



Rondetafelgesprek Funderingsproblematiek

10 juni 2026

Position Paper

Nederland staat aan de vooravond van een ingrijpende funderingsherstel-opgave. Er zijn al tienduizenden woningen met ernstige funderingsschade. Het overgrote deel van funderingsherstel is financierbaar. Echter, voor meer bewustwording en duidelijkheid voor huiseigenaren, pleit de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) voor goede en transparante informatie voor huiseigenaren en -kopers over de staat van de fundering. Daarnaast is het nodig dat de overheid haar regierol vervult met langjarig beleid en gerichte budgettaire keuzes.

Omvang funderingsproblematiek

De gevolgen van funderingsproblemen zijn groot. In 2035 kan het aantal huizen met funderingsproblemen oplopen tot 425.000 gebouwen en binnen 25 jaar tot 780.000 gebouwen. Huiseigenaren hebben vaak nauwelijks invloed op de oorzaken van deze problemen, die veelal ontstaan door externe factoren, buiten hun directe invloedssfeer. De overheid heeft wel invloed op belangrijke randvoorwaarden, zoals het grondwaterpeil. Ondanks deze gedeelde verantwoordelijkheid komen alle kosten van funderingsherstel tot op heden voor de rekening van huiseigenaren en woningcorporaties.

Het overgrote deel van funderingsherstel is op dit moment financierbaar, maar het eerlijke verhaal is dat dit wel tot hogere lasten leidt voor huiseigenaren. Zij zullen hiervoor een aanvullende financiering moeten afsluiten en terugbetalen. Die extra kosten vormen voor veel huiseigenaren een drempel om herstel in gang te zetten. Uitstel van herstel kan echter de totale schade juist verergeren. Banken ondersteunen hun klanten daar waar mogelijk. Wij zien vooral een rol voor de overheid in het bieden van financiële prikkels en een duidelijk handelingsperspectief, zodat huiseigenaren eerder en beter tot herstel overgaan.

Banken dragen bij

De financiële sector (banken, andere geldverstrekkers en NHG) neemt de problematiek zeer serieus en werkt samen in de Funderingscoalitie aan mogelijke oplossingen. In de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (NAF) denkt de sector mee over benodigde aanpassingen van beleid en andere randvoorwaarden, zoals verbeterde informatieverstrekking en een landelijke database met funderingsinformatie.

Financierbaarheid vanuit verschillende hoeken

De belangrijkste rol van banken binnen de funderingsproblematiek is die van financier. Hypotheekaanbieders kunnen verreweg de meeste huiseigenaren helpen door funderingsherstel te financieren met een reguliere hypotheek. Huiseigenaren kunnen hiervoor gebruikmaken van hypothecaire financiering voor zover zij binnen de leennormen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) vallen.

Binnen de reguliere financiering houden banken, op basis van hun eigen beleid, zo veel mogelijk rekening met funderingsproblemen door klanten te wijzen op de risico's.

Wanneer er een duidelijke herstelopgave ligt, weegt dit mee bij de verstrekking van een hypotheek.

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Als een huiseigenaar onvoldoende inkomen heeft, kan hij terecht bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Het landelijk beschikbare fonds biedt een financieringsoplossing waarbij de huiseigenaar in elk geval de eerste drie jaar geen maandlasten heeft. Banken dragen hier aan bij via een achteraf-methode in het geval de hypotheek bij de bank en de lening bij het Fonds samen hoger zijn dan de woningwaarde na herstel. In het fonds zijn voorlopig voldoende financiële middelen beschikbaar. Het is wel belangrijk om in de gaten te houden of dit fonds voldoende geld blijft houden.

De bevinding van de AFM dat veel huiseigenaren een financieringsprobleem hebben, herkennen we gezien bovenstaande niet, omdat de AFM onvoldoende rekening heeft gehouden met de leenmogelijkheden bij het fonds en bij de uitzondering in de leennormen. Wel is er één groep huiseigenaren waarvoor de reguliere financiering en het Fonds geen oplossing bieden. Het gaat hierbij om huizen waarbij multi-problematiek speelt en het funderingsherstel niet meer rendabel is. Dan rest alleen nieuwbouw na sloop als uitkomst. Voor deze sloop-nieuwbouw is het belangrijk dat er goede oplossingen worden ontwikkeld.

Oproep van de NVB

De funderingsproblematiek is breed en kent veel verschillende aspecten. Vanuit de bancaire sector roept de NVB op tot twee aandachtspunten:

- *Stimulering funderingsherstel*

Duidelijke regie vanuit de overheid met bijbehorend budget, stimuleringsmaatregelen en ontzorging, inclusief begeleiding van huiseigenaren, is noodzakelijk om de funderingsherstelopgave van de grond te laten komen. Het is nodig om eigenaren handelingsperspectief te bieden en aan de hand te nemen bij funderingsherstel. De NAF is een stap voorwaarts, maar voorziet nog onvoldoende in langjarige financiële middelen. Het is van belang dat de overheid zich voor langere tijd ook financieel committeert aan de aanpak van funderingsherstel. Financiële middelen na 2028 zijn nu nog niet toegekend en dus nog onzeker.

Hoe langer we wachten, hoe duurder de opgave. Dus naast deze stimuleringsmaatregelen en ontzorging is preventie van groot belang. Denk daarbij aan bodem/waterbeheer en onderhoud van de woning. Daarnaast is het nodig dat innovatieve preventiemaatregelen worden ontwikkeld. De herstelopgave zal decennia duren, mede gelet op de beperkte bouw- en herstelcapaciteit. Het voorkomen en beperken van schade moet dus een belangrijk onderdeel zijn. Dit onderwerp zou meer aandacht moeten krijgen in de NAF.

- *Betere en transparante informatie*

Ondanks de omvang van het probleem kennen huiseigenaren en kopers vaak de mogelijke risico's niet. Het is belangrijk dat hier meer duidelijkheid over komt. Doordat funderingsrisico's sinds 1 april van dit jaar duidelijker in de tekst van het taxatierapport staan, is deze informatie zichtbaarder en beter bespreekbaar. Dat is een belangrijke stap, omdat funderingsproblemen grote financiële gevolgen kunnen hebben voor de waarde van een woning.

De vervolgstap waar nu aan wordt gewerkt is om funderingsinformatie eerder in het koopproces op tafel te krijgen, al bij de start van de verkoop van een woning. Hierbij roepen we de overheid op om alle partijen in de koopketen te wijzen op hun verantwoordelijkheid daarvoor.

