



# JURIDISCHE HANDREIKING BIJ PROBLEMEN ROND FUNDERINGSHERSTEL

Aardema van Boetzelaer Advocaten & KCAF

November 2025

Deze uitgave is mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van RVO



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

# Voorwoord

Een huis dat scheuren vertoont of (scheef) zakt kan behept zijn met een gebrek in de fundering. Een nachtmerrie voor iedere huiseigenaar. Een funderingsonderzoek kan uitsluitend geven op de vraag of er sprake is van een gebrek in de fundering. Uit dat onderzoek volgt of, en zo ja binnen welke termijn herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Uiteindelijk kan in veel gevallen een funderingsprobleem worden opgelost, maar dat kost vaak veel tijd, moeite en geld. Herstel of vervanging van de fundering in een bouwblok is veelal alleen mogelijk wanneer alle eigenaren in dat bouwblok instemmen. In deze handreiking leest u over de problemen die kunnen ontstaan rond funderingsherstel van een woning scheidende muur en welke juridische mogelijkheden er dan zijn. Als u een twee-onder-een-kap huis of een rijenwoning woont heeft u namelijk te maken met een buurman die ook moet instemmen met het funderingsherstel. Voor een appartementseigenaar geldt dat binnen de Vereniging van Eigenaars besluitvorming over funderingsherstel plaats moet vinden. Wanneer een of meerdere eigenaren hun toestemming aan funderingsherstel onthouden, terwijl (andere eigenaren wel willen en) herstel noodzakelijk is, zijn er in bepaalde situaties handhavingsmogelijkheden voor de gemeente. Deze bevoegdheden van de gemeente komen tevens aan bod in deze handreiking.

# Inhoudsopgave

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Voorwoord                                                                 | 2  |
| <b>I.</b> Juridische aspecten in het kort                                 | 4  |
| <b>II.</b> Het funderingsonderzoek                                        | 5  |
| <b>III.</b> Appartementseigenaren                                         | 6  |
| <b>IV.</b> Huiseigenaren en burens                                        | 8  |
| <b>V.</b> Handhaving door de gemeente                                     | 10 |
| <b>VI.</b> Bijzondere bevoegdheden gemeente bij een VvE                   | 13 |
| <b>VII.</b> Voorbeelden uit de praktijk                                   | 14 |
| <b>VIII.</b> Stappenplan voor de huiseigenaar- en<br>appartementseigenaar | 16 |

# I. Juridische aspecten in het kort

## Huiseigenaren

Uitgangspunt is dat de eigenaar verantwoordelijk is voor een deugdelijke fundering. Als het huis zelfstandig gefundeerd is, kan de eigenaar zelf omtrent funderingsherstel beslissen. Ingewikkelder wordt het als de woning deel uitmaakt van een bouwkundige eenheid (twee-onder-een-kap woningen of rijenwoningen). In dat geval kan er sprake zijn van een gemeenschappelijke scheidingsmuur: deze woning scheidende muur is dan gemeenschappelijk eigendom. In juridische termen wordt dit aangeduid als een mandelige muur. In dat geval is niet alleen deze muur, maar ook de daaronder liggende fundering mandelig.<sup>1</sup> De eigenaar kan dan niet zelf over herstel beslissen; hij heeft daarvoor toestemming van de buurman nodig.<sup>2</sup>

Als de buurman niet toestemt in het beoogde funderingsherstel, kan bij de rechtbank een gerechtelijke procedure worden gestart met als strekking dat de rechter de buurman veroordeelt medewerking te verlenen aan het gewenste funderingsherstel. Onder welke voorwaarden de huiseigenaar deze goedkeuring via de rechter kan verkrijgen, wordt in hoofdstuk IV uitgelegd.



## Appartementseigenaren

Een extra aandachtspunt geldt als de woning een appartement is. In de meeste gevallen is dan niet de individuele appartements-eigenaar bevoegd tot funderingsherstel te besluiten, maar uitsluitend de Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen: VvE). In aanvulling op het voorgaande betekent dit dat eerst binnen de VvE besloten moet worden tot funderingsherstel. Het is dan vervolgens de VvE die naar buiten toe optreedt. In hoofdstuk III worden de problemen in de besluitvorming binnen de VvE besproken. Waarna in hoofdstuk IV nader wordt ingegaan op de mogelijke geschillen met de buurman van de VvE.



## Gemeente

Wanneer een woning gebreken vertoont, bijvoorbeeld aan de fundering, kan dat in strijd zijn met de normen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen bekend als het Bouwbesluit).

In dat geval kan de gemeente besluiten de huiseigenaar of VvE aan te schrijven. Die aanschrijving houdt dan in een sommatie om binnen een in die aanschrijving te noemen termijn zorg te dragen dat de fundering wordt hersteld. In hoofdstuk V wordt dit verder toegelicht.

<sup>1</sup> Gerechtshof 's-Gravenhage, 22 mei 2008, ECLI:NL:GHSGR:2008:BD5907.

<sup>2</sup> De uitzondering daargelaten dat er sprake is van een reëel en acuut gevaar voor instorting of constructieve instabiliteit.

## II. Het funderingsonderzoek

Voorafgaand aan een besluit tot funderingsherstel moet worden onderzocht of sprake is van gebreken aan de fundering.

KCAF adviseert om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren op basis van de funderingsrichtlijn “Funderingen onder gebouwen, onderzoek en beoordeling van funderingen houten palen en ondiepe funderingen” van het KCAF.

In sommige gevallen zijn de uiterlijke kenmerken van een slechte fundering zo duidelijk, dat uitgebreid onderzoek overbodig is. In dergelijke gevallen kan een meetrapport ook een betrouwbare indicatie geven.

Het funderingsonderzoek geeft inzicht in de omvang van het gebrek en de ernst van het gebrek. Aan de hand daarvan kan men besluiten tot funderingsherstel.

Indien het onderzoek plaatsvindt onder een gemeenschappelijke, woning scheidende muur adviseert KCAF om vooraf het overleg te zoeken met de burens en gezamenlijk opdracht te geven voor het te verrichten onderzoek. Maak daarbij de afspraak dat de kosten van dat onderzoek gezamenlijk worden gedragen.

KCAF raadt aan om alle afspraken hierover schriftelijk met elkaar vast te leggen.

Hetzelfde geldt voor een appartements-eigenaar. In zijn geval zal eerst binnen de VvE besloten moeten worden om onderzoek te laten doen naar de fundering. Niet de appartements-eigenaar, maar de VvE neemt dan het besluit om onderzoek uit te laten voeren. Het is dan tevens de VvE die de afspraak met betrekking tot het funderingsonderzoek met de buurman afstemt.



## III.

# Appartements-eigenaren

Indien de woning een appartement is, zal de fundering (hoogstwaarschijnlijk) een gemeenschappelijk bestanddeel zijn. De akte van splitsing dient daaromtrent uitsluitend te geven.

Indien de fundering gemeenschappelijk is, betekent dit dat de fundering ten behoeve van alle appartementen gemeenschappelijk eigendom is van alle appartements-eigena(a)r(en). Alle appartements-eigena(a)r(en) zijn met elkaar verbonden in de (bij wet ingestelde) VvE. In de akte van splitsing is bepaald voor welk deel elke eigenaar verantwoordelijk is.

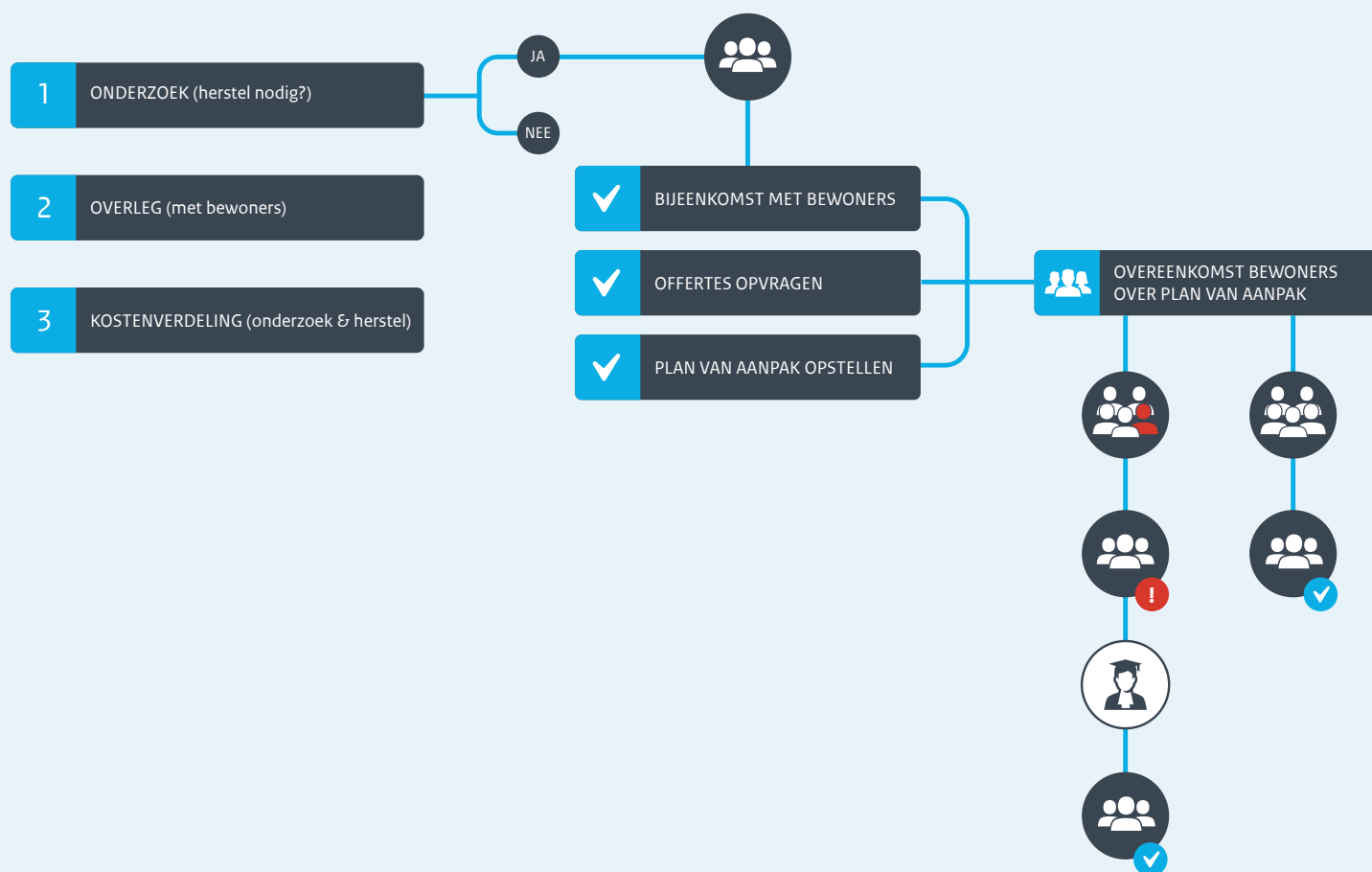
Als de fundering gemeenschappelijk is, is niet de individuele appartementseigenaar, maar (het bestuur van) de VvE bevoegd. Dat betekent dat de appartementseigena(a)r(en) eerst bijeen moeten komen in een vergadering van de VvE. In die vergadering staan de volgende drie punten ter bespreking:

1. Het besluit een funderingsonderzoek te laten doen;
2. Het overleg met de burens over het onderzoek, indien sprake is van gemeenschappelijke woning scheidende wand (de burens kunnen mogelijk ook een VvE vormen);
3. De mogelijkheden voor kostenverdeling met de burens van het onderzoek en eventueel funderingsherstel.

Indien uit het onderzoek blijkt dat funderingsherstel noodzakelijk is, zullen de appartementseigena(a)r(en) later opnieuw bijeen moeten komen in een vergadering van de VvE om te besluiten tot funderingsherstel. In die vergadering kan de VvE besluiten tot een plan van aanpak. Tevens vraagt het bestuur van de VvE offertes op bij een gespecialiseerd (begeleidings-) bureau en later aannemers, op basis waarvan uiteindelijk funderingsherstel zou kunnen plaatsvinden. Ook wordt er vastgelegd hoe de kosten van dat herstel over de eigenaren worden verdeeld. Zie hiertoe: <http://www.kcaf.nl>.

De eigenaren moeten gezamenlijk in de vergadering van de VvE de benodigde besluiten nemen. Indien in de vergadering van de VvE geen meerderheid van stemmen kan worden bereikt, is er een mogelijkheid voor de meest gereede partij om de rechtbank te verzoeken vervangende goedkeuring te verlenen. Het gaat in deze procedure uitsluitend over de vraag of de weigerachtige appartementseigenaar(s) op onjuiste of onredelijke gronden hun toestemming aan funderingsonderzoek en/of funderingsherstel onthouden (en daarmee de overige appartementseigenaren duperen). De rechtbank kan in een dergelijke situatie vervangende toestemming verlenen, hetgeen betekent dat de toestemming die de rechtbank verleent in de plaats komt van de toestemming van de weigerachtige appartementseigena(a)r(en). De kosten verband houdende met funderingsonderzoek en/of funderingsherstel worden onder de verschillende appartementseigenaren verdeeld, naar rato van het aandeel zoals dat blijkt uit de akte van splitsing.

Indien en zodra de besluitvorming binnen de VvE rond is, kan het bestuur van de VvE in feite dezelfde beslissingen nemen als een eigenaar van een woning zoals in hoofdstuk IV beschreven.



## IV. Huiseigenaren en buren

Als uit een funderingsonderzoek blijkt dat funderingsherstel van een gemeenschappelijke woning scheidende muur nodig is, is daar voorafgaande toestemming voor nodig van de buren. Dat betekent dat overleg met de buren noodzakelijk is.

Dat overleg met de buren kan leiden tot een gezamenlijk besluit tot funderingsonderzoek, een plan van aanpak en later tot funderingsherstel. Gezamenlijk kan dan bij één of meer aannemers offerte worden opgevraagd. KCAF adviseert om de gezamenlijke afspraken over verdeling van de kosten van herstel vooraf schriftelijk vast te leggen (meer informatie hierover kunt u vinden in het Stappenplan Funderingsonderzoek en aanpak funderingsherstel, op de website van KCAF).

Gezamenlijk kan vervolgens een opdracht worden verstrekt aan een (proces) begeleidingsbureau en later een aannemer.

Het overleg met de buren kan mogelijk vastlopen en erin resulteren dat de buren toestemming aan het gewenste funderingsherstel onthouden. In zo'n geval, naargelang de ernst van de funderingsgebreken, zijn er verschillende mogelijkheden om uit deze impasse te komen.

### Reëel en acuut gevaar

Indien uit het funderingsonderzoek blijkt dat er reëel en acuut gevaar is voor bezwijking of onherstelbare constructieve instabiliteit én herstelmaatregelen niet kunnen worden uitgesteld, dan is er de uitzondering op de regel dat u zonder voorafgaande toestemming van uw buren opdracht mag geven voor herstel. De bedoeling is wel dat u er alles aan doet vooraf eerst met uw buurman te over leggen.

Een dergelijke situatie is zeer zeldzaam en mag niet spoedig worden aangenomen. Indien u desondanks meent dat een dergelijke situatie zich voordoet, adviseren wij om vooraf advies in te winnen bij een ter zake kundige advocaat.

Dat u in een dergelijk geval geen toestemming van uw buren nodig hebt, betekent nog niet dat u de buren ook kunt dwingen om mee te betalen aan het funderingsherstel. Als zij weigeren de helft van de kosten op zich te nemen, kunt u hiervoor een procedure bij de rechtbank starten.



### Vervangende toestemming van de rechter

Is er geen acuut en reëel gevaar, maar is herstel wel noodzakelijk, dan heeft u toestemming van uw burens nodig.

Geven zij deze toestemming niet, dan kunt u de rechter om vervangende toestemming vragen. De rechter kan dan ook oordelen over een verplichting van de burens om bij te dragen in de helft van de kosten van het herstel.

Voordat u deze procedure kunt starten, dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan:

1. Het is aantoonbaar door middel van onderzoeksrapporten dat funderingsherstel binnen 1 tot 5 jaar noodzakelijk is;
2. De burens zijn steeds schriftelijk op de hoogte gehouden (hieronder valt ook e-mail verkeer);
3. Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden over het funderingsherstel met de burens;
4. De burens zijn op de hoogte van de offertes dan wel de te verwachten kosten van het funderingsherstel.

De mate waarin overleg is gevoerd kan van invloed zijn op de hoogte van de bijdrageplicht. Het is dus belangrijk serieus om te gaan met de overleg- en mededelingsplicht.

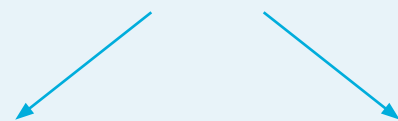
Zodra uit een funderingsonderzoek de noodzaak tot funderingsherstel volgt én uw buurman weigerachtig blijft zijn toestemming te verlenen, adviseert KCAF om eerst juridisch advies in te winnen bij een ter zake kundige advocaat alvorens verdere stappen in het (herstel)proces te zetten.

# V. Handhaving door de gemeente

Zoals eerder aangegeven, is een gebrekkige fundering op de eerste plaats een probleem waarvoor de eigenaar van de woning zelf verantwoordelijk is. Sommige eigenaren gaan echter niet over tot aanpak of kunnen dat niet, waardoor een onveilige situatie voor de eigenaar, maar ook voor de burens kan ontstaan. De gemeente kan in zo'n geval ingrijpen. Zij heeft een publieke taak om te handhaven op veiligheid van gebouwen.

Handhaving is het optreden tegen overtredingen van publieke regelgeving. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente hebben een aantal bevoegdheden om in te grijpen, bestaande uit het opleggen van een verplichting tot herstel al dan niet onder een last onder dwangsom dan wel een last onder bestuursdwang. Voordat de gemeente daadwerkelijk tot handhaving overgaat, zal zij de overtreder (in de meeste gevallen de eigenaar van de gebrekkige fundering) een waarschuwing sturen en/of aankondigen dat zij voornemens is handhavend op te treden, wanneer de overtreding niet snel beëindigd wordt. Helpt zo'n schriftelijke waarschuwing of vooraankondiging niet, dan kan zij een handhavingsbesluit nemen. De overtreder of een andere belanghebbende kan hiertegen bezwaar maken en daarna eventueel in beroep bij de rechtbank.

In de wet staan twee grondslagen voor de gemeente om in te grijpen bij gebrekkige funderingen. Om deze te kunnen toepassen moet eerst onderzoek zijn gedaan naar de staat van de fundering. Uit dit onderzoek vloeit voort of en welke overtreding kan worden vastgesteld. Schematisch ziet dat er als volgt uit:  
Overtreding van art. 3.9 Besluit bouwwerken leefomgeving op grond van NEN 8700 of andere norm?



Ja,  
Art. 4.3  
**Omgevingswet** jo.  
art. 3.8, 3.9 en  
3.10 **Besluit**  
**bouwwerken**  
**leefomgeving**

Nee  
Art. 3.7 **Besluit**  
**bouwwerken**  
**leefomgeving** jo.  
evt. gemeentelijk  
beleid

## Handhaving op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving

Op grond van art. 4.3 Omgevingswet jo. art. 3.8, 3.9 en 3.10 Besluit bouwwerken leefomgeving kan de gemeente handhavend optreden tegen eigenaren van bouwwerken die een fundering hebben die niet langer in staat is de daarop gebouwde woning te dragen. Er moet dan sprake zijn van een fundering die in strijd is met de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Uit de rechtspraak blijkt dat het funderingsonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van NEN 8700, dan wel een andere norm als deze norm praktisch niet uitvoerbaar is.<sup>3</sup> Uit de onderzoeksmethode moet dan vastgesteld kunnen worden dat niet aan art. 3.9 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is voldaan. Dit artikel luidt:

*“Een bouwconstructie bezwijkt niet gedurende de in NEN 8700 bedoelde restlevensduur bij de fundamentele belastingscombinaties, bedoeld in NEN 8700.”*

<sup>3</sup> Raad van State 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:817.

Deze norm lijkt niet heel strikt, maar geldt in de praktijk toch als een hoge drempel.

### **Een maatwerkvoorschrift**

Als een overtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving niet kan worden vastgesteld, kan de gemeente met een beroep op artikel 3.7 Besluit bouwwerken leefomgeving aan de eigenaar van een gebouw de verplichting opleggen om voorzieningen te treffen waardoor de staat van dat gebouw komt te liggen op een niveau boven “de bestaande bouw”, maar niet hoger dan het niveau “nieuwbouw”. Dit betekent feitelijk dat de gemeente in een specifiek geval strengere eisen aan een woning mag stellen dan de wet voor deze woning voorschrijft. De gemeente mag zo’n verplichting alleen opleggen wanneer dit naar haar oordeel noodzakelijk is.

Dat betekent dat er een zogenoemde verzwaarde motiveringsplicht geldt. Er moet een aanleiding zijn en deze aanleiding moet dusdanig ernstig zijn dat de gemeente genoodzaakt is deze verplichting op te leggen. Dit is ook met zoveel woorden neergelegd in artikel 3.7 lid 2 Besluit bouwwerken waarin is bepaald dat het maatwerkvoorschrift alleen wordt gesteld wanneer het treffen van die voorzieningen naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is.

Een beroep op artikel 3.7 Besluit bouwwerken leefomgeving is mogelijk als de gemeente weet dat er sprake is van een slechte of onvoldoende fundering onder een woning, maar dat dit gebrek nog niet zo urgent is dat sprake is van een overtreding van de eerder besproken normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. De gemeente kan haar bevoegdheid uit artikel 3.7 Besluit bouwwerken leefomgeving dan aanwenden om de eigenaar de verplichting op te leggen de fundering

binnen een door de gemeente te stellen termijn te herstellen. In geval van spoed heeft de gemeente op grond van artikel 3.7 Besluit bouwwerken leefomgeving de bevoegdheid om aan de verplichting meteen een handhavingsbesluit te verbinden, zoals de eerder genoemde last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Een aanschrijving op grond van artikel 3.7 Besluit bouwwerken leefomgeving kan uitkomst bieden wanneer een deel van de eigenaren in een blok met rijtjeshuizen geen actie kan of wil ondernemen op het funderingsprobleem. Dit kan de eigenaren, die het probleem wel zien en daarop willen handelen, ondersteuning bieden om de andere eigenaren ervan te overtuigen dat er daadwerkelijk iets moet gebeuren.

### **Handhavingsverzoek**

Wanneer een gemeente uit zichzelf niet bereid is op te treden, kan een burger een handhavingsverzoek indienen. U kunt de gemeente dan vragen handhavend op te treden tegen een buurman, die een overtreding heeft begaan. Wanneer als gevolg van onderzoek vast is komen te staan dat een funderingsprobleem binnen afzienbare tijd verholpen moet worden, kan de gemeente naar aanleiding van het handhavingsverzoek besluiten om deze buurman de verplichting op te leggen de fundering te herstellen. Weigert de gemeente uw verzoek, dan staat hiertegen bezwaar en beroep open.

### **Handhavingsbeleid**

Gemeenten die veel te maken hebben met funderingsproblematiek en willen aanschrijven op grond van artikel 3.7 Besluit bouwwerken leefomgeving, doen er goed aan beleid te ontwikkelen over de aanschrijving op grond van artikel 3.7 Besluit bouwwerken leefomgeving. In dit beleid

kan ze vastleggen in welke gevallen ze wel en in welke gevallen ze niet tot aanschrijving overgaat. Daarbij is de zogenoemde funderingstechnische handhavingstermijn van belang, alsmede het belang en de veiligheid voor directe omgeving. De funderingshandhavingstermijn is de periode waarbinnen de fundering op de huidige wijze bij gelijkblijvende omstandigheden zal blijven functioneren zonder dat herstelmaatregelen nodig zijn. Is deze periode korter dan vijf jaar en wil de directe omgeving in meerderheid wel tot herstel overgaan, dan is de kans daar dat een aanschrijving van de gemeente om de fundering te herstellen stand houdt bij de rechter. Het is dan immers aannemelijk dat er maatregelen getroffen moeten worden om schade op korte termijn te voorkomen, waarbij gewenst herstel gehinderd wordt door het (nog) niet handelen van één of enkelen.<sup>4</sup> Bij het opstellen van het handhavingsbeleid kan de gemeente aanhaken bij de normen van de funderingsrichtlijn van het KCAF.

### **Ondersteuning door de gemeente**

Gemeenten kunnen behoudens handhaving ook middels andere wegen huiseigenaren bewegen tot funderingsherstel. Men kan dan denken aan transparante en actieve voorlichting, subsidie voor onderzoek, ondersteuning met procesbegeleiding, het verstrekken van een lening voor funderingsherstel of zelfs herstelleningen om de drempels naar funderingsherstel te verlagen. Door het verstrekken van onderzoekssubsidie, waarbij de resultaten ook voor de gemeente beschikbaar komen, krijgt de gemeente tevens zicht in de omvang van het probleem.

<sup>4</sup> De Raad van State heeft in een uitspraak bepaald dat een aanschrijving tot funderingsherstel niet alleen dan gerechtvaardigd is wanneer zich feitelijk een defect voordoet, maar ook wanneer naar verwachting een defect zal ontstaan. Deze toekomstgerichtheid mag echter niet zover strekken dat defecten die in de verder verwijderde toekomst mogelijk zullen ontstaan, alvast worden ondervangen (zie ECLI:NL:RVS:2000:AA7331).

# VI. Bijzondere bevoegdheden gemeente bij een VvE

Indien de gemeente heeft vastgesteld dat de fundering van een appartementen-complex niet voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving of een ernstige dreiging constateert dat een dergelijke situatie gaat ontstaan, kan zij besluiten om de VvE aan te schrijven.

Indien er een of meerdere appartements-eigenaars goedwillend zijn maar er sprake is van een “slapende” VvE (een VvE die niet actief is) dan heeft de gemeente in de wet de bevoegdheid om de rechtbank te verzoeken haar te machtigen om een vergadering van de VvE bijeen te roepen (zie art. 5:127a BW). Indien de rechtbank de gemeente daartoe machtigt, dan heeft de gemeente het recht om in die vergadering het woord te voeren en voorstellen te doen. De bedoeling hierachter is dat de appartementseigenaars “op gang geholpen worden” om tot besluitvorming te komen waarlangs feitelijke vervolgmaatregelen kunnen worden genomen om verdere gevaarzetting af te wenden.

Wanneer het bijeenroepen van een vergadering geen effect sorteert, kan de gemeente de VvE verplichten een onderhoudsplan op te stellen op grond van artikel 12d van de Woningwet. Indien de VvE nalaat om een onderhoudsplan op te stellen dan wel nalaat over te gaan tot funderingsherstel kan de gemeente overgaan tot handhaving op grond van artikel 15 van de Woningwet. De gemeente heeft hiermee dus een middel in handen om de verschillende appartements-eigenaars te dwingen hun appartementen-complex goed te onderhouden.

## VII. Voorbeelden uit de praktijk

Inmiddels zijn er verschillende gemeenten die ervaring hebben opgedaan met het handhaven in geval van funderingsproblematiek. We pakken twee voorbeelden uit de praktijk om de mogelijkheden tot handhaving nader toe te lichten.

De gemeente Zaanstad is bij de rechter in het gelijk gesteld bij het optreden op grond van een overtreding van het Bouwbesluit (nu: Besluit bouwwerken leefomgeving). De gemeente Rotterdam heeft in 2015 beleid gevormd met betrekking tot de toepassing van artikel 13 en 15 Woningwet (oud) en dit beleid ook toegepast in de praktijk. Dit beleid zal vanwege ontwikkelingen in de praktijk binnenkort herzien worden.

Tevens zal hierna een casus worden besproken waarin de rechter heeft voorzien in een burengeschil omtrent funderingsherstel.

### Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft op grote schaal te maken met funderingsproblemen bij woningen en andere gebouwen binnen haar grondgebied. Ze heeft ervoor gekozen actief beleid te voeren in het ondersteunen van gebouweigenaren bij funderingsherstel (zie: [funderingen.zaanstad.nl](http://funderingen.zaanstad.nl)). In een specifieke casus was een eigenaar niet bereid tot herstel over te gaan. Onderzoek is verricht naar de staat van de fundering en de gemeente heeft vastgesteld dat deze niet voldeed aan de norm uit artikel 2.6 Bouwbesluit. Bijzonder in deze casus was dat de gemeente dit niet heeft vastgesteld volgens de voorgeschreven NEN norm 8700, maar een andere – met de NEN 8700 vergelijkbare – methode heeft gekozen om de overtreding vast te stellen. Deze methode had zij opgenomen in haar gemeentelijke beleid. De eigenaar stelde dit ter discussie in bezwaar, beroep en

uiteindelijk hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hij was van mening dat de gemeente niet handhavend tegen hem mocht optreden, omdat de fundering niet was getoetst aan de voorgeschreven NEN 8700.

De Raad van State oordeelde in deze casus dat het Bouwbesluit een andere methode om vast te stellen of er sprake is van een overtreding van artikel 2.6 Bouwbesluit niet uitsluit, wanneer toepassing van de voorgeschreven methode (op grond van NEN 8700) praktisch niet uitvoerbaar is. Uit de andere methode moet dan wel onmiskenbaar volgen dat er sprake is van een overtreding van artikel 2.6 Bouwbesluit. De Raad van State woog bij haar oordeel mee dat de gemeente Zaanstad in haar beleid heeft vastgelegd dat in specifieke gevallen een andere methode kan worden toegepast.<sup>5</sup>

In deze Zaanse kwestie waren er bezwaren tegen de NEN 8700 methode vanwege instortingsgevaar bij destructief onderzoek en de kosten om dat gevaar tegen te gaan waren onevenredig hoog. Met andere woorden; een andere maatstaf dan NEN 8700 lijkt toelaatbaar als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Hantering van de onderzoeksmethode NEN 8700 leidt tot praktische bezwaren;
2. Er wordt bij de andere methode vastgehouden aan de prestatie-indicatoren uit NEN 8700;
3. De andere onderzoeksmethode vindt haar grondslag in gemeentelijk beleid.

### Rotterdam

In 2015 heeft de gemeente Rotterdam beleidsregels vastgesteld voor het toepassen van artikel 13 en 15 van de Woningwet (oud).

<sup>5</sup> Raad van State 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:817

Het beleid houdt kortgezegd in dat de gemeente overgaat tot het aanschrijven van huiseigenaren wanneer uit funderingsonderzoek blijkt dat bij minimaal één pand van de bouwkundige eenheid sprake is van een funderingstechnische handhavings-termijn van 0 tot 5 jaar én 50% van de pandeigenaren funderingsherstel wil uitvoeren en hiertoe ook financieel in staat is. (Dat houdt in dat bij tenminste één pand/één woning vastgesteld wordt dat de fundering niet voldoet of – naar redelijke verwachting – binnen 5 jaar niet of niet meer zal voldoen.) De aanschrijving houdt een verplichting in tot funderingsherstel en wordt gecombineerd met het opleggen van een last onder bestuursdwang.

Dit beleid zal vanwege ontwikkelingen in de praktijk, binnenkort herzien worden op verschillende punten. De twee belangrijkste wijzigingen zullen hieronder weergegeven worden.

Ten eerste zal het begrip “bouwkundige eenheid” vervangen worden door het begrip “hersteleenheid”. Dit omdat het begrip bouwkundige eenheid niet toereikend is wanneer het aankomt op funderingsherstel. Immers, ook panden buiten een bouwkundige eenheid kunnen zodanig met elkaar verbonden zijn, bijvoorbeeld doormiddel van inbalken, dat funderingsherstel gezamenlijk dient te geschieden.

Ten tweede zal in het nieuw te vormen beleid ook aandacht worden besteed aan een woningeigenaar die in eigen beheer funderingsherstel wil uitvoeren, maar daarmee bedoeld of onbedoeld het funderingsherstel van de samen optredende eigenaren (van een hersteleenheid) onnodig vertraagd.

## Burengeschil

Zoals in hoofdstuk IV besproken kunnen burens op geschillen stuiten indien een besluit over funderingsherstel wordt genomen. Uit een recente uitspraak van het gerechtshof Amsterdam kan worden afgeleid dat een weigerachtige buurman door de rechter tot medewerking aan het noodzakelijk funderingsherstel én tot bijdrage in de kosten kan worden verplicht, dit kan ook achteraf.<sup>6</sup> Voor de kostenverdeling stelt het gerechtshof voorts dat van belang is de mate waarin overleg is gevoerd en in hoeverre de burens rekening met elkaars belangen hebben gehouden. De afweging kan dus betekenen dat ook als de burens in gelijke mate eigenaar zijn van de woning scheidende muur, de ene buurman toch meer dan de andere buurman moet bijdragen in de kosten voor het funderingsherstel van de woning scheidende muur.



<sup>6</sup> Gerechtshof Amsterdam 27 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:94.

# VIII. Stappenplan voor de huiseigenaar- en appartementseigenaar

**1. Overleg in een zo vroeg mogelijk stadium over aanwijzingen van funderingsgebreken (bijvoorbeeld scheuren in de muur) met:**

- a. Buren
- b. Indien de woning een appartement betreft: de VvE en laat (het bestuur van) de VvE overleggen met de (eventuele) burens.

**2. Stuur aan op een gezamenlijke opdracht voor een onderzoek naar gebreken in de fundering.**

**3. Stuur het onderzoeksrapport door en voer hieromtrent uitvoerig overleg met:**

- a. Buren
- b. Indien de woning een appartement betreft: de VvE en laat (het bestuur van) de VvE overleggen met de (eventuele) burens.

**4. Als uit het onderzoeksrapport blijkt dat funderingsherstel noodzakelijk is, vraag dan offertes aan met:**

- a. Buren
- b. Indien de woning een appartement betreft: de VvE en laat (het bestuur van) de VvE met de (eventuele) burens.

**5. Voer overleg over de offertes en geef opdracht tot herstel samen met:**

- a. Buren
- b. Indien de woning een appartement betreft: de VvE en de (eventuele) burens.

**6. Wordt er geen gezamenlijk besluit tot funderingsherstel genomen? Vraag dan:**

- a. De gemeente om een handhavingsverzoek;
- b. De rechtbank om vervangende toestemming + gezamenlijke toerekening van de kosten.

**7. Is al over gegaan tot funderingsherstel? Vraag dan aan de rechtbank achteraf vervangende toestemming + gezamenlijke toerekening van de kosten.**

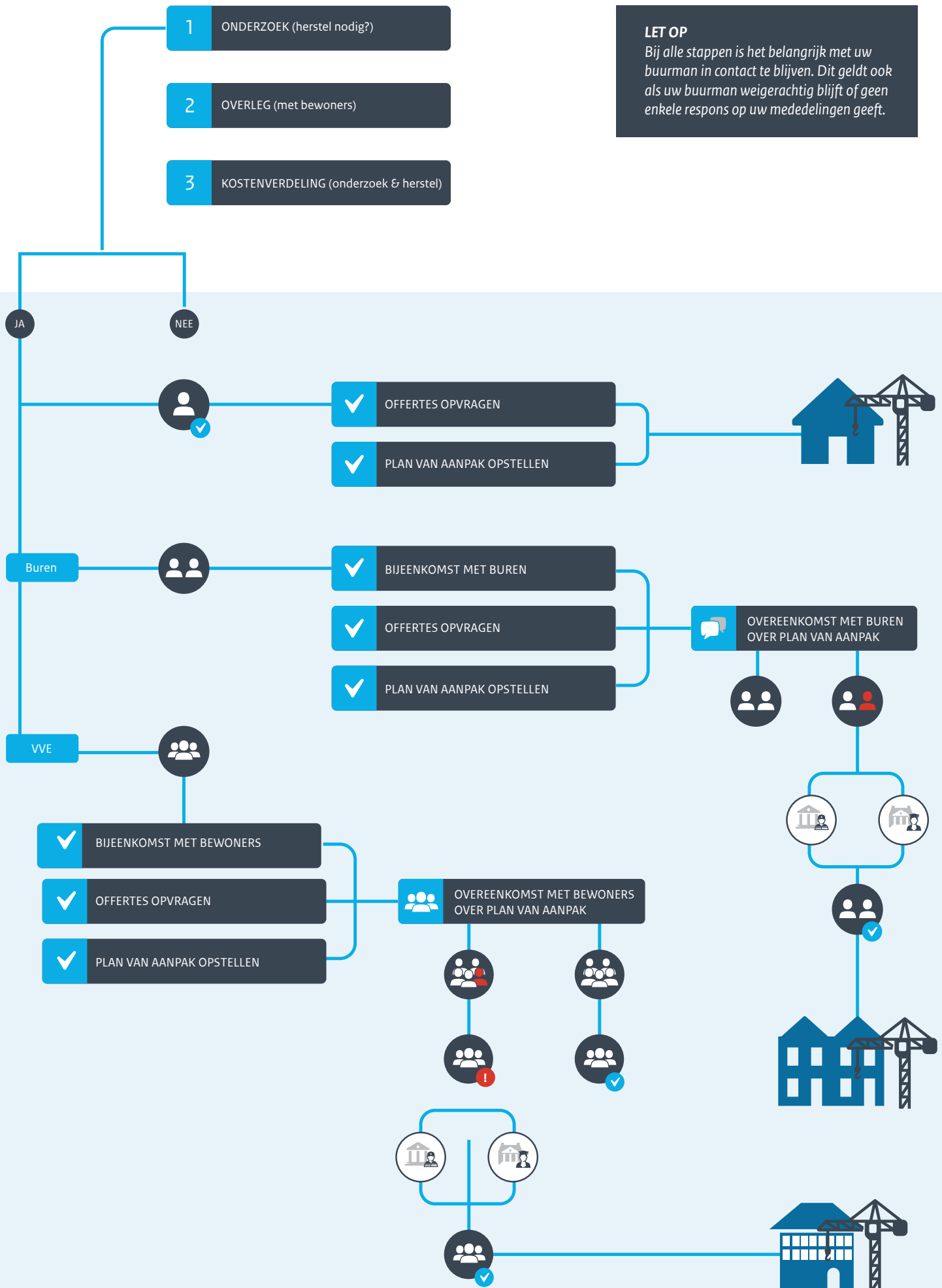
## LET OP

Bij alle stappen is het belangrijk met uw buurman in contact te blijven. Dit geldt ook als uw buurman weigerachtig blijft of geen enkele respons op uw mededelingen geeft.



### LET OP

Bij alle stappen is het belangrijk met uw buurman in contact te blijven. Dit geldt ook als uw buurman weigerachtig blijft of geen enkele respons op uw mededelingen geeft.



## Verantwoording

Aan de inhoud van deze handreiking kunt u geen rechten ontlenen.

**Auteur:**

Aardema van Boetzelaer Advocaten

**Eindredactie:**

KCAF

**Contact:**

[info@kcaf.nl](mailto:info@kcaf.nl)

**Beeld:**

KCAF

Actualisatie: november 2025