

HAND-OUT VOOR MAKELAARS & TAXATEURS

Funderingen in het verkoopdossier

Van risicoklasse tot vervolgstap. Wat de landelijke funderingsdata over een adres zegt, wanneer er onderzoek bij hoort, en hoe u dat onderbouwd in het dossier krijgt.

DE UITKOMST PER ADRES: RISICOKLASSE A T/M E



A

Geen risico

B

Licht risico

C

Verhoogd risico of
onzekerheid

D

Hoog risico

E

Vastgesteld probleem

Bij een **D of E** hoort altijd een verkennend funderingsonderzoek – ongeacht hoe hard de inschatting is onderbouwd.

Bijna één op de zeven panden heeft een verhoogd of hoog funderingsrisico

Funderingsschade is geen regionaal probleem meer. Slappe bodemlagen, wisselende grondwaterstanden en bodemdaling werken door in het hele land – en het sterkst bij woningen van vóór 1970. De landelijke funderingsdata maakt per adres zichtbaar hoe groot dat risico is.

6,45 mln

panden in de Nationale Funderings Database

913.906

panden met een verhoogd of hoog risico

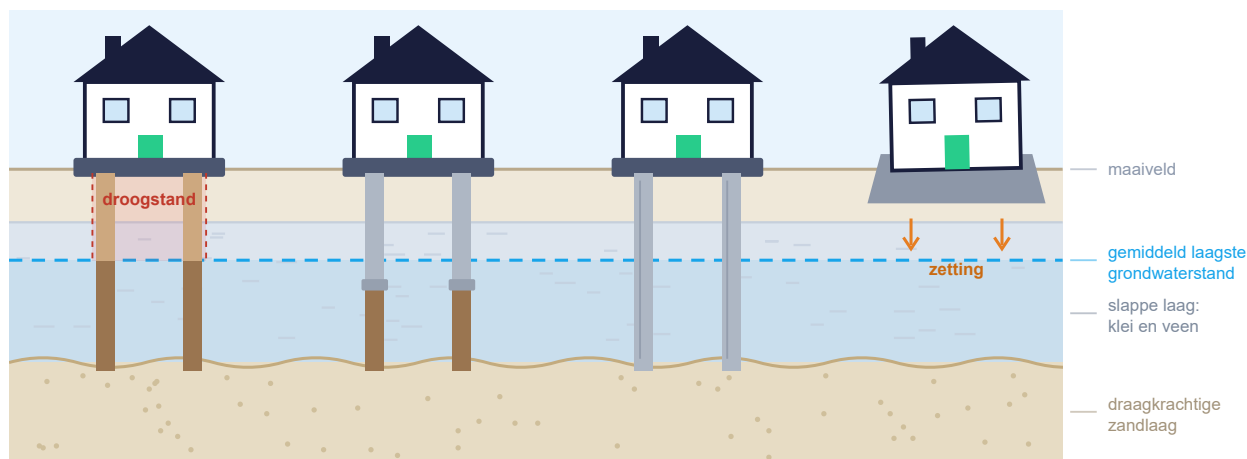
± 35%

van de panden van vóór 1970 heeft vastgestelde funderingsdata

1.500

nieuwe vastgestelde brondata per week

VIER FUNDERINGSTYPEN, VIER VERHALEN



Houten paalfundering

Paalkoppen boven de laagste grondwaterstand drogen uit en worden aangetast.

Met betonoplanger

Het hout zit dieper en blijft vaker nat – pas bij een grote daling ontstaat risico.

Betonpaalfundering

Geen droogstandsrisico; aandacht gaat naar zetting en paallengte.

Ondiepe fundering (op staal)

Rust direct op de grond. Zakt de bodem, dan zakt het pand mee – vaak ongelijk.

Waar de data vandaan komt

- Verwerkte onderzoeksrapporten
- Bouwdossiers en archieftekeningen
- Metingen aan pandzakking, waaronder satellietdata
- Grondwater- en ondergronddata
- Verkennde funderingsonderzoeken (QuickScans)

Drie stappen, met een beslismoment ertussen

De KCAF-werkwijze klimt op: eerst de kosteloze inschatting, bij een D of E altijd onderzoek op locatie, en alleen opschalen als dat onderzoek daar aanleiding toe geeft.

STAP 1

Funderingsrisico-inschatting

voorheen Funderingsrisicorapport

KOSTELOOS

DIRECT

Bureau-inschatting op pandniveau uit de landelijke database – zonder bezoek op locatie. **Uitkomst: risicoklasse A t/m E met de betrouwbaarheid daarvan.**

- Funderingstype uit archiefonderzoek, bodemopbouw en grondwaterstand
- Zakkingssnelheid en -historie over de laatste tien jaar

Beschikbaar in het NRVN/NWWI-taxatierapport, in de software van NVM en VastgoedNED, en bij erkende onderzoeksbureaus.

A, B of C – geen vervolgstap. Vermeld het risico in het dossier en bespreek het met uw klant.

D of E – altijd stap 2, ongeacht de betrouwbaarheid.

STAP 2

Verkendend funderingsonderzoek

voorheen QuickScan / Fase 0-onderzoek

€ 350 – € 650

ENKELE DAGEN

Niet-destructief onderzoek op locatie door een erkend bureau, volgens het Addendum QuickScan van de KCAF-richtlijn.

Uitkomst: laag, midden of hoog risico.

- Visuele inspectie, lintvoegmetingen en loodmeting
- Pandzakkingssnelheid en, optioneel, archiefonderzoek

Telt alleen mee bij een bureau met KCAF- of VastgoedNED-erkenning dat het onderzoek digitaal aanlevert aan FunderMaps.

Laag of midden – geen vervolgonderzoek; herhaling of monitoring is de route.

Hoog – het verkennend onderzoek maakt stap 3 noodzakelijk.

STAP 3

Uitgebreid funderingsonderzoek

voorheen Fase 1- en Fase 2-onderzoek

€ 7.000 – € 9.000

1 TOT 2 MAANDEN

Volledig veldonderzoek om de staat van de fundering vast te stellen. **Uitkomst: een handhavingstermijn en een hersteladvies.**

- Fase 1 – archiefonderzoek (verplicht), vloerveldwaterpassing, inpandige opname
- Fase 2 – inspectieputten, blootlegging en houtanalyse in het laboratorium

De klasse zegt wát, de betrouwbaarheid zegt hoe hard

Elke uitkomst bestaat uit twee delen. De klasse bepaalt of er een vervolgstap hoort; de betrouwbaarheid bepaalt welk bewijsmateriaal telt als u een heroverweging aanvraagt.

A

Geen risico

Geen aanwijzingen voor funderingsproblemen. De fundering wordt op basis van de beschikbare gegevens als stabiel beschouwd.

B

Licht risico

Beperkte aandachtspunten, maar geen directe aanwijzingen voor schade of problemen.

C

Verhoogd risico of onzekerheid

Signalen die op een verhoogd risico kunnen wijzen, of onvoldoende zekerheid in de beschikbare data. Nader inzicht kan wenselijk zijn.

D

Hoog risico

Duidelijke aanwijzingen dat funderingsproblemen kunnen spelen. Hier volgt een verkennend funderingsonderzoek, ongeacht de betrouwbaarheid.

E

Vastgesteld probleem

Een aangetoond funderingsprobleem, bijvoorbeeld uit uitgevoerd onderzoek of bekende schade. Ook hier volgt een verkennend funderingsonderzoek.

BETROUWBAARHEID VAN DE GEGEVENS

Vastgesteld

Gegevens die direct op adresniveau zijn verzameld: inspecties, herstelrapportages of aangeleverde documentatie.

Afgeleid

Gegevens die gelden binnen een bouweenheid met vergelijkbare bebouwing en doorwerken naar de aangrenzende panden.

Indicatief

Modelberekeningen voor panden zonder directe data, op basis van bodemopbouw, grondwaterstanden en satellietmetingen.

Misverstand. De risicoklassen zijn geen funderingslabel – funderingslabels bestaan niet. De inschatting is een hulpmiddel voor de professional op locatie, geen keurmerk dat aan het pand hangt.

U hoeft niets te bestellen

Funderingsinformatie komt naar u toe, niet andersom. De landelijke data wordt ontsloten in de software en validatieprocessen die u al gebruikt – kosteloos, zonder losse aanvraag.



VastgoedNED · NVM

Funderingstype en de risicoklasse A–E inclusief betrouwbaarheid, direct in de makelaarssoftware. Automatisch beschikbaar voor de aangesloten makelaar.



NWWI · NRVT

De volledige funderingsrisico-inschatting is onderdeel van elke NRVT-validatie – inclusief stabiliteitsindicatie en onderbouwing voor de escape-clausule.



Terugmelden bij een D of E

Klopt de inschatting volgens u niet? Dien bewijsmateriaal of uw eigen onderbouwing in – een eerder onderzoek of een archieftekening die het geregistreerde funderingstype tegenspreekt. Is de inschatting indicatief, dan telt ook uw waarneming op locatie en uw gebiedskennis. De inschatting wordt dan heroverwogen.



Validatiecontrole

Toets per adres of een aangeleverd onderzoek geldig is, is uitgevoerd door een KCAF- of VastgoedNED-erkende partij en digitaal is aangeleverd aan FunderMaps.

Let op – dit is veranderd.

Bij een D of E hoort altijd een verkennend funderingsonderzoek, óók wanneer de inschatting indicatief is. Wilt u daarvan afwijken, dan loopt dat via een terugmelding met bewijsmateriaal – niet via een eigen beoordeling in het dossier.

Wat u ermee doet als makelaar

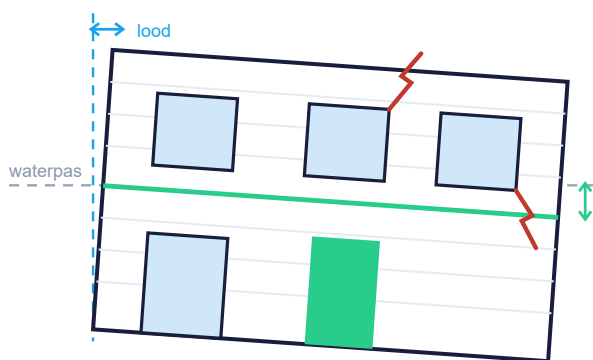
Bij A, B of C vermeldt u het risico in het dossier. Bij D of E zet u het verkennend onderzoek in gang – bij aankoop én bij verkoop.

Wat u ermee doet als taxateur

De inschatting komt via NWWI mee in de validatie – dezelfde onderbouwing voor koper, verkoper en financier.

Wat een verkennend onderzoek meet

Het verkennend onderzoek zet de inschatting om in waarnemingen aan het pand zelf. Niet-destructief, in enkele dagen, door een bureau met KCAF- of VastgoedNED-erkenning.



Lintvoegmeting

De horizontale voeg zou waterpas moeten lopen. Het verschil verraadt ongelijke zakking.

Loodmeting

De afwijking van de gevel ten opzichte van het lood.

Scheurvorming

Plaats, richting en breedte, binnen en buiten.

Visuele inspectie

Gevels, aansluitingen en het straatbeeld – ook bij de burens.

Loodmeting

Helt het pand voor- of achterover, en over welke hoogte?

Archiefonderzoek – optioneel

Bouwdossier en tekeningen maken het funderingstype hard.

Lintvoegmeting

Horizontale waterpassing langs de gevel.

Pandzakkingssnelheid

Zakking over tien jaar, onder meer uit satellietmetingen.

Nihil

Klein

Matig

Groot

Zeer groot

Elke waarneming krijgt een klasse op de gebrekenschaal uit de KCAF-richtlijn. Dezelfde schaal komt terug in de beoordeling en in de herstelkostenraming.

STAP 3

Is de uitkomst **hoog**, dan volgt het uitgebreide funderingsonderzoek – fase 1 en zo nodig fase 2, met inspectieputten en houtanalyse. Dat levert een handhavingstermijn en een hersteladvies.

Wat onderzoek met het funderingsrisicorapport doet

Het funderingsrisicorapport bepaalt óf onderzoek nodig is. Ligt er eenmaal onderzoek, dan is dát leidend: het certificaat ligt op het rapport, dat op basis van de uitkomst wordt bijgesteld.

Het rapport bepaalt de noodzaak

Klopt de uitkomst volgens u niet, dan wijkt u daar niet zelf van af: die afweging kan onderbouwd in heroverweging worden genomen via het terugmeldformulier.

Het certificaat ligt erop

Is er een verkennend of uitgebreid funderingsonderzoek uitgevoerd, dan is dat rapport leidend. Het funderingsrisicorapport verdwijnt niet, maar wordt bijgesteld.

Verplicht terug – één waarheid

Elk onderzoek gaat verplicht terug naar FunderMaps, volgens de afspraken met NHG, NRVt, NWWI en NVM. Zo kijkt iedereen aan tafel naar dezelfde uitkomst.

Verkennend funderingsonderzoek stap 2 3 JAAR GELDIG

Laag **A** **B** Geen vervolgstap.

Midden **C** Monitoring of maatwerk uit het onderzoek.

Hoog **D** **E** Door naar stap 3.

Uitgebreid funderingsonderzoek stap 3 · Fase 1 en/of 2 5 JAAR GELDIG

Voldoende > 25 jaar **A** **B**

Redelijk ≤ 25 jaar **A** **B**

Matig ≤ 15 jaar **C**

Onvoldoende ≤ 5 jaar **E**

Slecht Direct **E**

Geen blijvende aanpassing

De metingen blijven meegenomen, maar de bijstelling is niet voor altijd: na de vervalttermijn kan de risicoaanduiding weer wijzigen. Een verkennend onderzoek is bovendien een momentopname – er wordt niet gegraven en de fundering zelf wordt niet onderzocht. Daarvoor is stap 3 nodig.

Eén ecosysteem, duidelijke rollen

FunderConsult, FunderMaps en het KCAF werken nauw samen aan de aanpak van funderingsproblematiek – maar het zijn verschillende organisaties, elk met een eigen rol.

FunderConsult

SOFTWARE & ADVIES

Ontwikkelt de software voor de funderingsonderzoeksbranche, verzorgt implementatie en training, en adviseert onafhankelijk van uitvoerende partijen.

FunderMaps

DE LANDELIJKE DATABASE

De Nationale Funderings Database: kaarten, dossiers en analyses per pand – gevoed uit onderzoeken, bouwarchieven, zakkingsmetingen en ondergronddata.



RICHTLIJN & ERKENNING

Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek. Eigenaar van de richtlijn Funderingsonderzoek onder gebouwen (november 2022), het Addendum QuickScan en de erkenningsregeling voor bureaus.

WAAROM U EROP KUNT BOUWEN

Wij doen zelf geen onderzoek

FunderConsult faciliteert de aanvraag, maar voert zelf geen verkennende funderingsonderzoeken uit en heeft geen belang bij vervolgonderzoek of herstel. Dat houdt de poort schoon.

Geen lead-fee of afdracht

Erkende bureaus betalen niet voor aanvragen. Er is dus geen prikkel om werk te concentreren bij wie het meest betaalt – capaciteit en spreiding staan voorop.

Onafhankelijke validatie

Een ontvangen rapport wordt getoetst aan de KCAF-richtlijn en het Addendum QuickScan, los van wie het heeft opgesteld – zodat financier en taxateur de geldigheid kunnen bevestigen.

Brondata, niet alleen interpretatie

Funderingstype, bodemopbouw, zettingsgedrag en herstelhistorie liggen eronder. Dat is het verschil tussen een checklist invullen en bouwkundig onderbouwen.

Samen met

KCAF

NVM

VASTGOEDNEDERLAND

NWWI

NRVT

NHG

VNG

Wat u vandaag al kunt doen

De risico-informatie leren lezen – voor makelaars

funderconsult.com/vastgoedned-nvm-risicoindicator

Wat de klasse betekent, wat de betrouwbaarheid ermee doet en wanneer u acteert.

De inschatting in de validatie – voor taxateurs

funderconsult.com/nwwi-nrvt-funderingsrisicorapport

Hoe de funderingsrisico-inschatting via NWWI in het NRVt-taxatierapport landt.

Een terugmelding doen

funderconsult.com/feedback/form

Klopt de inschatting niet? Dien uw onderbouwing in en vraag heroverweging aan.

Een onderzoek laten valideren

funderconsult.com/applicaties/validatie-tool

Toets een aangeleverd verkennend onderzoek aan de richtlijn en de erkenning van de uitvoerder.

Herstellkosten indicatief berekenen

funderconsult.com/herstellkosten

Gratis indicatie van de herstelrichting en de kosten per pand – handig bij het gesprek.

TRAINING & BEGELEIDING

Vanuit FunderConsult

Masterclasses funderingsproblematiek, praktijktrainingen voor het interpreteren van verkennend funderingsonderzoek, en begeleiding bij het inrichten van standaarddossiers.

Verdiepende cursussen

De 3-daagse KCAF/PAO Praktijk-cursus Funderingsonderzoek en het 6-daagse PAOTM-programma Aanpak Funderingsproblematiek.



Uw team bijpraten?

We nemen uw kantoor in één sessie mee: wat de data zegt, wat u ermee moet en hoe u het in het dossier vastlegt.

085 080 64 24

info@funderconsult.com

funderconsult.com