

Heel Holland zakt: funderingslabel bij taxatie woning



Heel Holland zakt; zo'n 1 miljoen van de 7,7 miljoen Nederlandse woningen dreigt te verzakken volgens een onderzoek van De Monitor. De oorzaak? Steeds drogere zomers en het (mede daardoor) dalende grondwaterpeil, waardoor paalrot en verzakkingen hun intrede doen.

Vanaf juli 2021 gaan taxateurs dan ook een funderingsrisicolabel in hun taxatierapport opnemen. Dit initiatief is vanuit de branche zelf ontstaan. Het label geeft per woning het risico op verzakking weer. Door middel van een database van het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), wordt een label van A tot en met E afgegeven. In deze database wordt rekening gehouden met verschillende factoren. Zo worden onder andere de grondwaterstand, de bodem en de staat van de fundering in de beoordeling betrokken. De database is momenteel tijdelijk voor iedereen [online](#) te raadplegen. De verwachting is dat ongeveer 250.000 woningen in de hoogste risicocategorie D of E zullen vallen. Een D of E label betekent volgens het KCAF niet meteen dat een huis op instorten staat, maar het moet een koper of eigenaar wel aansporen om onderzoek te gaan doen.

Bij het herstel van de fundering komen aanzienlijke kosten kijken. Het KCAF geeft een schatting van 800 tot 1.500 euro per vierkante meter. Verder zal dit label natuurlijk van invloed zijn op de waarde van een woning. Het zal dan ook geen verrassing zijn als dit label in de toekomst gaat zorgen voor de nodige juridische discussies, bijvoorbeeld wie verantwoordelijk is voor de verbouwingskosten. Het dalende grondwaterpeil wordt immers niet in alle gevallen alleen door het klimaat veroorzaakt, maar betreft ook vaak een politieke keuze (de wens van de boeren of ter voorkoming van wateroverlast). Verder zal dit label naar alle waarschijnlijkheid een rol gaan spelen binnen het leerstuk van de non-conformiteit bij de koop van een woning. Bij de vaststelling van het

label wordt immers geen echt funderingsonderzoek (onder de grond) gedaan.

De toekomst zal het effect van het label uitwijzen. Wij houden het voor u in de gaten.

Vragen? Bel ons of mail naar e.cuijpers@pharosadvocaten.nl.