

Waar let ik op bij het (ver)kopen van een woning? Met funderingsparagraaf en klachtenprocedure

2004 Eerste publicatie (BVFP-Dordrecht)

2012.03.19 KCAF 9^e bijgewerkte versie KCAF

2012.10.01 Toevoeging alinea voorlopig koopcontract onder J



Alle woningen gebouwd voor 1970 zijn verdacht
Lees deze publicatie daarom zeer zorgvuldig

A. Inleiding

Bij koop en verkoop van een woning komt heel wat kijken. Vooral als het gaat om oude woningen. Zijn de kozijnen nog goed, wat is de staat van het schilderwerk, moet de gevel van de woning opnieuw gevoegd worden of is het dak slecht etc. Daarbij wordt te vaak voorbijgaan aan het deel van de woning dat onder de grond zit en “fundering” heet, waartoe we ons in deze publicatie beperken.

Op de website van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) staat veel over mogelijke problemen met funderingen en helaas ook steeds vaker in de media. Reden te over om bij koop en verkoop u te attenderen op een aantal zaken die van belang zijn om later zoveel mogelijk problemen te voorkomen.

Deze publicatie vormt één geheel met de andere publicaties die op de website staan.

Door ervaringen die de voorlopers van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) hebben opgedaan met kopers, verkopers, makelaars en anderen is in 2004 begonnen met de eerste publicatie “Waar let ik op bij het (ver)kopen van een woning”. Praktijkervaringen hebben geleid tot eerdere aanvullingen en uiteindelijk tot deze bijgewerkte uitgave. In 2007 uitgebreid met een juridisch getoetste funderingsparagraaf voor verwerking in (ver)koopcontracten. Dit mede naar aanleiding van vragen daarover van (ver)kopers, makelaars en notarissen. De funderingsparagraaf is tevens noodzakelijk om een bewustwordingsproces in Nederland op gang te krijgen van de mogelijk aanwezige risico's ten aanzien van funderingen.

Uiteraard gaat het vaak goed, maar steeds vaker wordt er vooral bij aanwezige funderingsproblemen gebruik dan wel misbruik gemaakt van de situatie en informatie achtergehouden. In deze situatie ontstaan aansprakelijkheidsstellingen, geschillen ruzies etc... In een aantal gevallen heeft men na het zetten van de handtekening onder een voorlopig koopcontract informatie in handen gekregen die eerder gegeven had moeten worden waarbij enkele kopers alsnog van de koop hebben afgezien en de boete van 10% van de koopsom voor lief hebben genomen. In deze publicatie omschrijven we aandachtspunten om dit soort problemen zoveel mogelijk te voorkomen.

Aan publicaties en adviezen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) kunnen geen rechten worden ontleend.

Ing. Ad van Wensen

info@kcaf.nl

www.kcaf.nl

© Dit is een oorspronkelijke publicatie van de Stichting Platform Fundering Nederland (SPFN) welke met toestemming van het bestuur van de SPFN (14.12.2011) is overgenomen door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en geüpdatet

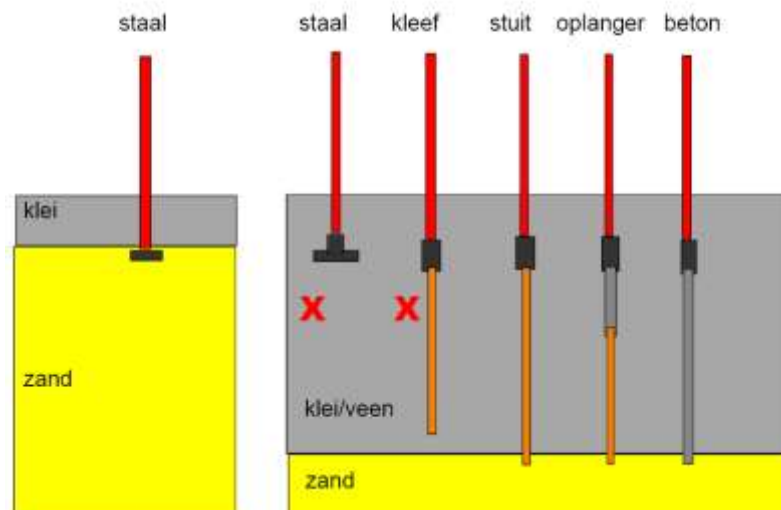
B. Inhoud

- A. Inleiding
- B. Inhoud
- C. De fundering onder uw woning
- D. In principe zijn alle woningen gebouwd voor 1970 verdacht.
- E. Rechtsbijstandsverzekering
- F. Informatieplicht
- G. Onderzoeksplicht
- H. Bouwkundig onderzoek woning
- I. Aansprakelijkstelling
- J. Funderingsparagraaf in koopcontracten
- K. Peilbuizen meten bij een houten fundering
- L. Checklist
- M. U heeft een woning gekocht maar u bent niet geïnformeerd over (mogelijke) funderingsproblemen.

Bijlage 1: aansprakelijkstelling

C. De fundering onder uw woning

Van dit hoofdstuk is een afzonderlijke uitgebreide publicatie gemaakt welke te downloaden is op de website www.kcaf.nl onder funderingsproblematiek/eigen publicaties. In deze publicatie wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende funderingstypen, wat is een bouwkundige eenheid, grondwater, schimmel- bacteriële aantasting, positieve- negatieve kleeft, archiefonderzoek en funderingsonderzoek en vindt u verder een aantal verwijzingen naar publicaties op de website die dieper op een onderwerp ingaan. Een kort overzicht is hieronder opgenomen.



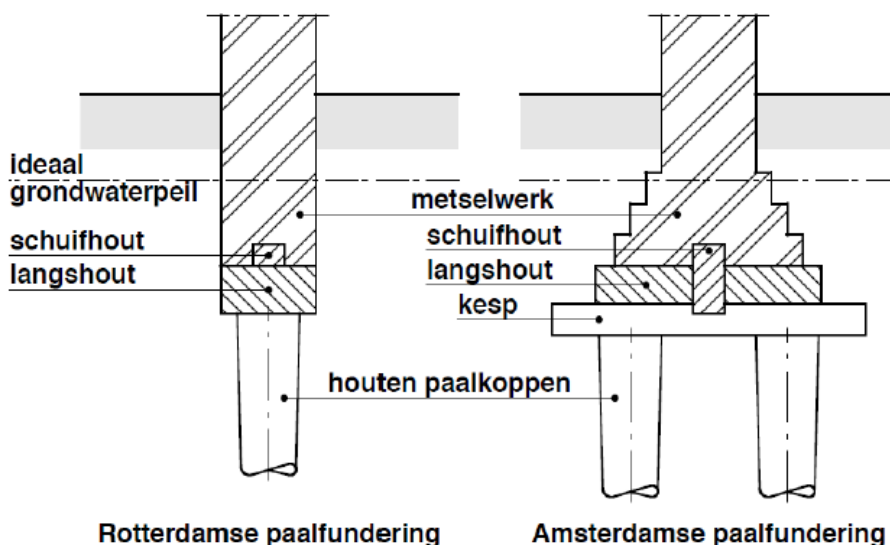
Van links naar rechts: een fundering op staal op een zandondergrond heeft bij goede uitvoering voldoende draagvermogen. Een fundering op staal op een kleiondergrond zal met de inklinking van de bodem meezakken. Een houten fundering op kleef geheid kan op enig moment te weinig draagvermogen overhouden omdat de grond aan de paal gaat hangen en deze naar beneden trekt. Een houten fundering die op stuit is geheid heeft normaliter een goed draagvermogen tenzij overbelasting optreedt. Een houten paal met een betonoplinger. En tot slot een geheel uit beton bestaande fundering.

Van belang is ook dat funderingshout ten allen tijde onder de laagste voorkomende grondwaterstand moet blijven, zo mogelijk > 20 cm

Tabel 2.4

Grondwaterdekking [cm]	Benaming
> 20	Voldoende
20 tot 5	Klein
< 5	Onvoldoende

Komt het hout droog te staan dan ontstaat schimmelaantasting en rot het weg. Hierdoor vervalt het draagvermogen aan de kop (bovenkant) van de paal.



Behalve schimmelaantasting (paalrot) kan ook bacteriële aantasting (palenpest) bij voornamelijk grenenhouten palen voorkomen. Vuren houten palen hebben een dunne spintlaag waardoor bacteriële aantasting normaliter geen gevaar oplevert voor het draagvermogen. De bacteriële aantasting wordt versneld door grondwatermanipulatie. De aantasting in het spinhout gaat onder water door tot aan de punt van de paal. Vuren en grenen palen zijn in sommige plaatsen soms door elkaar gebruikt. Of er grenen palen zijn gebruikt is alleen te traceren met funderingsonderzoek.

Funderingen op staal hebben soms een horizontaal houten roosterwerk waarop de opgaande muur is gemetseld. Ook deze behoort altijd onder water te blijven. Meestal bestaat de fundering alleen uit een breed uitgemetselde voet om draagvermogen te krijgen. Huizen van een iets latere periode staan vaak op een betonstrook of brede betonbalk.

Het probleem met woningen op staal op een klei of veenondergrond is dat ze langzaam wegzakken met de bodeminklinking. Bij koop is het goed om te letten op ongelijkmatige zakkings van de bouwkundige eenheid waar de woning onderdeel van uitmaakt. Let daarbij ook op de hoogte van de vloer ten opzichte van de straat en de tuin. Op enig moment loopt bij een hevige regenbui de woning in als de vloer op een te laag niveau komt. Hou rekening met een zakking van enige mm tot meer dan 1 cm per jaar.

Doordat de woningen zakken komt de houten begane grondvloer steeds dichterbij het niveau van het grondwater en komt op enig moment een te vochtige atmosfeer in de kruipruimte of de kruipruimte blank te staan, waardoor vloerbalken wegrotten. Let dus ook op een goede ventilatie.

Daar waar de houten vloer is vervangen door een betonvloer is veel gewicht toegevoegd en kan de woning versneld gaan zakken.

Het is mogelijk woningen met een fundering op staal (gelijk met de complete bouwkundige eenheid) te voorzien van een nieuwe paalfundering en om de woningen op te vijzelen.

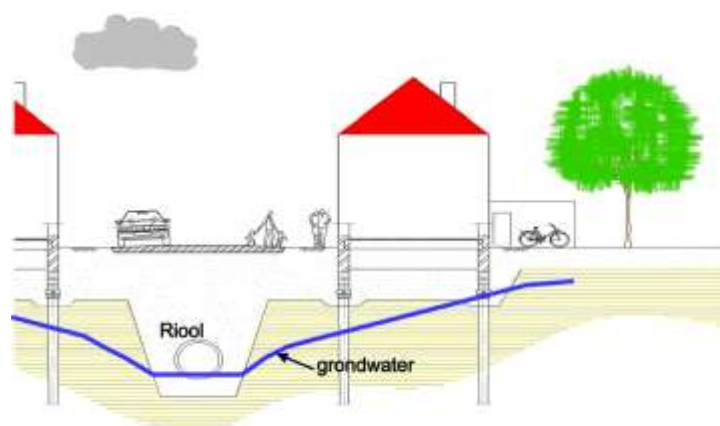
In de publicatie komt u ook regelmatig de term “bouwkundige eenheid” tegen. Dit zijn alle woningen die constructief met elkaar zijn verbonden.



Een verticale voeg zegt niets. Vroeger werd bij de bouw van een woning vaak gebruik gemaakt van de fundering van de ernaast gelegen panden. Zo kan het voorkomen dat alle bouwblokken links tot drie keer de hoek om aan elkaar vastzitten waarbij u uiteindelijk weer uitkomt bij de eerste woning.

D. In principe zijn alle woningen gebouwd voor 1970 ‘verdacht’.

In principe zijn alle woningen gebouwd voor 1970 verdacht, dit omdat tot die periode grenenhouten palen zijn toegepast en het in de praktijk blijkt dat grondwaterstanden soms dermate zijn verlaagd dat funderingshout droog is komen staan en wegrot. Zelfs voor de periode na 1970 durven we geen garantie te geven dat funderingshout goed onder water staat. Advies is om in ieder geval bij (ver)koop van een woning gebouwd voor 1970 nader onderzoek uit te voeren. Met de stelling dat alle woningen gebouwd voor 1970 verdacht zijn, beweren we niet dat ze allemaal een aangetaste fundering hebben. Onderzoek moet dat uitwijzen.



Oorzaken van te lage grondwaterstanden zijn: lekkages (gemeente)riolen, onjuist afgestelde drainages, verlaging oppervlaktewater, diepe en ondiepe grondwateronttrekkingen, delfstofwinning, bodemdaling, bouwputten etc.... Daarnaast kunnen ook trillingen van een slecht wegdek en verkeersdrempels schade veroorzaken.

E. Rechtsbijstandsverzekering

Omdat een rechtsbijstandsverzekering pas van kracht is als men een in de polis staande periode verzekerd is, raden we aan minstens drie maanden voordat naar een huis gezocht gaat worden een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Aan een rechtsbijstandsverzekering die u krijgt of neemt bij de hypotheek of koop van de woning heeft u niets als bij of na de koop blijkt dat er bestaande problemen zijn met het huis waarbij juridische ondersteuning noodzakelijk is.

Als een verzekeraar of tussenpersoon aangeeft dat u deze polis wel kan afsluiten laat dan schriftelijk en ondertekend vastleggen dat eventuele problemen die ontstaan over gebreken aan de woning waaronder, mogelijke funderingsproblemen, meeverzekerd zijn en dat hiervoor geen wachtermijn geldt.

F. Informatieplicht

De verkopende partij heeft de plicht om **alle** beschikbare informatie over de woning te overhandigen, zie checklist. Omdat bij (mogelijke) funderingsproblemen de slechtste situatie in een bouwkundige eenheid bepalend is, behoort de verkopende partij ook alle informatie te geven die daaromtrent van belang is. Bijvoorbeeld als gezamenlijke acties van de verschillende bewoners van de bouwkundige eenheid noodzakelijk zijn voor grondwaterinfiltratie of om te komen tot funderingsherstel. Indien van toepassing dient ook aangegeven te worden of er stemmen op gaan in het bouwblok om het maar te slopen of de gemeente mogelijk plannen in deze richting heeft.

G. Onderzoeksplicht

Dat de verkopende partij een informatieplicht heeft ontslaat de kopende partij niet van een onderzoeksplicht. Deze publicatie is daarbij een goede handleiding. Raadpleeg bij koop van een woning die gebouwd is voor 1970 een ervaren en op het gebied van oude funderingen deskundige bouwkundige, om te komen tot een goede beoordeling. Laat archiefonderzoek uitvoeren en alle stukken ten aanzien van de fundering controleren. Zoek naar de oorspronkelijke bouwaanvraagtekening waar de fundering op staat, de bouwvergunning en zo mogelijk de proefheistaat. (In Rotterdam is het archief in 1940 gedeeltelijk verbrand). Geeft archiefonderzoek niet de benodigde duidelijkheid adviseren we om funderingsonderzoek uit te laten voeren, zie publicatie "De fundering onder uw woning". Bij het onderzoek ook nagaan wat de status is van funderingsonderzoeken, herstelplannen, monitoringsplannen, of eventuele plannen om te komen tot sloop. Probeer er ook achter te komen hoe de eigenaren van de bouwkundige eenheid denken over de voortgang om te komen tot funderingsherstel als dat nodig is. Als u een huis met funderingsproblemen koopt in een bouwkundige eenheid waar bewoners om welke reden dan ook niet tot funderingsherstel over kunnen gaan, kunt u in de meeste gemeenten ook niet herstellen. Vraag daarom ook naar de situatie in de bouwkundige eenheid. (Een bouwkundige eenheid vormen alle woningen die constructief met elkaar zijn verbonden) Het komt ook voor dat in wijken waar een gemeente funderingsonderzoek heeft laten uitvoeren eigenaren van een bouwblok dat geweigerd hebben. In dergelijke gevallen wordt het moeilijk om aan de gewenste informatie te komen.

De in deze publicatie omschreven adviezen, beperken zich tot het deel dat met mogelijke funderingsproblemen te maken kunnen hebben. Uw onderzoeksplicht omvat ook de andere onderdelen van de woning.

Als nog niet eerder een funderingsonderzoek is uitgevoerd, kunnen koper en verkoper afspreken dat de kosten van een funderingsonderzoek gedeeld worden. We raden ook aan funderingsonderzoeken die meer dan 5 jaar oud zijn niet te accepteren, tenzij uit het

rapport blijkt dat er uitsluitend vuren palen zijn aangetroffen en het grondwater in de periode erna is gemonitord en vastgelegd.

Als u een funderingsonderzoeksrapport tegenkomt dat ouder is dan vijf jaar raden we u dringend aan opnieuw funderingsonderzoek uit te laten voeren, zeker als aangegeven is dat de fundering goed is. (Meestal staat daar bij “onder gelijkblijvende omstandigheden of onder de voorwaarde dat het grondwater niet lager komt te staan dan)

Teken pas een voorlopig koopcontract als u zekerheid heeft over de fundering. Of laat een clause opnemen dat u nog van het contract af kan als blijkt uit een funderingsonderzoek dat er funderingsproblemen zijn. Zie voor een clause in het voorlopig koopcontract onder J.

H. Bouwkundig onderzoek woning

Veelal laat men bij de koop een bouwkundig onderzoek uitvoeren naar de mogelijke gebreken van een woning. Bij de meeste bouwkundige onderzoeken wordt niet of onvoldoende naar de funderingssituatie gekeken. Deze publicatie in samenhang met de publicatie “De fundering onder uw woning” geeft hiervoor aanwijzingen. De fundering altijd laten onderzoeken door een ervaren bouwkundige of constructeur met deskundigheid op het gebied van oude funderingen. Funderingsonderzoek altijd laten uitvoeren volgens het funderingsonderzoeksprotocol F3O. Het houtonderzoek dient over de volle lengte van het monster uitgevoerd te worden. Gerekend dient te worden op een bedrag variërend van € 1.500 tot € 6.000 voor funderingsonderzoek per woning. Vraag dus om een offerte.

I. Aansprakelijkstelling

Van belang is of verkoper al een aansprakelijkstelling uit heeft laten gaan naar de Gemeente, het Waterschap en de Provincie een bouwbedrijf of anders, in verband met (mogelijke) funderingsproblemen. Is dit het geval dan zal hij/zij telkens binnen de 5 jaar de betreffende partijen opnieuw aansprakelijk moeten stellen en de verjaring stuiten, ook al is hij/zij geen eigenaar meer van de woning. Een voorbeeld aansprakelijkstelling en de daarbij behorende procedure is opgenomen de publicatie aansprakelijkstelling website www.kcaf.nl

J. Funderingsparagraaf in koopcontracten

Voorlopig koopcontract

Oude funderingsonderzoeksrapporten ouder dan 5 jaar en die welke niet voldoen aan het F3O funderingsonderzoeksprotocol niet gebruiken bij koop en verkoop.

Als nog geen duidelijkheid over de fundering aanwezig is en funderingsonderzoek uitgevoerd gaat worden kan in een voorlopig koopcontract het volgende opgenomen worden.

J.A.0. Koper en verkoper komen overeen dat een funderingsonderzoek wordt gedaan door een daarin gespecialiseerd bedrijf conform het funderingsonderzoeksprotocol F3O. (www.f3o.nl)

De koper kan het voorlopig koopcontract ontbinden indien uit het onderzoek niet een onvoorwaardelijke classificatie met een funderingshandhavingstermijn van 25 jaar of meer volgt, zonder enig voorbehoud ten aanzien van de handhavingstermijn, het grondwater en of het zettingsgedrag.

Over de kosten van het onderzoek kunnen koper en verkoper vooraf afspraken maken.

In het funderingsonderzoek dat bij koop en verkoop meestal beperkt is tot de betreffende woning, hoort door het funderingsonderzoeksbureau ook een visuele inspectie van de totale bouwkundige eenheid. Het komt namelijk voor dat bijvoorbeeld een tussenwoning geen funderingsproblemen heeft en een eindwoning wel (of andere variant). Als elders in het bouwblok de fundering hersteld moet worden geldt dat in principe voor de hele bouwkundige eenheid.

Koopcontract

Om de koper en verkoper ten opzichte van elkaar te beschermen is het bij woningen of gebouwen met houten palen of funderingen op staal in gebieden waar klei en/of veenlagen voorkomen aan te raden een funderingsparagraaf in het (ver)koopcontract op te nemen. Klei of veenlagen kunnen op geringe diepte ook voorkomen bij een zandondergrond

Hieronder staan een aantal suggesties voor teksten in (ver)koopcontracten. Het is aan koper en verkoper om met de makelaar(s) en notaris de voor hen van toepassing zijnde clausule op te nemen en eventueel aan te passen aan concrete feiten en omstandigheden. Het KCAF kan niet verantwoordelijk worden gehouden ten aanzien van mogelijke onvolkomenheden of onvolledig of onjuiste teksten in (ver)koopcontracten. Verzoek is wel om opgenomen teksten in kopie te zenden het KCAF, om zo nodig verbeteringen in onderstaande teksten op te kunnen nemen bij een volgende aanpassing.

Optie A: verkoper is niet bekend met de funderingsproblematiek

J.A.1 De funderingsconstructie van de woning is aangegeven in bijlage [.....]. Koper is ermee bekend dat funderingen op staal die dragen op een klei en/of veenondergrond aan zettingen onderhevig zijn, dat deze zettingen continue door blijven gaan en dat grondwaterverlagingen dit proces versnellen. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie.

J.A.2 Verkoper is niet bekend met de status van de fundering, de grondwaterdekking en het draagvermogen van de fundering. Verkoper is tevens niet bekend met eventuele bacteriële aantasting van houten onderdelen van de fundering. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de woning met fundering in de staat zoals deze is op de dag van ondertekening. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie.

Optie B: verkoper wel bekend met de funderingsproblematiek

J.B.1 De funderingsconstructie is aangegeven in bijlage(n) [.....]. Koper is ermee bekend dat funderingen op staal die dragen op een klei/en of veenondergrond aan zettingen onderhevig zijn, dat deze zettingen continue door blijven gaan en dat grondwaterverlagingen dit proces versnellen. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie.

JB.2 Verkoper heeft onderzoek laten doen naar de status van de fundering. Verkoper heeft van voornoemde funderingsonderzoek(en) de tekst aan koper ter hand gesteld. [een overzicht van de overhandigde onderzoeken is opgenomen in bijlage.....]. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van hiervoor bedoeld(e) onderzoek(en)

J.B.3 Verkoper is niet bekend met de status van het draagvermogen en de benodigde minimale grondwaterdekking zo mogelijk > 20 cm boven het hoogste funderingshout. Aan koper is bekend dat hiervoor een drie tot vijfjarige zettings en/of grondwatermonitoring noodzakelijk is en dat deze onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd. Verkoper is tevens niet bekend met eventuele bacteriële aantasting van houten onderdelen van de fundering.

Of

Aan koper is bekend dat voor het beoordelen van het draagvermogen en de benodigde minimale grondwaterdekking van minimaal 20 cm boven het hoogste funderingshout een drie tot vijfjarig zettings of grondwatermonitoring noodzakelijk is en dat [een eerste] monitoring heeft plaatsgevonden op [.....]. Verkoper heeft de resultaten van deze monitoring aan koper ter hand gesteld [Een overzicht van de overhandigde onderzoeken is opgenomen in bijlage]. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoeld(e) documenten.

J.B.4 Verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van andere potentiële gebreken aan de fundering dan genoemd in de onder J.B.2 en J.B.3 aangegeven onderzoeksrapporten. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de woning met fundering in de staat zoals deze is op de dag van ondertekening en neemt alle mogelijke risico's voor zijn rekening. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie

J.B.5 Verkoper verklaart dat de in artikel JB.2 en J.B.3 genoemde onderzoeksrapporten voorgestelde herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd/nog niet zijn uitgevoerd. [Verkoper heeft aan verkoper overhandigd een funderingsherstelplan met kostenraming, revisietekeningen, of andere informatie waaruit blijkt dat de fundering is hersteld, een document van de aannemer waarin de garantietermijn is aangegeven, alsmede een of meerdere offertes van een aannemer. Een overzicht van de documenten is opgenomen in bijlage] Aan koper is bekend dat in sommige gemeenten, waaronder de gemeente [.....], funderingsherstel uitsluitend uitgevoerd kan worden als de complete bouwkundige eenheid daar aan meedoet. Onder complete bouwkundige eenheid wordt verstaan; alle woningen die constructief met elkaar zijn verbonden.

Bedrag in depot.

Het is mogelijk een bedrag in depot te zetten als op het moment van (ver)koop geen duidelijkheid aanwezig is over mogelijke funderingsproblemen. Het betekent ook dat een en ander nog een lange nasleep kan hebben. Beter is het om mogelijke problemen bij de koop te verrekenen in de koopsom. Als toch besloten wordt om een bedrag in depot te zetten is het advies om in de paragraaf ook op te nemen dat uitgegaan moet worden bij de bepaling van onkosten dat het uitsluitend gaat om de voor de fundering vereiste maatregelen en dat alle bijkomende kosten en kosten voor extra voorzieningen zoals bijvoorbeeld een extra kelder hier buiten vallen. De grootte van het bedrag dat in depot wordt gezet komt uit de onderhandeling en hoeft per saldo niet het volledige funderingsherstelbedrag te zijn.

J.B.6 Verkoper zet een bedrag ad [.....] in depot bij notaris [.....]. Indien na monitoring van het grondwater en/of het zettingsgedrag blijkt dat de fundering hersteld moet worden, kan dit bedrag inclusief werkelijke depotrente door koper binnen vijf jaar na de dag van ondertekening van deze overeenkomst worden aangewend ter financiering van funderingsherstelwerkzaamheden en/of grondwatermaatregelen, met dien verstande dat de werkzaamheden binnen een redelijke termijn van maximaal zeven jaar na de dag van ondertekening van deze overeenkomst dienen te zijn uitgevoerd. Indien na afloop van

deze termijn na uitvoering van de herstelwerkzaamheden een bedrag resteert, valt dit restant bedrag inclusief de werkelijke depotrente terug aan verkoper.

J.B.7 Indien uit de monitoring van het grondwater en/of het zettingsgedrag blijkt dat herstel van de fundering niet noodzakelijk is, dan wel binnen vijf jaar na de dag van ondertekening van deze overeenkomst geen aanvang wordt gemaakt met funderingsherstelwerkzaamheden en/of grondwatermaatregelen en de werkzaamheden niet binnen een redelijke termijn van maximaal zeven jaar na de dag van ondertekening zijn uitgevoerd, valt het bedrag inclusief de werkelijke depotrente terug aan verkoper.

Of

Het risico dat nadere funderingsherstelwerkzaamheden en/of grondwatermaatregelen moeten worden uitgevoerd, is verdisconteerd in de koopprijs.

C. Aansprakelijkstelling

J.C.1 Verkoper heeft de gemeente [.....], het Waterschap [.....], en de Provincie [.....] [mogelijke andere partijen] aansprakelijk gesteld voor funderingsproblemen, mogelijk veroorzaakt door verlaagde grondwaterstanden. Bij brief dd [.....] is de verjaring van de aansprakelijkstelling gestuit

Toelichting

De verkoop van de woning is een verkrijging onder bijzondere titel. Dit betekent dat alleen de eigendom van de woning op de koper over gaat. Indien de verkoper wenst dat ook de vordering van de verkoper op de gemeente, het waterschap en de provincie door de koper wordt overgenomen, dan zal hij die vordering apart aan de verkoper moeten overdragen. Koper kan dan vervolgens de gerechtelijke procedure van verkoper overnemen en voortzetten (artikel 225 en 227 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). In artikel 28 is expliciet opgenomen dat de vordering niet wordt overgedragen. Dit is strikt genomen niet noodzakelijk. Indien de verkoper geen actie zou ondernemen, blijft hij ook de procederende partij.

K . Peilbuizen meten bij een houten fundering

Als u een woning heeft met een houten fundering of zo'n woning koopt is het belangrijk te weten hoe hoog of diep het bovenste funderingshout zit. Soms kan dit achterhaald worden door archiefonderzoek, maar nauwkeurig is dit niet altijd. Een ontgraving (funderingsonderzoek) is het meest nauwkeurig. Funderingsonderzoek wordt meestal uitgevoerd op het meest verzakte punt in de bouwkundige eenheid. Voor het hoogste funderingshout moet dus een correctie gelijk aan de lintvoegwaterpasmetering uitgevoerd worden. Laat bij de voor en achtergevel een peilbuis aanbrengen en meet deze minstens 1 keer per maand en noteer de grondwaterstand ten opzichte van een vast punt. Wissel de informatie uit met medebewoners in de bouwkundige eenheid. Ga hiermee door gedurende de restlevensduur van de woning. Als blijkt dat het grondwater onder het niveau komt van 10 cm boven het bovenste funderingshout neem dan maatregelen.

L . Checklist

De begrippen, waar en hoe u de informatie kunt vinden zijn uiteengezet in de publicatie "De fundering onder uw woning". U dient zelf actie te ondernemen. Deze checklist is een verkort overzicht van deze publicatie. Geen enkele gemeente zal alle vragen voor u beantwoorden. Vragen kunt u stellen aan info@kcaf.nl.

01	Hoe groot is de bouwkundige eenheid?	Actie koper/verkoper/makelaar
----	--------------------------------------	-------------------------------

	<i>(een bouwkundige eenheid vormen alle woningen die constructief met elkaar zijn verbonden zie, par C)</i>	Neem contact op met het bouwarchief van de betreffende gemeente Laat een ervaren bouwkundige archiefonderzoek uitvoeren
02	Is scheefstand in de bouwkundige eenheid waarneembaar?	Actie koper/verkoper/makelaar Laat een ervaren bouwkundige naar de bouwkundige eenheid kijken
03	Is scheurvorming van funderingstechnische aard waarneembaar in de bouwkundige eenheid?	Actie koper/verkoper/makelaar Laat een ervaren bouwkundige naar de bouwkundige eenheid kijken
04	Oorspronkelijke bouwtekeningen aanwezig?	Actie koper/verkoper/makelaar Neem contact op met het bouwarchief van de betreffende gemeente Laat een ervaren bouwkundige archiefonderzoek uitvoeren
05	Bouwvergunning aanwezig?	Actie koper/verkoper/makelaar Neem contact op met het bouwarchief van de betreffende gemeente Laat een ervaren bouwkundige archiefonderzoek uitvoeren
06	Proefheistaat aanwezig?	Actie koper/verkoper/makelaar Neem contact op met het bouwarchief betreffende gemeente Laat een ervaren bouwkundige archiefonderzoek uitvoeren
07	Zijn er belangrijke verbouwingstekeningen?	Actie koper/verkoper/makelaar Neem contact op met het bouwarchief van de betreffende gemeente Laat een ervaren bouwkundige archiefonderzoek uitvoeren
08	Zijn er aanbouwen later bijgeplaatst? Fundering bekend?	Actie koper/verkoper/makelaar Neem contact op met het bouwarchief van de betreffende gemeente Laat een ervaren bouwkundige archiefonderzoek uitvoeren
09	Is het type fundering uit bovenstaande informatie helder?	Zo niet laat een funderingsonderzoek uitvoeren door een funderingsonderzoeksbureau conform het funderingsonderzoeksprotocol F30 Actie koper/verkoper/makelaar
10	Is bovenkant funderingshout ergens t.o.v NAP vastgelegd in de archiefstukken?	Zo niet laat een funderingsonderzoek uitvoeren door een funderingsonderzoeksbureau conform het

		funderingsonderzoeksprotocol F3O Actie koper/verkoper/makelaar
11	Is eerder funderingsherstel uitgevoerd? Zo ja gegevens bekend?	Actie koper/verkoper/makelaar Neem contact op met het bouwarchief betreffende gemeente Laat een ervaren bouwkundige archiefonderzoek uitvoeren
12	Is er een (indicatief) funderingsonderzoeksrapport	Actie verkoper Indien ja: Verkoper hoort dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen. Indien niet: Actie koper/verkoper/makelaar Vraag bij de gemeente of een lokale Belangen Vereniging Funderings Problematiek of er funderingsonderzoek is uitgevoerd. Indien niet: Actie koper/verkoper/makelaar Laat een funderingsonderzoek uitvoeren door een funderingsonderzoeksbedrijf conform het funderingsonderzoeksprotocol F3O
13	Werd er of wordt er grondwater gemonitord en zijn hierover gegevens? Meetgegevens over meerdere jaren?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen. Actie koper/verkoper/makelaar Vraag of gemeente info heeft over peilbuismetingen Actie koper/verkoper/makelaar Indien niet: laat bij het uit te voeren funderingsonderzoek gelijk peilbuizen bij de gevel aanbrengen als een houten fundering aanwezig is.
14	Zijn er maatregelen genomen om grondwater op hoogte te houden?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen. Actie koper/verkoper/makelaar Vraag of gemeente info heeft over

		plaatselijke grondwatermaatregelen.
15	Is er een (eind)rapportage grondwatermonitoring?	<p>Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen.</p> <p>Actie koper/verkoper/makelaar Vraag of gemeente info heeft over grondwatermaatregelen. De gemeente Dordrecht heeft eindrapportages grondwatermonitoring op laten stellen. Van andere gemeenten is dit niet bekend.</p>
16	Zijn er geen grondwaterstandgegevens van een peilbuizen dicht bij de gevel?	<p>Actie koper/verkoper/makelaar Peilbuizen bij de gevel laten plaatsen, zo nodig in combinatie met funderingsonderzoek.</p>
17	Werd er of wordt er op zettingen gemonitord en is er een (eind)rapportage zettingsmonitoring?	<p>Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen</p> <p>Actie koper/verkoper/makelaar Vraag of gemeente info heeft over zettingsmonitoring van de bouwkundige eenheid. De gemeente Dordrecht heeft van een aantal bouwkundige eenheden eindrapportages zettingsmonitoring op laten stellen. Van andere gemeenten is dit niet bekend.</p> <p>Soms worden ook zettingsmonitoringen uitgevoerd i.v.m grote projecten in de directe nabijheid.</p>
18	Is een beoordeling van de fundering afgegeven?	<p>Dit kan alleen na een funderingsonderzoek.</p> <p>Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen</p>
19	Is geadviseerd een funderingsherstelplan op te laten stellen of funderingsherstel uit te voeren?	<p>Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen</p>
20	Is er bereidheid in de bouwkundige eenheid	Actie verkoper

	om funderingsherstel uit te laten voeren?	Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen In sommige gemeenten zoals Dordrecht zijn begeleidingsbureaus ingeschakeld.
21	Is er een funderingsherstelplan?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen
22	Zijn er offertes voor funderingsherstel?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen
23	Is er een totaal kostenoverzicht van funderingsherstel	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen Pas op: Bij de offerte van een aannemer komen nog alle bijkomende kosten.
24	Is financiering funderingsherstel van de overige leden van de bouwkundige eenheid mogelijk?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen In sommige gemeenten zoals Dordrecht zijn begeleidingsbureaus ingeschakeld.
25	Is funderingsherstel opgedragen?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen
26	Is funderingsherstel uitgevoerd? Zo ja is alles (financieel) afgerond en is er een gereedmelding bij de gemeente ingediend?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen
27	Wordt binnen de bouwkundige eenheid of bij de gemeente gedacht aan sloop van de bouwkundige eenheid?	Actie verkoper Indien verkoper hiermee bekend is hoort hij/zij dit aan koper/makelaar in kopie te overleggen Actie koper/makelaar Altijd navragen bij de gemeente

28	Heeft u een ervaren bouwkundige met deskundigheid op het gebied van oude funderingen naar de gegevens laten kijken?	<p>Actie koper Bent u ervan overtuigd alle informatie tot uw beschikking te hebben om een bewuste keuze te kunnen maken?</p> <p>Nog vragen? info@kcaf.nl</p>
29	Zijn er financiële tegemoetkomingen voor funderingsherstel?	<p>Actie koper/makelaar Enkele gemeenten hebben financiële regelingen. Deze lopen echter ver uiteen. De meeste gemeenten hebben helemaal geen financieel regeling. Informeer bij de desbetreffende gemeente.</p>

Bewaar de verzamelde gegevens goed. Ze kunnen bij een volgende verkoop weer van pas komen.

M. U heeft een woning gekocht maar u bent niet geïnformeerd over (mogelijke) funderingsproblemen.

Elke koper heeft een onderzoeksplicht! Volg bij de koop van een woning dus altijd de adviezen op die in de vorige paragrafen van deze publicatie zijn aangegeven. Helaas komt het voor dat bij verkoop van een woning de koper er pas na de koop er achter komt dat er (mogelijke) funderingsproblemen zijn. Zwaarwegend is dan de vraag of de makelaar dit had moeten weten en de koper had moeten informeren. Een goed gesprek kan vaak veel misverstanden de wereld uithelpen, begin dus daarmee! Korthedshalve geven we hieronder de NVM klachtenprocedure met een stappenplan.

<http://nieuws.nvm.nl/~media/NVMWebsite/Downloads/Wonen/Klachtenprocedure.a shx>

NVM-Consumentenvoorlichting is dagelijks bereikbaar van 9.00 tot 11.30 uur onder telefoonnummer: 030 - 6085189

Faxnummer: 030 – 6034003

E-mail: consumentenvoorlichting@nvmorg.nl

Correspondentie kunt u richten aan:

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM
Afdeling Consumentenvoorlichting
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein

Geschillencommissie

Zowel de website van de NVM als VBO makelaars geven ook een verwijzing naar “De geschillencommissie”

<https://loket.degeschillencommissie.nl/Web/Site/default.aspx?m=commissie&code=mak>

Nationale Ombudsman

Soms geven gemeenten, waterschappen of andere overheden onjuiste informatie over mogelijke risico's met betrekking tot het grondwater of mogelijke funderingsproblemen. Stuur zo nodig een onderbouwde klacht naar de desbetreffende gemeente en als u daar geen of geen afdoend antwoord op komt stuur dan het dossier door naar de Nationale Ombudsman. Zie

www.nationaleombudsman.nl

Bijlage 1 Aansprakelijkstelling

Aan Gemeente [naam]
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
[adres]
Kopie: gemeenteraad
[adres]

Aan Waterschap [naam]
[adres]

Aan Provincie [naam]
T.a.v. het College van Gedeputeerde Staten
[adres]

Datum

Betreft: **AANSPRAKELIJKSTELLING**

AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

Geacht College,

Gebleken is dat ondergetekende(n) schade heeft/hebben geleden en eventueel nog zal/zullen lijden doordat de fundering(en) van hun/zijn woning(en), gelegen aan de (straatnaam + huisnummer + eventueel kadastraal nummer) (is/zijn) vergaan /verzakken en herstel behoeven. Ondergetekende(n) is/zijn van mening dat deze schade wordt veroorzaakt door onrechtmatig handelen van de gemeente, waterschap en/of provincie en de gemeente, het waterschap en/of provincie deze schade dient te vergoeden.

Bij deze stelt/stellen ondergetekende(n) de gemeente, het waterschap en de provincie aansprakelijk voor de schade die hij/zij heeft/hebben geleden en nog zal/zullen lijden als gevolg van het onrechtmatig handelen danwel het onrechtmatig nalaten van de gemeente [naam], het waterschap [naam] en/of de provincie [naam]. Ondergetekende behoudt/behouden zich uitdrukkelijk alle rechten voor, waaronder het recht op schadevergoeding.

Deze brief zend(en) ondergetekende(n) u mede ter stuiting van een eventuele verjaring van de vordering.

Hoogachtend,

Naam (namen)
Adres
Woonplaats
Handtekening

Ondertekening door alle eigenaren

Kopie: naar de eigen rechtsbijstandsverzekering.

Kopie: KCAF, Postbus 192 3300 AD Dordrecht. De kopieën worden gebruikt om een betere inventarisatie te krijgen van de aanwezige funderingsproblemen in Nederland