

Funderingsproblematiek in Nederland en de totstandkoming van de QuickScan-richtlijn



Toenemende aandacht en urgentie

De aandacht voor funderingsproblematiek in Nederland neemt al jaren toe. Klimaatverandering, versnellende bodemdaling, grotere grondwaterfluctuaties en een toenemend aantal schadebeelden zorgen ervoor dat funderingsrisico's steeds vaker een bepalende rol spelen in zowel vastgoedbeheer als het aan- en verkoopproces van woningen.

Op basis van een herberekening in **Q1 2026**, uitgevoerd met gegevens uit de **FunderMaps-database**, wordt ingeschat dat momenteel **487.000 tot 537.000 panden** in Nederland een verhoogd risico lopen op verzakking als gevolg van droogte. Wanneer rekening wordt gehouden met doorzettende klimaateffecten kan dit aantal oplopen tot circa **687.000 panden**, waarvan ongeveer **75.000 panden** een acuut risico kennen.

Deze cijfers onderstrepen dat funderingsproblematiek geen incidenteel verschijnsel meer is, maar een structureel vraagstuk met directe gevolgen voor eigenaren, kopers, verkopers, financiers en overheden.

Behoeft aan snelheid én betrouwbaarheid

Tegelijkertijd groeide in de markt de behoefte aan:

- duidelijke, objectieve analyse-informatie, én
- snelle, uitvoerbare controles op locatie.

Het traditionele volledige funderingsonderzoek voldoet hier in veel gevallen niet aan. Het is kostbaar, kent een doorlooptijd van meerdere weken en past onvoldoende binnen de dynamiek van vastgoedtransacties en het portefeuille beheer van woningcorporaties. Hierdoor ontstond een duidelijke kloof tussen wat technisch wenselijk is en wat praktisch uitvoerbaar is.

Vraag vanuit de markt (2023)

In **2023** is vanuit een combinatie van **woningcorporaties en financiële instellingen (banken)** expliciet aan het **KCAF** gevraagd om te komen tot een **lichtere en snellere vorm van funderingsonderzoek**. Een instrument dat:

- snel toepasbaar is,
- schaalbaar is op portefeuilleniveau,
- en toch voldoende betrouwbaar inzicht biedt om vervolkeuzes te onderbouwen.

Als inhoudelijk uitgangspunt is daarbij de historische begrip **Fase** uit oudere versies van de funderingsrichtlijn gebruikt. Met name de meetonderdelen die destijds onder **Fase 1** vielen, vormden de basis.



Een complicerende factor was dat de term *Fase 1* in de huidige richtlijnen niet meer wordt gebruikt. Hierdoor vielen relevante meetonderdelen, zoals **pandzakkingssnelheid**, formeel buiten de scope. Juist dit type data bleek in de praktijk echter van grote toegevoegde waarde.

Praktijktesten en validatie

Om deze benadering te toetsen is samen met enkele woningcorporaties en hun ketenpartner **Socotec** (reeds actief bij deze corporaties) een **pilotproject opgezet in de regio Genemuiden, Rotterdam en Dordrecht**.

Binnen deze pilot zijn metingen uitgevoerd op basis van:

- de voormalige Fase-1-metingen,
- aangevuld met pandzakkingssnelheid, waar deze beschikbaar was.

De resultaten zijn vervolgens getoetst aan:

- bestaande funderingsonderzoeken,
- meldingen,
- en bouwkundige opnames.

Een belangrijk aandachtspunt binnen dit traject was het **beoordelingskader**: hoe combineer je verschillende meetresultaten tot één betekenisvolle en verdedigbare uitkomst?

Er is bewust gekozen voor:

- een **eenvoudig en transparant beoordelingsmodel**,
- waarbij de **expert ruimte behoudt om te overrulen** wanneer specifieke kenmerken van een pand zwaarder moeten wegen dan de standaardweging.

Uit de validatie bleek dat deze systematiek goed aansluit op de praktijk. In circa **85% van de gevallen** waarin de QuickScan een verhoogd risico signaleerde, kwam dit overeen met de beschikbare validatiedata.

Addendum op de funderingsonderzoekskrichtlijn

Omdat de term *Fase 1* formeel niet meer wordt gebruikt, is besloten om een **addendum op de bestaande funderingsrichtlijn** op te stellen. Dit addendum biedt expliciet ruimte om aanvullende meetonderdelen, zoals pandzakkingdata, formeel te integreren.

Het huidige addendum is opgesteld door een **kerncommissie uit de volledige richtlijnen commissie**, bestaande uit:

- Nebest
- Fugro
- Socotec
- KCAF

De werktitel was lange tijd *Geve/Scan*, maar deze term bleek reeds als productnaam vastgelegd voor een andere toepassing. Daarom is gekozen voor de officiële benaming:

QuickScan – risico-inschatting funderingsproblematiek
(kortweg: *QuickScan*).

In de afgelopen periode hebben **twee consultatierondes** plaatsgevonden waarin opmerkingen konden worden ingediend. Een aantal partijen heeft hiervan gebruikgemaakt. Deze opmerkingen worden momenteel verwerkt richting de definitieve versie van het addendum. Gepland op 1 februari maar mogelijk 1 april.

Het addendum is bedoeld om in een volgende versie van de **hoofd-richtlijn** te worden opgenomen. Daarbij krijgt de volledige richtlijncommissie opnieuw de gelegenheid om opmerkingen te maken, zodat een optimale en breed gedragen integratie wordt geborgd en de **QuickScan** goed wordt ingepast binnen de **volledige norm**.

Binnen de richtlijn wordt gedacht aan een expliciet onderscheid tussen **bovengrondse metingen** (QuickScan) en **ondergrondse metingen**. De combinatie van een QuickScan met ondergrondse metingen vormt daarmee het **volledige funderingsonderzoek**.

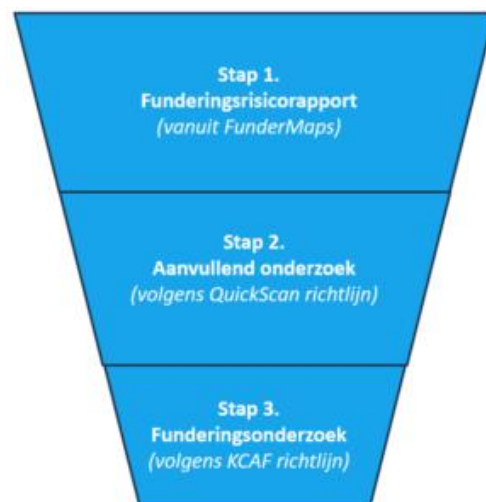
Overlegd zal moeten worden over de **optionele onderdelen** of die al dan niet verplicht moeten worden, zie verder.

Het getrapte beslisschema voor funderingsonderzoek

Wanneer bij een pand funderingsonderzoek is uitgevoerd, is de funderingskwaliteit bekend. Ook wanneer panden in het verleden zijn hersteld, is bekend dat er eerder problemen waren — mits deze herstelmaatregelen gevalideerd en opgenomen zijn in het Nationaal Herstelregister.

Voor een groot deel van de panden met funderingsproblemen is echter geen onderzoek uitgevoerd. Funderingsonderzoek is kostbaar en kent een doorlooptijd van meerdere weken. Daarom wordt gewerkt met een getrapte beoordelingsmodel (zevenmodel): in meerdere stappen worden panden uitgefilterd, waarbij onderaan uitsluitend panden met een vastgesteld funderingsprobleem overblijven. Dit gebeurt tegen proportioneel oplopende kosten per stap.

Om funderingsrisico's proportioneel te beoordelen is gekozen voor een **getrapte beslisschema**. In dit model worden panden in meerdere stappen gefilterd, waarbij kosten, doorlooptijd en zekerheid per stap toenemen.



Stap 1 – Funderingsrisicorapport

Doel en positionering

Het **Funderingsrisicorapport** vormt het **startpunt van het getrapte beslisschema** voor funderingsonderzoek. Deze stap is bedoeld om op een **landelijk uniforme en laagdrempelige manier** inzicht te geven in het **verwachte funderingsrisico** van een pand, zonder direct over te gaan tot onderzoek op locatie.

Het rapport is nadrukkelijk bedoeld als **signalerings- en duidingsinstrument**, niet als vaststelling van funderingskwaliteit. Het biedt professionals in de vastgoedketen — zoals makelaars, taxateurs, financiers en beheerders — een objectieve basis om te bepalen **of, en zo ja welk, vervolgonderzoek passend is**.



Waarom deze stap noodzakelijk is

De schaal van de funderingsproblematiek in Nederland maakt het onmogelijk om funderingsonderzoek standaard en preventief uit te voeren. Tegelijkertijd is het voor aan- en verkoop, financiering en beheer onwenselijk om funderingsrisico's pas laat in het proces te signaleren.

Het funderingsrisicorapport voorziet in deze behoefte door:

- funderingsrisico's **vroegtijdig zichtbaar** te maken;
- onderscheid te maken tussen panden met laag, onzeker of hoog risico;
- onderzoekscapaciteit te richten op panden waar dat daadwerkelijk nodig is;
- kosten en doorlooptijd in de keten beheersbaar te houden.

Daarmee voorkomt deze stap zowel **onnodig onderzoek** als **onvoldoende onderbouwde besluitvorming**.

Databron en onderliggende systematiek

Het funderingsrisicorapport is gebaseerd op gegevens uit de **Nationale Database Funderingsproblematiek (FunderMaps)**. Deze database ontsluit op landelijke schaal:

- archieftekeningen en funderingsgegevens;
- uitgevoerde funderingsonderzoeken;
- QuickScans;
- bekende herstelmaatregelen;
- bodem- en grondwatergegevens;
- zettingsinformatie, waaronder satellietmetingen;
- regionale en lokale contextinformatie.

Wanneer voor een pand geen directe gegevens beschikbaar zijn, wordt gebruikgemaakt van een **modelmatige analyse** op basis van vergelijkbare panden binnen een bouweenheid en de lokale ondergrond. Deze modeluitkomsten zijn **indicatief** en kennen een lagere betrouwbaarheid.

De betrouwbaarheid van de gebruikte gegevens wordt altijd expliciet vermeld in het rapport.

Inhoud van het funderingsrisicorapport

Het funderingsrisicorapport ontsluit drie kerncomponenten:

- **Het (meest waarschijnlijke) funderingstype**
Vastgesteld, afgeleid of indicatief.
- **Een funderingsrisicoscore (A–E)**
Conform de landelijke norm zoals toegepast in het NRVN/NWWI-modeltaxatierapport.
- **De betrouwbaarheid van de onderliggende data**
Zodat duidelijk is hoe zeker of onzeker de uitkomst is.

Deze informatie is bedoeld voor **professioneel gebruik**. Het rapport bevat nadrukkelijk **geen advies** over vervolgstappen. De interpretatie en afweging ligt bij de professional.

A–E-risicoclassificatie

De funderingsrisico's worden weergegeven volgens de volgende landelijke indeling:

- **A – Geen risico**
- **B – Licht risico**
- **C – Verhoogd risico of onzekerheid**
- **D – Hoog risico → nader onderzoek passend**
- **E – Vastgesteld funderingsprobleem**

De score is gebaseerd op een combinatie van:

- funderingstype;
- beschikbare archief- en onderzoeksgegevens;



- bodem- en grondwatercondities;
- zettingsinformatie;
- bekende herstelmaatregelen;
- betrouwbaarheid van de data.

Beschikbaarheid en gebruik in de keten

Het funderingsrisicorapport is beschikbaar via meerdere kanalen:

- automatisch als onderdeel van een **NRVT / NWWI-taxatierapport**;
- via makelaarsorganisaties zoals NVM en Vastgoed Nederland;
- via het **Nationaal Funderingsloket** van het KCAF;
- via FunderMaps;
- via gekoppelde applicaties, waaronder de QuickScan-app.

Voor particulieren is rechtstreekse aanvraag momenteel beperkt; het rapport wordt primair ingezet binnen professionele processen.

Relatie met vervolgstappen

Het funderingsrisicorapport bepaalt **niet automatisch** dat vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Wel vormt het rapport de **inhoudelijke basis** voor die afweging.

De advieslijn luidt:

- bij een **D- of E-score**, én
- bij een **vastgesteld of afgeleid funderingstype**,

ligt aanvullend onderzoek volgens de **QuickScan-richtlijn** voor de hand.

Wanneer bij een hoog risico **geen** QuickScan wordt uitgevoerd terwijl wel relevante brondata beschikbaar is, wordt van de professional verwacht dat dit **expliciet wordt onderbouwd**. Deze verantwoordelijkheid wordt vanaf 2026 nadrukkelijker verankerd in taxatie- en financieringsprocessen.

Beperkingen en bewust gekozen scope

Het funderingsrisicorapport:

- is **geen onderzoek op locatie**;
- stelt **geen funderingskwaliteit vast**;
- bepaalt **geen restlevensduur of herstel noodzaak**;
- kan **niet** worden gebruikt als onderbouwing voor herstelbesluiten.

Deze beperkingen zijn **bewust gekozen**. De kracht van stap 1 zit in de schaalbaarheid, uniformiteit en vroege signalering. Door deze stap licht te houden, blijft het getrapte model uitvoerbaar en betaalbaar op nationale schaal.

Fundament voor groei en verfijning

Net als de QuickScan is het funderingsrisicorapport **geen statisch eindproduct**. Door structurele teruglevering van onderzoeks- en QuickScan-data groeit de onderliggende dataset continu, waardoor:

- modelanalyses verfijnen;

- betrouwbaarheid toeneemt;
- en risico-inschattingen scherper worden.

Stap 1 vormt daarmee het **lerende fundament** van het gehele systeem, waarop stap 2 en stap 3 logisch en proportioneel voortbouwen.

Stap 2 – QuickScan volgens de KCAF-richtlijn

Doel en positionering

De QuickScan vormt de **tussenschakel** tussen het funderingsrisicorapport (stap 1) en een volledig funderingsonderzoek (stap 3). Het doel van de QuickScan is **niet** om de funderingskwaliteit definitief vast te stellen, maar om op een **proportionele, snelle en uniforme manier** te bepalen of het signaleerde risico:

- kan worden weggenomen,
- moet worden gevolgd,
- of aanleiding geeft tot verdiepend onderzoek.

De QuickScan is daarmee nadrukkelijk bedoeld als **beslisondersteunend instrument** binnen vastgoedbeheer, taxatie, financiering en verkoopprocessen.



Minimale set aan metingen (bewuste keuze)

De QuickScan bestaat uit een **bewust beperkte en minimale set aan metingen**, gericht op bovengrondse waarnemingen die in de praktijk het meest voorspellend zijn voor mogelijke funderingsproblematiek. Deze keuze is gemaakt om:

- snelheid en schaalbaarheid te waarborgen;
- kosten voor eigenaren en opdrachtgevers beheersbaar te houden;
- voldoende uitvoeringscapaciteit in de markt mogelijk te maken;
- aansluiting te behouden bij bestaande processen in taxatie en verkoop.

De QuickScan is daarmee **geen uitgediept funderingsonderzoek**, maar een **gerichte selectie** van meetonderdelen die gezamenlijk voldoende indicatief vermogen hebben om het risico verder te duiden.

Vaste meetonderdelen

De vaste onderdelen van de QuickScan zijn:

- **Lintvoegmeting**
Voor het vaststellen van scheefstand en vervorming in het gevelvlak.
- **Loodmeting**
Voor het objectiveren van helling en rotatie van gevels.
- **Scheuropname**
Inclusief locatie, richting, breedte en patroon, ter beoordeling van mogelijke funderingsgerelateerde schade.

De metingen en visuele opname worden minimaal uitgevoerd aan de **voorgevel en zijgevel**. De **achtergevel** is optioneel en wordt meegenomen indien toegankelijk en relevant.

Optionele onderdelen

Afhankelijk van beschikbaarheid en context kunnen aanvullende gegevens worden betrokken:

- **Archiefonderzoek**
Bijvoorbeeld via FunderMaps of aangeleverd door de opdrachtgever.
- **Pandzakkingsnelheid**
Op basis van satellietdata (vaak via FunderMaps), indien beschikbaar.
- **Vloerveldwaterpassing**
Als aanvullende indicatie, maar bewust geen standaardonderdeel.

Deze onderdelen zijn momenteel **optioneel**. Binnen de richtlijn is expliciet ruimte gelaten om deze onderdelen in de toekomst – op basis van ervaring, validatie en marktcapaciteit – eventueel verplicht te stellen. Dit voorkomt dat de markt in de huidige fase wordt overvraagd.

Beoordeling en uitkomst

De QuickScan resulteert altijd in één van de volgende drie risicocategorieën:

- **Laag risico**
Geen vervolgactie noodzakelijk.
- **Midden risico**
Periodiek volgen, bijvoorbeeld door herhaling van de QuickScan binnen circa vijf jaar.
Financiers kunnen aanvullende voorwaarden stellen, zoals monitoring of aanpassing van leencapaciteit.
- **Hoog risico**
Opschalen naar een volledig funderingsonderzoek is aangewezen.

De QuickScan doet **geen uitspraak over funderingskwaliteit, restlevensduur of handhavingstermijnen**. Deze uitspraken zijn expliciet voorbehouden aan een volledig funderingsonderzoek.

Stap 3 – Volledig funderingsonderzoek

Wanneer stap 3?

Een volledig funderingsonderzoek volgt wanneer de QuickScan een **hoog risico** bevestigt, of wanneer de context (bijvoorbeeld transactie, financiering of schadeontwikkeling) hier expliciet om vraagt. Deze stap vormt het **technisch diepgaande eindpunt** van het getrapte beslisschema.

Inhoud en diepgang

Een volledig funderingsonderzoek brengt de fundering **ondergronds en bouwkundig** in detail in kaart. Afhankelijk van het funderingstype omvat dit onder andere:

- inspectie van funderingsconstructies;
- blootleggen en beoordelen van funderingselementen;



- laboratoriumonderzoek van hout (bij houten paalfunderingen);
- beoordeling van aantasting, draagvermogen en restlevensduur;
- vaststelling van eventuele handhavingstermijnen;
- onderbouwing van herstelmaatregelen en herstelurgentie.

Hiermee wordt de funderingskwaliteit **feitelijk vastgesteld** en ontstaat een robuuste basis voor herstelbesluiten, waardering en lange-termijnbeheer.

Kosten, doorlooptijd en zekerheid

Een volledig funderingsonderzoek is:

- **kostbaar** (circa €7.000–€9.000 per pand),
- **tijdrovend** (doorlooptijd circa 2 maanden),
- maar levert ook de **hoogste mate van zekerheid**.

Juist vanwege deze eigenschappen is deze stap niet geschikt als generiek startpunt, maar uitsluitend als **gericht vervolgonderzoek** binnen het getrapte model.

Waarom deze opzet nu, en ruimte voor groei

De gekozen structuur – met een minimale QuickScan als tussenstap – is een **bewuste en noodzakelijke balans** tussen technische diepgang en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De omvang van de funderingsproblematiek, het aantal te verwachten QuickScans per maand en de rol van funderingsrisico in taxatie en financiering maken een **lichte, schaalbare aanpak onmisbaar**.

Tegelijkertijd is de richtlijn **niet statisch**. De huidige opzet biedt expliciet ruimte om:

- meetonderdelen toe te voegen;
- optionele onderdelen verplicht te stellen;
- beoordelingskaders verder te verfijnen;
- en de koppeling met herstelkosten en monitoring te versterken.

Op deze manier kan de QuickScan-richtlijn **meegroeien met de markt**, zonder de uitvoerbaarheid en proportionaliteit uit het oog te verliezen.

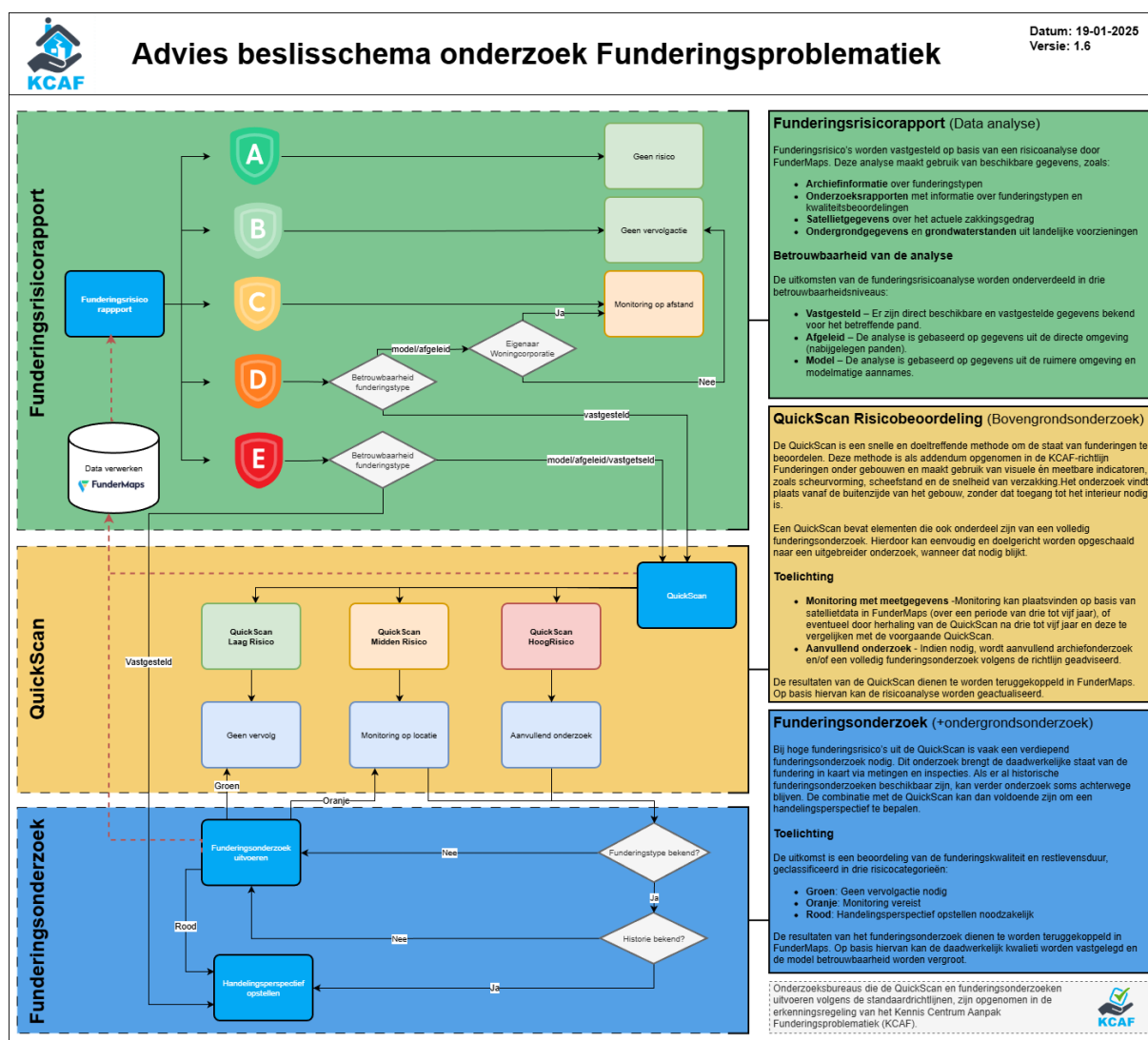
Het beslisschema als samenhangend overzicht

Het beslisschema geeft een **visueel overzicht** van de samenhang tussen de beschreven stappen in het proces van funderingsrisicobeoordeling. Het schema is opgezet als een **trechtermodel**, waarbij een grote instroom van panden via opeenvolgende stappen wordt gefilterd.

Het schema maakt inzichtelijk dat alleen panden die voldoen aan vooraf vastgestelde voorwaarden doorstromen naar een volgende stap. Naarmate het proces vordert nemen **kosten, doorlooptijd en ingrijpendheid toe**, terwijl het aantal panden afneemt en de zekerheid over de funderingssituatie toeneemt.

Een belangrijk onderdeel van het schema is de **teruglevering van gegevens na iedere stap**. Hierdoor ontstaat een lerend systeem waarin nieuwe vaststellingen bijdragen aan betere risico-inschattingen in volgende gevallen.

Het beslisschema fungeert als **procesmatig referentiekader** en ondersteunt een consistente toepassing van de beschreven stappen, zonder de professionele afweging te vervangen.



Inbedding in taxatie, verkoop en marktontwikkeling

Verankering in het taxatiemodel (NRVT / NWWI)

In het vernieuwde taxatiemodel van **NRVT/NWWI**, dat **vanaf 1 februari 2026 gefaseerd wordt ingevoerd**, krijgt funderingsproblematiek een **structureel en explicietere plaats** binnen het taxatieproces. Waar funderingsrisico's voorheen vaak impliciet of summier werden benoemd, worden zij nu expliciet meegenomen als afzonderlijk risicodomein.

Het **Funderingsrisicorapport** fungeert hierin als **formeel startpunt**. Op basis van dit rapport wordt door de taxateur, makelaar of financier beoordeeld of aanvullend onderzoek noodzakelijk of passend is. De QuickScan vormt daarbij de logisch volgende stap wanneer sprake is van een verhoogd of onzeker risico.

Deze inbedding heeft twee belangrijke effecten:

- funderingsrisico's worden **eerder en consistent** signaleerd;
- de afweging voor vervolgonderzoek wordt **beter navolgbaar en onderbouwd**.

Hiermee wordt funderingsproblematiek expliciet onderdeel van de waarderings- en besluitvormingsketen, in plaats van een laat of ad-hoc ontdekt aandachtspunt.

Verwachte impact op de markt

Marktonderzoek door financiers en het NWWI laat zien dat deze systematische inbedding naar verwachting zal leiden tot:

- circa **3.000 QuickScans per maand** bij de huidige advieslijnen;
- mogelijk oplopend tot **8.000 QuickScans per maand** wanneer aanvullende verplichtingen of scherpere interpretaties worden ingevoerd.

Deze aantallen maken duidelijk dat de QuickScan geen niche-instrument is, maar een **operationeel kernonderdeel** wordt van het vastgoed- en taxatieproces. Dit vraagt om:

- een **gestandaardiseerde en gedragen richtlijn**;
- voldoende uitvoeringscapaciteit in de markt;
- en eenduidige verwachtingen richting professionals en opdrachtgevers.

Marktontwikkeling en capaciteit

De getrapte werkwijze (risicorapport → QuickScan → funderingsonderzoek) is voor woningcorporaties al langer bekend en ingebed in portefeuillestrategieën. Voor de aan- en verkoopketen is deze manier van werken echter relatief nieuw.

De markt ontwikkelt zich daarom zichtbaar richting:

- **verbreding van uitvoeringscapaciteit**, om piekbelasting op te vangen;
- **erkennings- en kwaliteitsregelingen**, om uniformiteit en betrouwbaarheid te borgen;

- **betrokkenheid van bouwkundige bureaus**, die aanvullende meet- en beoordelingscapaciteit kunnen leveren.

Daarbij wordt nadrukkelijk gezocht naar een balans tussen kwaliteitsborging en uitvoerbaarheid. De richtlijn is daarom bewust **niet exclusief beperkt** tot een kleine groep partijen, maar laat ruimte voor gecontroleerde groei van de markt.

Regie en rol van de overheid (VRO)

Onder regie van het **Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)** wordt gewerkt aan betere samenwerking en afstemming binnen de keten. In 2025 zijn hierover met marktpartijen afspraken gemaakt, gericht op:

- duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden;
- samenhang tussen richtlijnen, taxatiemodellen en uitvoeringspraktijk;
- beheersing van kosten, capaciteit en kwaliteit.

Deze afspraken worden **ieder kwartaal geëvalueerd**. Indien blijkt dat vrijwillige afspraken onvoldoende effect sorteren, kan de overheid besluiten tot **aanvullende verplichtingen of nadere normering**.

Waarom deze stap nu onvermijdelijk is

De combinatie van:

- de omvang van de funderingsproblematiek,
- de expliciete rol van funderingsrisico in taxatie en financiering,
- en de maatschappelijke druk op transparantie en voorspelbaarheid,

maakt dat deze inbedding **niet langer uitstelbaar** is. Het getrapte model met het funderingsrisicorapport en de QuickScan als kerninstrumenten biedt een **realistische, uitvoerbare en proportionele route** om funderingsrisico's structureel te adresseren, zonder de markt te overbelasten.

Hiermee ontstaat een systeem dat:

- technisch verdedigbaar is,
- juridisch beter hanteerbaar wordt,

Erkenningsregeling en borging van kwaliteit

Volledig funderingsonderzoek: uitsluitend door erkende bureaus

Een **volledig funderingsonderzoek** mag uitsluitend worden uitgevoerd door onderzoeksbureaus die zijn **erkend volgens de KCAF-erkenningregeling**. Deze erkenningregeling borgt:

- inhoudelijke deskundigheid;
- onafhankelijkheid;
- uniforme onderzoeksopzet en rapportage;
- toetsbaarheid en herleidbaarheid van conclusies.

Het KCAF voert zelf geen funderingsonderzoeken uit, maar stelt de richtlijnen vast en ziet toe op de naleving daarvan door erkende partijen. Het **Funderingsrisicorapport** en het **modeltaxatierapport (NRVT/NWWI)** verwijzen bij vervolgonderzoek nadrukkelijk naar deze erkenningregeling.

Erkenningregeling voor QuickScan

Ook voor de **QuickScan** is een aparte erkenningregeling ingericht. Bureaus die structureel QuickScans uitvoeren, kunnen zich laten registreren binnen deze regeling. Dit biedt zekerheid over:

- toepassing van de QuickScan-richtlijn;
- uniforme uitvoering van metingen;
- consistente beoordeling en rapportage;
- correcte teruglevering van data.

Zowel het KCAF als het Funderingsrisicorapport verwijzen voor de uitvoering van QuickScans primair naar deze erkende partijen.

Bewuste openstelling van de QuickScan-richtlijn

Tegelijkertijd is ervoor gekozen om de **QuickScan-richtlijn niet exclusief te beperken** tot erkende partijen. De richtlijn mag inhoudelijk ook worden toegepast door andere partijen, mits zij aantoonbaar conform de richtlijn werken.

Deze keuze is **bewust gemaakt op verzoek van de financiële sector**, en heeft te maken met:

- de verwachte grote volumes (duizenden QuickScans per maand);
- de noodzaak tot voldoende uitvoeringscapaciteit;
- het voorkomen van schaarste of feitelijke monopolievorming;
- het beheersbaar houden van kosten en doorlooptijden.

De erkenningregeling fungeert daarmee als **kwaliteitsanker**, niet als capaciteitsbeperking. In de praktijk ontstaat zo een tweesporenmodel:

- erkende QuickScan-bureaus als preferente en toetsbare uitvoerders;
- aanvullende capaciteit vanuit andere partijen waar nodig, binnen duidelijke inhoudelijke kaders.

Deze opzet sluit aan bij de huidige fase van marktontwikkeling en kan in de toekomst, indien nodig, worden aangescherpt.

QuickScan-aanvraag via het KCAF

Naast de richtlijn en de uitvoering in het veld is ook de **aanvraag- en distributiekant** van de QuickScan georganiseerd. Op de website van het KCAF is een **QuickScan-aanvraagformulier** beschikbaar dat fungeert als centraal loket voor aanvragen. Dit formulier is bedoeld om de stap van “advies tot QuickScan” naar “daadwerkelijke uitvoering” zo laagdrempelig en schaalbaar mogelijk te maken, passend binnen de werkwijze van het getrapte beslisschema.

Vindbaarheid en instroom vanuit de keten

Het aanvraagformulier is openbaar toegankelijk en wordt actief gebruikt door:

- **particulieren** (bij aankoop, verkoop of zorgen over schade);
- **makelaars** (als onderdeel van het verkoop- en aankoopproces);
- **taxateurs** (bij signalering van verhoogd risico);
- en in toenemende mate ook door **financiers**.

De vindbaarheid is niet alleen “via de website”, maar ook functioneel ingebed in de keten. In de praktijk worden gebruikers bovendien vanuit het **taxatierapport** naar het KCAF-loket geleid wanneer een QuickScan als logische vervolgstap in beeld komt.

Prijsconfiguratie door deelnemende partijen

Deelnemende uitvoerende partijen kunnen binnen het loket hun **eigen prijzen configureren**. Dit gebeurt op basis van vooraf gedefinieerde parameters, zoals:

- **type object** (bijv. woningtype / bouwkundige eenheid / complex);
- **locatie** (bijv. regio, gemeente of postcodegebied);
- en eventueel aanvullende uitvoeringsvoorwaarden (zoals bereikbaarheid of scope).

Dit maakt het mogelijk om marktconforme prijzen te hanteren, regionale verschillen te verwerken en tegelijkertijd de aanvraagstroom uniform te houden.

Routing: selectie van drie goedkoopste aanbieders

Op basis van de ingevulde aanvraaggegevens bepaalt het systeem — per objecttype en locatie — automatisch de **drie goedkoopste beschikbare partijen**. De QuickScan-aanvraag wordt vervolgens:

1. automatisch doorgestuurd naar deze drie partijen;
2. zodat de uitvoering snel kan worden opgepakt zonder handmatige bemiddeling;

3. met behoud van keuzevrijheid en marktwerking.

Deze routing is nadrukkelijk opgezet om schaalbaarheid te realiseren bij groeiende aantallen aanvragen, en om te voorkomen dat het proces afhankelijk wordt van individuele contacten of losse e-mailstromen.

Capaciteitsmanagement: pauzeren door partijen

Deelnemende partijen kunnen zichzelf **tijdelijk pauzeren** binnen het systeem. Dit is essentieel voor capaciteitssturing, omdat het voorkomt dat:

- partijen aanvragen ontvangen die zij op dat moment niet kunnen uitvoeren;
- doorlooptijden onnodig oplopen;
- of dat de gebruikerservaring verslechtert door uitval of lange wachttijden.

Door pauzeren als standaardfunctie te faciliteren, blijft het loket robuust en blijft de routing gebaseerd op realistische beschikbaarheid.

Toekomstige doorontwikkeling

Opdracht accepteren en feedbackloop

In de beoogde doorontwikkeling wordt voorzien in een expliciete stap waarin een partij de opdracht **actief accepteert**

Teruglevering van gegevens

Doel en noodzaak van teruglevering

Teruglevering van gegevens vormt een **essentieel onderdeel van het getrapte systeem** rondom funderingsrisico's. Zonder structurele teruglevering zou iedere QuickScan of ieder funderingsonderzoek een **losstaand moment** blijven, terwijl juist de kracht van het systeem zit in het **collectief leren en verfijnen**.

Het doel van teruglevering is daarom drievoudig:

- het **actualiseren en verbeteren** van de landelijke dataset;
- het **verhogen van de betrouwbaarheid** van risico-inschattingen voor vergelijkbare panden;
- het **borgen van transparantie en herleidbaarheid** binnen taxatie-, financierings- en verkoopprocessen.

Teruglevering is daarmee geen administratieve bijzaak, maar een **randvoorwaarde voor schaalbaarheid en kwaliteit**.

Wat wordt teruggeleverd

Afhankelijk van het type onderzoek worden verschillende gegevens teruggeleverd. Het gaat nadrukkelijk om **gestructureerde en gevalideerde informatie**, geen ruwe meetdata zonder context.

Bij teruglevering kunnen onder andere worden vastgelegd:

- type uitgevoerd onderzoek (QuickScan of volledig funderingsonderzoek);
- datum en scope van het onderzoek;
- gehanteerde meetonderdelen;
- uitkomst van de risicobeoordeling (laag / midden / hoog);
- relevante classificaties en duiding;
- eventuele indicatie van herstelkosten (indien van toepassing);
- metadata over betrouwbaarheid en context.

Bij volledige funderingsonderzoeken worden daarnaast ook vaststellingen over funderingskwaliteit, aantasting en herstel meegenomen, conform de geldende richtlijn.

Kanalen voor teruglevering

Teruglevering vindt plaats via meerdere, op elkaar afgestemde kanalen:

- het **Funderingsrisicorapport**, waarin nieuwe vastgestelde gegevens worden verwerkt;
- het **modeltaxatierapport (NRVT/NWWI)**, waarin uitkomsten formeel worden vastgelegd;
- de **QuickScan-app**, waarin metingen en beoordelingen direct digitaal worden geregistreerd;
- gekoppelde systemen van erkende onderzoeksbureaus.

Deze meervoudige kanalen zorgen ervoor dat gegevens zowel **operationeel bruikbaar** zijn in de keten als **structureel worden vastgelegd** in de landelijke database.

Rol van erkende partijen en richtlijngebruikers

Voor **erkende onderzoeksbureaus** (zowel voor QuickScan als voor volledig funderingsonderzoek) is teruglevering een **verplichte stap** binnen de erkenningsregeling. Dit borgt dat onderzoeken niet alleen individueel waardevol zijn, maar ook bijdragen aan het collectieve systeem.

Voor partijen die de QuickScan-richtlijn toepassen zonder erkenning geldt dat teruglevering **nadrukkelijk wordt gestimuleerd**. De inrichting van de aanvraagroute, de QuickScan-app en de koppeling met FunderMaps maken dit technisch steeds eenvoudiger en laagdrempeliger.

Wat teruglevering nadrukkelijk niet is

Teruglevering betekent **niet** dat:

- vertrouwelijke rapporten integraal openbaar worden gemaakt;
- commerciële details of opdrachtinformatie worden gedeeld;
- individuele conclusies zonder context generiek worden doorvertaald.

De teruggeleverde gegevens worden **gestandaardiseerd, gecontextualiseerd en geabstraheerd**, zodat zij geschikt zijn voor risicomodellen en vergelijkingen, zonder privacy of commerciële belangen te schaden.

Meerwaarde voor de keten

Structurele teruglevering levert directe voordelen op voor alle betrokken partijen:

- **Taxateurs** beschikken over betere en betrouwbaardere brondata;

- **Financiers** kunnen risico's consistentter wegen;
- **Makelaars** krijgen duidelijkere informatie in het verkoopproces;
- **Eigenaren en kopers** profiteren van minder onzekerheid;
- **Onderzoeksbureaus** werken met steeds betere referentiekaders;
- **Beleidsmakers** krijgen realistischer inzicht in omvang en spreiding van de problematiek.

Lerende cyclus en doorontwikkeling

Teruglevering maakt van het systeem een **lerende cyclus**:

1. risico-inschatting op basis van beschikbare data;
2. uitvoering van QuickScan of funderingsonderzoek;
3. teruglevering van nieuwe vaststellingen;
4. verfijning van modellen en risico-indicaties;
5. betere besluitvorming bij volgende panden.

Op deze manier groeit het systeem **inhoudelijk en kwalitatief mee** met de markt, zonder telkens de norm of richtlijn fundamenteel te hoeven wijzigen.

Positionering binnen het geheel

Binnen het getrapte model vormt teruglevering de **sluitsteen**: het element dat ervoor zorgt dat individuele onderzoeken bijdragen aan een robuust, toekomstbestendig geheel. Zonder teruglevering zou het systeem statisch blijven; mét teruglevering wordt het adaptief, consistentter en steeds beter onderbouwd.

Teruglevering is daarmee geen eindpunt, maar het **begin van de volgende cyclus**.

Indicatieve herstellkosten en rol van de herstellkosten-calculator

Waarom herstellkosten nodig zijn

Wanneer een **QuickScan leidt tot een hoog risico**, ontstaat in de praktijk vrijwel direct de behoefte aan een **indicatieve inschatting van herstellkosten**. Niet om herstel te verplichten, maar om professionals in staat te stellen:

- risico's financieel te duiden;
- scenario's door te rekenen;
- taxatiewaarden te onderbouwen;
- financieringsvoorwaarden te bepalen;
- en transparantie te bieden richting koper en verkoper.

Zonder een kostenindicatie blijft een hoog risico abstract en moeilijk toepasbaar in besluitvorming.

Positie binnen het proces

Herstellkosten maken **geen formeel onderdeel uit van de QuickScan-richtlijn**. Dit is een bewuste keuze: de QuickScan richt zich primair op risicoduiding, niet op technische uitwerking van herstel.

Wel geldt:

- bij een **hoog risico** is een kostenindicatie in de praktijk **onmisbaar**;
- taxateurs, financiers en opdrachtgevers verwachten hiervoor een hanteerbaar referentiekader.

Daarom is parallel aan de QuickScan gewerkt aan een **herstellkostencalculator**, beheerd en ontsloten via het KCAF.

Herstellkostencalculator

De herstellkostencalculator:

- biedt een **indicatieve bandbreedte** van herstellkosten;
- is gebaseerd op funderingstype, pandkenmerken en herstellmethodiek;
- is geschikt voor gebruik bij taxatie, financiering en bewustwording;
- is nadrukkelijk **geen offerte of herstelladvies**.

De calculator is beschikbaar via:

- de website van het KCAF;
- en geïntegreerd in de **QuickScan-app**, zodat de uitkomst van een QuickScan direct kan worden gekoppeld aan een kostenindicatie.

Samenhang met taxatie en financiering

Voor taxateurs biedt de herstellkostencalculator de mogelijkheid om:

- bij een hoog QuickScan-risico **onderbouwd scenario's door te rekenen**;

- effecten op waarde, LTV en financierbaarheid inzichtelijk te maken;
- consistent te handelen binnen het NRVN/NWWI-kader.

Voor financiers en kopers creëert dit een **realistischer beeld** van de financiële implicaties van funderingsrisico's, zonder direct over te gaan tot volledig funderingsonderzoek of herstel.