



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening mevrouw Boekholt-O'Sullivan
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Plaats : Utrecht
Datum : 16 april 2026
Referentie : 04-016
Betreft : Woonconsument klem door onduidelijke funderingsrisico's

Geachte mevrouw Boekholt-O'Sullivan,

Sinds 1 april 2026 is in het taxatierapport voor woningen een verplichte funderingsparagraaf opgenomen. NVM heeft actief meegewerkt aan de totstandkoming hiervan, omdat wij voorstander zijn van meer transparantie en betere informatie voor woonconsumenten. Betrouwbare informatie over de staat van een fundering is essentieel voor het goed functioneren van de woningmarkt en helpt kopers en verkopers om weloverwogen keuzes te maken.

De invoering van deze funderingsparagraaf heeft echter in zeer korte tijd plaatsgevonden. De taxatieketen heeft zich razendsnel aangepast, maar daarbij is de uitvoerbaarheid in de keten en het effect op transacties onderschat, met direct merkbare verstoringen tot gevolg.

Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het beschikbaar maken van funderingsdata die ook voor verkoopmakelaars toegankelijk is. Ook daar leveren wij als sector een constructieve bijdrage aan. **De combinatie van nieuwe databronnen, uiteenlopende risicomodellen en een gebrek aan uniform handelingsperspectief leidt op dit moment echter tot grote onzekerheid bij woonconsumenten.** Die onzekerheid raakt een woningmarkt die toch al onder druk staat door de aanhoudende woningnood.

Onze makelaars en taxateurs staan dagelijks in direct contact met consumenten en vervullen in de huidige situatie feitelijk de rol van 'kanarie in de kolenmijn'. De signalen uit de praktijk zijn zorgwekkend en laten zien dat de invoering op dit moment sneller gaat dan de markt kan bijbenen.

Concreet zien wij de volgende knelpunten ontstaan:

- er zijn onvoldoende deskundigen beschikbaar om de benodigde quickscans uit te voeren, waardoor wachttijden oplopen;
- het is nog onduidelijk aan welke certificerings- en kwaliteitseisen deze onderzoeken moeten voldoen;
- financiers hebben hun acceptatiebeleid nog niet volledig ingericht op de nieuwe funderingsinformatie, wat leidt tot onzekerheid bij kopers en vertraging in financieringstrajecten;
- onduidelijk is hoe verschillende risicoclassificaties zullen doorwerken in de acceptatie van hypotheek;
- particulieren die geconfronteerd worden met een kwalificatie D of E hebben onvoldoende duidelijk handelingsperspectief.

In de praktijk leidt dit nu al tot schrijvende situaties. Verkopers die hun woning willen verkopen, krijgen te maken met een D- of E-kwalificatie, maar kunnen geen quickscan laten uitvoeren omdat de beschikbare deskundigen volgeboekt zijn. Kopers zien vervolgens af van een aankoop vanwege onzekerheid over mogelijke funderingsrisico's en de gevolgen voor financiering, terwijl het financieringstraject nog niet eens is gestart. Hierdoor dreigt stagnatie van transacties in gebieden waar de veronderstelde risico's groot zijn, terwijl de feitelijke risico's in de praktijk mogelijk meevallen.

Hoewel veel partijen – van kennisinstellingen tot marktpartijen en adviseurs – stappen zetten op hun eigen terrein, **ontbreekt het op dit moment aan centrale regie.** Juist die regie is noodzakelijk gezien de snelheid waarmee de ontwikkelingen elkaar opvolgen en de impact die dit heeft op woonconsumenten.

Wat nu speelt, is geen puur technisch vraagstuk meer. Het raakt direct de woonconsument in een van de meest ingrijpende beslissingen in hun leven: de koop of verkoop van een woning. Op dat moment **moeten consumenten kunnen vertrouwen op duidelijke, volledige en betrouwbare informatie, én op een helder handelingsperspectief wanneer risico's worden gesignaleerd.**

Daarom doen wij een dringend beroep op u om deze regierol expliciet en voortvarend op te pakken. Concreet vragen wij:

- **informeer consumenten die in de hoogste risicocategorieën vallen rechtstreeks, zodat zij zich bewust zijn van mogelijke funderingsrisico's en de gevolgen daarvan;**
- kom op korte termijn met een landelijk kader voor funderingsinformatie, waarin eisen worden gesteld aan volledigheid, actualiteit en betrouwbaarheid van data;
- uniformering en borging van de kwaliteit van funderingsonderzoek en -rapportages;
- duidelijkheid over certificering en kwaliteitsnormen voor quickscans en vervolgonderzoek;
- afstemming met financiers over de wijze waarop funderingsrisico's worden betrokken bij hypotheekverstrekking;
- versnelling van de implementatie van bestaande plannen en initiatieven, zodat deze daadwerkelijk werkbaar zijn in de praktijk.

De problematiek is bekend, de urgentie is hoog en de eerste bouwstenen zijn gelegd. De fase van verkennen en agenderen ligt achter ons. Wat nu nodig is, is samenhang, duidelijkheid en regie vanuit de overheid.

Zonder deze regie dreigt een situatie waarin woonconsumenten klem komen te zitten tussen onduidelijke risico-inschattingen, beperkte onderzoekscapaciteit en onzekerheid bij financiering. Met duidelijke kaders kan de overheid zorgen voor vertrouwen, voorspelbaarheid en voortgang in de woningmarkt.

Wij zijn als NVM vanzelfsprekend bereid om onze kennis en praktijkervaring in te brengen en gezamenlijk te werken aan een effectieve en zorgvuldige aanpak van funderingsproblematiek in Nederland.

Met vriendelijke groet,



Lana Goutsmits-Gerssen
Voorzitter NVM Wonen