ ingeprijsd, zodat de werkelijke waarde van de woning zichtbaar is. Waar nodig is (proces)ondersteuning beschikbaar, zodat eigenaren ook daadwerkelijk kunnen handelen.

4. Toekomstperspectief waar herstel niet volstaat

Niet alle woningen en gebouwen kunnen worden hersteld. In blokken en wijken waar woningen technisch aan het einde van hun levensduur zijn en economische investeringen niet rendabel zijn, wordt onder regie van de overheid gewerkt aan toekomstige leefbare buurten. Dit geldt ook voor woningen in het buitengebied. Publieke, private en maatschappelijke partijen zijn samen verantwoordelijk voor ondersteuning van eigenaren met beperkte financiële mogelijkheden en ondersteuning van huurders die tijdelijk of structureel in een andere woning moeten wonen. Daarvoor zijn specifieke financiële middelen of fondsen nodig.

5. Duurzaam wonen in een klimaatveranderende leefomgeving

Wonen in een klimaatveranderende omgeving vraagt om keuzes over hoe we ons als samenleving blijven aanpassen. De funderingsopgave raakt aan klimaatverandering, waterhuishouding, bodemdaling en verduurzaming. Door daar oog voor te hebben ontstaan duurzame oplossingen voor veilige en toekomstbestendig wonen in leefbare wijken in steden, dorpen en in het buitengebied. Dat vraagt gebiedsgericht werken, nieuwe arrangementen en het ontschotten van budgetten.

2.2 Voor wie

De NAF brengt partijen samen die elk vanuit hun eigen rol bijdragen aan wat eigenaren niet alleen kunnen oplossen. Dé eigenaar bestaat niet. Er zijn grote verschillen tussen eigenaren en situaties. Het kan gaan om een particuliere eigenaar-bewoner, een VvE, een particuliere of commerciële verhuurder of een woningcorporatie.

Ook de financiële, emotionele en organisatorische draagkracht tussen eigenaren verschilt sterk. Het maakt bijvoorbeeld nogal wat uit of iemand een starter is of al lange tijd ergens woont en wat de situatie is (jong gezin, alleenstaande ouder, gepensioneerd, werkzoekend, chronisch ziek, etc.). En ook waar je woning staat maakt uit. Ook zijn er grote verschillen in problematiek en handelingsperspectief tussen vrijstaande woning of woningen in een blok met gedeelde fundering, houten palen of ondiep, en tussen stedelijk en landelijk gebied.

Deze verschillen werken we binnen de NAF verder uit, zodat we effectief verschillende handelingsperspectieven kunnen (door)ontwikkelen voor vergelijkbare situaties.

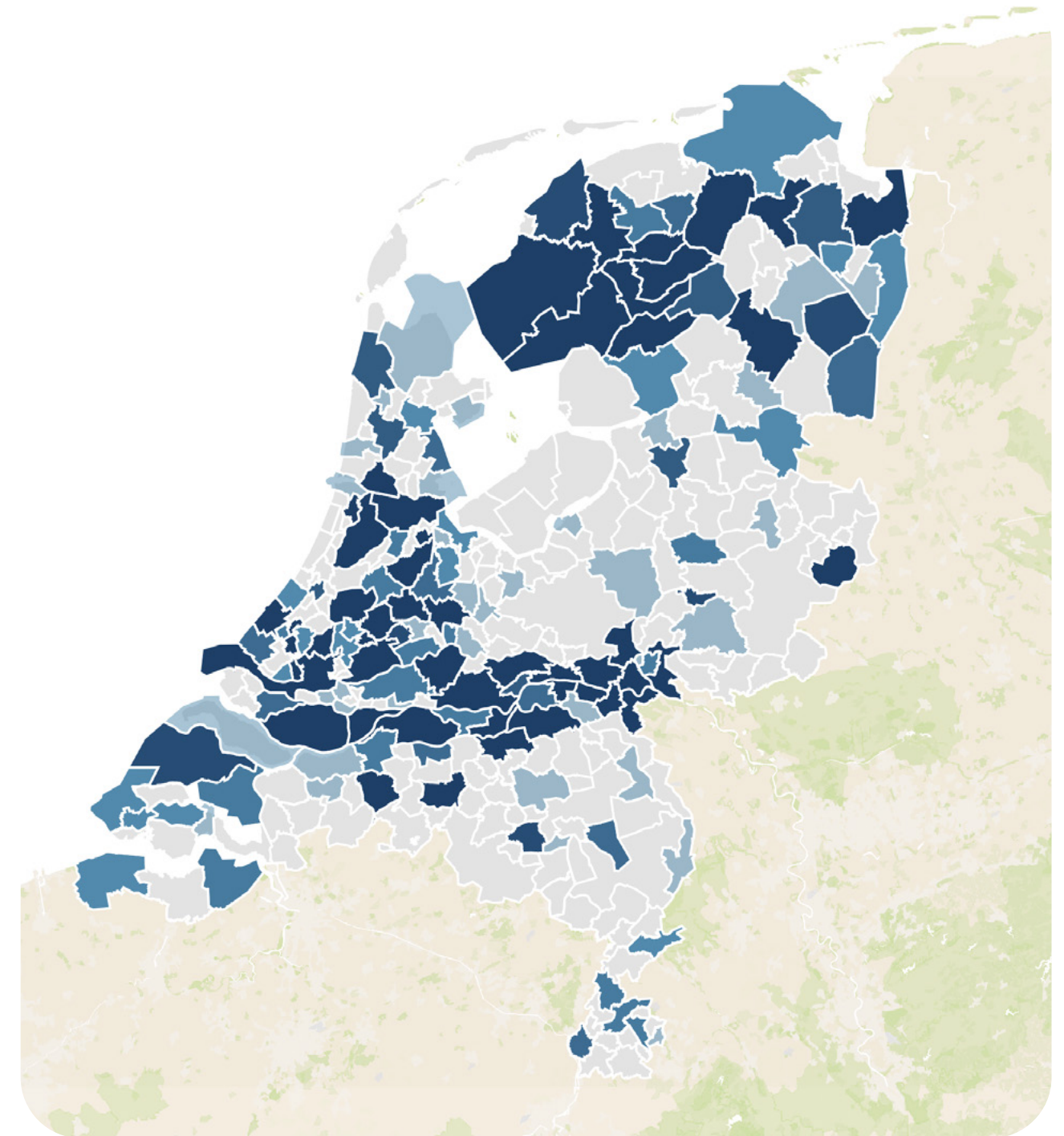
2.3 Voortbouwen en vernieuwen

De NAF bouwt voort op wat er al is en wat werkt. De afgelopen ruim 20 jaar hebben een groot aantal partijen (gemeenten, corporaties, kennisorganisaties zoals KCAF en KBF, marktpartijen, bewonersinitiatieven en koepels zoals het Platform Slappe Bodem) kennis en ervaring opgebouwd. Ook zijn al methodieken en tools opgebouwd.

We waarderen hoeveel werk er is verricht. En bouwen waar passend er op voort. We sluiten aan op bestaande netwerken en structuren. Daar waar structuren ontbreken bouwen we nieuwe. Ook zetten we in op het benutten van de kracht van de gemeenschap/het collectief. Zo versterken, verstevigen, verankeren en verbinden we kennis, instrumenten en partijen met elkaar en met nieuwe partijen om slagkracht en schaal te maken passend bij de groeiende opgave (in aantal en diversiteit van panden en gebieden).

Daar zijn we niet van de ene op de andere dag. We moeten ons niet laten verlammen door de wens om alles tegelijk perfect voor elke situatie op orde te hebben. Dat is niet realistisch.

Als we dit ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid in verbindingen met anderen in het netwerk doen, gaat dit ons lukken. Groot denken en klein doen. En dat schuurt soms ook. Want de ene partij wil misschien sneller dan de andere. Of heeft een ander perspectief of belang. Maar zolang we elkaar die ruimte gunnen, elkaar scherp houden en vanuit hetzelfde doel handelen, helpen we elkaar vooruit. Want elke stap creëert weer een nieuwe werkelijkheid waar de andere partijen weer op reageren. Zo brengen we stap voor stap de olifanten onder de kamer uit – en uit de kamer.



In deze kaart toont het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) in welke gemeenten er meer of minder meldingen zijn van funderingsproblemen. De hoeveelheid meldingen per gemeente zegt evenwel niets over individuele funderingen.

3. Hoe werken we samen?

Zoals gezegd werken publieke, private en maatschappelijke partijen samen met en voor eigenaren vanuit gedeelde urgentie, ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid. Dat gaat niet vanzelf. Het vraagt om meerjarig commitment, onderling vertrouwen en samenwerking voorbij het eigen belang. De NAF is hiervoor het vehikel.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

3.1 Vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid aan de slag

Partijen staan naast elkaar en dragen bij vanuit gelijkwaardigheid. Ondanks verschillen in rol, positie en verantwoordelijkheid. Samenwerking ook tussen publieke en private partijen vraagt om onderling vertrouwen, een gedeelde taal en de bereidheid elkaars meerwaarde te zien. We leggen vast wat we willen en hoe we samenwerken zodat we elkaar daarop kunnen aanspreken: het gezamenlijke doel, ieders rol en verantwoordelijkheid, wat we van elkaar verwachten, hoe we elkaar aanspreken en hoe we omgaan met escalaties. Dit doen we in een nog nader te bepalen vorm.

3.2 Groot denken, klein doen

Groot denken kan verlamdend werken. Daarom knippen we het vraagstuk op en gaan we in stappen werken. Zo eten we de olifant in stukjes om 'm onder de kamer uit te kunnen halen. Daarbij staat de funderingsopgave ook zeker niet op zichzelf. Klimaatadaptatie, leefbaarheid en verduurzaming zijn opgaven die in hetzelfde gebied spelen, veelal gebruikmaken van dezelfde (publieke) middelen en arbeidskrachten, en mede bepalen wat de toekomst van een gebied is. Daarom leggen we de focus niet alleen op de technische kant van funderingen van een huis of huizenblok, maar zien we funderingen in samenhang met andere vraagstukken in en om de woning.

3.3 Tijdshorizon en tranches

Ook in de tijd knippen we het vraagstuk op en gaan we in stappen werken.

Tranche 1 (2026–2028)

De eerste tranche loopt tot en met eind 2028. In deze periode ligt de focus op het samen neerzetten en samenhang aanbrengen tussen de verschillende thema's/onderdelen van de NAF. Publieke en private partijen werken samen op het thema. Voor een aantal thema's/onderdelen geldt dat onder de NAF een transitie plaatsvindt van volledig privaat georganiseerd naar publiek/privaat. Dit geldt in elk geval voor de informatievoorziening, de kwaliteitsborging, kennisdeling en de loket(ten).

We werken kort-cyclisch in een iteratief proces: doel bepalen, strategie, aan de slag, oogsten, evalueren en bijstellen. Steeds beter begrijpen wat werkt, steeds krachtiger handelen, steeds scherper de acties bepalen, steeds meer resultaten boeken. Lessen uit de gebieden worden actief teruggeleid naar de thema's. Wat we leren in de gebieden voedt de nationale aanpak. Niet als blauwdruk, maar als toepasbaar inzicht. Inzichten uit onderzoek of innovatie en eerste producten worden uitgetoetst in de praktijk.

In stappen op weg naar 2035 en verder

In 2028 is het werk niet klaar. In de periode 2029-2032 verbreden, verdiepen en vernieuwen we vanuit de opgedane inzichten. We werken in 2027-2028 aan een voorstel voor de volgende periode (2029-2032). We voorzien ook een periode 2032-2035. Of er daarna nog iets nodig is, groeit als inzicht in de tijd.

3.4 Behoeftte aan meerjarige commitment en financiële zekerheid

De stip ligt op 2035, maar de weg erheen is niet in detail te plannen. Niemand kan een periode van tien jaar overzien. We werken daarom in tranches en stappen waarin we leren, innoveren, aanpassen en bijsturen op basis van nieuwe inzichten.

Daarbij is het van belang te markeren dat het kabinet financiële middelen heeft toegekend voor de periode tot en met 2028. Alle betrokken partijen zijn er met elkaar van bewust dat deze opgave dan niet klaar is.

De komende periode gaan partijen in NAF verband met elkaar aan de slag en leveren hun bijdragen in de uitvoering van dit plan. Lange termijn keuzes maken is lastig vanuit een korte termijn financiële horizon. Het agenderen van en zorgen voor een lange termijn financiële perspectief ligt bij alle partijen.

De minister is zich hier in elk geval bewust van. Op verzoek werken we uit wat na 2028 nodig is en wie daarin wat kan bijdragen. Hierbij is het van belang om onderscheid te maken tussen de verschillende componenten die deel uit maken van de huidige nationale aanpak funderingen, zoals het (door)ontwikkelen en beheren van landelijke voorzieningen (informatievoorziening funderingen, kwaliteitsborging funderingen en (landelijke) bewustwording, communicatie) én het stimuleren van transparantie in het koopproces, innovatie, gebiedsgerichte leeraanpak gericht op collectief onderzoek en herstel en/of stedelijke vernieuwing.

3.5 Monitoring

Monitoring is belangrijk om te weten of we op koers liggen. Het monitoren van een opgave is niet hetzelfde als monitoring van een concreet programma of project. We onderscheiden twee vormen van behoeften:

Zicht op het funderingsvraagstuk

Zicht op het funderingsvraagstuk heeft als doel om vroegtijdig trends en knelpunten te signaleren, zodat de strategie tijdig kan worden bijgesteld wanneer resultaten achterblijven of nieuwe problemen zich aandienen. Hiervoor is inzicht nodig in de ontwikkeling van de feitelijke problematiek. Het gaat daarbij om de omvang, schadecategorieën, geografische spreiding, evenals om het tempo van onderzoek en herstel.

Op dit moment werken we met modelmatige inschattingen van het risico op funderingsschade. Deltares en TNO werken volop aan een risicomodel om dit inzicht te verbeteren. Tegelijkertijd is nog niet precies bekend waar alle betrokken woningen zich bevinden. KCAF en enkele gemeenten hebben hier lokaal redelijk zicht op, maar dit inzicht is niet landelijk en transparant beschikbaar.

Ook binnen de woonketen is behoefte aan monitoring. En er is behoefte aan beter zicht op hoeveel woningen/wijken er zijn waar herstel niet mogelijk is. Dit geldt mogelijk ook voor andere thema's.

In 2026 wordt een voorstel opgesteld voor hoe beter feitelijk zicht te krijgen op de opgave en de voortgang op inzicht in de funderingsproblematiek, het funderingsonderzoek, -herstel en de effectiviteit van de landelijke voorzieningen/instrumenten. We verkennen of de funderingsaanpak in een bestaande monitor kan worden opgenomen of dat onafhankelijk onderzoek en duiding wenselijk is. We kijken daarbij ook naar hoe om te gaan met de wensen vanuit beleidsevaluatie: Strategische Evaluatie Agenda (SEA).

Zicht op resultaten van de NAF

We rapporteren periodiek over de voortgang van de beweging en de ontwikkeling van de landelijke voorzieningen/instrumenten binnen de NAF zelf. Hierover meer in het hoofdstuk 6.



4. Wat gaan we samen doen?

Alles hangt met alles samen. We kunnen alleen niet alles op één hoop vegen want dan gaat het niet bewegen. We moeten deze olifanten als dat nodig is in de bek durven te kijken en in stukjes en stapjes verder brengen. De kunst is om onderwerpen af te bakenen én te verbinden. Te ontwikkelen én te oogsten.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

We starten met de volgende tien inhoudelijke thema's om het hoofddoel en de vijf subdoelen te realiseren:

- 1. De Gebiedsgerichte leeraanpak:**
beter inzicht krijgen in de lokale praktijk wat werkt, wat niet werkt en wat nodig is voor succesvolle lokale aanpakken (voor complexe situaties) die we breder toepasbaar kunnen maken voor andere gebieden.
- 2. Communicatie:**
om het bewustzijn en de normalisering van funderingsschade en -herstel te vergroten, handelingsperspectief te bieden aan eigenaren en bewoners.
- 3. Kennisdeling:**
voor het ontwikkelen en delen van algemene kennis voor eigenaren, overheden en marktpartijen zodat zij meer en sterker handelingsperspectief hebben passend bij de verschillende situaties en daarmee zicht op het handelen vergroten.
- 4. Informatievoorziening funderingen:**
om betrouwbare basisinformatie over funderingen en funderingsrisico's landelijk beschikbaar en publiek toegankelijk te maken, zodat eigenaren, kopers, overheden en marktpartijen een gelijke informatiepositie hebben.
- 5. Fundamenteel en toegepast onderzoek:**
om kennis en inzicht te vergroten ten aanzien van voorkomen (preventie), vertragen en tijdig inschatten van funderingsrisico's en schade bij verschillende typen gebouwen op verschillende ondergronden, zodat we daarmee verschillende handelingsperspectieven kunnen ontwikkelen
- 6. Innovatie:**
het ontdekken van nieuwe schaalbare oplossingen voor funderingsonderzoek en -herstel bij verschillende typen fundering en ondergrond.
- 7. Funderingen in het koopproces:**
zodat de staat van de fundering transparant onderdeel is van het koopproces van advertentie tot financiering en zo ingeprijsd wordt in de waarde van de woning.
- 8. Kwaliteitsborging van funderingsonderzoek en -herstel:**
om de kwaliteit van werkzaamheden van marktpartijen van funderingsonderzoek en -herstel publiek te borgen, zodat de groei en schaalvergroting deugdelijk, navolgbaar en verantwoord verloopt.
- 9. Financiële keten:**
het door de markt organiseren van passende financieringsarrangementen voor funderingsherstel gericht op toekomstbestendigheid van woningen.
- 10. Juridische onderwerpen:**
het ontwikkelen en delen van kennis en inzicht in bestaande kader van wet- en regelgeving rondom funderingsschade en funderingsherstel, zodat eigenaren, gemeenten en andere betrokken partijen in staat zijn de stappen te zetten die nodig zijn om hun rol in het aanpakken van funderingsschade op te pakken en het signaleren en agenderen van knelpunten en belemmeringen.

De thema's versterken elkaar. Wat we leren in de gebiedsgerichte leeraanpak voedt kennisdeling en communicatie, onderzoek en innovatie versterken de gebiedsaanpak, en koopproces, kwaliteitsborging en financiële keten sturen weer de lokale uitvoering. Enzovoort. Zo draagt elk thema bij aan een of meer van de 5 subdoelen. Aan deze thema's werken we in elk geval in de fase tot en met 2028.

Stroomschema

De komende jaren werken we op de tien thema's aan concrete acties en resultaten, zoals weergegeven in het stroomschema op de volgende pagina.

In de daarna volgende paragrafen werken we dit per thema concreet uit.



NATIONALE AANPAK FUNDERINGEN (NAF) 2026-2035

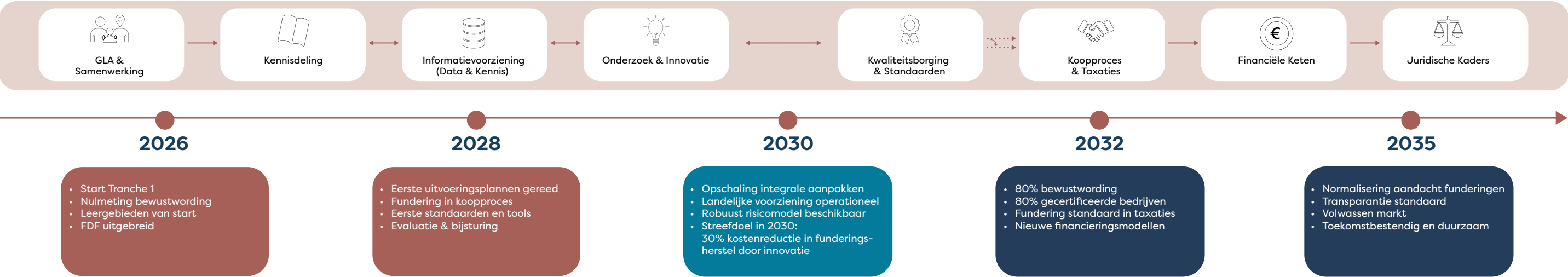
Tranches, acties en resultaten

1 TRANCHE 1 (2026-2028) Fundering leggen		
DOEL: Samenhang creëren, kennis bundelen en eerste concrete acties in gang zetten.		
THEMA'S	ACTIES	RESULTATEN (2026-2028)
 1. Gebiedsgerichte Leeraanpak (GLA)	6 leergebieden starten - Samenwerking - Opties testen	- Leergebieden operationeel - Praktijklessen gedeeld - Eerste uitvoeringsplannen
 2. Communicatie	- Doelgroepinzicht - Kernboodschappen - Communicatienetwerk	- Nulmeting - Communicatie uitgerold - Bewustwording groeit
 3. Kennisdeling	- Kennisagenda - Scholing mbo/hbo/wo - Digitale kennisomgeving	- Tools en handreikingen - Betere kennisbenutting
 4. Informatievoorziening	- Landelijke voorziening - Standaarden - Satellietdata	- Roadmap gereed - Eerste risicomodellen
 5. Onderzoek	- Risicomodel - Praktijkexperimenten - Risicokaart kleibodem	- Gevalideerde methodiek - Risicomodel operationeel
 6. Innovatie	- Innovatiecalls - Proeftuinen - Opschaling	- Nieuwe hersteltechnieken - Professionelere markt
 7. Koopproces	- Convenant ketenpartijen - Uniforme definities	Fundering onderdeel koopproces
 8. Kwaliteitsborging	- Richtlijnen inventariseren - Open standaarden	- Erkenningsregeling - Eerste open standaarden
 9. Financiële keten	- Versterking FDF - Krediettoets - Financieringsarrangementen	- Beter financieringsaanbod - Overzicht arrangementen
 10. Juridische onderwerpen	- Overzicht regelgeving - Knelpuntenanalyse	Voorstellen wetswijzigingen

2 Tranche 2 (2029-2032) Versnellen & Verdiepen	
DOEL: Opschalen van succesvolle aanpakken, verdere integratie met andere opgaven en structurele verbeteringen.	
Belangrijkste resultaten (2029-2032)	
 Integrale aanpak fundering + verduurzaming	
 Opschaling succesvolle gebiedsaanpakken	
 80% bewustwording kwetsbare woningeigenaren	
 Landelijke informatievoorziening volledig operationeel	
 Robuust risicomodel voor alle funderingstypen	
 Streefdoel in 2030: 30% kostenreductie in funderingsherstel door innovatie	
 Fundering standaard in taxaties	
 80% gecertificeerde bedrijven	
 Nieuwe financieringsmodellen	
 Heldere juridische kaders	

3 Tranche 3 (2032-2035) Borgen & Toekomstbestendig Maken	
DOEL: Structurele inbedding van funderingsaanpak in beleid, markt en samenleving.	
Eindbeeld 2035	
 Normalisering Funderingen vanzelfsprekend onderdeel van woningonderhoud	
 Transparantie Funderingsinformatie standaard beschikbaar	
 Volwassen markt Kwaliteit geborgd en innovaties breed toegepast	
 Handelingsperspectief Eigenaren weten wat zij kunnen doen	
 Duurzaam wonen Funderingen geïntegreerd in klimaat- en verduurzamingsbeleid	

THEMA'S VERSTERKEN ELKAAR



Samenwerking als basis

Overheden · Kennisinstellingen · Marktpartijen · Financiële sector · Eigenaren · Maatschappelijke organisaties

4.1 Gebiedsgerichte leeraanpak (GLA)

Leren door te doen in de praktijk

Doel

Het funderingsvraagstuk is complex en funderingsproblemen los je niet op achter een bureau. Je lost ze op in de straat, in de wijk, in gesprek met eigenaren die ermee te maken hebben. Daarom gaan we aan de slag in de praktijk. In zes gebieden verspreid over Nederland: Dordrecht, Emmen, Fryslân, Rivierengebied, Rotterdam en Zaanstad. De zes gebieden zijn zorgvuldig gekozen. Ze verschillen in bodemtype, woningtype, eigendomssituatie en in de mate waarin ze al ervaring hebben met funderingsproblematiek. Juist die verscheidenheid maakt de combinatie waardevol.

We beginnen niet op nul. In een deel van de gebieden is al jarenlange ervaring met funderingsproblemen én -herstel. We benutten de kennis en ervaring die de afgelopen jaren is opgedaan om met nieuwe vraagstukken verder te gaan en om gebieden die nog weinig ervaring hebben, te helpen.

In de GLA bouwen we voort op wat er jarenlang al is gedaan en we voegen een nieuw element toe: een leer- en ontwikkelproces zodat we bestaande en nieuwe inzichten nog beter kunnen benutten in de zes gebieden en buiten deze gebieden. Daarvoor ontwikkelen de zes gebieden een eigen leer- en ontwikkelaanpak die past bij de eigen situatie. Door in een concrete situatie aan de slag te gaan, kunnen we leren wat werkt en wat niet. Dat helpt ons in het ontwikkelen van passend handelingsperspectief, die we breed voor alle regio's in Nederland beschikbaar kunnen maken.

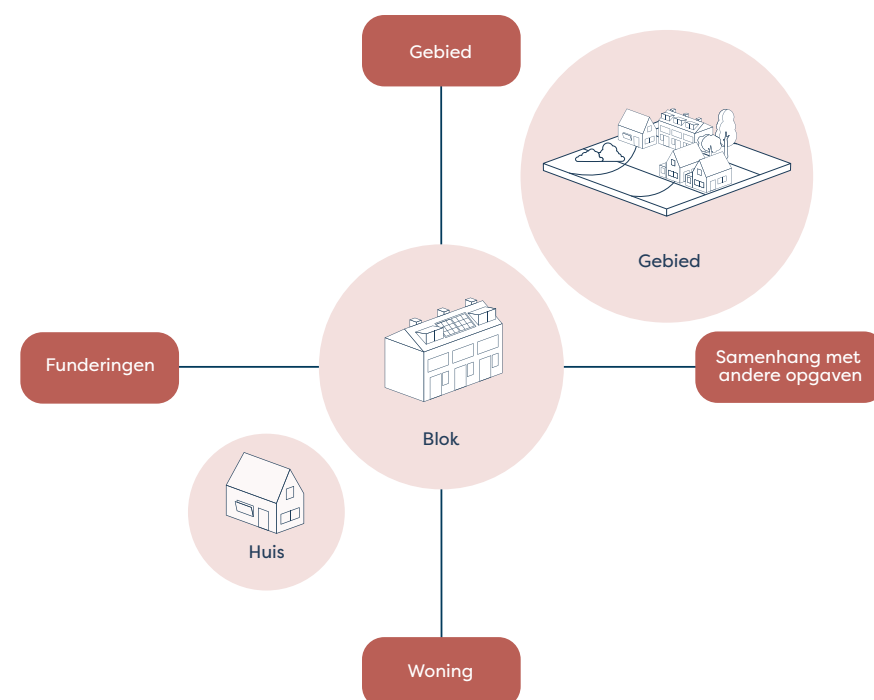
In veel gebieden spelen tegelijkertijd opgaven op het gebied van verduurzaming, verouderde infrastructuur, klimaatadaptatie en leefbaarheid. Daarnaast is er vaak sprake van gespikkeld bezit, combinaties van corporatie woningen, particuliere huur en koopwo-

ningen binnen een bouwblok of buurt. Om tot oplossingen te komen is een brede blik nodig. Beleidsmatig staan de opgaven vaak los van elkaar, maar op wijk- of buurtniveau kunnen ze juist in samenhang worden aangepakt. Of kunnen oplossingen voor de ene opgave kansen bieden voor de andere (zie onderstaande afbeelding). De GLA is waar we dat in de praktijk uitproberen.

De situatie nu

De situatie in de zes leergebieden is heel verschillend:

- **Dordrecht** heeft al ruime ervaring met herstel van houten paalfunderingen. Om een toekomstbestendige woningvoorraad te kunnen realiseren, wil Dordrecht de komende jaren met bewoners gaan verkennen zodat er perspectief ontstaat op een vervolg. Dordrecht wil leren hoe funderingsherstel onderdeel kan worden van stedelijke vernieuwing, inclusief sloop/nieuwbouw en actief grondwaterbeheer als mogelijke draaiknop in het vertragen of voorkomen van funderingsschade.
- Emmen is een relatief jonge speler waar de funderingsopgave vooral speelt sinds de droogte van 2018. Emmen ontwikkelt een leeraanpak om beter inzicht te krijgen in de aard en omvang van het probleem en in het handelingsperspectief voor eigenaren en gemeente. Emmen werkt met doorbraaktafels (waarbij eigenaren, gemeente en marktpartijen samen concrete oplossingen zoeken) en met pilots.
- **Fryslân** is al langere tijd actief in veenweidegebieden en heeft ervaring met wijkgerichte aanpak. Fryslân ontwikkelt een leeraanpak als onderdeel van een grotere opgave voor het hele veenweidegebied en wil leren hoe een bredere strategie voor funderingen in samenhang met andere opgaven eruit kan zien.
- **Rivierengebied** is ook een relatief jonge speler waar de funderingsopgave vooral is gaan spelen sinds de droogte van 2018. Rivierengebied ontwikkelt een leeraanpak in drie deelgebieden met als doel om te leren hoe verschillende overheden samenwerken, beter inzicht krijgen en over meer informatie beschikken om zo huiseigenaren beter te kunnen ondersteunen. Zo wil Rivierengebied de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad bevorderen en de leefbaarheid in de wijken in de verschillende gemeenten borgen.
- **Rotterdam** richt zich op de wijk Bloemhof, waar funderingsproblemen, achterstallig onderhoud, verouderde infrastructuur, verduurzamingsopgave en sociaaleconomische kwetsbaarheid samenkomen. Grootschalige renovatie, of zelfs sloop/nieuwbouw is onvermijdelijk. Rotterdam wil leren hoe je dat organiseert door samen met de eigenaren per bouwblok tot een uitvoeringsplan te komen.
- **Zaanstad** is een koplopergemeente en heeft samen met o.a. Rotterdam en Dordrecht de meeste ervaring met het aanpakken van funderingsproblemen en -herstel met houten palen. De focus ligt op opschalen en het combineren van funderingsherstel met verduurzaming in een integrale aanpak. Wat werkt en wat niet. In Zaanstad ligt de nadruk op het ontwikkelen van een opschaalbare en reproduceerbare aanpak voor funderingsherstel, waarbij standaardisatie, uitvoeringsorganisatie en financiering centraal staan. De aanpak bouwt voort op bestaande gemeentelijke instrumenten, zoals het funderingsloket, datagedreven prioritering en een wijkgerichte werkwijze. Daarbij wordt bekeken of er gelet op de omvang van de opgave en urgentie een versnelling van het huidige tempo mogelijk is. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan integrale arrangementen waarin funderingsherstel en verduurzaming zoveel mogelijk worden gecombineerd, zodat investeringen voor particuliere eigenaren haalbaar worden. De Zaanse aanpak fungeert hiermee als proeftuin voor opschaling en levert concrete bouwstenen voor landelijke instrumenten en beleid.



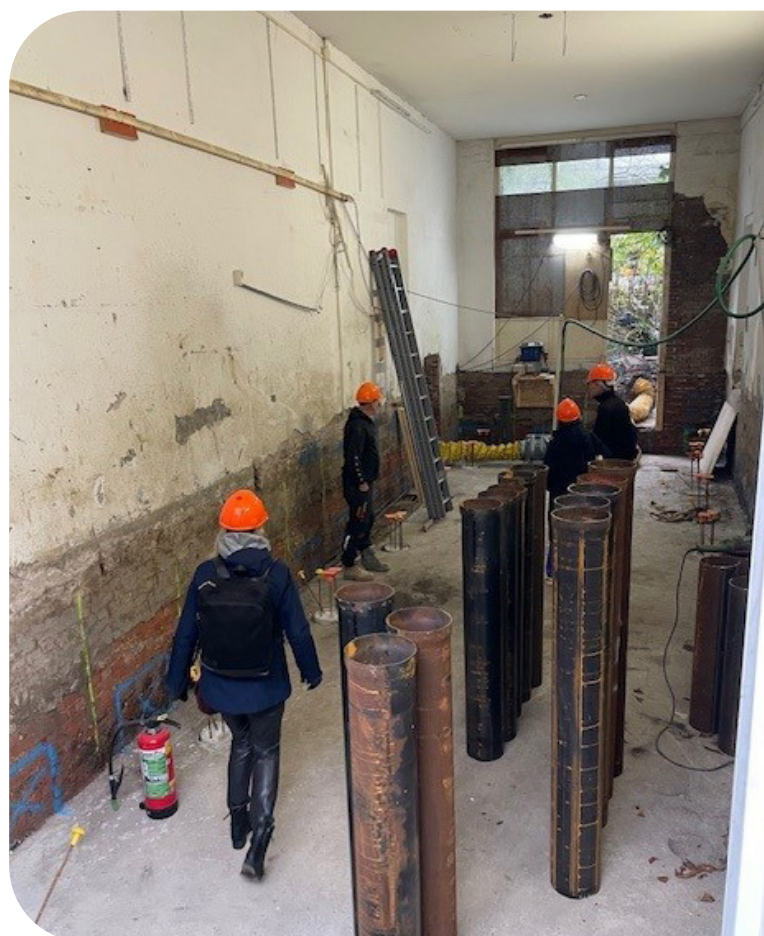
Te zetten stappen

Voor de zomer van 2026 hebben de zes gebieden ieder een leer- en ontwikkelaanpak opgesteld en middelen toegekend gekregen. De gebieden zijn gestart met de uitvoering. In 2026 worden de eerste concrete stappen gezet, gericht op drie doelen die in elk gebied terugkomen:

- **Inzicht vergroten (weten):** Elk gebied heeft zicht op, of brengt de aard en omvang van het funderingsprobleem in kaart voor de eigen context: welke woningen lopen risico, wat is de rol van de ondergrond en het grondwater, en wat zijn de mogelijke interventies? In sommige gebieden gaat het over inzicht in de aard van het probleem. En in alle gebieden gaat het over meer sociaal-maatschappelijke, organisatorische en financiële vraagstukken. Bijvoorbeeld hoe je samen met bewoners tot een aanpak komt, hoe je de funderingsopgave slim combineert met de verduurzamingsopgave, wat de rol van de gemeente is, welke ondersteuning eigenaren nodig hebben, etcetera. Alle gebieden starten daarbij met hun eigen leer- en ontwikkelvragen, die gedurende het traject aangescherpt en aangevuld gaan worden.
- **Beweging creëren (willen):** Elk gebied ontwikkelt een aanpak om eigenaren, bewoners, overheden en marktpartijen te stimuleren om met elkaar tot oplossingen te komen. Dat vraagt maatwerk per doelgroep en per gebied. Emmen werkt bijvoorbeeld met doorbraaktafels waarbij alle partijen aan tafel zitten om concrete casuïstiek op te lossen. Rotterdam bijvoorbeeld gaat in gesprek met gedragswetenschappers en buurtbewoners om te leren hoe je aansluit bij en eigenaren betreft in een voor hen nog onzeker en ingrijpend traject.
- **Handelingsopties ontwikkelen en toetsen (doen):** Elk gebied werkt aan concrete aanpakken (organisatorisch, financieel en technisch) en toetst die in de praktijk. Rotterdam werkt toe naar een uitvoeringsplan voor één of twee bouwblokken in Bloemhof, waarbij eigenaren zelf de regie hebben. Dordrecht onderzoekt de mogelijkheden van actief grondwaterbeheer als preventieve maatregel. Emmen werkt bijvoorbeeld aan instrumenten om herstel van de fundering beter binnen het bereik van eigenaar-bewoners te krijgen, bijvoorbeeld door innovatieve (goedkopere) hersteltechnie-

ken, of een innovatieve (collectieve en daarmee goedkopere) herstelaanpak. Fryslân werkt aan de organisatie en financiering van hoogwatercircuits. Rivierengebied richt een gezamenlijk loket in voor eigenaren in de regio en start pilots in Malburgen en Zevenaar. Zaanstad onderzoekt hoe funderingsherstel en verduurzaming in één integrale aanpak kunnen worden gecombineerd.

Naast het werk in de gebieden zelf organiseren we actieve uitwisseling van kennis en ervaring tussen de zes leergebieden. Verder gevorderde gebieden helpen nieuwkomers. Gebieden met vergelijkbare opgaven zoeken elkaar op zoals Dordrecht en Rotterdam rond sloop/nieuwbouw, of Fryslân en Rivierengebied rond grondwaterbeheer. Voor collectieve vraagstukken waar alle gebieden mee worstelen organiseren we thematische verdiepingen, samen met kennisinstel-



lingen en aanverwante programma's als DPRA, PAW en NPLV. Lessen worden in nauwe samenwerking met de themalijn Kennisdeling vertaald naar instrumenten en inzichten die breed toepasbaar zijn.

Naast de zes leergebieden zijn er andere steden en dorpen waar al hard gewerkt wordt aan het funderingsprobleem, bijvoorbeeld in Gouda, Haarlem en Amsterdam. We zorgen ervoor dat de kennis die in de zes leergebieden wordt ontwikkeld, terecht komt bij andere gebieden.

Resultaten

Het jaar 2026 staat in het teken van uitwerking, inrichting en de eerste concrete stappen in de gebieden zelf en met de kennisuitwisseling tussen de gebieden. De aanjagers van de zes gebieden en de aanjager van het regieteam streven naar de eerste deelbare resultaten (eerste inzichten, praktijkvoorbeelden en kleine tussenproducten) in de loop van 2026. In 2027 en 2028 volgen meer tastbare resultaten per gebied én delen we inzichten vanuit de gebieden actief met andere partijen en gebieden.

De lessen uit de gebieden zijn niet alleen relevant in de gebieden. Ook voor de opschaling en ontwikkeling van bijvoorbeeld communicatie, informatievoorziening, financiële arrangementen, juridische instrumenten en kwaliteitsborging bieden ze belangrijke inzichten.

Wie zijn er nodig

De gebiedsaanjagers organiseren binnen hun gebied hun eigen samenwerking met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. De aanjager uit het regieteam zorgt voor onderlinge afstemming en verbinding, deelt inzichten vanuit de andere thema's binnen de NAF met de gebieden, houdt zicht op de voortgang, organiseert reflectie en betreft deskundigen vanuit Rijk, koepels van decentrale overheden (VNG, IPO, Unie van Waterschappen), kennisorganisaties als KCAF, KBF, RVO, Platform 31, SKG, IPLO, (koepels van) woningcorporaties en marktpartijen (banken, verzekeraars, FDF, aannemers, etc.). Alle partijen zitten gelijkwaardig aan tafel.

Raakvlakken met andere sporen

De GLA raakt aan vrijwel alle andere thema's. De primaire verbinding ligt met Kennisdeling, Communica-

tie, Fundamenteel & Toegepast onderzoek en Informatievoorziening. Communicatie in de GLA vanuit het regieteam, gaat primair over de interne afstemming tussen betrokken partijen. Bewonersgerichte communicatie vindt plaats vanuit het gebied zelf. Binnen het communicatienetwerk wordt dit gedeeld en daar waar nodig afgestemd.

Sturing en samenwerking

De samenwerking binnen de NAF is gebaseerd op drie pijlers:

- vrijheid voor de gebieden om hun eigen aanpak te bepalen,
- verbondenheid tussen de gebieden onderling en met de landelijke partijen en
- verantwoordelijkheid naar de gehele NAF en de rest van Nederland.

We investeren in fysieke ontmoetingen tussen de gebieden, ondanks de afstanden, zodat leren van elkaar ook echt gebeurt. Resultaten, klein en groot, maken we snel zichtbaar.

Elk gebied stelt een eigen aanjager aan (programma- of projectleider) die de werkzaamheden coördineert en het contact met het landelijke regieteam onderhoudt. De aanjager van het regieteam ondersteunt, faciliteert uitwisseling tussen de gebieden en zorgt dat lessen ook buiten de zes gebieden landen.

Alle gebieden ontvangen, uit de beschikbare middelen, twee miljoen euro. De overige GLA-middelen worden ingezet voor de collectieve leer- en uitwisselingsstructuur en doelgericht op die plekken waar de impact het grootst is. Dit kan zijn het verder versterken van één van de lopende trajecten of het starten in een nieuw gebied.

4.2 Communicatie

Bewustwording en handelingsperspectief voor eigenaren en betrokken partijen

Doel

Communicatie, gericht op het vergroten van bewustwording en handelen van mensen met verschillende behoeften, waarden en overtuigingen, is een essentieel onderdeel van de NAF. Zonder bewustwording, heldere informatie en handelingsperspectief komt geen actie op gang. Zonder vertrouwen geen samenwerking. Zonder gedeelde verhalen geen beweging in het veld.

Kernboodschap communicatie

In Nederland wonen we in een delta. Onze bodem daalt, het klimaat wordt extremer, de woningvoorraad veroudert. Daardoor krijgen steeds meer huizen, vooral van vóór 1970, te maken met funderingsproblemen, vaak zonder dat eigenaren dat weten. Met de nationale aanpak zorgen we dat mensen eerder inzicht krijgen en tijdig kunnen handelen, zodat problemen niet groter worden. De meeste woningen zijn na herstel weer jarenlang veilig te gebruiken. Het laatste wat we willen, is wachten tot de problemen zichtbaar worden en de kosten stijgen.

Communicatie binnen de Nationale Aanpak Funderingen heeft als doel om:

- bewustzijn en normalisering van funderingsproblematiek te vergroten
- handelingsperspectief te bieden aan eigenaren en bewoners
- samenwerking in het netwerk te versterken (verder uitgewerkt in § 6.2)
- en zichtbaar te maken wat de NAF doet en oplevert (verder uitgewerkt in § 6.2)

De bredere NAF communicatie, gericht op netwerk en positionering van de NAF, is uitgewerkt in § 6.2. In deze paragraaf staat het vergroten van bewustwording en handelen centraal.

Het doel is vergroten van de bewustwording, zodat de fundering een vanzelfsprekend onderdeel wordt van het constructieve onderhoud van de woning, net als onderhoud aan je dak en gevel. De communicatie is niet alarmerend, maar activerend. Met steeds concreet handelingsperspectief.

We stimuleren handelen bij een brede doelgroep: woningeigenaren, bewoners, gemeenten, woningcorporaties, makelaars, taxateurs, financiële instellingen en andere marktpartijen. Communicatie is hierbij geen informatieoverdracht maar een gedragsinterventie gericht op het wegnemen van hardnekkige barrières zoals ontkenning, uitstel, onrechtvaardigheidsgevoel en de complexiteit van collectieve besluitvorming.

We positioneren funderingen in de context van de bredere woon- en bouwopgave, water en bodem en klimaatadaptatie. Bouwen, verduurzamen, klimaatbestendig maken en leefbaarheid verbeteren, alles staat of valt met een stabiele fundering. De bouwopgave gaat niet alleen over nieuwe woningen. Zuinig omgaan met de bestaande voorraad is minstens zo belangrijk. En een stevige fundering is daarvoor de basis.



De situatie nu

Ook voor communicatie geldt: we beginnen niet bij nul. Dankzij de jarenlange en onvermoeibare inzet van mensen bij KCAF, KBF, koplopergemeenten, bewonersinitiatieven, financiële instellingen en beleids mensen zijn al tal van stappen gezet. Iedere organisatie communiceert zelf, vanuit de eigen communicatiemiddelen. Er is nog geen gezamenlijk narratief en structuur die partners verbindt. Door dit zowel zelf als samen op te pakken, wordt het bereik en de impact vergroot. Er is geen zicht op welke boodschappen aanslaan bij welke doelgroepen, en welke barrières het meest hardnekkig zijn.

Stap één is structureren: verbinden, richten en samenhang aanbrengen in wat er al is. Concreet:

- **Bewustwording is laag.** De fundering, letterlijk de basis van de woning, gek genoeg voor veel eigenaren een blinde vlek. Ondanks het feit dat circa 425.000 gebouwen risico lopen, gaan gesprekken er nauwelijks over. In het koopproces komt het vaak niet op tafel. Eigenaren herkennen signalen vaak niet als funderingsprobleem, of zien op tegen de gevolgen als ze het wel vermoeden. De problematiek zit letterlijk en figuurlijk onder de grond. Funderingsrisico wordt vaak pas herkend bij zichtbare schade, dan zijn de kosten van herstel al hoog.

- **Handelingsdrempels zijn hoog.** Ontkenning ("bij mij valt het wel mee"), uitstel ("ik doe het later wel"), onrechtvaardigheidsgevoel ("ik heb dit niet veroorzaakt") en de complexiteit van collectieve besluitvorming bij VvE's of in een bouwblok vormen hardnekkige barrières. De mens handelt niet altijd in het eigen financiële langetermijnbelang, communicatie moet daar rekening mee houden
- **Onjuiste beelden ondermijnen het vertrouwen.** Er circuleren verkeerde beelden over oorzaken, kosten en verantwoordelijkheden. Dit verhoogt handelingsdrempels en vraagt om een doordachte communicatieve aanpak.
- **Funderingen staan nog onvoldoende op de politieke agenda.** De koppeling met klimaatadaptatie, verduurzaming en woningbouw is nog niet vanzelfsprekend in het publieke en politieke debat. Funderingsproblematiek wordt nog te vaak benaderd als schadevraagstuk in plaats van als structurele opgave voor de bestaande woningvoorraad.

Te zetten stappen

Voordat je gaat communiceren, moet je eerst weten wát je communicatiedoelgroepen zijn, hoe je ze segmenteert, wat de barrières en motivaties zijn en hoe je die kan slechten. Dus: wat communiceer je, aan wie, wanneer en waarom.

Dat vraagt een bewuste keuze: niet zenden wat je kwijt wilt, maar beginnen bij de ontvanger. En transparantie over risico's werkt alleen als er tegelijk perspectief op een oplossing is, anders veroorzaakt je onrust zonder uitweg.

Daarvoor zetten we dit jaar een traject in gericht op doelgroepinzicht, klantreizen en toepassing van het Communicatie Activatie Strategie Instrument (CASI) en de Participatieve Waarde Evaluatie (PWE, in samenwerking met Populytics). Beide trajecten leveren dit jaar bouwstenen op voor de communicatiestrategie.

Het communicatienetwerk van bij NAF betrokken partijen is bij alle onderstaande stappen betrokken en werkt actief mee.

Fundament leggen

- Stap 1 - Weten vóór we met elkaar communiceren**
- *Doelgroepen afpellen*: inventariseren welke doelgroepinzichten en klantreizen al beschikbaar zijn (in netwerk/Geonovum/IV-traject). Aanvullend onderzoek daar waar communicatief perspectief ontbreekt - geen dubbel werk.
 - *Participatieve Waarde Evaluatie (PWE) uitvoeren* (verwacht zomer 2026): een online raadpleging waarbij een grote groep inwoners beleidsopties met gevolgen en beperkingen voorgelegd krijgt en daar een advies op mogen geven. Dit levert inzicht op in wat mensen al weten, wat ze van de overheid (en andere actoren) verwachten en waar weerstand vandaan komt.*
 - *CASI toepassen*: het Communicatie Activatie Strategie Instrument vertaalt beleidsdoelen naar gedragsdoelen en bepaalt de meest effectieve interventies. De vier hardnekkige barrières staan centraal: ontkenning, uitstel, onrechtvaardigheidsgevoel en coördinatieproblemen.
 - *Onjuiste beelden in kaart brengen* en een communicatieve aanpak bepalen voor dominante verkeerde aannames.
 - *Nulmeting uitvoeren* om voortgang van NAF-activiteiten te kunnen monitoren en jaarlijks te herijken.

* Concreet resultaat: een onderbouwd beeld van het inwonersperspectief om beleidskeuzes op te baseren, de raadpleging draagt actief bij aan bewustwording onder inwoners – een expliciet doel van de nationale aanpak. Bijvangst: uit eerdere raadplegingen geeft 70% van de deelnemers aan meer vertrouwen in de overheid te hebben gekregen.

- Stap 2 - Gedeelde kernboodschappen en communicatienetwerk**
- Kernboodschappen en Q&A ontwikkelen en testen op resonantie bij verschillende doelgroepen via narratief- en boodschapstesten.
 - Communicatieprofessionals bij betrokken partijen activeren en verbinden. De eerste bijeenkomsten hebben plaatsgevonden.



- Stap 3 - Gedifferentieerde communicatie per doelgroep uitrollen**
- Op basis van de doelgroepinzichten (CASI, PWE) de aanpak doorontwikkelen naar gedifferentieerde communicatie per segment samen met betrokken partners: woningeigenaren met acuut probleem, eigenaren met toekomstig risico (woningen gebouwd vóór 1970), kopers en verkopers, VvE's, corporaties, gemeenten en marktpartijen.
 - Communicatie per inhoudelijk thema uitrollen, elk met eigen doelgroepen, boodschappen en kanalen.
 - Inzichten uit de gebieden actief benutten voor de communicatieaanpak, en omgekeerd.

Stap 4 - Strategische verankering

Funderingen verankeren in het bredere politieke narratief: als randvoorwaarde voor bouwen, verduurzamen en leefbaarheid meenemen in communicatie rond aanverwante dossiers (ISDE, warmtefonds, verbeterjehuis.nl, woningbouwopgave). Bewustwording en drempelverlagend effect monitoren; jaarlijkse herijking op basis van monitoringresultaten en PWE. Verkennen of een bredere publieksaanpak of campagne nodig en passend is, afhankelijk van voortgang en politieke context.

Lijn	Communicatiedoel
Informatievoorziening	Transparantie en betrouwbaarheid
Kennis en innovatie	Vertrouwen in kwaliteit
Gebiedsgerichte aanpak	Draagvlak en samenwerking
Individuele ondersteuning	Bewustwording & Handelingsperspectief

Resultaten

Bewustwording en activering verschillende doelgroepen:

	2028	2035
Bewustwording	Nulmeting beschikbaar; eerste verschuivingen zichtbaar bij eigenaren en marktpartijen	Eigenaren van kwetsbare woningen (gebouwd voor 1970) kennen hun risico en weten wat ze kunnen doen
Onjuiste beelden	In kaart gebracht; communicatieve aanpak operationeel	Funderingsinformatie standaard onderdeel van woningonderhoud en aankoopproces
Politiek narratief	Funderingen zichtbaar in debat over wonen en verduurzamen	Funderingsaanpak structureel verankerd in woon-, bouw- en klimaatagenda

Wie zijn er nodig

Communicatie is een gezamenlijke opgave, niet alleen van het NAF-regieteam. De NAF bouwt geen parallel communicatie-universum op, maar sluit aan bij bestaande platforms, campagnes en netwerken. Dat is ook waar de handen zitten. Daarnaast hebben funderingen ook raakvlakken met bredere dossiers van ministerie van BZK, andere departementen en andere partijen binnen en buiten de NAF.

De aanjager werkt nauw samen met het communicatienetwerk van betrokken NAF partners (KBF, KCAF, Vereniging Eigen Huis, Aedes, gemeentelijke communicatieadviseurs van koplopergemeenten (Rotterdam, Zaanstad, Dordrecht e.a.), provincies, waterschappen en marktpartijen. En stemt af met de beleidscollega's van het ministerie van BZK vanwege de beleidsverantwoordelijkheid en regierol van de minister van VRO.

In de eerste helft van 2026 voert een extern bureau in opdracht onderzoek uit naar hoe woningeigenaren en ketenpartners omgaan met informatie en aannames rond funderingsproblematiek, waar fricties en belemmeringen ontstaan, en wat dat betekent voor hun handelingsperspectief – en levert op basis daarvan, mede gebruikmakend van de uitkomsten van de PWE, concrete bouwstenen voor de verdere opzet en uitvoering van de NAF; een communicatie- of campagnebureau voor strategie en uitwerking zodra dat aan de orde is.

Raakvlakken

Er zijn raakvlakken met:

- Informatievoorziening: communicatie zorgt dat funderingsinformatie wordt gevonden, begrepen en leidt tot actie. Klantreizen worden gezamenlijk ontwikkeld, niet dubbel.
- Gebiedsgerichte leeraanpak: communicatie helpt bepalen hoe eigenaren en bewoners in kwetsbare wijken worden benaderd, maatwerk per gebied en doelgroep. Inzichten uit de gebieden voeden de nationale communicatieaanpak en omgekeerd.
- Kennisontwikkeling en innovatie: kennisdeling is communicatie; het netwerk ondersteunt het verspreiden van geleerde lessen en nieuwe inzichten.
- Individuele aanpak / funderingsloketten: communicatie zorgt voor bekendheid van het loket en begeleidt eigenaren naar de juiste route. Communicatie en informatievoorziening vormen samen één logische klantreis.
- Alle communicatieactiviteiten van betrokken partners.

Daarnaast wordt actief verbinding gezocht met mensen op de thema's:

- Verduurzaming: funderingen als randvoorwaarde voor verduurzaming, bij voorkeur geïntegreerd in bestaande communicatietrajecten ("isoleren? check eerst je fundering").
- Woningbouwopgave: naast nieuwbouw ook behoud bestaande voorraad; de bestaande voorraad verdient een plek in de bouwcommunicatie van het ministerie van BZK.
- Wonen: funderingen in relatie tot betaalbaarheid, doorstroming, schaarste woningmarkt.
- Klimaatadaptatie: grondwater, bodemdaling en funderingsschade zijn onlosmakelijk verbonden; raakvlak met I&W en waterschappen.
- Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing: funderingsproblematiek speelt vaak in kwetsbare wijken met stapeling van opgaven; raakvlak met het bredere leefbaarheidsbeleid.



Sturing en samenwerking

Er is geen aparte governance of besluitvormingstafel voorzien. Mocht die wel nodig blijken dan wordt daar een voorstel voor opgesteld. Er is een nauwe samenwerking aan het ontstaan tussen de communicatieadviseurs van partijen in het netwerk.

Een communicatienetwerk werkt alleen als er vertrouwen is. Collectief eigenaarschap van de kernboodschappen en de bereidheid om elkaars kanalen te benutten zijn cruciaal. Dit vraagt van alle betrokkenen samenwerking boven eigen belang, en transparantie over wat wel en niet werkt, met ruimte voor iteratief leren. De communicatieadviseur NAF heeft een actieve rol in het bevorderen van deze cultuur.

Overlegstructuur:

- Periodiek overleg met communicatiepartners in het netwerk
- Afstemming per thema met de aanjagers
- Afstemming met de politiek-strategische planning van minVRO
- Verbinding met communicatieadviseurs van de directie BenE van BZK en andere departementen (I&W, LVVN)

4.3 Kennisdeling

Kennis ontwikkelen en ontsluiten voor eigenaren, overheden en professionals

Doel

Doel van dit thema is het (door)ontwikkelen voor en delen van kennis met eigenaren, overheden en marktpartijen zodat zij meer en sterker handelingsperspectief hebben. De kennisbasis die tot dusver al ontwikkeld is door verschillende partijen verrijken we met de kennis en ervaringen uit met name de Gebiedsgerichte Leeraanpak, het fundamenteel & toegepast onderzoek en innovatie. Ook werken we aan een samenhangende ontsluiting van bestaande en nieuwe kennis op voor gebruikers logische manieren. We houden daarbij rekening met de verscheidenheid in de doelgroepen (eigenaren hebben namelijk heel andere informatie en productvormen nodig dan professionals) en verschillende schaalgroottes (individueel, blok, wijk, gebied en landelijk).

De situatie nu

In de afgelopen jaren is er door diverse partijen kennis ontwikkeld en ontsloten voor eigenaren, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Zo kunnen eigenaren en gemeenten nu terecht bij verschillende landelijke kennis- en informatiepunten. Het KBF ondersteunt o.a. gemeentelijke overheden door het verspreiden van kennis en het vergroten van bewustwording op bodemdaling. Het KCAF ontwikkelt praktische kennisproducten, zoals stappenplannen, leidraden en tools rondom funderingen voor o.a. eigenaren en gemeenten. En RVO draagt bij aan pilots en innovaties in een vroege fase. De loketten van Milieucentraal en het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) verstrekken ook kennis en informatie over de leefomgeving.

Daarnaast hebben ongeveer tien gemeenten een publieksloket voor funderingen ingericht (Zaanstad, Haarlem, Rotterdam, Schiedam en een aantal regionale samenwerkingsverbanden in het Groene Hart en Fryslân). Deze verschillen in opzet



en dienstverlening, maar hebben gemeen dat zij (toekomstige) woningeigenaren informeren, adviseren en ondersteunen.

Tot slot richten enkele organisaties zich op specifieke doelgroepen bij het ontwikkelen en ontsluiten van kennis: de Vereniging Eigen Huis biedt één-op-één hulp voor leden, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) ondersteunt monumenteneigenaren. VNG en Aedes hebben themagroepen ingericht voor respectievelijk gemeenten en woningcorporaties.

Te zetten stappen

Samen met de kennisorganisaties hebben we vier prioriteiten opgesteld:

Prioriteit 1: Versterken van de kennisbasis

We versterken de kennis- en onderzoeksbasis. Samen met alle betrokken kennisorganisaties¹ brengen we in kaart welke doelgroepen welke kennisbehoefte hebben en welke kennislacunes er zijn. Dit doen we onder meer via de thema's Gebiedsgerichte leeraanpak, Fundamenteel & Toegepast onderzoek en Innovatie, maar ook vanuit Koopproces, Financiële keten, Juridische onderwerpen en Communicatie komt kennis die gedeeld moet worden. Deze kennisbehoefte zetten we om in kennis- en onderzoeksvragen, die we vervolgens met de verschillende kennisorganisaties gaan beantwoorden. Sommige kennis- en onderzoeksvragen zullen door een specifieke kennisorganisatie uitgewerkt worden, terwijl andere vragen juist in consortiumverband uitgewerkt worden. Op basis daarvan ontwikkelen we in een cyclisch proces een brede NAF-kennisagenda en een meerjarige kennisprogramma. Hierin houden we rekening met de behoefte aan samenhang én verschil (vanwege verschil in doelgroep en complexiteit) en we werken uit welke partijen zich op welke kennis- en onderzoeksvragen richten.

Vervolgens brengen we het (toekomstige) kennis- en onderzoekslandschap in kaart door het identificeren van de verschillende doelgroepen en welke kennisorganisaties een rol (kunnen) spelen in het ontwikkelen of juist aanbieden van (samenhangende) kennis, informatie en data.

Prioriteit 2: kennisbundeling en -deling

Het ontwikkelen en ontsluiten van kennis is een cyclisch proces. Zodra we weten welke kennisbehoefte er is, bepalen we welke kennisorganisaties welke rol spelen, zorgen we dat kennis landelijk beschikbaar komt en ontsloten wordt op voor de doelgroep logische plekken en manier. Zo kunnen kenniscentra en brancheorganisaties deze kennis benutten voor het informeren en ondersteunen van hun doelgroepen. De tweede prioriteit is het ontwikkelen van een mechanisme om bestaande en toekomstige kennis te ontsluiten voor de verschillende doelgroepen en kenniscentra. Daarbij gaat het om zowel praktijkkennis als toegepaste kennis, die we via een gebruiksvriendelijke, digitale omgeving willen ontsluiten.

We bepalen met elkaar de rolverdeling tussen de verschillende kennisorganisaties. Dat gaat bijvoorbeeld over welke doelgroep door welke kennisorganisatie geïnformeerd wordt en hoe we als netwerk samenwerken.

Afhankelijk van het kennisproduct en de te bereiken doelgroepen bepalen we welke middelen en kanalen het best geschikt zijn. Denk daarbij aan het uitbreiden van een bestaande digitale omgeving of het inrichten van een nieuwe digitale omgeving, waarop bijvoorbeeld onderzoeksrapporten, handreikingen, richtlijnen, tools, praktijkvoorbeelden, podcasts, etc. ontsloten kunnen worden. We brengen ontwikkelde kennis ook onder de aandacht bij aanpalende opgaven.

¹ Daarbij maken we ongeveer het volgende onderscheid tussen kennisorganisaties: (a) kennisinstellingen die voornamelijk fundamenteel en toegepast onderzoek doen; (b) kenniscentra die praktijkgerichte kennis doorontwikkelen, bundelen en delen; en (c) brachceorganisaties die een kennisfunctie verzorgen richting hun eigen achterban.

Prioriteit 3: Opleiding en scholing

Als derde prioriteit zetten we in op het versterken van het vakmanschap en de uitvoeringscapaciteit door funderingskennis structureel te integreren in bestaande opleidingen op mbo, hbo en wo-niveau. We investeren in trainingen voor professionals. In welke vorm en omvang dit gebeurt, werken we nader uit.

Prioriteit 4: Ondersteunen van eigenaren en de uitvoering

Tot slot verkennen we of er behoefte is aan bepaalde ondersteuningsinstrumenten voor eigenaren, gemeenten en regio's die we samen (collectief) kunnen ontwikkelen. Denk daarbij aan hulpmiddelen/ondersteuning om bijvoorbeeld als eigenaren op blokniveau in gesprek te gaan met elkaar, oplossingsrichtingen te verkennen en een gezamenlijk besluit te nemen. We kijken hoe kennis en handelingsgerichte informatie in samenhang met bijvoorbeeld energie & verduurzaming ontsloten kan worden in een breder loket, zodat eigenaren niet hoeven te shoppen. Dit doen we in goed samenspel met communicatie.

Resultaten

De verwachte resultaten zijn:

- Een versterkte kennisbasis die ontwikkeld wordt op basis van een meerjarige kennisagenda en kennisprogramma in een cyclisch proces.
- Een kennisagenda en daaruit voortvloeiend een kennisprogramma, die uiteindelijk leidt tot een versterkte kennisbasis.
- Nieuwe informatieproducten waarmee kennisorganisaties hun doelgroepen beter kunnen informeren en ondersteunen.
- Betere benutting van bestaande kennis en kennisproducten en betere ontsluiting van bestaande kennis door deze geschikt te maken voor de verschillende doelgroepen met uiteenlopende kennisbehoeften.
- Gedeeld perspectief over rollen, taken en verantwoordelijkheden tussen kennisorganisaties en afspraken over de wijze van samenwerken voor de verschillende doelgroepen vanuit een gedeeld toekomstperspectief

Wie zijn er nodig

In dit thema werken alle kennisorganisaties samen die één of meerdere doelgroepen bedienen. Daarbij gaat het om kenniscentra zoals KBF, KCAF en RVO, kennisinstellingen zoals TNO en Deltares, fundamentele onderzoeksinstellingen zoals universiteiten, en brancheorganisaties met een kennisfunctie zoals de gemeenten, VNG, RCE, Aedes, de Vereniging Eigen Huis, IPLO, aangevuld met partijen als Platform31.

Sturing & Samenwerking

We werken vanuit bestaande organisatie(structuren). Waar nodig passen we deze aan op grond van voortschrijdend inzicht.

Gemeenten komen nadrukkelijker in beeld als plek voor kennisbundeling, duiding en deling. Ook Aedes en kredietverstrekkers hebben kennisbehoeften. Of aanpassingen aan bestaande werkwijze, organisatievormen, opdrachten wenselijk is om het doel te realiseren wordt de komende periode samen verder uitgewerkt. Uitgangspunt is een publiek-private samenwerking in een structuur die flexibel genoeg is om in de komende jaren mee te groeien met nieuwe inzichten en partners.



4.4 Informatievoorziening Funderingen

Publieke informatie voor beter zicht op funderingsrisico's

Doel

Het doel is om betrouwbare, beschikbare basisinformatie over funderingen en funderingsrisico's landelijk en publiek toegankelijk te ontsluiten zodat er een gelijke informatiepositie ontstaat voor eigenaren, overheden en marktpartijen. Omdat er een groot maatschappelijk belang is bij een goede informatievoorziening, wordt de kern van de landelijke informatievoorziening door de overheid georganiseerd. We bouwen voort op de analyse in het ABD Topconsult advies Olifant onder de kamer.

De komende jaren werken we toe naar het ontsluiten van funderingsinformatie op meerdere niveaus (gebouw, blok, wijk, gebied en landelijk) én waar dat kan in samenhang met andere gebouw- en omgevingsinformatie. We sluiten aan bij het federatieve datasysteem. Daarbij sluiten we aan op andere landelijke voorzieningen zoals de in ontwikkeling zijnde landelijke voorziening gebouwgegevens (LVG), het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en de basisregistraties.

We ontsluiten en verzamelen daarbij informatie bij de bron. We ontwikkelen en gebruiken open standaarden en harmoniseren begrippen en definities. Deze worden door Geonovum opgesteld. Denk daarbij aan begrippen als bouwjaar, type fundering, bodemgesteldheid etc. Voor het verzamelen en ontsluiten van de data wordt een rol voorzien voor in elk geval gemeenten, mogelijk ook waterschappen, provincies en collectieve eigenaren van vastgoed zoals corporaties.

We onderzoeken de mogelijkheden voor gebruik van slimme technieken, zoals satellietdata en nieuwe methodes van inwinning, om het beschikbaar komen van data te versnellen en minder arbeidsintensief te

maken. Hiervoor maken we gebruik onder meer van de inzichten uit het Innovatieprogramma Funderingen van TKI Bouw en Techniek en van de kennisinstellingen Deltares en TNO.

De voorziening zal stapsgewijs worden ontwikkeld, gevuld en in gebruik worden genomen. We maken slim gebruik van gemeenten, corporaties en leveranciers waar data al beschikbaar is. En leggen de focus op de gebieden met de meeste risico's en grootste urgentie. Streven is om in 2030 een werkende voorziening op te leveren. Ruim daarvoor, de eerste al in 2026, komen al de toekomstige standaarden en andere tussenresultaten beschikbaar, zodat zowel publieke als marktoplossingen en initiatieven zich kunnen gaan richten op de toekomstige situatie en (deel)oplossingen al in de praktijk kunnen worden beproefd.

De situatie nu

Er is nog onvoldoende informatie publiek beschikbaar over de feitelijke staat en risico's van funderingen in Nederland. Waardoor partijen niet weten of en hoe te handelen.

Op *gebiedsniveau* zijn al diverse risicokaarten beschikbaar - bijvoorbeeld via de Klimateffectatlas - waarmee redelijk betrouwbaar het risico op funderingsschade in te schatten is. Dit zegt echter nog onvoldoende over het risico voor een individuele woning nu en in de toekomst. Op *gebouwniveau* is betrouwbare risico-inschatting nog onvoldoende mogelijk doordat belangrijke data/informatie niet beschikbaar is of niet gedigitaliseerd is. De bouwtekeningen in (gemeente)archieven en inzichten uit beschikbare funderingsonderzoeken zijn niet openbaar beschikbaar. Er is hierdoor onvoldoende zicht op de ernst en de huidige feitelijke omvang van de problematiek op zowel lokaal als nationaal gebouwniveau, er zijn enkel schattingen op gebiedsniveau.

Bestaande bronnen op gebouwniveau zijn overwegend privaat georganiseerd. Fundermaps stelt informatie beschikbaar tegen betaling aan corporaties, gemeenten, taxateurs, bouwkundigen en financiële instellingen. Daarnaast wordt publiek beschikbare data door enkele partijen gecombineerd met pandzakingsinformatie uit satellietbeelden, bewerkt, verrijkt en gemodelleerd. Een klein aantal gemeenten heeft lo-



kaal al de informatievoorziening funderingen op orde. Het ontbreekt dus nog aan een betrouwbaar landelijk dekkend beeld.

Uitgangspunten

De basis voor de ontwikkeling van de landelijke informatievoorziening funderingen staan in het advies Olifant onder de kamer en de Kamerbrief van juli 2025. Deze basis is verdiept en verrijkt in diverse gesprekken en gebaseerd op de inzichten uit de uitgevoerde verkenning door Geonovum.

We zetten de komende jaren in op:

- Het realiseren van een landelijke informatievoorziening funderingen met publiek toegankelijke basisinformatie over funderingen (feitelijk en risico). We sluiten aan op de ontwikkeling van het federatieve datasysteem, de Nederlandse Digitaliseringsstrategie (NDS) en de doorontwikkeling van de nationale geo informatie infrastructuur (Zicht op Nederland)
- Geonovum ontwikkelt in afstemming met gebruikers en leveranciers standaarden voor de verzameling en ontsluiting van data. Partijen committeren zich hieraan.
- Vanaf de start wordt een ecosysteem met gebruikers, bronhouders en leveranciers opgezet. Dit ecosysteem kent een onderling samenhangend publiek en publiek-privaat deel.
- Naast een publiek deel is er een aanvullende on-

dersteunings- en informatiebehoefte te verwachten, zowel ten behoeve van overheden als binnen de markt. Denk hierbij aan maatwerk informatie voor taxateurs, bouwkundigen en kredietverstrekkers. Daarom wordt er binnen de voorziening ruimte geboden voor een publiek-privaat deel. De financiering van aanvullende diensten binnen het publiek-private deel is buiten scope van de eerste ontwikkelingsfase.

- Bij de ontsluiting van informatie houden we rekening met privacy-vereisten en indien nodig bieden we gerichte toegang tot informatieproducten voor verschillende doelgroepen.
- Het gaan werken met open en uniforme standaarden voor data, informatie en risicomodellen. Dat maakt het onvermijdelijk dat er aanpassingen nodig zullen zijn aan bestaande publieke en private oplossingen en het gebruik daarvan. Ook is van belang dat de informatiestroom over uitkomsten van onderzoek en herstel in de publieke voorziening beschikbaar komen om de kwaliteit van informatie stapsgewijs verder te verhogen.
- Dit vraagt onder meer afspraken over het transitiepaden voor bestaande partijen die nu al oplossingen aanbieden en publieke en private partijen die deze gebruiken.

Te zetten stappen

De informatievoorziening funderingen (IV Funderingen) staat op niet op zichzelf. Zowel inhoudelijk, organisatorisch en informatiekundig is het zaak deze zodanig op te zetten dat het zich laat verbinden met andere voorzieningen, bronnen en standaarden. De informatievoorziening moet gebruikersvriendelijk en toegankelijk zijn voor gebruikers: eigenaren, overheden, marktpartijen.

Diverse partijen, publiek en privaat, hebben waardevolle kennis en inzichten die we benutten bij de ontwikkeling van de landelijke voorziening. In onze aanpak benutten we deze kennis en inzichten waar mogelijk en passend.

We ontsluiten en verzamelen data, gegevens en informatie vanuit de publieke bron(nen). Hiervoor zijn ieder geval gemeenten in beeld, mogelijk ook waterschappen, provincies en collectieve eigenaren van vastgoed zoals corporaties. We onderzoeken en

gebruiken slimme technieken, zoals satellietdata en nieuwe methodes van inwinning, om het beschikbaar komen van data te versnellen en minder arbeidsintensief te maken.

Om deze stappen te kunnen zetten is zo spoedig mogelijk een gezamenlijk gedragen gemeenschappelijke taal nodig: 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.

Resultaten

Voor een geslaagde en duurzame implementatie is eerst een solide voorbereiding nodig. In deze eerste fase zijn de volgende zaken voorzien:

- Eind 2026 wordt de basis vastgelegd in een architectuur en is een roadmap voor ontwikkeling en implementatie van de voorziening opgesteld, in goede afstemming met gebruikers en leveranciers.
- Realisatie van de eerste vastgestelde versie van benodigde standaarden die de basis vormen voor de gemeenschappelijke taal: informatiestandaarden, begrippenkader en gevalideerde risicomodellen opgesteld door Geonovum en TNO/Deltares.
- Werkend ecosysteem voor het publieke en het publiek-private deel.
- Gerealiseerde onderzoeken en validaties, o.a. versnelling data-inwinning
- Voorstel benodigde meerjarige financiering en besluitvorming over beheer

Het komen tot een dekkend landelijk beeld op alle schaalniveaus is een langjarige opgave waarin we in stappen toewerken naar het eindbeeld in 2035. Eind 2026 volgt daartoe allereerst een schets van de roadmap en architectuur. De belangrijkste mijlpaal is om in 2030 een werkende voorziening op te leveren, die daarna doorontwikkeld wordt. De transitie van bestaande oplossingen naar de publieke voorziening wordt voor 2035 afgerond.



Zo vroeg als mogelijk komen de toekomstige standaarden beschikbaar, worden tussenresultaten iteratief ontwikkeld en in de praktijk beproefd. Met de totstandkoming van de standaarden, architectuur en roadmap kunnen partijen zich de komende jaren al gaan richten op de toekomstige situatie.

Dit laat onverlet dat het tijd zal kosten om het geheel toekomstvast te realiseren met de vereiste betrouwbaarheid en uniformiteit.

In de tussentijd zijn er al bestaande en legitieme behoeftes, die ook ondersteund blijven worden door bestaande oplossingen. Met partijen worden afspraken gemaakt over de transitiepaden en tijdslijnen.

Wie zijn er nodig

In de kamerbrief van juli '25 is de keuze gemaakt voor een publiek georiënteerde landelijke informatievoorziening over fundering(risico's). Dit vanwege het grote maatschappelijke belang en de onevenwichtige informatiepositie van met name eigenaren. 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, ontstaan condities voor een ecosysteem, waarin partijen eigen behoeften kunnen invullen. Dit vraagt een heldere afbakening tussen publiek en privaat, en duidelijke rollen en spelregels.

De betrokken organisaties zijn: Geonovum (informatiestandaard), TNO en Deltares (risicomodellen), Kadaster (beheer geo-basisregistraties, DSO en beoogd partij ontsluiting informatieproducten), gemeenten, waterschappen, provincies en mogelijk woningcorporaties als bronhouders, publieke en private gebruikersorganisaties (makelaars, bouwkundigen, taxateurs, financiers etc) marktpartijen als leveranciers van informatiediensten, BZK voor juridische grondslag en wettelijke verankering.

Raakvlakken

Informatievoorziening heeft directe of indirecte raakvlakken met vrijwel alle thema's in de NAF. Goede afstemming en verbinding tussen de opbouw van de landelijke informatievoorziening en de vragen, behoeften en processen in de andere thema's is nodig. Tegelijkertijd moeten we voorkomen dat iedereen op elkaar wacht of we alles in planningen proberen te vangen. Op programmaniveau wordt daarom de afstemming tussen thema's, voortgang en resultaten bewaakt.

Sturing en samenwerking

De ontwikkeling van de informatievoorziening funderingen vraagt om intensieve samenwerking tussen publieke, private en maatschappelijke partijen. Een 'ecosysteem' wordt vanuit de NAF organisatie opgezet om deze samenwerking vorm te geven.

Daarnaast is een governancestructuur nodig voor de technische bouw, implementatie en beheer van de informatievoorziening funderingen. In 2026 wordt deze op basis van helder gedefinieerde rollen uitgewerkt waarbij bij voorkeur gebruik wordt gemaakt van bestaande governance/besluitvormingstafels. Mocht blijken dat deze tafels niet toereikend zijn dan komt de aanjager na afstemming met de samenwerkende partijen met een voorstel.

4.5 Fundamenteel en toegepast onderzoek

Inzicht in funderingsrisico's en schade als basis voor handelingsperspectief

Doel

Funderingsschade voorkomen of verminderen begint bij het begrijpen ervan. Het doel van dit spoor is het vergroten van kennis en inzicht ten aanzien van funderingsrisico's en schade bij verschillende typen gebouwen op verschillende ondergronden, zodat we daarmee verschillende handelingsperspectieven kunnen ontwikkelen.

Veranderingen in de omgeving (zoals grondwaterstanden, infrastructuur, trillingen), processen in bodem (zoals bodemdaling door krimp/zwel, veenafbraak, consolidatie en kruip), schadeprocessen in funderingen (bijvoorbeeld aantasting houten palen, negatieve kleef, verlies draagkracht, schade door werkzaamheden) en gevolgen in gebouwen (denk aan: scheefstand, scheurvorming, vocht) zijn met elkaar verbonden.

De inzet is dat als we de samenhang tussen gebouwen, funderingen, bodem- en watersysteem beter begrijpen en we meer inzicht krijgen in risico's, schadeprocessen en mogelijke interventies. Op basis daarvan wordt het beter mogelijk preventief, in plaats van vooral reactief te handelen.

In het verlengde daarvan ontstaat zo ook beter inzicht in de effecten van overheidsbesluiten en de effectiviteit van collectieve (water- en bodem)voorzieningen waarmee het optreden van funderingsschade vertraagd kan worden.

De situatie nu

We weten al best veel over kwetsbaarheid en bedreigingen bij houten paalfunderingen. Ook weten we het nodige over de effecten van ingrepen of verstoringen in de ondergrond, zoals bij de mijnen in Limburg of Groningen. Door klimaatverandering, water en bodem veranderingen en ouder wordende huizen worden we geconfronteerd met funderingsproblematiek in nieuwe gebieden, die ook nieuwe kennisvragen oproepen.

Op gebiedsniveau zijn al diverse risicokaarten beschikbaar, waarmee redelijk betrouwbaar het risico op funderingsschade in te schatten is. Voor risicobepaling op gebouwniveau ontbreekt vaak nog voldoende informatie. We weten niet welke huizen precies last hebben van funderingsproblematiek. Dit hangt deels samen met ontbrekende of onvoldoende betrouwbare data, maar ook vragen de al bestaande risicomodellen nog om verdere doorontwikkeling en convergentie.

De inschattingen in zowel het RLI advies "Goed gefundeerd" als het ABDTopconsult advies "De Olifant onder de kamer" voor alle funderingen zijn gebaseerd op modelmatige inschattingen van gebouwkenmerken en bodemgesteldheid.

Grondwater speelt op plekken een rol bij het verergeren of juist verminderen van funderingsproblematiek. In veel stedelijke gebieden zijn de grondwaterstanden sterk verschillend op korte afstanden, wat invloed kan hebben op funderingen. Dit wordt complexer als er daarbij ook sprake is van verschillende type funderingen dichtbij elkaar.

Er zijn lokale initiatieven gericht op grondwaterpeilbeheer, zoals in de gemeenten Rotterdam en Dordrecht waar bewoners, gemeente en waterschap actief het grondwaterpeil sturen met behulp van een pomp.

Te zetten stappen

Vergroten inzicht in funderingsschade en risico

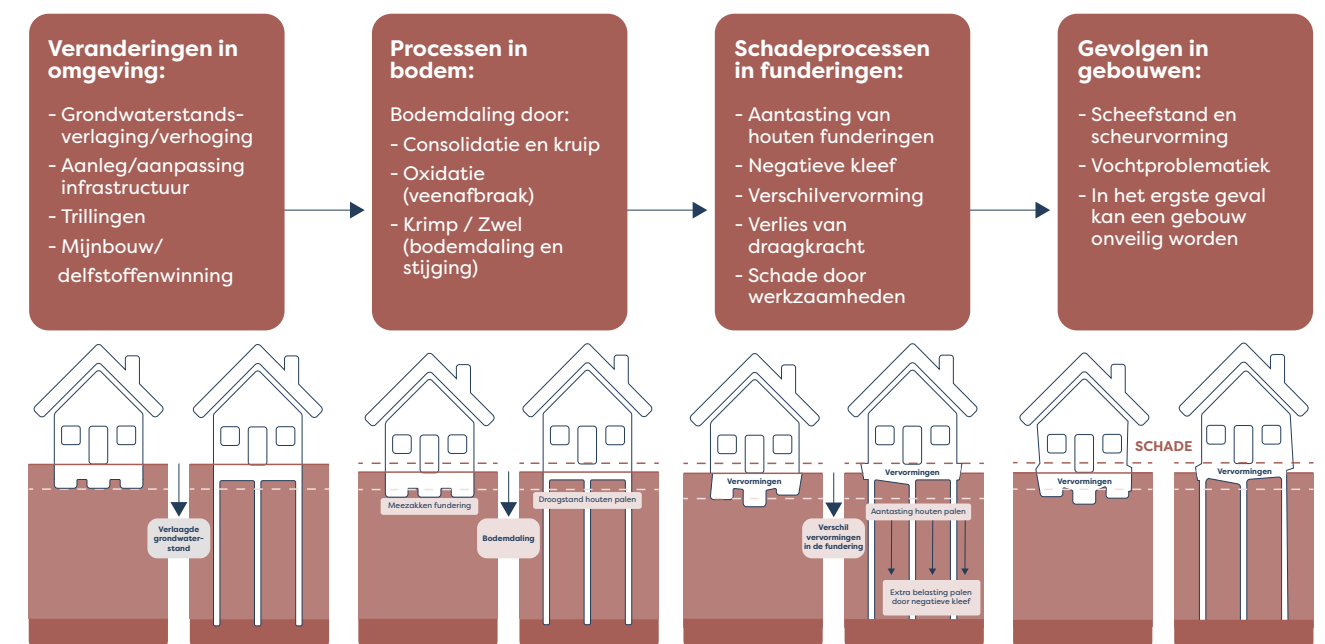
We hebben behoefte aan meer en betere inzichten over funderingstype, eigenschappen van de fundering (gebruikte materialen, grootte, kwaliteit) en onderhoudstoestand. De beschikbaarheid van deze gegevens in de gemeentelijke archieven verschilt sterk. Bovendien kunnen we niet elk huis fysiek onderzoeken (graven) om feitelijk zicht te krijgen op de fundering. En we

willen niet dat huizen onterecht een risicostempel krijgen. Daarom werken Deltares en TNO samen aan een betrouwbaar en toekomstvast risicomodel dat naast uitspraken op gebiedsniveau ook iets zegt over blokken en individuele woningen.

We weten nog (te) weinig over de kwetsbaarheden en bedreigingen bij ondiep gefundeerde woningen op (rivier)klei. En ook hoe water- en bodemsystemen beter benut kunnen worden om funderingsschade te voorkomen of vertragen.

Er loopt onderzoek naar de gevolgen van krimp- en zwelgedrag van verschillende soorten klei. Hierdoor veroorzaakte schadegevallen treden vooral op sinds de droge zomers van 2018 en 2022. Hierdoor hebben steeds meer woningen last van funderingsschade en groeit de omvang van de funderingsopgave. Via het onderzoek proberen we beter te begrijpen wat er in de ondergrond gebeurt om zo het risico en handelingsperspectief beter te kunnen inschatten.

In 2025 hebben TNO en Deltares een start gemaakt met het consolideren van de bestaande kennis: een inventarisatie van alle relevante factoren voor funderingsrisico, een onderscheid tussen kwetsbaarheid van het gebouw en bedreigingen vanuit de omgeving en zijn de eerste praktijkvalidaties uitgevoerd. De kwetsbaarheid van gebouwen wordt in beeld gebracht op basis van theoretische en modelmatige onderbouwing en daarnaast getoetst op basis van praktijksituaties en monitoring van gebouwschade in verschillende gebieden in Nederland. Deze inzichten dragen bij aan een robuuster en vollediger risicomodel, dat uiteindelijk bijdraagt aan betere en snellere uitspraken over het risico op funderingsschade. Deltares en TNO continueren hiertoe hun onderzoek in 2026 en 2027 en werken toe naar een risicomodel dat op zijn beurt een belangrijke bouwsteen is voor de Landelijke Voorziening Funderingen.



Van Rli/Deltares uit het rapport Raamwerk risicomodel voor funderingen, TNO-2026-17211 - 8 juli 2026

De lijst in deze afbeelding is niet volledig, maar geeft een overzicht van de externe invloeden die vervorming, degradatie of instabiliteit in funderingen kunnen veroorzaken.

Niet al deze invloeden zullen (of kunnen) worden meegenomen in het nationale risicomodel.

Deltares en TNO werken hierbij ook samen met de praktijk. In praktijkexperimenten in bestaande gebieden (Rotterdam, Dordrecht, Friesland, Arnhem/Lingewaard) én nieuwe pilots wordt het model beproefd. Zo wordt kennis opgebouwd én direct getoetst in de praktijk.

Vertragen en voorkomen via water en bodem interventies

Er is behoefte aan het inzichtelijk krijgen van de (on)mogelijkheden van water- en/of bodemmaatregelen en effecten ervan om funderingsschade in specifieke gebieden uit te stellen, te vertragen of helpen voorkomen.

Het KBF brengt in opdracht van IenW in beeld welke type maatregelen decentrale overheden kunnen nemen en daarmee wat het (bestuurlijk) handelingsperspectief is voor gemeenten, waterschappen en provincies. Het gaat daarbij om zowel beleid, planvorming, ontwerp en beheer. Andersom zal er ook aandacht zijn voor de positieve dan wel negatieve effecten op funderingen van maatregelen in het bodem- en watersysteem als gevolg van ruimtelijke keuzes in omliggende gebieden.

Het KBF doet dit door middel van het opzetten van een 'lerend netwerk water, bodem en funderingen' en zal aansluiten bij bestaande netwerken (bijv. de werkregio's Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie). De werkwijze en expertise van het KBF sluiten naadloos aan bij lerende aanpak zoals de NAF die voorstaat. De opgedane kennis wordt geborgd en ook voor de lange termijn beschikbaar gemaakt door het KBF.

Praktijkgericht onderzoek naar effecten vertragende maatregelen

Meer praktijkgericht onderzoek is gewenst. Denk hierbij aan hoogwatercircuit in Friesland of de waterbeheermaatregelen. Hiermee wordt de koppeling tussen toegepast met praktijkgericht onderzoek gemaakt.

Het KBF onderzoekt samen met Aveco de Bondt en bewoners, KCAF, gemeenten Rotterdam en Dordrecht en de waterschappen de effectiviteit van Actief Grondwaterpeilbeheersystemen in de wijk Kleiwegkwartier in Rotterdam waar een pomp is geïnstalleerd om schade aan houten paalfunderingen te voorkomen

of te beperken. Ook Dordrecht wordt in het onderzoek betrokken. Het onderzoek geeft inzicht of de inzet van een dergelijk systeem zinnig is op grotere schaal. Er wordt in het onderzoek ook gekeken naar de gevolgen van dergelijke interventies op de bredere omgeving (afwenteleffecten), juridische aspecten, kosten, beheers- en procesaspecten.

Fundamenteel onderzoek

Naast praktijkgericht en toegepast onderzoek namens of in opdracht van de NAF, vindt bij universiteiten en onderzoek consortia ook meer fundamenteel onderzoek plaats met relevantie voor de funderingsaanpak. Zonder uitputtend te zijn valt hierbij te denken aan NWA-LOSS(2), onderzoek naar effecten op huizenprijzen en onderzoek naar metselwerk en houten palen.

De NAF zal helpen de verbinding te leggen tussen uitkomsten en inzichten uit dergelijk fundamenteel onderzoek naar andere NAF-partijen die deze kennis zelf toepassen of kunnen helpen deze breder te verspreiden.

Resultaten

- 2026: onderzoek effectiviteit actief grondwaterpeilbeheersystemen in praktijk Rotterdam en Dordrecht met bewoners, lokale overheden en TKI
- 2026-2028: kennistool/handleiding water- en bodemmaatregelen via 'lerend netwerk water, bodemen funderingen'.
- 2026: De nationale risicokaart krimp-zwel kleibodem
- 2026-2028: Risicomodel met methodiek voor risicobepaling op basis van omgeving, water-bodem en gebouwtypologie.
- 2026: Validatie van het risicomodel met praktijkmetingen
- 2026-2027: Werkwijze en kwaliteitseisen voor risicoclassificatie op gebouwniveau.
- 2026-2028: Digitale scanningstechnieken voor gebouwvervormingen ten behoeve van versnelde gebouwopnames en analyse
- 2026-2028: Expertise voor de vertaling van data naar informatieproducten via risicomodellen, als basis voor de Landelijke Voorziening Funderingen en informatiestandaarden (zie paragraaf informatievoorziening)



Wie zijn er nodig

Meerdere partijen leveren een bijdrage aan dit spoor. Op gebied van toegepast onderzoek zijn dat Deltares en TNO die invulling geven aan het onderzoeksprogramma. BZK en IenW geven beleidsmatig richting aan onderzoek op gebied van bouwen/wonen respectievelijk bodem en water.

Naast dit onderzoek in opdracht van BZK en IenW, vindt meer praktijkgericht onderzoek plaats vanuit kenniscentra op gebied van funderingen en bodemdeling zoals KCAF en KBF.

Daarnaast dragen ook andere (Rijks)kennisinstellingen, kenniscentra en universiteiten bij aan het vergroten van inzicht in de samenhang tussen oorza-

ken, effecten en maatregelen. Bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) TUD, WUR, VU, UU en RCE.

Er worden afhankelijk van het onderzoek relaties gelegd met gemeenten, waterschappen, kennis- en onderzoeksinstellingen, experts in de markt, Geonovum, RVO en TKI Bouw en Techniek.

Raakvlakken met andere sporen

De onderzoeken dragen bij aan het tot stand komen van robuuste en toekomstvaste risicomodellen in relatie tot data en informatie(producten) en hangt daarmee nauw samen met het thema Informatievoorziening. Er zijn raakvlakken met innovatie zowel in de bouw als in water-bodemsysteem. En het raakt aan communicatie en de gebiedsgerichte leeraanpak. Samen met het spoor kennisdeling zal met kennispartijen een meerjarige kennisontwikkelingsagenda op gebied van funderingen worden opgezet dat zowel praktijkgerichte kennisontwikkeling en -deling omvat, als meer verdiepend toegepast en fundamenteel onderzoek.

4.6 Innovatie

Nieuwe oplossingen voor funderingsonderzoek en -herstel

Doel

Innovatie kan weleens de cruciale factor zijn die het verschil maakt tussen een beheersbare en onbeheersbare funderingsonderzoek en -herstelopgave. De combinatie van omvang, complexiteit en hoge kosten maakt dat innovatie gewenst is. De focus ligt op het verkorten van doorlooptijden en het verlagen van de kosten, in alle fase van de funderingsketen: signalering, onderzoek, maatregelen en herstel. Op techniek maar ook proces en systeeminnovatie. Innovatie verloopt zelden in een rechte lijn. Ook wordt de oplossingsruimte mogelijk groter door problemen en opgaven bij elkaar te leggen zoals warmte en fundering. Overheden, publieke en private partners zoeken in de praktijk naar schaalbare innovaties. Groot dromen en klein beginnen en van daaruit opschalen is de leidende filosofie.

Situatie nu

De kern van het probleem ligt niet in het ontbreken van technische ideeën, maar in het structureel tekortschieten van de funderings-/bouwsector om autonoom tot opschaling te komen. De markt voor funderingsonderzoek en -herstel is relatief klein, versnipperd en projectmatig georganiseerd, met beperkte voorspelbaarheid en weinig experimenteer ruimte. Hierdoor blijven innovaties veelal steken op projectniveau. Zonder gerichte ondersteuning kan de uitvoeringscapaciteit niet substantieel groeien, en wordt grootschaligere of opschaalbare aanpak binnen realistische termijnen niet haalbaar.

Ook het rapport *De Olifant onder de Kamer* benadrukt dat innovatie en een publieke impuls noodzakelijk zijn om te komen tot goedkopere, minder ingrijpende en breder toepasbare oplossingen.

De innovatieopgave is daarmee tweeledig: nieuwe technische en procesmatige oplossingen ontwikkelen én structurele belemmeringen voor opschaling doorbreken, zoals gebrek aan standaardisatie, beperkte ketensamenwerking en het ontbreken van een continue bouwstroom. Ook is behoefte aan innovatie in en van het systeem zelf.

Innovatie moet niet alleen leiden tot betere technieken, maar ook tot een systeem waarin eigenaren, marktpartijen en kennisinstellingen samen innovaties ontwikkelen en breed toepassen.



Innovatie kent verschillende fasen die niet lineair verlopen. Toch maken we voor het gemak even een onderscheid tussen: van idee naar concept, van concept naar toepassing en van toepassing naar opschaling. De vroege fase ondersteuning verloopt op dit moment via RVO en opschaling en systeeminnovatie via TKI Bouw & Techniek. Onderling worden inzichten en ervaringen uitgewisseld om te leren. Hiermee ontstaat een circulair proces.

Vroege fase

Via RVO lopen vroege fase-initiatieven, zoals de challenge bij Alliantie om houtenpalen te conserveren met suikerwater, het inpakken van kleibodem om verdere verzakking te voorkomen (in Rekken) en de proeftuin met vochtig houden van kleibodem in Lingewaard.

Ook partijen in het netwerk van KCAF werken bijvoorbeeld samen met eigenaren aan innovaties.

Opschaling en systeeminnovatie

Eind 2025 is het TKI Bouw & Techniek Innovatieprogramma Funderingen² gestart. Vanuit de PPS-innovatiemiddelen van TKI lopen al enkele projecten: Het programma Funderingen in Beeld (Deltares) ontwikkelt technieken om funderingsproblemen sneller en betrouwbaarder te detecteren; het programma Inspectie Ondiepe Ondergronden (TU Delft) richt zich op een nieuw type inspectietechniek, gebaseerd op *Shear-Wave Imaging* uit de medische akoestiek, waarmee de draagkracht van de ondiepe bodem én de conditie van houten onderwaterfunderingen in beeld gebracht kunnen worden zonder destructieve ingrepen.

Te zetten stappen

Innovaties in vroege fase

Voor de vroege fase kunnen innovators bij RVO aanspraak maken op ondersteuning om een initieel idee uit te werken tot concept, of om versnelling te stimuleren op beperkte schaal. Het gaat om technische of procesmatige ideeën met betrekking tot funderingsonderzoek, preventieve maatregelen of herstelmethoden met potentie tot opschaling. Doel is dat er in de periode 2026–2028 een continue instroom van kansrijke concepten ontstaat die doorstromen naar de opschalingsfase.

Innovatiecall opschaling en versnelling

Eind maart 2026 opent TKI de inschrijving voor de innovatiecall. Insteek is vernieuwende oplossingen die bijdragen aan preventie en het versnellen van funderingsonderzoek en -herstel. Deze call richt zich op industrieel onderzoek en experimentele ontwikkeling, met nadrukkelijke validatie in proeftuinen en demonstratieprojecten. De inhoudelijke focus ligt op drie dominante funderingstypen: houten paalfunderingen, ondiepe funderingen bij bodemdaling en ondiepe funderingen bij zwel- en krimpgevoelige bodems.

Er wordt de komende jaren systematisch gewerkt aan het identificeren en adresseren van opschalingsbelemmeringen. Ook door spelers van buiten de huidige sector te betrekken, zoals partijen die werken met robotisering en AI.

Projecten moeten aantoonbaar bijdragen aan doorlooptijdverkorting, kostenreductie en arbeidsproductiviteit. Alles wat sneller, slimmer en goedkoper kan, heeft directe positieve impact – niet alleen als abstracte prestatie-indicator, maar als concreet handelingsperspectief voor de mensen die het treft. Funderingsproblemen grijpen diep in op het leven van bewoners: de stress en financiële sores zijn groot. Innovatie die dit verlicht verdient daarom alle urgentie. Cofinanciering vanuit de markt borgt betrokkenheid en vergroot de kans op daadwerkelijke implementatie.

In samenwerking met TKI Bouw en Techniek worden belemmeringen uit de innovaties tussentijds opgehaald en indien nodig landelijk geagendeerd.

Innovaties in de gebieden

Een van de speerpunten in de gebiedsgerichte leeraanpak is innovatie. Voor de uitwerking en het samenspel tussen innovatie en de gebieden verwijzen we naar het thema gebiedsgerichte leeraanpak.

Resultaten

Gegeven de omvang en complexiteit van de funderingsopgave is het huidige innovatiebudget een belangrijke stap vooruit, maar in verhouding nog relatief beperkt. Door nu gericht te starten met deze eerste periode ontstaat inzicht in kansrijke innovaties

² <https://tki-bouwentechniek.nl/programmas/kennis-innovatieprogramma-funderingsproblematiek/>

binnen en buiten de sector, in hun daadwerkelijke schaalbaarheid, in belemmeringen voor opschaling en in de aanvullende activiteiten en middelen die nodig zijn om de benodigde schaa sprong te realiseren.

We werken toe naar:

- 2026-2028: meerdere gevalideerde innovaties met aantoonbare productiviteitswinst
- 2026-2028: innovatieve toepassingen in gebieden en corporatieportefeuilles
- 2028: zichtbaar professionelere markt met meer samenwerking en standaardisatie. Dit vormt samen de noodzakelijke basis voor structurele capaciteitsgroei.
- 2028: onderbouwd overzicht van kansrijke innovaties, schaalbaarheid en benodigde vervolgstappen als input voor de volgende tranche

De opgedane ervaringen vormen daarmee niet alleen een impuls voor de periode tot 2028, maar ook een onderbouwde basis om in volgende fasen, mogelijk al vóór 2028 en zeker daarna, gericht te investeren in verdere opschaling en structurele versterking van de sector.

Na 2028 verschuift het accent van experimenteren naar brede toepassing. Bewezen innovaties worden opgenomen in reguliere werkwijzen en opleidingen, en innovatie verschuift steeds meer naar preventie en adaptatie, in samenhang met water- en bodembeheer.

De innovatieopgave ontwikkelt zich daarmee van tijdelijke impuls naar een structurele versterking van de uitvoerings- en realisatiekracht.

Wie zijn er nodig?

TKI Bouw & Techniek voor de opschaling van innovaties via PPS-regelingen, RVO: voor ondersteuning vroege fase, Deltares, TNO en TU Delft voor de lopende onderzoeksprogramma's, KCAF en KBF voor kennisdeling en community-vorming en marktpartijen binnen en buiten de huidige sector voor robotisering, AI etc. En marktpartijen en/of overheden en onderzoeksinstellingen die aan de slag gaan in de praktijk.

Raakvlakken met andere sporen

- Informatievoorziening: nieuwe detectie- en scantechnieken leveren input voor de landelijke informatie voorziening
- Kwaliteitsborging: nieuwe technieken moeten worden opgenomen in richtlijnen en erkenningsregelingen
- Gebiedsgerichte leeraanpak: pilotgebieden zijn de natuurlijke proeftuinen voor validatie en eerste toepassing
- Fundamenteel en toegepast onderzoek: innovatie bouwt voort op en levert input aan het onderzoeksprogramma

Sturing & Samenwerking

De aanjager uit het NAF regieteam zorgt voor afstemming en verbinding en kijkt samen met TKI en RVO en andere partijen op het gebied van innovatie of verdere actie of verbreding wenselijk c.q. nodig is. De aansturing van de innovatiecall en de PPS-projecten verloopt via de bestaande governance van TKI en RVO.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

4.7 Funderingen in het koopproces

Transparantie en verankering van funderingsinformatie bij aan- en verkoop

Doel

Het doel is dat funderingsinformatie een standaard onderdeel wordt van het koopproces. Het is belangrijk dat deze informatie voor iedereen beschikbaar is, zodat kopers, taxateurs, hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers het kunnen meenemen in de waardebeoordeling en financieringsopzet van de woning. Daar waar funderingsschade speelt, wordt deze informatie via de informatievoorziening funderingen transparant gedeeld, zodat dit in de verkoopprijs verwerkt wordt en herstel kan plaatsvinden. Deze informatie wordt proactief door verkopers, ondersteund door makelaars, aangeleverd.

De situatie nu

Op dit moment zijn verkopers al verplicht funderingsinformatie aan te leveren (informatieplicht) en moeten kopers goed onderzoek doen naar de desbetreffende woning (onderzoeksplicht). In de praktijk, echter, wordt funderingsinformatie bij de verkoopinformatie vaak niet of slechts zeer summier genoemd. Daardoor komt de fundering ook verderop in het koopproces, bij taxatie, bouwkundige keuring en financieringstoets, nauwelijks aan bod.

Vanaf april 2026 heeft de markt een nieuw model taxatierapport in werking laten treden: taxateurs rapporteren voortaan uitgebreider over de staat van de fundering en vragen bij hoog risico verkennend onderzoek op (mits koper daarmee instemt). Dit geeft de markt een prikkel om sneller en meer funderingsinformatie op te leveren.

De meeste zittende woningeigenaren kunnen funderingsherstel financieren via hun eigen geldverstrekker. Voor eigenaren zonder die mogelijkheid kan het al bestaande Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) uitkomst bieden.

Te zetten stappen

De aanjagers werken intensief samen met de partners -makelaars, taxateurs, bouwkundige keurders, kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs, woonplatforms- en maken onderling afspraken om funderingsinformatie een vast onderdeel te maken van het proces van taxatie, keuring en financieringstoets. Belangrijk is dat deze funderingsinformatie vanaf het begin van het koopproces beschikbaar is voor kopers. We stellen verkopers en de hen ondersteunende makelaars zo goed mogelijk in staat om deze informatie aan het begin van het proces op te leveren. Ook zorgen we voor eenduidige standaarden en definities, zodat voor alle partijen in het koopproces duidelijk is wat de funderingsinformatie betekent en welk effect dit kan hebben in het vervolg van het koopproces. Wanneer de risico-indicatie hoog risico constateert is het van belang dat verkennend onderzoek wordt uitgevoerd, zodat meer bekend wordt over de kans op funderingsschade bij het specifieke pand. Samen committeren partijen zich aan het beschikbaar stellen en aanleveren van verkennende onderzoeken, zodat in de gehele koopketen zo veel mogelijk risico gestuurd gewerkt kan worden.

Daarnaast dragen partners binnen het koopproces actief uit dat de staat van de fundering een wezenlijk onderdeel is van woningbezit, zodat kopers en eigenaren zich hier meer van bewust worden. Deze afspraken leggen we vast in een gezamenlijk convenant om elkaar vast te houden en aan te kunnen spreken op de gemaakte afspraken. Het convenant wordt samen uitgewerkt.

Parallel verkent het ministerie de mogelijkheden voor aanvullende regelgeving, zowel voor het aanleveren van informatie als voor de hypotheektoetsing.



Resultaten

- 2026: convenant afgesloten met brancheverenigingen van makelaars, Vereniging Eigen Huis, woonplatforms, verenigingen van taxateurs, hypotheekadviseurs, kredietverstrekkers en bouwkundig keurders; afspraken treden in 2027 in werking.
- 2026: opties voor regelgeving in kaart gebracht, inclusief voor- en nadelen per optie en mogelijke tijdlijnen.
- 2028: afspraken in het koopproces geëvalueerd en waar nodig aangepast op de dan ontwikkelde publieke informatievoorziening.

Wie zijn er nodig

Er wordt samengewerkt tussen alle relevante partijen in het koopproces. Dit zijn het ministerie, de branchevereniging van makelaars, Vereniging Eigen Huis, woonplatforms, verenigingen van taxateurs, hypotheekadviseurs, kredietverstrekkers en bouwkundig keurders. Daarnaast is er afstemming met Aedes en VNG.

Raakvlakken

Voor het convenant is afstemming en samenwerking nodig met de sporen informatievoorziening, kennis en communicatie en kwaliteitsborging. Aanvullend kan geleerd worden van aanpak voor VVE's en woningcorporaties, en is er veel overeenkomst met traject rond de Europese richtlijn voor energieprestatie van gebouwen.

Sturing & samenwerking

Dit spoor valt beleidsmatig binnen de rol en verantwoordelijkheid van het team Wonen-Koop & Kapitaalmarkt (BZK). De aanjagers werken vanuit deze verantwoordelijkheid binnen de NAF aan de resultaten en benutten bestaande overleggen en besluitvormingstafels.

4.8 Kwaliteitsborging funderingsonderzoek en -herstel

Betrouwbare uitvoering en geborgde kwaliteit in de praktijk

Doel

Het doel is het borgen van de kwaliteit van funderingsonderzoek en -herstel, zodat de groei en schaalvergroting van de funderingsaanpak verantwoord verloopt. Meer bewustwording, betere informatievoorziening en toegankelijke financiering leiden tot een toenemende vraag naar funderingsonderzoek en -herstel. Die groei is alleen houdbaar als 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. Om het doel te bereiken, zetten we in op open standaarden, actualisatie van bestaande richtlijnen en handboeken voor funderingsonderzoek en -herstel, en uniformering van bestaande erkenningsregelingen. 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 SVn en de Wkb stellen.

Eigenaren van monumenten met funderingsproblemen zijn een specifieke doelgroep. Hiervoor is het van belang om de kennis over de omgang met de monumentale waarden en het archeologisch bodemarchief beter te verspreiden waardoor de bekendheid toeneemt. Kennis van het archeologisch bodemarchief kan ook relevant zijn bij panden zonder monumentale waarde, archeologische resten kunnen immers overal aanwezig zijn. Zo zorgen we samen voor dat de kwaliteit van het werk gewaarborgd is.

De situatie nu

De funderingssector kent verschillende richtlijnen, handboeken en erkenningsregelingen, maar deze zijn versnipperd, deels verouderd en onderling niet consistent. Een uniforme open standaard waaraan opdrachtgevers en eigenaren kunnen toetsen of een partij kwalitatief werk levert ontbreekt. 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.

Een bijzonder aandachtspunt vormen monumenten: ook veel monumentale panden kampen met funderingsproblemen.

Te zetten stappen

We brengen eerst in kaart welke richtlijnen, handboeken en erkenningsregelingen voor funderingsonderzoek (beoordeling en inspectie) en -herstel er bestaan. Daarvoor betrekken we alle relevante kennishouders: kennisinstituten (zoals CROW, ISSO, KCAF en NAFO), uitvoerders (via NVAf en Bouwend NL), certificeerders



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.



en registers (zoals SKG-IKOB en NRBI), standaardisatieorganisaties (in het bijzonder NEN), eigenaar-organisaties (zoals Aedes, Vereniging Eigen Huis (VEH) en VvE Belang) en andere relevante partijen (zoals Gemeenten, Omgevingsdiensten, VNG en VBWTNL).

Het resultaat is een volledig overzicht van bestaande documenten en regelingen, inclusief inhoud en werking. Deze inventarisatie vormt samen met het doel de basis voor de bepaling van de open standaard en geeft meer inzicht in de te zetten vervolgstappen: welke richtlijnen en handboeken geactualiseerd moeten worden, en wat de grondslagen zijn voor een uniforme erkenningsregeling.

Het Rijk doet dit niet alleen maar betreft de verschillende partijen uit de markt die al een jarenlange ervaring hebben opgebouwd met het opstellen van richtlijnen, handboeken en (erkenings-)regelingen en het uitvoeren van funderingsonderzoek- en herstel. Voor deelname aan de werkgroep kwaliteitsborging geldt dat alle participerende partijen bereid moeten zijn het algemeen belang boven het eigen belang te stellen. Afhankelijk van het onderwerp en de benodigde expertise kan worden gewerkt met sub werkgroepen. De samenstelling van de groep wordt nader uitgewerkt. Besluiten over standaarden worden genomen op de daarvoor formele plekken.

De grondslagen voor een kwalitatief goede uitvoering: gekwalificeerde organisaties en personeel, een veilige werkomgeving, transparantie in processen en methodiek, en reproduceerbaarheid van de resultaten worden verder uitgewerkt in de groep.

In stappen actualiseren en uniformeren we de relevante richtlijnen en handboeken en werken we toe naar een geüniformeerde erkenningsregeling. We maken daarbij gebruik van bestaande instrumenten en stelsels. Voorbeelden zijn SVn (die als financier eisen stelt aan de uitvoering), het systeem van erkende kwaliteitsverklaringen (EKV) in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (waarmee aangetoond kan worden dat aan de bouwregelgeving voldaan is), normalisatie via NEN3 en de Wkb. We toetsen de aanpak in en met de praktijk.

Het is zaak dat de standaard ook daadwerkelijk wordt gebruikt. Daarom zetten we naast actualisatie- en uniformeren ook in op een goede implementatie. Belangrijk voor goed gebruik van de standaard is dat de markt, uitvoerders, opdrachtgevers en eigenaren, op een heldere manier bekend zijn met de nieuwe standaarden en erkenningsregeling. Hoe de communicatie hierover het beste kan worden vormgegeven, wordt nog verder uitgewerkt.

In de implementatiefase verkennen we de mogelijkheid van doorontwikkeling van de erkenningsregeling naar certificering. De te ontwikkelen erkenningsregeling kan bijvoorbeeld mogelijk worden opgesteld als erkende kwaliteitsverklaring (EKV) in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Als bij een vergunningaanvraag of bouwmelding een EKV wordt overlegd, is daarmee aangetoond dat aan de betreffende regelgeving is voldaan. Het toezicht verloopt in dat geval via het EKV-stelsel.

De tijdlijn is op dit moment nog onzeker. We staan aan het begin. De doorlooptijd hangt sterk af van de complexiteit van de inventarisatie en de snelheid waarmee we tot consensus komen. Het is daarmee een cyclisch proces



Resultaten

Kwaliteitsborging vraagt om brede samenwerking met partijen die eigen belangen hebben in de uitkomst.

- 2026: Volledig overzicht van bestaande richtlijnen, handboeken en erkenningsregelingen
- 2026: Gedragen algemene aanpak voor standaarden: actualisatie en uniformering, inclusief doorkijk naar certificering
- 2026: Beschikbare standaard voor verkennend onderzoek
- 2027–2028: ontwikkeling eerste versie overige open standaarden: gebaseerd op geactualiseerde richtlijnen en handboeken voor funderingsonderzoek en -herstel
- 2028–2029: Geüniformeerde erkenningsregeling voor funderingsonderzoek- en herstelbedrijven
- 2030: begin met implementatie zowel in markt als richting eigenaren

Wie zijn er nodig

Nodig zijn in elk geval de volgende partijen: CROW, ISSO, KCAF en NAFO (voor kennis over bestaande richtlijnen en handboeken), NVAf en Bouwend NL (voor inbreng vanuit de uitvoerende sector), SKG-IKOB en NEN (voor certificering en standaardisatie), Aedes, Vereniging Eigen Huis en VvE Belang (voor het perspectief van eigenaren), NRBI voor (kwaliteits-

bewaking), VNG en VBWTNL (voor perspectief van gemeenten⁴), Financiële instellingen (voor perspectief kredietverstrekkers) en SVn (voor het benutten van financieringsvoorwaarden als kwaliteitsanker). RCE voor het cultureel erfgoed.

Raakvlakken

Kwaliteitsborging raakt meerdere andere lijnen. Bij funderingsonderzoek komt informatie vrij die essentieel is voor de landelijke informatievoorziening, duidelijke afspraken over verzameling en vastlegging zijn daarom noodzakelijk. Kwaliteitsborging biedt ook zekerheid in de financiële keten: betrouwbare uitvoering verlaagt risico's voor eigenaren en financiers, en kwaliteitseisen kunnen een voorwaarde worden voor financiering. Ten slotte moet innovatie niet worden afgeremd door te stellen kwaliteitseisen, de normen die we ontwikkelen moeten ruimte laten voor nieuwe technieken en methoden.

Sturing & samenwerking

Een werkgroep wordt ingericht voor de samenwerking. Er wordt bezien op welke wijze bestaande initiatieven en werkgroepen, waar nodig, kunnen worden geïntegreerd of betrokken. Voor besluitvorming wordt gebruik gemaakt van bestaande structuren.

⁴ Uiteindelijk kunnen ook specifieke gemeenten en omgevingsdiensten betrokken worden.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler

4.9 Financieringsketen

Passende financiering en ondersteuning voor onderzoek en herstel

Doel

Wanneer er sprake is van (mogelijke) funderingsproblematiek, moet de eigenaar in staat zijn om funderingsonderzoek en herstel te financieren, mits dat verantwoord is⁵.

Funderingsonderzoek moet risicogericht zijn. Om consumenten niet onnodig op kosten te jagen, is het belangrijk dat er door financiers alleen als daar aanleiding toe is funderingsonderzoek wordt vereist. Funderingsonderzoek en -herstel gebeurt in de regel via eigen middelen of via een (extra) hypothecaire lening. Voor woningeigenaren en kleine particuliere verhuurders die voor herstel niet terecht kunnen bij hun eigen kredietverstrekker (vanwege een ontoereikend inkomen) fungeert het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) als landelijk vangnet. Zodat zo veel mogelijk private eigenaren in staat zijn om funderingsproblemen aan te pakken.

Ook voor 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) van SVn. Hier kunnen VvE's een onderhoudslening afsluiten voor het herstel van hun fundering, waarbij tegelijkertijd minimaal 20% van de lening wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen.

En ook voor corporaties is het van belang dat zij beschikken over voldoende financiële mogelijkheden om funderingsherstel in combinatie met verduurzaming en ander constructief onderhoud planmatig aan

te pakken. De kosten voor funderingsherstel worden in de financiële doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) meegenomen en bij een volgende doorrekening zullen de nieuwe inzichten ten aanzien van funderingsherstel worden benut. Daarnaast wordt bij een volgende herijking van de NPA het gesprek gevoerd over de verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk, gemeenten en corporaties bij funderingsherstel. Op 5 juni 2026 is door de minister van VRO een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met een nieuwe financiële doorrekening van de NPA⁶. Hierin staat hoe de maatregelen uit het regeerakkoord bijdragen aan extra investeringscapaciteit voor woningcorporaties, maar dat hun financiële positie een punt van zorg blijft. Ook beschrijft de brief welke vervolgacties de komende periode zijn voorzien ten aanzien van de investeringspositie van corporaties. De Nationale Prestatieafspraken kennen een eigen traject, los van de Nationale Aanpak Funderingen.

Kleine particuliere verhuurders die vanwege hun inkomen geen lening kunnen krijgen op de reguliere hypotheekmarkt kunnen, mits zij binnen de doelgroep⁷ vallen, voor een lening terecht bij het FDF.

Het is van belang dat een gebrek aan financieringsmogelijkheden niet leidt tot verdere schade aan woningen of tot financiële problemen voor eigenaren in het geval van sloop/nieuwbouw.

De situatie nu

Een woningeigenaar is zelf verantwoordelijk voor onderhoud aan de woning, inclusief funderingsherstel. Er bestaat geen landelijke subsidie voor funderingsonderzoek of -herstel en in Nederland is funderingsschade niet verzekeraar. Wel bieden sommige gemeenten subsidies voor funderingsonderzoek. Het merendeel van de private eigenaren is in staat om funderingsherstel zelf te financieren, bijvoorbeeld via eigen middelen of via een extra hypotheek. Voor bestaande eigenaren en kleine particuliere verhuurders met een ontoereikend inkomen bestaat het FDF als landelijk vangnet, binnen de voorwaarden van het fonds.

Het FDF speelt daardoor ook een belangrijke rol bij collectieve herstelopgaven. Door leningen via het fonds kan herstel voor een heel bouwblok haalbaar worden, omdat ook eigenaren met beperkte financiële mogelijkheden door gebruikmaking van het FDF kunnen deelnemen aan het herstel. Dit voorkomt dat de situatie van het bouwblok verder verslechtert omdat herstel niet van de grond komt doordat een deel van de eigenaren wel wil, maar financieel niet kan.

Eigenaren die in een monument 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 draagt het NRF bij in de kosten voor funderingsonderzoek.

Onder consumenten bestaat behoefte om voordat zij hun afwegingen maken duidelijk te hebben op basis van welke informatie kredietverstrekkers de fundering zullen toetsen bij de hypotheekbeoordeling. Mogelijk kan standaardisering van deze informatie in het koopproces helpen om het proces te vereenvoudigen, voor zowel consumenten als adviseurs. Met de wijziging in het Model Taxatierapport van 1 april 2026 is al een flinke stap in die richting gezet. Een toetsingskader, bijvoorbeeld vanuit NHG, kan daarin verdere helderheid bieden. In de sector wordt ook gewerkt aan de fundering als ontbindende voorwaarde in het koopcontract.

Een slechte fundering raakt niet alleen de eigenaar. Wanneer de fundering verslechtert, daalt de waarde van het onderpand. Dat raakt de kredietverstrekker, NHG en de overheid (daling van de WOZ waarde) en mogelijk ook andere eigenaren in de directe omgeving. Herstel is daarmee ook in het belang van deze partijen. Soms is gedeeltelijk herstel of het vertragen van verdere achteruitgang ook mogelijk.

Gebied met stapeling van opgaven⁸

In sommige gebieden en wijken speelt meer dan alleen funderingsproblematiek. Hier is sprake van een stapeling van sociale, maatschappelijke, financiële en fysieke opgaven, zoals:

- funderingsproblemen
- vervanging verouderde en verzakkende infrastructuur en riolering
- verduurzamingsopgaven
- sociaaleconomische kwetsbaarheid
- wantrouwen naar de overheid

Deze stapeling groeit de individuele bewoner, maar ook de overheid, boven het hoofd. Handelingsperspectief in een dergelijke situatie ontbreekt, zeker wanneer ze in samenhang met elkaar optreden. Daarom onderzoeken we in Rotterdam, Zaanstad, Dordrecht en Arnhem/Rivierenland in de gebiedsgerichte leeraanpak wat dit vraagt.

Een wijkgerichte aanpak met eigenaren kan dan helpen, waarbij bewonersinitiatieven en -organisaties, gemeenten en woningcorporaties een belangrijke rol kunnen spelen in regie, procesbegeleiding en het faciliteren of organiseren van financiële arrangementen met de financiële instellingen.

De gemeenten zijn op dit moment onvoldoende financieel en organisatorisch toegerust om deze gebiedsontwikkeling 3.0 (stads en dorpsvernieuwing) aan te pakken.

In samenwerking met de financiële sector (banken, verzekeraars) en kennispartijen worden de verschillende scenario's met de bijbehorende financiële (on)mogelijkheden verkend, op zoek naar kansen voor de toekomst van het collectief. In Rotterdam en Dordrecht zijn de kostenplaatjes van mogelijke scenario's in beeld gebracht. De betrokken partijen zijn gezamenlijk nieuwe financiële arrangementen aan het verkennen om deze wijken toekomstbestendig te maken en daarbij de verschillende opgaven in samenhang aan te pakken. Zeker in situaties waar herstel niet mogelijk is, vraagt het om een andere aanpak, ook financieel, tussen eigenaar, overheid en kredietverstrekker.

⁵ 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.

⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 29453, nr. 583

⁷ Wie precies onder de doelgroep kleine particuliere verhuurders valt, is beschreven in het [investeringsreglement](#) van het FDF.

⁸ Dit onderwerp wordt meegenomen in de gebiedsgerichte leeraanpak (zie ook paragraaf 4.1).



Te zetten stappen

Bij beperkte financiële middelen moet zoveel mogelijk in het werk worden gesteld om herstel toch mogelijk te maken, mits dat verantwoord is⁹. Het thema financiën raakt rechtvaardigheid en eerlijkheid. In de Publieke Waarden Evaluatie onderzoeken we hoe de samenleving naar dit thema kijkt. Daarnaast vraagt het van systeempartijen als overheid en kredietverstrekkers ook de bereidheid om te zoeken naar oplossingen die bijdragen aan de beweging naar funderingsherstel. Daarvoor kan het nodig zijn de grenzen op te zoeken en te experimenteren met nieuwe financieringsarrangementen en instrumenten, uiteraard binnen de grenzen van wet- en regelgeving ten aanzien van verantwoorde financiering. Dit zien we gebeuren in een aantal van de leergebieden. Daarnaast verkennen partijen ook andere mogelijkheden om het herstel in beweging te krijgen en kijken daarbij ook naar bijvoorbeeld de mogelijkheden bij de verduurzaming en wat daarvan geleerd kan worden voor de financiering van funderingsonderzoek en -herstel.

Versterken van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel

- In 2026 voegt het Rijk € 20 miljoen toe aan het FDF, om tegemoet te komen aan de verwachte hogere vraag naar leningen door de landelijke werking van het fonds.
- FDF en BZK monitoren hoeveel aanvragen worden gedaan, wat de aard van de aanvragen is en welke afwijzingsgronden zich voordoen. Specifieke aandacht gaat uit naar situaties waarin eigenaren tussen wal en schip vallen, voor het inzicht in de obstakels bij het verstrekken van financiering. Deze signalen worden actief opgepakt samen met kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs.
- Uiterlijk in het eerste kwartaal van 2028 wordt het FDF geëvalueerd, op basis van de ervaringen met de landelijke werking.

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.

Ontwikkelen en verbeteren van financieringsmogelijkheden

- De ministeries van BZK en Financiën onderzoeken samen met NHG en kredietverstrekkers of en hoe bij de financiering rekening dient te worden gehouden met funderingsherstel indien sprake is van een hoog funderingsrisico en hoe dit ingebouwd kan worden in het hypotheekproces. Dit betreft zowel de funderingsinformatie die opgevraagd moet worden, als de wijze van de kredietbeoordeling die daarop volgt.
- Voorkomen moet worden dat woningen met een risico op funderingsschade niet gekocht of verkocht kunnen worden. Insteek is dat kredietverstrekkers ook woningen met een risico-inschatting D en E financiering verlenen, mits de financiering verantwoord is. Kredietverstrekkers zijn echter vrij in het bepalen van hun individuele acceptatiebeleid. Het Verbond van Verzekeraars en de NVB monitoren de ontwikkelingen en bespreken eventuele beperkingen met de individuele leden.
- Kredietverstrekkers, NHG, overheid, hypotheekadviseurs en toezichthouders monitoren welke belemmeringen er bestaan voor financiering van funderingsherstel, zowel bij bestaande als nieuwe hypotheekleningen. Daarbij bestaat ook aandacht voor de mogelijkheden van bijzonder beheer en maatwerk.
- SVn en BZK onderzoeken of er VvE's tussen wal en schip vallen en in welke situaties dit geldt. Dit biedt inzicht in de obstakels bij het verstrekken van financiering. Deze signalen worden actief opgepakt samen met SVn, kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs.
- Kredietverstrekkers en overheid verkennen actief de mogelijkheden voor bijvoorbeeld financiële prikkels en aantrekkelijke voorwaarden voor funderingsherstel. Ook wordt, met inachtneming van de mededingingsregels, verkend welke (financiële) prikkels mogelijk zijn, zoals aantrekkelijke voorwaarden en subsidies bij combinaties van funderingsherstel en verduurzaming.
- Overheid, kredietverstrekkers en FDF onderzoeken in de gebiedsgerichte leeraanpak de belemmeringen en mogelijke oplossingsrichtingen voor niet-kunners bij een gestapelde opgave, zoals een combinatie van funderingsherstel en verduurzaming.

¹⁰ Zoals bij hen aanwezige data betreffende de financiële positie van de consument (bijv. actuele hypotheekgegevens).

- Overheid, kredietverstrekkers en belangenorganisaties onderzoeken welke ondersteuning verschillende partijen kunnen bieden bij de financiering van (beperkt) funderingsonderzoek.

Verbeteren van informatie in de hypotheekketen

- De AFM heeft recent de leidraad hypotheekadviesgeving geactualiseerd. Hierin reikt de AFM adviseurs handvatten aan om passend te adviseren en is expliciet aandacht opgenomen voor het bespreken van funderingsrisico's als de adviseur bekend is met signalen in het werkgebied waarin de adviseur actief is.
- HDN werkt, met subsidie van BZK, aan een verduurzamingstoolbox voor hypotheekadviseurs. Hierin is informatie opgenomen over: subsidies, financieringsmogelijkheden en lokale regelingen (zoals ISDE-subsidies, EBV-financiering, energielabels en lokale regelingen (SVn, Warmtefonds e.d.)). De toolbox ontsluit deze informatie direct in hypotheekadviessoftware. In een latere fase kunnen ook funderingsinformatie en financieringsmogelijkheden via het FDF hierin worden opgenomen.
- Hypotheekadviseurs gaan met klanten in gesprek over de financiering van kosten van te verwachten constructief onderhoud, waaronder verduurzaming en funderingsherstel. Kredietverstrekkers onderzoeken hoe de bij hen aanwezige data¹⁰, passend binnen de AVG-regels, ook beschikbaar kan worden gesteld voor adviseurs.

Gebieden waar herstel economisch en technisch niet verantwoord is

- In situaties waar funderingsherstel niet mogelijk is en sloop/nieuwbouw noodzakelijk wordt, wordt in de gebieden van de gebiedsgerichte leeraanpak onderzocht hoe eigenaren en woningcorporaties handelingsperspectief kunnen krijgen.
- Hierbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de financiële arrangementen. Wat geleerd wordt in bijvoorbeeld Rotterdam en Dordrecht over financiële arrangementen bij sloop/nieuwbouw, vormt input voor de bredere, landelijke, aanpak.

Resultaten

- 2026: Aanpassing model taxatierapport door funderingsrisico's expliciet mee te nemen, zodat onder andere kredietverstrekkers deze informatie kunnen gebruiken.
- 2026: Onderzoek door de ministeries van BZK en Financiën, NHG, de AFM en kredietverstrekkers hoe in de financiering rekening te houden met funderingsproblemen, uitmondend in een nadere invulling hiervan in 2027.
- 2026: Toevoeging € 20 mln. aan FDF.
- 2026/2027: Verkenning financiële mogelijkheden in leergebieden.
- 2027: Overzicht van signalen en casussen waarin eigenaren tussen wal en schip vallen, met voorstel voor mogelijke oplossingen te beginnen bij FDF, mogelijk breder.
- 2027: Overzicht van signalen en casussen waarin VvE's tussen wal en schip vallen, met voorstel voor mogelijke oplossingen te beginnen bij SVn, mogelijk breder.
- 2028: evaluatie van het FDF, inclusief de landelijke werking en doeltreffendheid.
- 2028: Overzicht van financieringsarrangementen voor funderingsherstel voor eigenaren en overheden.

Wie zijn er nodig

Per te bereiken resultaat worden de betrokken partijen bij elkaar gebracht, waarbij afspraken worden gemaakt over specifiek te behalen resultaten en het bijbehorende tijdpad. Betrokken partijen zijn in elk geval NHG, Nederlandse Vereniging van Banken, Verbond van Verzekeraars, SVn, FDF, TOV, hypotheekadviseurs, AFM, de ministeries van BZK en Financiën en afhankelijk van het gebied gemeenten. Voor de mogelijkheden om tot financiële prikkels, waaronder aantrekkelijke voorwaarden bij combinatie van funderingsherstel en verduurzaming te komen, zal ook de ACM worden betrokken. En in de gebieden van de leeraanpak worden de afzonderlijke kredietverstrekkers betrokken als financiers van woningeigenaren.

Raakvlakken

Er zijn raakvlakken met het koopproces, de gebiedsgerichte leeraanpak en de informatievoorziening. Buiten de NAF zijn er raakvlakken met verduurzaming en met de Nationale Prestatieafspraken tussen woningcorporaties, Rijksoverheid en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Samenwerking en afstemming wordt opgezocht.

Sturing & samenwerking

De aanjager heeft op de verschillende onderdelen contact met partijen. In overleg met de inhoudelijk betrokkenen, zoals genoemd in deze paragraaf, wordt de overleg- en besluitvormingsstructuur nader uitgewerkt.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

4.10 Juridische onderwerpen

Heldere kaders en instrumenten voor een werkbare aanpak

Doel

Doel is het zorg dragen voor een goed werkend kader van wet- en regelgeving rondom funderingsschade en funderingsherstel, zodat eigenaren, gemeenten en andere betrokken partijen in staat zijn de stappen te zetten die nodig zijn om hun rol in het aanpakken van funderingsschade op te pakken. Ook zorgen we ervoor dat de bekendheid met de verschillende wet- en regelgeving die er al is en hoe deze wet- en regelgeving in de praktijk goed toe te passen wordt vergroot, waardoor bestaand instrumentarium beter benut kan worden. Ook wordt onderzocht of er regelgeving ontbreekt of in de praktijk niet goed uitwerkt, zodat hier actie op kan worden ondernomen.

Hierbij in ieder geval aandacht voor de volgende wet- en regelgeving: Omgevingswet, Wet Kwaliteitsborging, BBL, AVG en Burgerlijk Wetboek.

De situatie nu

Funderingsproblematiek kent publieke en privaatrechtelijke aspecten. Het eigendomsrecht van een woning is onderdeel van het privaatrecht. Soms delen woningen een muur met de burens. Deze mandelige muur is feitelijk van beide eigenaren. Bij funderingsproblemen kan alleen gezamenlijk onderzoek en herstel plaatsvinden. Komt je er samen niet uit dan moet je naar de rechter toe.

Is sommige situaties, bijvoorbeeld als een woning onveilig is door funderingsproblemen kan of moet de gemeente optreden. De wetgever stelt bijvoorbeeld eisen aan bouwwerken in bijvoorbeeld het Besluit bouwwerken leefomgeving). Ook in het Omgevingsplan kunnen regels staan die een grondslag bieden voor handelen.

Juridische kennis rondom funderingen is versnipperd en komt vaak reactief tot stand. Het KCAF biedt een juridische handreiking. VNG heeft een juridische werkgroep. Handelingsperspectief voor eigenaren of ambtenaren moet worden versterkt.

Te zetten stappen

Stap één is zicht te krijgen op de juridische mogelijkheden en onmogelijkheden voor eigenaren en gemeenten. Afhankelijk van die inzichten wordt een voorstel opgesteld om praktische informatie en kennis op het juridische vlak te ontwikkelen en ontsluiten.

Resultaten

- 2026: Handzaam overzicht van relevante wet- en regelgeving en praktijkvoorbeelden van toepassing daarvan.
- 2026: Inzicht in ontbrekende of in de praktijk niet goed werkende wet- en regelgeving.
- 2027 e.v.: Waar nodig: aanpassing van wet- en regelgeving.

Raakvlakken

Wet- en regelgeving is in vrijwel ieder spoor relevant (bv het spoor informatievoorziening, kwaliteitsborging, water- en bodem, woningtransactieproces). Uit deze sporen kunnen dan ook wensen voor (aanpassing van) wet- en regelgeving naar voren komen.

Wie zijn er nodig

VNG, KCAF, VEH, Aedes en andere partijen met behoefte aan informatie op het juridisch vlak zijn nodig. Samen met experts en deskundigen in de markt wordt gewerkt aan gewenste resultaten.

Sturing & samenwerking

Er wordt bezien op welke wijze bestaande initiatieven en werkgroepen, waar nodig, kunnen worden geïntegreerd of betrokken. Voor besluitvorming wordt gebruik gemaakt van bestaande structuren. Indien deze te kort schieten wordt in overleg een governance ingericht.

Tot slot

In onderstaande tabel leggen we de koppeling tussen de vijf subdoelen en de op korte termijn te verwachte resultaten op de tien thema's.

Groot denken (richting naar 2035)	Klein doen (tranche 2026–2028)
Normalisering aandacht funderingen	Eerste stappen op informatievoorziening, kennis, kwaliteitsborging en communicatie. Gericht op bewustwording en handelingsperspectief van eigenaren en betrokken partijen. PWE (zomer 2026); kernboodschappen ontwikkeld en getest; communicatienetwerk operationeel; overkoepelende communicatieaanpak vastgesteld met persona's, klantreizen en interventies; eerste gedifferentieerde aanpak per doelgroep uitgerold
Transparantie en verankering koopproces	Kleine, maar betekenisvolle stappen gezet. Nieuw taxatie-rapport van kracht; convenant afgesloten met ketenpartners; opties voor regelgeving in kaart; financieringsmogelijkheden en ondersteuningsbehoefte(n) in beeld
Volwassen markt voor onderzoek en herstel	Concrete innovatieve oplossingen met productiviteitswinst; eerste open standaard voor funderingsonderzoek en -herstel beschikbaar; erkenningsregeling in ontwikkeling; overzicht relevante wet- en regelgeving en knelpunten
Toekomstperspectief voor eigenaren en wijken waar herstel niet volstaat	Raakvlakken benutten: energietransitie, bodemdaling, bouw, leefbaarheid en veiligheid, sociaal domein. Inzichten en stappen uit gebiedsgerichte leeraanpak: eerste lessen gedeeld; inzicht in financiële arrangementen bij gestapelde opgaven
Agenderen toekomstbestendig wonen in een klimaatveranderende leefomgeving	Funderingen geagendeerd in politieke en maatschappelijk debatten over wonen, verduurzaming en klimaat; gedeeld raakvlakken benut met aanpalende programma's; beleidscommunicatie operationeel

5. Verbinden, sturen en besluiten binnen NAF

De kracht en het succes van de NAF wordt bepaald door of het ons gaat lukken om vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid de stappen te zetten die nodig zijn.

Een groot aantal publieke, private en maatschappelijke partijen is nu al bij de NAF betrokken. En mogelijk sluiten nog meer partijen aan. Funderingen is het cement dat ons bindt. We willen in de NAF zowel verbonden zijn als zichtbare stappen vooruit zetten. Welke manier van verbinden, afstemmen, sturen en besluiten past? Hoe zorgen we voor verbondenheid maar ook daadkracht?

We doen in dit hoofdstuk een voorzet. Een perfecte governance is niet te maken voor een speelveld dat zo breed en divers is met overheden, private en maatschappelijke partijen, belangenorganisaties, beleidsmakers en uitvoerders, kennisinstellingen en gebieden. En dan is er ook nog een verschil tussen kleine en grote organisaties.

We passen aan als blijkt dat dat nodig is. We maken daarbij onderscheid tussen wat er informeel kan en wat formeel nodig is. De insteek is het formele en informele zo te organiseren dat het elkaar kan versterken.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

5.1 Spelregels

Samenwerken aan de NAF doen we met een aantal spelregels:

- We werken aan de opgave vanuit onderling vertrouwen, een gedeeld verhaal en taal. We zijn nieuwsgierig en zien en (h)erkennen elkaars meerwaarde.
- We communiceren open.
- We sturen vanuit het gedeelde doel op het neerzetten van betekenisvolle resultaten.
- We maken afspraken over hoe we elkaar aanspreken op rol, verantwoordelijkheid ten aanzien van het gezamenlijke en hoe we escaleren als het even niet loopt.

Om iets tastbaars in handen te hebben leggen we in een strategisch document (bijvoorbeeld een convenant) het gezamenlijke doel, de beoogde resultaten, ieders rol en verantwoordelijkheid en wat we van elkaar verwachten vast. Dit stellen we vast aan de bestuurlijke tafel in het najaar van 2026.

5.2 Informele brede tafels

We zetten in op het faciliteren van verbinding, verbreding en verdieping met elkaar. We organiseren rondom inhoud gesprek waarbij we uitgaan van gelijkwaardigheid, ondanks verschillen in rol, belangen, verantwoordelijkheid en positie in het speelveld. Partijen staan naast elkaar en iedereen draagt bij naar vermogen.

Aan deze tafels zit je niet aan, je doet mee. En je zit daar niet voor (het bewaken van) het eigen belang, maar om te werken aan duurzame oplossingen om de stip in 2035 dichterbij te brengen. Dit kan betekenen dat het voor jouw organisatie schuurt, maar het collectief er beter van wordt. Partijen die meedoen, zijn bereid om tijd te investeren in de samenwerking.

Bestuurlijk

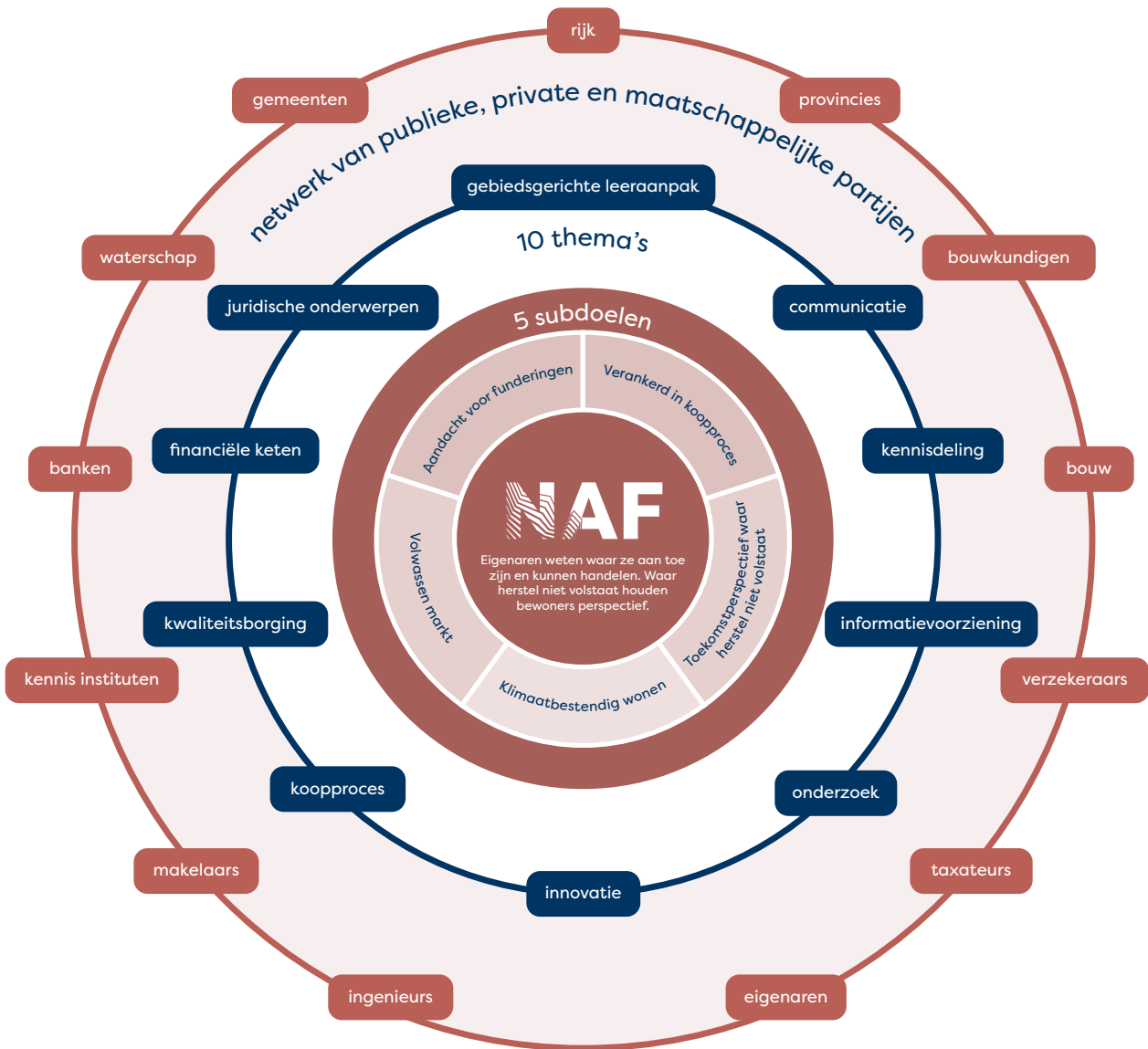
Bij de bestuurlijke tafel (bijeenkomst) schuiven alle bij de NAF betrokken partijen aan tafel aan met één bestuurder. Aan deze tafel wordt het gesprek gevoerd over de koers die we samen willen varen, of we op koers liggen en hoe we omgaan met dilemma's en zorgen. De sessies zijn informeel, reflectief en inspirerend vanuit een strategische en bestuurlijke invalshoek. De uitkomsten worden benut in de voorbereiding op besluitvorming aan formele tafels. We organiseren deze tafel twee keer per jaar fysiek.

Naast deze brede bestuurlijke tafel kan er rond inhoudelijke thema's door de trekker binnen de NAF een specifieke bestuurlijke tafel worden ingericht. Ook kunnen partijen zelf het initiatief nemen voor bestuurlijke afstemming en verbinding. Denk aan de bestuurlijke top in Rotterdam (gemeente), Dordrecht (gemeente) en Amsterdam (banken).

Inhoudelijke professionals

Op verschillende thema's vindt al volop verbinding, afstemming en samenwerking plaats. Geen van de thema's is door één partij zelfstandig te organiseren. Op de onderwerpen Informatievoorziening, woonproces, communicatie, gebiedsgerichte leeraanpak is al een beginnende community. In deze groepen wordt gewerkt aan de hand van kennis en ervaringen worden dilemma's en zorgen besproken, richtingen bepaald, resultaten gerealiseerd en wordt samen geleerd.

De inrichting van de plekken/tafels/werkgroepen kan verschillen: sommige zijn gericht op inhoudelijke verkenning, verdieping, verbinding of verbreding. Samen vormen de groepen het ecosysteem van de nationale aanpak funderingen.



5.3 Besluitvorming op reguliere formele plekken

We maken voor besluitvorming en ambtelijke voorbereiding gebruik van de bestaande besluitvormingstafels. We brengen resultaten waarover besluitvorming nodig is daar naar toe, afgestemd vanuit de samenwerking binnen de nationale aanpak funderingen.

Minister en DG

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is de formele opdrachtgever voor de Nationale Aanpak Funderingen. De Directeur-Generaal (DG) Volkshuisvesting en Wonen treedt namens de minister van VRO op als gedelegeerd opdrachtgever. Beleidsmatig is het onderwerp door de DG belegd bij de Directie Bouwen & Energie van het ministerie van BZK.

Regisserend programmadirecteur

De DG heeft een programmadirecteur aangesteld. Zij regisseert de samenwerking en verbinding met alle partijen. Zij is voor en van alle partijen en werkt vanuit de gezamenlijke opgave voorbij organisatiebelangen. De programmadirecteur beschikt over een klein regieteam (zie hoofdstuk 6).

De regierol ziet toe op het bewaken van samenhang én voortgang. Zij stuurt op tijdige en gewenste realisatie van acties en resultaten van de verschillende partners. Zij ondersteunt, organiseert en/of faciliteert de samenwerking en de ontwikkeling van landelijke voorzieningen. Zij zet in op het vergroten van bewustwording, transparante en toegankelijke informatie, leren, kennisontwikkeling en -deling en communicatie bij betrokken partijen.

Overheden onderling

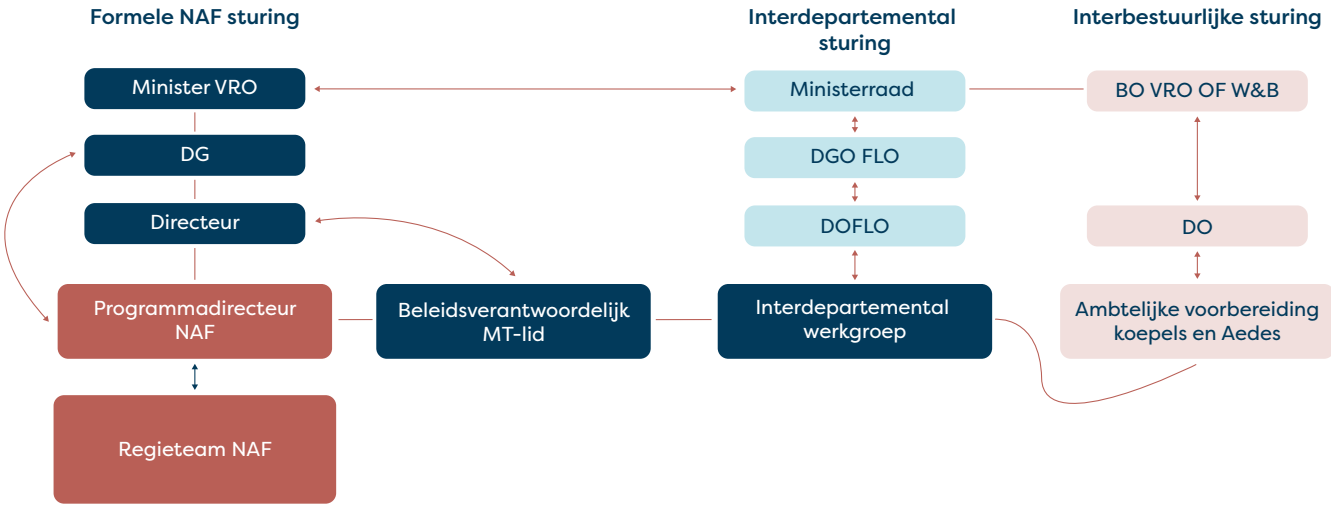
De betrokken overheden nemen besluiten in bestuurlijke overleggen (BO's). Afhankelijk van de beleidsverantwoordelijkheid is dit het BO VRO (coördinatie BZK) of het BO Water en Bodem (coördinatie IenW). De interdepartementale afstemming en voorbereiding vindt plaats in het DGO FLO. Zie onderstaande figuur. De afstemming en voorbereiding met koepels gebeurt in het DO.

Overheden en private partijen

Besluitvorming tussen overheden met private partijen gebeurt zo veel mogelijk aan reguliere tafels. Welke dit precies zijn wordt nog geïnventariseerd. Soms is er behoefte aan aanvullende afspraken of een besluitvormende tafel. Dan wordt dit met elkaar georganiseerd. Zo wordt er in de koopproces toegewerkt naar een convenant met ketenpartners om afspraken te bekrachtigen.

Private partijen onderling

Er vindt ook afstemming en besluitvorming plaats tussen private partijen onderling over funderingen. Hiervoor zijn werkende structuren. Een voorbeeld hiervan is de wijziging van het taxatierapport.



6. Samen aan de slag

Partijen brengen actief kennis en expertise in en dragen bij vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.



Platform Slappe Bodem / fotografie Vincent Basler.

6.1 Rollen en verantwoordelijkheden

Er is een klein regieteam dat aanjaagt en verbindt. Het regieteam ziet toe op het bewaken van samenhang, heeft zicht op de voortgang en acties van de verschillende partners en stuurt daarop waar nodig; en ondersteunt, organiseert en/of faciliteert de ontwikkeling van landelijke voorzieningen. Het regieteam neemt geen taken, verantwoordelijkheden en activiteiten over van andere partijen.

Rollen regieteam

Elk thema is belegd bij een lid van het regieteam. Het lid van het regieteam is niet de baas. Wel vervult hij/zij meerdere rollen. Hij/zij fungeert als *aanjager en verbinder* op het thema om de gewenste resultaten samen te realiseren. Hij/zij brengt partijen in het NAF-netwerk bij elkaar en draagt zorg voor de gezamenlijke strategie en stapsgewijze aanpak voor dat thema. Hij/zij faciliteert *het afstemmen en organiseren* van dat de acties uitgevoerd worden en houdt *(over)zicht op de voortgang* op het thema. Ook draagt hij/zij zorg voor de gezamenlijke kaders en afspraken die nodig zijn om het thema verder te brengen, zoals *risicomodel, begrippen)kaders, gedeelde werkwijze, spelregels*. Hij/zij brengt, indien nodig, kaderstellende producten tijdig naar besluitvorming bij voorkeur op een bestaan-

de besluitvormingstafel. Ook het *beoordelen* van (bestaande) producten van partijen in de samenwerking kan onderdeel zijn van het werk van een regieteam lid. De leden van het regieteam hebben dus meerdere rol(len). Het is belangrijk om hier expliciet over te zijn omdat soms een rol hiërarchisch kan voelen of zijn.

De praktische ondersteuning van het team vraagt nog aandacht.

Het regieteam werkt flexibel. Ze werkt vanuit het ministerie van BZK, het Arti Legi gebouw in Gouda en is veel op pad in het land of werkt vanuit huis.

Rollen betrokkene partijen bij NAF

Alle partijen, zowel publiek als privaat, zijn en blijven zelf verantwoordelijk voor eigen rollen, taken en verantwoordelijkheden (beleid en uitvoering). Daar waar de inzet en inspanning van een organisatie onevenredig is ten opzichte van anderen kan financiële vergoeding voor de inzet plaatsvinden.

Specifiek voor de minister van VRO geldt het volgende: naast de regierol (gedelegeerd aan de programmadirecteur NAF) is zij inhoudelijk verantwoordelijk voor beleid en uitvoering op het terrein van informatievoorziening, kwaliteitsborging en de bouw- en de woningmarkt.

6.2 Communicatie tussen partijen

Communicatie als thema is beschreven in hoofdstuk 4. In deze paragraaf lichten we toe hoe we de communicatie binnen het NAF netwerk organiseren.

Binnen de NAF zijn veel partijen actief, elk met eigen kennis, ervaring en netwerken. Die kennis moet circuleren, tussen partijen onderling, maar ook tussen de thema's. Wat in het ene thema of gebied wordt geleerd, is waardevol voor een ander. De communicatieadviseur van het regieteam verbindt en organiseert de onderlinge uitwisseling.

Niet door over te nemen, maar door te organiseren, te delen en zichtbaar te maken. Effectieve samenwerking begint bij elkaar kennen, begrijpen en versterken.



Verbinden van het netwerk

Daarvoor is een actief communicatienetwerk nodig van communicatieprofessionals (van in elk geval KCAF, KBF, Vereniging Eigen Huis, Aedes, koplopergemeenten, provincies, waterschappen en andere partijen) die elkaar weten te vinden, ervaringen delen en gezamenlijk optrekken waar dat meerwaarde heeft. De eerste bijeenkomst van dit netwerk vond plaats op 10 maart 2026. Wat daar meteen duidelijk werd: er is al veel, iedereen wil samenwerken, en de winst zit in verbinden en niet in overnemen.

Samen een groot bereik

Verbinden vraagt ook om een gedeelde basis: consistent gebruik van begrippen en terminologie, en afspraken over afzenderschap wie zegt wat, namens wie, via welke kanalen. Niet om communicatie te centraliseren, maar om versnippering te voorkomen en het gezamenlijke bereik te vergroten. Hoe die basis eruitziet wordt in 2026 samen met het communicatienetwerk uitgewerkt. Opties die daarbij worden verkend zijn onder meer een paraplu-merk of NAF-beeldmerk, een gezamenlijke landingspagina en een gedeeld kanaal voor kennisdeling.

Ook werd in het netwerk nadrukkelijk benoemd dat taal ertoe doet. Begrippen die goed werken in beleidstaal landen anders bij eigenaren en bewoners. Consistente, toegankelijke communicatie is een gedeelde verantwoordelijkheid van het hele netwerk.

Communicatie per thema

Wat per thema wordt ontwikkeld en geleerd, is ook waardevol voor het bredere netwerk. Programma-communicatie zorgt ervoor dat inzichten, ervaringen en resultaten uit de thema's worden gedeeld zodat het netwerk als geheel sterker wordt en partijen op elkaars werk kunnen voortbouwen. Wat in de praktijk wordt geleerd, voedt het landelijke beeld, en andersom. Elk thema heeft daarvoor eigen communicatie, passend bij de doelgroepen en fase van dat thema.



6.3 Monitoring van de voortgang

We maken inzichtelijk wat partijen opleveren en bereiken. Dat vraagt om regelmatige, heldere communicatie over mijlpalen, resultaten en geleerde lessen. Niet als sluitstuk, maar als onderdeel van een open NAF uitvoering waarbij betrokkenen weten waar de NAF staat. Het nodigt nieuwe partijen uit om aan te sluiten. Het gaat niet alleen om rapportages, maar juist ook om herkenbare voorbeelden uit de praktijk die laten zien wat de aanpak in beweging brengt.

Aan het eind van elk kwartaal wordt kort op papier gezet wat de voortgang is op het thema wat wordt besproken in het regieteam. Inhoud, proces en relatie komt aan bod, net als kansen, risico's, voortschrijdend inzicht en de te zetten stappen voor de komende periode. De samenhang tussen de thema's is daarbij essentieel onderwerp van gesprek.

Elk half jaar wordt op hoofdlijnen schriftelijk gerapporteerd over de voortgang, samenhang en behaalde resultaten in de NAF. Deze inzichten worden op hoofdlijnen ook beschikbaar gesteld en gedeeld met de DG én de bestuurders en professionals betrokken bij de NAF.

Elk jaar, als input voor de kamerbrief, wordt het net opgehaald om zicht te krijgen op de stand van zaken breed. Deze stand van zaken is gericht op ontwikkelingen in het speelveld, bereikte voortgang op de thema's, richting gevend en agenderend voor de komende periode. Herkenbare voorbeelden uit de praktijk maken daar onderdeel van uit. In deze stand van zaken wordt terug en vooruit gekeken. Onderwerpen, knelpunten worden geagendeerd.

We voeren aan de bestuurlijke tafel en met de professionals één keer per jaar het gesprek over wat de inzichten betekenen voor de komende periode en de gestelde ambitie. En stellen koers en route mogelijk bij op grond van voortschrijdend inzicht.

6.4 Financiële middelen

Dit plan bestrijkt vooralsnog de eerste tranche voor de periode 2026-2028. Dat is de periode waar nu vanuit het kabinet financiële middelen voor beschikbaar zijn. Per thema worden risico's en maatregelen in kaart gebracht.

Uitwerking op inhoudelijke onderdelen
Voor de verschillende onderdelen van de nationale aanpak komt, indien nodig, een concretere uitwerking. Deze worden opgesteld en/of afgestemd met de partijen betrokken bij het thema. Ook wordt hierin beschreven welke uitdagingen de verantwoordelijke aanjager verwacht en wat dat betekent voor de werkzaamheden.

Begroting

Het kabinet heeft € 56 miljoen beschikbaar gesteld voor de periode tot en met 2028 en € 20 miljoen voor het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). De verdeling van de middelen over de onderwerpen is vastgelegd in de kabinetsreactie op het rapport de Olifant onder de kamer (4 juli 2025):

Verdeling financiële middelen 2025-2028	
Creëren noodzakelijke condities	
Betrouwbare data en risicomodellen	€ 18 miljoen
Kennisontwikkeling, innovatie & opschaling	€ 6 miljoen
Kwaliteitsborging	€ 4 miljoen
Uitvoeringskracht	€ 4 miljoen
Ondersteunen individuele aanpak	
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	€ 20 miljoen ¹¹
Informatie, communicatie, kennisdeling	€ 4 miljoen
Ondersteunen gebiedsgerichte aanpak	
Gebiedsgerichte leeraanpak: onderzoek, informatie, advies, procesbegeleiding	€ 20 miljoen

Over de voorbereiding van de volgende tranche (na 2028) en de noodzakelijke randvoorwaarden gaan we met alle publieke en private partners in gesprek.

11 Geen onderdeel van de € 56 mln. Er is separaat € 20 mln. gereserveerd voor een extra storting in het FDF.

Bijlage 1 - Afkortingen

Afkorting	Volledig
ABD	Algemene Bestuursdienst
ACM	Autoriteit Consument & Markt
AFM	Autoriteit Financiële Markten
Bbl	Besluit Bouwwerken Leefomgeving
B&E	Bouwen & Energie
CASI	Communicatie Activatie Strategie Instrument
Datafundament ZIN	Datafundament Zicht op Nederland
DG	Directeur Generaal
DSO	Digitaal Stelsel Omgevingswet
DPRA	Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie
EBV financiering	Energiebesparende Voorzieningen financiering
EKW	Erkende Kwaliteitsverklaring
FDF	Fonds Duurzaam Funderingsherstel
Fundermaps	Marktapplicatie voor funderingsinformatie
ISDE-subsidie	Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing
IPLO	Informatiepunt Leefomgeving
KBF	Kenniscentrum Bodemdaling & Funderingen
KCAF	Kenniscentrum Aanpak Funderingen
LTI	Loan to Income
LTV	Loan to Value
LVG	Landelijke Voorziening Gebouwgegevens
LVIF/LV Informatievoorziening Funderingen	Landelijke Informatievoorziening Funderingen
NAF	Nationale Aanpak Funderingen
NDS	Nederlandse Digitaliseringsstrategie
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
NP ES	Nationaal Programma Energiesysteem
NP LV	Nationaal Programma Lokale Warmte
PPS	Publiek-Private Samenwerking
PWE	Participatieve Waarde Evaluatie
RLI	Raad voor de Leefomgeving & Infrastructuur
SEA	Strategische Evaluatie Agenda
SKG-IKOB	Nederlandse certificatie-instelling bouw- en vastgoed sector
Q&A	Question & Answer
RVO	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
SKG	Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling
VRO	Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening
VVE	Vereniging van Eigenaren
Wkb	Wet Kwaliteitsborging Bouw
WOZ	Waardering Onroerende Zaken

Bijlage 2 - Betrokken organisaties

Betrokken organisaties	
ACM	Autoriteit Consument & Markt
Adfiz	
Aedes	Koepel van woningcorporaties
AFM	Autoriteit Financiële Markten
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties
Bouwend Nederland	
CROW	Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte
Deltares	
FDF	Fonds Duurzaam Funderingsherstel
Geonovum	
IenW	Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat
IPO	Interprovinciaal Overleg
ISSO	Open kennisclub bouw
Kadaster	
KBF	Kenniscentrum Bodemdaling & Funderingen
KCAF	Kenniscentrum Aanpak Funderingen
LVVN	Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur
NAFO	Nationale Alliantie Fundering Onderzoek
NEN	Nederlands Normalisatie Instituute
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
NVAF	Nederlandse Vereniging Aannemers Funderingswerken
NVM	Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen
NVB	Nederlandse Vereniging van Banken
NRBI	Nederlands Register Bouwdkundig Inspecteurs
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NWWI	Nederlands Woning Waarde Instituut
OCW	ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
OvFD	Organisatie van Financiële Dienstverleners
PSB	Platform Slappe Bodem
Platform 31	
RCE	Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
SKG IKOB	Nederlandse certificatie-instelling bouw- en vastgoed sector
SVn	Stichting Volkshuisvesting Nederland
Unie van Waterschappen	
RVO	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
TKI Bouw & Techniek	
TNO	
TU Delft	
Vastgoed Nederland	
VEH	Vereniging Eigen Huis
Verbond van Verzekeraars	Verbond van Verzekeraars
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VRO	Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening
VVE Belang	
VBWTNL	Vereniging Bouw en Woningtoezicht Nederland
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

