

Over deze woning

Adres

Demolaan 1A
1234 AB Demostad

Funderingstype

Staal

Bouwjaar

1902

Wijze van vaststelling

Vermoeden inspecteur

Woningtype

Tweeonderde kap

Gekoppeld object

Naburigobject - Staal

Opnamedetails

Uitvoerder

Gerrit van der Heide

NAFO-ID

971557981-25-004

Uitvoerende organisatie

Perfectkeur

NAFO-rekenkernversie

2.0

Datum opname

8 januari 2026

Onderzoeksmethode

Fase 0 Funderingsrisico
onderzoek

Afmeldorganisatie

VastgoedNederland

Toegepaste richtlijn

KCAF (Quickscan)

Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek

Laag risico

Midden risico
HerhalingFase0binnen1-2 jaar

Hoog risico

Herhaling Fase 0 binnen 1-2 jaar

Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek blijkt dat er signalen aanwezig zijn die, hoewel niet direct urgent, wel wijzen op een verhoogde kans op toekomstige funderingsproblemen. Dit betekent dat er sprake is van risico's die actief moeten worden gevolgd middels monitoring.

Feitelijke waarnemingen

Funderingsgerel. scheurvorming > 3mm.	Ja	Uitgevlakte vloer standaard bouwlaag	Ja
Zichtbaar herstelde scheurvorming	Ja	Scheurvorming binnen cf. KCAF richtlijn	Groot
Herstelde scheuren die weer open staan	Ja	Relevante omgevingsfactoren	Gering
Horizontale scheefstand cf. KCAF richtlijn	Matig	Recent gestucte buitengevels	Ja

Verificatiegegevens

	Nr.	Omschrijving	Uitkomst
Fundering	101	Scheuren in funderingsbalk	Nee
Gevels en kozijnen	121	Niet-funderingsgerelateerde scheurvorming	Klein
	122	Funderingsgerel. scheurvorming > 3mm.	Ja
	123	Zichtbaar herstelde scheurvorming	Ja
	124	Herstelde scheuren die weer open staan	Ja
	125	Scheurvorming tot onder het maaiveld	Nee
	126	Scheurvorming voorgevel cf. KCAF richtlijn	Matig
	127	Scheurvorming achtergevel cf. KCAF richtlijn	Geen
	128	Scheurvorming linkergevel cf. KCAF richtlijn	Geen
	129	Scheurvorming rechtergevel cf. KCAF richtlijn	Geen
	130	Kozijn/sparingen staan uit de haak	Nee
	131	Gevel wijkt van kozijnen	Nee
	132	Deuren/ramen klemmen a.g.v. scheefstand	Nee
	133	Deuren/ramen vallen dicht a.g.v. scheefstand	Nee
	134	Horizontale scheefstand cf. KCAF richtlijn	Matig
	135	Verticale scheefstand cf. KCAF richtlijn	Nihil
	136	Afwijkend gevelgedrag gekoppelde objecten	Geen
Vloeren/kruipruimte	141	Uitgevlakte vloer standaard bouwlaag	Ja
	143	A opende vloer 2e BL conform KCAF richtlijn	Nihil
	144	Scheuren in kelder	N.v.t.
Interieur; Muren, kozijnen en deuren	161	Scheurvorming binnen cf. KCAF richtlijn	Groot
	162	Deuren klemmen, vallen dicht of niet haaks	Nee
Meewegende bevindingen	201	Relevante omgevingsfactoren	Gering
	203	Eerder F-onderzoek of F-herstel aan object	Onbekend
	204	Funderingsgerelateerde monitoring	Geen
	206	Bomen nabij object met effect op fundering	Nee
	208	Gevellijn aangrenzende objecten gegolfd	Nee
	209	Vergelijkbare gebreken in rest van bouwblok	Nee
Aanvullende bevindingen	301	Ligt de woning aan een dijk	Nee
	302	Risico-indicatie vanuit Fundermaps	Nee
	303	Eerder F-onderzoek of F-herstel in omgeving	Onbekend
	304	Recent gestucte buitengevels	Ja
	305	Recent gestucte binnen- of voorzetwanden	Nee

TOELICHTING BIJ FUNDERINGSATTEST

Registratienummer: 123456, datum registratie 8 januari 2026



Adres
Demolaan 1A
1234 AB Demostad

Bouwjaar
1902

Woningtype
Tweeondereen kap

Funderingstype
Staal

Wijze van vaststelling
Vermoeden inspecteur

Uitvoerende organisatie

Het onderzoek is uitgevoerd door:

Perfectkeur
Pruimendijk 137
2989 AH Ridderkerk

Contactgegevens
klantenservice@perfectkeur.nl



Voor inhoudelijke toelichting of vragen over de resultaten van dit onderzoek kan rechtstreeks contact worden opgenomen met de uitvoerende organisatie.

Inleiding

Deze bijlage onderbouwt het funderingsattest dat is afgegeven door en geregistreerd bij VastgoedNederland en Fundermaps.

Het attest en deze bijlage vormen het resultaat van een Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek, uitgevoerd door de hieronder vermelde uitvoerende organisatie. Het onderzoek is geregistreerd en verwerkt via de Fundon-opnametool, waarin de op de NAFO-methodiek gebaseerde rekenkern is geïntegreerd. De opgenomen gegevens, metingen en uitkomsten zijn hierna weergegeven als technische onderbouwing van het attest.

De meting is een momentopname die de feitelijke situatie weergeeft op het moment van onderzoek.

Richtlijn KCAF

Voor de vaststelling van de mogelijke funderingsrisico's is de "Landelijke Richtlijn Fundering" onder gebouwen en het addendum "Quickscan Funderingsrisico" van het KCAF toegepast.

Inhoudsopgave

Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek

Onderbouwing resultaten en bevindingen

- Bepalende bevindingen
- Meewegende bevindingen
- Aanvullende bevindingen

Metingen

Integratie KCAF Quickscan

Toelichting bij het funderingsattest

Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek

Laag risico

Midden risico
Herhaling Fase 0 binnen 1-2 jaar

Hoog risico

Toelichtingen over de uitkomsten en NAFO-methodiek vindt u op pagina 3 en verder.

Uitkomst: Herhaling Fase 0 binnen 1-2 jaar

Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek blijkt dat er signalen aanwezig zijn die, hoewel niet direct urgent, wel wijzen op een verhoogde kans op toekomstige funderingsproblemen. Dit betekent dat er sprake is van risico's die actief moeten worden gevolgd middels monitoring.

Handelingsperspectief

Om de waargenomen risicofactoren nauwkeurig te volgen, is het van belang tussen één en twee jaar een monitoringsonderzoek uit te voeren, waarbij tijdens het herhaalonderzoek Fase 0 tevens vaste peilbouten kunnen worden aangebracht. Dit maakt het mogelijk vast te stellen of en welke afwijkingen er opgetreden zijn of daarmee het funderingsrisico toeneemt. Tevens is het advies bij afwijkingen gelijk deze peilbouten aan te brengen als vaste referentie voor toekomstige monitoring. Indien in de tussentijd signalen worden waargenomen die wijzen op een verslechtering, verdient het aanbeveling eerder dan de geplande termijn een deskundige in te schakelen voor beoordeling.

Wat als er toename wordt gezien bij monitoring?

Als uit herhaald fase-0 onderzoek of metingen met peilbouten blijkt dat er toename van risico is (bijvoorbeeld doordat scheuren groter worden of de peilboutmetingen duidelijke verzakkingen tonen), dan geldt meestal dit handelingsperspectief:

- Laag → Midden: Als een pand uit de lage risicoklasse verschuift naar midden, dan gaat de monitoring-intensiteit omhoog (peilbouten i.p.v. alleen fase 0).
- Midden → Hoog: Wanneer een pand van midden naar hoog schuift, is vervolgonderzoek (fase 1, evt. fase 2) noodzakelijk om het probleem in beeld te krijgen en maatregelen voor te bereiden.
- Binnen hoog: Een toename binnen de hoge klasse (bijv. gradatie 1 naar 2 of 3) betekent dat er een steeds concreter risico is op funderingsfalen, waarbij het onderzoek zich verdiept en richting herstel of vervanging gaat.

Kortom: toename = opschalen in gradatie en bijbehorend handelingsperspectief.

Onafhankelijk advies en vervolg

De inhoud attest en de toelichting opgenomen aanbevelingen vormen een leidraad voor de vervolgstappen die noodzakelijk zijn. De opdrachtgever kan daarbij zelf bepalen welke deskundige partij het vervolgonderzoek of herstel uitvoert. Het is van belang dat deze partij aantoonbaar gespecialiseerd is in funderingsonderzoek. Dit geldt vanzelf ook voor een vervolg bij het herstellen van de fundering. Het funderingsattest vormt de basis voor verdere besluitvorming, maar de te ondernemen acties zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden en risico's die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

Updates bij vervolgonderzoek

Indien naar aanleiding van dit attest vervolgstappen worden ondernomen, zoals herhaald Fase 0 onderzoek, monitoring met peilbouten of een Fase 1- of Fase 2-onderzoek, kunnen deze gegevens worden toegevoegd aan het dossier. Op basis van geveerde en geregistreerde meldingen wordt het funderingsattest geactualiseerd. Daarmee blijft het attest actueel en betrouwbaar en biedt het een solide basis voor weloverwogen besluitvorming en het waarborgen van de funderingskwaliteit.

Bepalende bevindingen

Toelichting

De bepalende bevindingen vormen de kern van het Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek. Het betreft directe signalen die een duidelijke indicatie kunnen geven van de actuele funderingsconditie. Deze bevindingen zijn gebaseerd op visuele inspecties en objectieve metingen van onder andere scheurvorming in gevels, horizontale en verticale scheefstand en de vlakheid van vloeren.

Omdat deze waarnemingen fysiek zijn vastgesteld aan het object, wegen zij zwaar mee in de risicobeoordeling. Waar relevant zijn de beoordelingscriteria conform de KCAF-richtlijn toegepast, zodat de beoordeling uniform en reproduceerbaar plaatsvindt.

Funderingsgerel. scheurvorming > 3mm.



Erisaanhetobject funderingsgerelateerde scheurvorming aangetroffen. Vanwege de risico's is de ernst en omvang hiervan vastgelegd.

Ja

Zichtbaar herstelde scheurvorming



In de gevel is er funderingsgerelateerde scheurvorming aangetroffen die zichtbaar is hersteld. Dit wijst op een mogelijk risico.

Ja

Herstelde scheuren die weer open staan



In de gevel is er funderingsgerelateerde scheurvorming aangetroffen die eerder zichtbaar is hersteld. Deze scheurvorming is opnieuw open gaan staan. Dit wijst op een mogelijk risico.

Ja

Horizontale scheefstand cf. KCAF richtlijn



Eriseenmeting uitgevoerd met behulp van een laser. De gemeten scheefstand wordt conform de KCAF richtlijn als matig beoordeeld met een rotatie tussen 1:200 tot 1: 100.

Matig

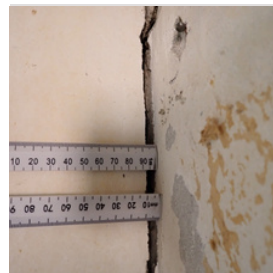
Uitgevlakte vloer standaard bouwlaag



Eris sprake van een uitgevlakte vloer in het object. Dit is een signaal dat de vloer mogelijk uitgevlakt is als gevolg scheefstand.

Ja

Scheurvorming binnen cf. KCAF richtlijn



Tijdenshet onderzoek zijn er funderingsgerelateerde scheuren vastgesteld. De gemeten scheurvorming is groter dan 3 mm. Vanuit de KCAF richtlijn wordt deze als groot gede nieerd.

Groot

Meewegende bevindingen

Toelichting

Naast de bepalende bevindingen worden ook factoren meegenomen die de funderingsconditie indirect kunnen beïnvloeden, van invloed zijn geweest of een duidelijke signaalfunctie hebben die . Deze factoren hebben niet altijd een direct of onmiddellijk effect, maar kunnen op korte of langere termijn de stabiliteit van de fundering beïnvloeden. Meewegende bevindingen betreffen onder meer omgevings- en achtergrondfactoren, zoals de aanwezigheid van bomen in de directe nabijheid, eerder uitgevoerd funderingsonderzoek of herstel, nabijgelegen bouwactiviteiten en recente of lopende werkzaamheden in de openbare ruimte. Deze omstandigheden kunnen de bodemgesteldheid of het belastingsniveau rond het object veranderen en worden daarom betrokken in de risicobeoordeling.

Relevante omgevingsfactoren



Er zijn tijdens het onderzoek omgevingsfactoren aangetroffen die mogelijk een geringe invloed hebben op de fundering.

Gering

Aanvullende bevindingen

Toelichting

Aanvullende bevindingen dragen bij aan de volledigheid van de beoordeling, maar hebben geen directe invloed op de stabiliteit van de fundering. Deze bevindingen zijn gebaseerd op contextuele gegevens, aanvullende waarnemingen of informatie van derden.

Hoewel zij in de weging een beperkte rol spelen, zijn aanvullende bevindingen relevant om een volledig beeld te verkrijgen en om risicosignalen in de juiste context te plaatsen.

Recent gestucte buitengevels



Hetobject is recent voorzien van gestucte buitengevels.

Ja

Metingen

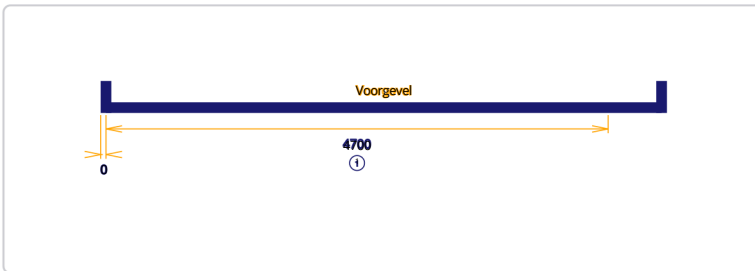
Uitgevoerde metingen

InhetFase 0 - Funderingsrisico Onderzoek zijn metingen uitgevoerd die een kwantitatief beeld geven van scheefstand en vervorming van het object. Het betreft:

- Horizontale scheefstand en lintvoegmetingen, ter bepaling van rotatie en afwijkingen in gevels.
- Verticale scheefstand en loodmetingen, ter vaststelling van uit het lood staan van gevels en wanden.
- Vloerveldmetingen, ter bepaling van de vlakheid en zettingsverschillen van vloeren.

De resultaten zijn vastgelegd in waarden en grafische weergaven, met aanduiding van de meetlocaties. Deze metingen vormen een primaire input voor de risicobeoordeling en sluiten aan bij de beoordelingscriteria conform de KCAF-richtlijn.

Lintvoegmeting



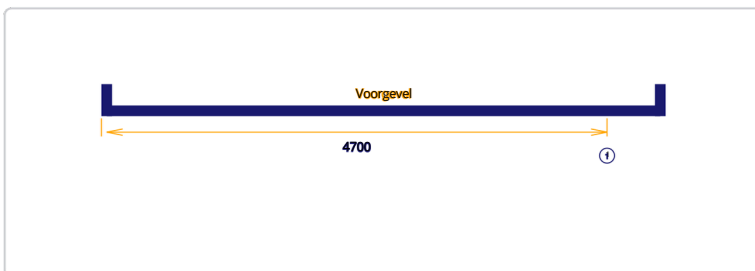
Meting	Lengte	Waarde	Rotatie
1	4700	27	1 : 174

Toelichting lintvoegmeting

De lintvoegmeting geeft inzicht in mogelijke rotaties of vervormingen van de gevel. Hierbij is de hoogte van de lintvoegen op meerdere punten gemeten, van links naar rechts langs de gevel.

De meetwaarden zijn weergegeven in millimeters (mm). De gele pijl geeft de onderlinge afstand tussen de meetpunten aan. Op basis van het hoogteverschil tussen de punten ten opzichte van hun afstand wordt de rotatie berekend (hoogteverschil gedeeld door lengte).

Loodmeting



Meting	Lengte	Waarde	Rotatie
1	2000	1	1 : 2000

Toelichting loodmeting

De loodmeting is uitgevoerd om de verticale stand van de gevel te beoordelen. Hierbij is met behulp van een laser of waterpas gemeten of de gevel over de hoogte uit het lood staat.

De meetwaarden zijn weergegeven in millimeters (mm) en geven de horizontale afwijking ten opzichte van een verticale lijn weer. De meting is uitgevoerd van boven naar beneden en geeft bij een positieve of negatieve waarde aan of de gevel naar voren of achteren helt.

Toelichting

De KCAF Quickscan Funderingsrisico is een gestandaardiseerde methode voor het in kaart brengen van mogelijke funderingsrisico's aan de hand van metingen en visuele waarnemingen van de buitenzijde van een pand. De Quickscan omvat de registratie van scheuren, lintvoegmetingen en loodmetingen, en waar beschikbaar de beoordeling van pandzakking. Deze werkwijze is vastgelegd in het addendum op de KCAF-richtlijn Funderingen onder gebouwen. De beoordeling resulteert in een classificatie van A tot C, waarbij A staat voor een laag risico en C voor een hoog risico.

Relatie met Fase 0

De Quickscan is volledig geïntegreerd in het Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek. Dit betekent dat de meetwaarden en classificaties volgens de KCAF-richtlijn direct worden opgenomen in de Fundon-opnametool en verwerkt door de rekenkern. De Quickscan vormt daarmee een vast onderdeel van de bredere Fase 0-methodiek. Het Fase 0 onderzoek is naast de buitenopname ook uitgebreid met aanvullende waarnemingen, metingen en contextuele gegevens. Zowel in de Quickscan als in Fase 0 worden de beoordelingscriteria voor scheuren, scheefstand en pandzakking onverkort toegepast zoals in de beoordelingsrichtlijn van het KCAF beschreven.

Resultaat

In onderstaande tabel zijn de meetresultaten volgens de KCAF-richtlijn weergegeven.

Adres	Scheur	Lintvoegmeting	Loodmeting	Pandzakking	Beoordeling
Demolaan 1A, Demostad	Matig	Matig	Nihil	Onbekend	B

Beoordelingscriteria

Beoordeling scheuren

De beoordelingscriteria voor de classificatie van scheuren worden uitgevoerd conform de KCAF-richtlijn.

Haarscheuren (in mm)	Benaming
0	Geen
0 - 0,5	Zeër klein
0,5 - 1	Klein
1 - 3	Matig
> 3	Groot

Beoordeling metingen

De beoordelingscriteria voor scheefstanden bij lintvoeg- en loodmetingen worden uitgevoerd conform de KCAF-richtlijn Fundering onder gebouwen.

Rotatie	Schadetypering	Benaming
< 1:300	Geen	Nihil
1:300 - 1:200	Architectonisch	Klein
1:200 - 1:100	Architectonisch	Matig
1:100 - 1:75	Constructief	Groot
> 1:75	Constructief	Zeër groot

Toelichting bij het funderingsattest

Over dit document

Dit document is de technische bijlage bij het funderingsattest dat wordt afgegeven en verstrekt door VastgoedNederland. Het attest en deze bijlage zijn automatisch gegenereerd met de Fundon-opnametool, waarin de op de NAFO-methodiek gebaseerde rekenkern is geïntegreerd.

Methodische basis

Het funderingsrisico is vastgesteld op basis van het Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek conform de NAFO-methodiek. De rekenkern van de NAFO-methodiek verwerkt de door de uitvoerder vastgelegde waarnemingen en metingen tot een gestandaardiseerde risicoscore en classificatie, waarbij de KCAF Quickscan volledig is geïntegreerd in de methodiek. De beoordeling sluit aan bij de beoordelingsrichtlijn van het KCAF waar dat van toepassing is.

Rollen en verantwoordelijkheden

VastgoedNederland geeft het funderingsattest uit en beheert het attestformat en de uitgifteprocedure.

De uitvoerende organisatie voert het Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek uit en is verantwoordelijk voor de opname, de metingen, de dossiervorming en alle ingevoerde gegevens t.b.v. de rekenkern Fundon. Het onderzoek wordt uitgevoerd door uitvoerders die geautoriseerd zijn voor de NAFO-methodiek en die in dienst zijn van, of eigenaar zijn van, een bureau dat is aangesloten bij het Gilde Bouwkundigen van VastgoedNederland.

De Fundon-opnametool ondersteunt de gegevensinvoer en genereert de rapportage en roept daarbij de rekenkern aan. NAFO heeft de methodiek en de rekenkern ontwikkeld, maar speelt geen rol in de objectinspectie of dataverzameling en is niet verantwoordelijk voor onjuiste of ontbrekende invoerdata.

Reikwijdte

Het funderingsrisico-onderzoek betreft een niet-destructief en feitelijk onderzoek op objectniveau. Het betreft een risicobeoordeling die is gebaseerd op visuele opnames, relevante metingen zoals scheefstand en vlakheid, en contextuele factoren die tijdens de opname zijn vastgesteld. De classificatie en het handelingsperspectief hebben betrekking op dit specifieke object en gelden op de onderzoeksdatum, waarbij wordt aangesloten op de terminologie en drempelwaarden van KCAF.

Beperkingen

Het funderingsattest en deze bijlage vormen een momentopname en bieden geen garantie voor toekomstige ontwikkelingen in de funderingsconditie. De resultaten zijn afhankelijk van de kwaliteit en volledigheid van de beschikbare gegevens en de tijdens de opname vastgelegde waarnemingen. Het onderzoek vervangt geen destructief of geotechnisch onderzoek, dat in een later stadium (Fase 1 of Fase 2) noodzakelijk kan zijn voor diagnose en ontwerp. Daarnaast kunnen omgevingsinvloeden, zoals grondwaterstanden, belasting of bouwwerkzaamheden in de omgeving, na de onderzoeksdatum wijzigen en de funderingsconditie beïnvloeden.

Disclaimer en aansprakelijkheid

De beoordeling in dit attest is automatisch bepaald door de rekenkern op basis van de door de uitvoerder ingevoerde gegevens. De uitvoerende organisatie is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de invoer en de meetgegevens. De NAFO is niet verantwoordelijk voor foutieve invoer of ontbrekende data en doet geen uitspraken over de toestand van individuele objecten. VastgoedNederland verstrekt het attest in de vorm zoals in dit document beschreven en dit attest vormt geen garantie of verzekering. Gebruik van dit document buiten de beschreven reikwijdte of zonder aanvullend onderzoek kan leiden tot onjuiste conclusies.

Versie en herleidbaarheid

In de attestkop worden het attest-ID, de registratiedatum, het objectadres, de onderzoeksdatum en de gebruikte rekenkern- en methodiekversie vermeld. Verwijzingen naar onderliggende meettabellen en beoordelingscriteria conform KCAF zijn opgenomen in deze bijlage.