

Wonen en advies in een veranderend klimaat

Klimatrisico
Dashboard:
inzicht in jouw
portefeuille.

Een veranderend klimaat: wat
betekent dat voor je advieskantoor?

Blik op de toekomst: initiatieven en
belangrijke wet- en regelgeving op een rij

Udo Schaap over funderingsrisicogebieden
“Bij een goed advies hoort dat je klanten
eerlijk voorlicht over de risico's”

Inhoudsopgave



Klimaatverandering is de nieuwe realiteit voor iedere hypotheekadviseur

Sitske Mauritsz: samen naar een klimaatbestendige woning

Pagina 3



Klimaatrisico's voor woningen: hoe raakt het jouw klanten?

Klimaatverandering en Nederlandse huizen

Pagina 4



Een veranderend klimaat: wat betekent dat voor je advieskantoor?

Maak het verschil als adviseur

Pagina 10



Hoe het hypotheekadvies verandert door klimaatverandering

Blik op de toekomst: wet- en regelgeving

Pagina 14



Klimaatrisico Dashboard

Ontdek hoe jouw portefeuille scoort op klimaatrisico's

Pagina 17



Funderingsherstel is een investering in de waarde van een woning

Udo Schaap over kansen voor kopers in funderingsrisicogebieden

Pagina 18



Handige bronnen voor hypotheekadviseurs

Klimaatrisico's en oplossingen

Pagina 21

Klimaatverandering is de nieuwe realiteit voor iedere hypotheekadviseur

Klimaatverandering is geen toekomstmuziek meer. Het heeft nu al invloed op de woningmarkt en het dagelijks leven van je klanten. En dat heeft gevolgen voor jouw rol als hypotheekadviseur.

Hevige neerslag, hittegolven en funderingsproblemen door bijvoorbeeld droogte raken steeds meer Nederlandse huishoudens. Veel woningeigenaren kennen de klimaatrisico's. Maar ze zijn zich nog minder bewust van de (financiële) gevolgen voor hun woning. Dit blijkt uit het onderzoek dat wij door Markteffect hebben laten uitvoeren.

‘De samenleving vraagt om een bredere blik.’

Klimaatverandering is een realiteit die vraagt om onze aandacht. Hier ligt een mooie kans én een verantwoordelijkheid: voor ons als hypotheekverstrekker en voor jou als hypotheekadviseur. Want we zien hierin de rol van de hypotheekadviseur veranderen. Vaak draait het gesprek nu nog vooral om rente en maandlasten. Maar de samenleving vraagt steeds meer om een bredere blik. Klanten verwachten niet alleen financieel advies, maar

ook begeleiding bij het klimaatbestendiger maken van hun woning.

Als hypotheekadviseur kun je op natuurlijke momenten over klimaatrisico's in gesprek gaan. Bijvoorbeeld bij de aankoop, verbouwing of herfinanciering van een woning. Door klimaatrisico's in je advies mee te nemen, kun je klanten helpen hun woning beter te beschermen. Ook biedt dit perspectief op meer comfort, gezondheid en financiële zekerheid. Door samen te werken en kennis te delen, helpen we klanten zich voor te bereiden op de toekomst.

In deze whitepaper ontdek je waarom het belangrijk is om klimaatrisico's mee te nemen in het hypotheekadvies. We vertellen hoe wet- en regelgeving hier van invloed op is. Ook lichten we ons speciaal hiervoor ontwikkelde Klimaatrisico Dashboard toe. En als inspiratie delen we een interview met een adviseur, die zelf in een gebied met funderingsproblemen woont en werkt.

Veel leesplezier,

Sitske Mauritsz
Directeur Hypotheken bij
Nationale-Nederlanden Bank





Klimaatverandering en Nederlandse huizen

Klimatrisico's voor woningen: hoe raakt het jouw klanten?

Klimaatverandering is geen ver-van-je-bedshow meer: steeds meer Nederlanders merken het in hun eigen omgeving. Hittegolven, wateroverlast en woningen die verzakken. Dat heeft gevolgen voor de woningen van jouw klanten. Maar ook voor hun dagelijks leven, gezondheid en het gevoel van veiligheid. En niet te vergeten: het wooncomfort.

We zetten de feiten op een rij en laten de verschillen per regio zien. Daarna lees je wat dit voor jouw klanten kan betekenen. Gelukkig zijn er ook goede initiatieven. Zoals subsidies voor huiseigenaren om hun woning duurzamer te maken. En bewoners die samen hun buurt groener en comfortabeler maken.

Gerrit Hiemstra over woningen en de toekomst:
“Veel aanpassingen zijn ook verbeteringen aan de woning.” Lees meer over zijn visie onderaan dit artikel.



De feiten op een rij

1. Wateroverlast

Hevige neerslag kan zorgen voor wateroverlast. Vooral steden zijn kwetsbaar. Hevige regenbuien leiden tot straten en kelders die tijdelijk onderlopen. Dit kan zorgen voor water en modder in de woning en zelfs rioolwater dat binnenkomt.

Ook overstromingen kunnen zorgen voor wateroverlast. Maar liefst 58% van Nederland kan bij een dijkdoorbraak of extreem hoogwater overstroomd ([Atlas Leefomgeving](#)). Dat betekent dat miljoenen huishoudens in een mogelijk risicogebied wonen. Dankzij stevige dijken en waterkeringen is de kans op zo'n overstroming gelukkig klein. Maar de gevolgen van een doorbraak zijn enorm.

2. Hittestress

Ruim een derde van de huishoudens krijgt de woning niet koel op warme dagen ([CBS](#)). Vooral versteende wijken (dus zonder groen) en sociale huurwoningen zijn gevoelig voor hittegolven. En die komen steeds vaker voor.

3. Funderingsproblemen

Tussen de 487 duizend en 687 duizend woningen lopen risico op verzakking door droogte ([KCAF](#)). Dat is zo'n 8% van alle woningen in Nederland. De belangrijkste risico's zijn droogstand bij houten funderingen (paalrot). En optrekkend vocht of scheefzakken bij ondiepe funderingen.

De verschillen per regio: waar liggen de risico's?

Klimaatverandering heeft niet overal in Nederland dezelfde gevolgen. Het soort risico (wateroverlast, hittestress, problemen met de fundering) verschilt per regio. Net als hoeveel last je klanten ervan hebben. Dat komt door verschillen in de bodem en de ligging van de woning.

1a. Wateroverlast door hevige buien – risico in versteende wijken

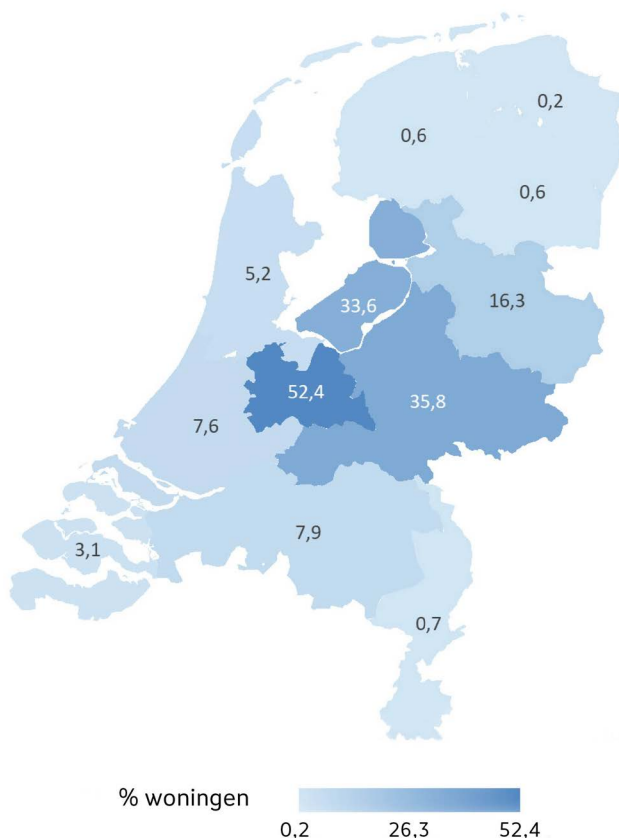
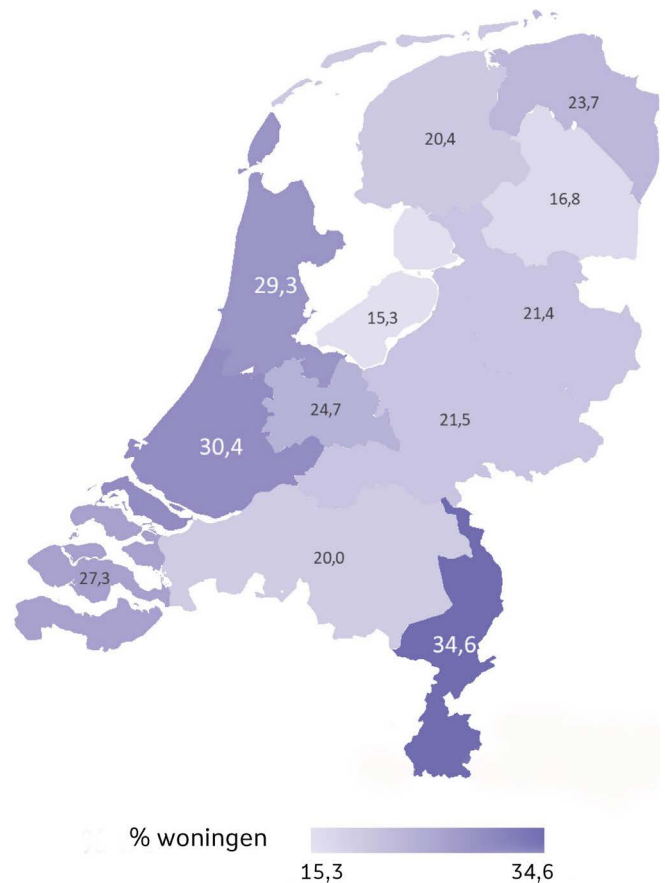
Waar het nu speelt: vooral in versteende wijken, dus met weinig groen, in steden en dorpen. En in gebieden met verouderde riolering (onder andere delen van Noord- en Zuid-Holland). Bij hevige buien kan water tijdelijk blijven staan op straten, pleinen en in kelders. In veel wijken is het wel bekend wat de gevoelige plekken zijn voor wateroverlast. Daar waar het eerst water op straat blijft staan zijn de risico's het grootst.

Wat merkt jouw klant: natte kruipruimtes en kelders, en schade aan vloeren en meubels. En als het echt tegenzit: binnenstromend modderwater en rioolwater dat het huis binnenkomt. Met alles wat daarin drijft...

Waarom hier: veel verhard oppervlak door stenen en beton. Hierdoor kan water niet in de grond wegzakken. En riolen kunnen de hoeveelheid water niet snel genoeg afvoeren.

Afbeelding rechts: het percentage woningen dat bij een hevige bui (van ten minste 70 mm/2 uur) te maken krijgt met een tijdelijke ophoping van regenwater van 15 centimeter of meer.

Bron: Klimaateffectatlas Nederland 2025



1b. Wateroverlast door overstromingen – laaggelegen kust- en rivierengebieden

Waar het nu speelt: Zeeland, delen van Friesland, het rivierengebied (Maas, Rijn, Waal, IJssel) en andere laaggelegen polders. Nederland is goed beschermd en de overheid werkt hier elk moment aan. De kans op een doorbraak is dan ook klein. Maar als het gebeurt, zijn de gevolgen groot. Want bij een doorbraak of extreem hoogwater kunnen grote gebieden onderlopen.

Wat merkt jouw klant: grote schade aan het huis, tuin en omgeving en een lange herstelperiode. Veel huizen worden (tijdelijk) onbewoonbaar.

Waarom hier: door de ligging beneden zeeniveau of vlak achter dijken en keringen. Of omdat er grote rivieren in de buurt zijn. Bekijk hier hoe dat zit voor jouw klanten.

Afbeelding links: het percentage woningen dat een middelgrote tot grote kans heeft op een overstroming van meer dan 20 centimeter.

Bron: Klimaateffectatlas Nederland 2025

2. Hittestress – vooral in steden

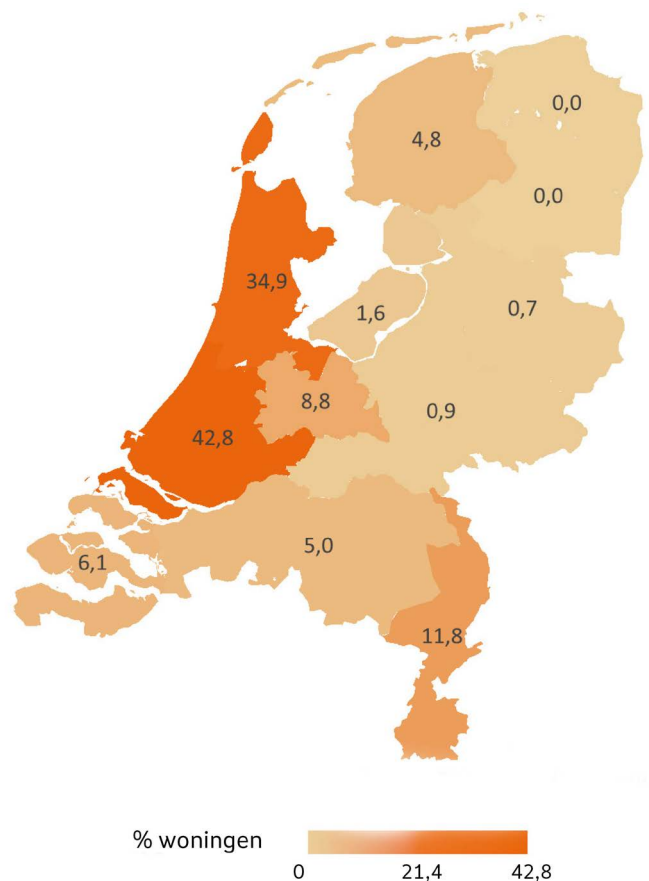
Waar het nu speelt: de Randstad en andere dichtbebouwde steden hebben het sterkste hitte-eiland effect. Daarmee bedoelen we dat het in steden warmer is dan in de gebieden daaromheen. Dit komt omdat er in de stad vaak veel steen en asfalt is. Terwijl er weinig groen is, minder schaduw en beperkte luchtcirculatie: de warmte blijft hangen.

Er is ook verschil tussen het zuiden en noorden van Nederland. Limburg kent in verhouding veel tropische dagen en de Waddeneilanden juist weinig.

Wat merkt jouw klant: benauwde nachten, slechter slapen en een slechtere concentratie. Kwetsbare groepen (zoals ouderen) lopen een verhoogd gezondheidsrisico (RIVM).

Waarom hier: gebouwen houden warmte vast. Weinig groen en weinig water in de buurt zorgt voor minder natuurlijke koeling. Groen en water zorgen voor verdamping en daardoor wordt het minder warm, bomen geven schaduw.

*Afbeelding rechts: het percentage woningen dat door hitte jaarlijks minstens twee weken last heeft van tropische nachten (boven de 20°C).
Bron: Klimaat-effectatlas Nederland 2025*

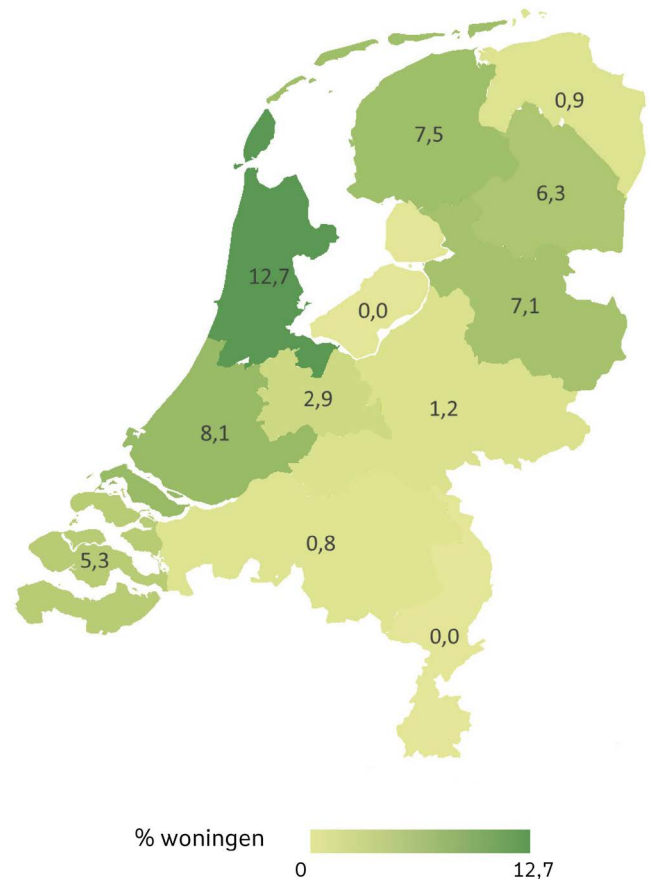


3. Funderingsproblemen – veen- en kleigebieden

Waar het nu speelt: veen- en kleigebieden in onder andere Zuid-Holland, Utrecht, het rivierengebied en Groningen. Door droogte en daling van het grondwater kan er bij houten palen paalrot ontstaan. En bij ondiepe funderingen leidt het tot scheefzakken. Want de grond zakt door het gewicht van het huis sneller dan bijvoorbeeld de stoep.

Wat merkt jouw klant: scheuren in muren, deuren en ramen die klemmen. Stoepen en tuinen die verzakken en optrekkend vocht. Problemen met de aansluiting op het riool, de water- of gasleiding. Grote verschillen in hoogte als de buren wél hun fundering hebben aangepakt. En uiteindelijk kostbaar herstel van de fundering.

Waarom hier: in veen- en kleigebieden is de bodem gevoelig voor uitdroging en inklinking (krimpen van de grond). Bij houten palen kan er paalrot ontstaan doordat er zuurstof bij het hout komt als het grondwaterpeil daalt. Uiteindelijk kunnen de palen het gewicht van de woning dan niet meer dragen. Voor ondiepe funderingen geldt dat ze wegzakken als de bodem krimpt of verschuift.



Afbeelding rechts: het percentage woningen op houten funderingspalen of met een ondiepe fundering ('op staal') dat een grote tot zeer grote kans loopt op schade in 2050 door paalrot en/of verschilzetting.

Bron: Klimaateffectatlas Nederland 2025

Goed om te weten

Klimaatverandering brengt grote risico's met zich mee. Gelukkig zijn er ook goede initiatieven. Wist je bijvoorbeeld dat...

...steeds meer nieuwbouwhuizen standaard groene daken krijgen? Een groen dak neemt regenwater op en vermindert zo wateroverlast. Doordat dit water verdampt blijft het dak koeler en warmt het huis minder op. Ook is het goed voor bijvoorbeeld vlinders en bijen. Dankzij dit natuurinclusief bouwen kunnen je klanten dus comfortabeler wonen.

...er in Nederland al 285 klimaatburgemeesters zijn? Deze enthousiaste vrijwilligers maken hun buurt groener, gezonder en klimaatbestendiger. Ze organiseren acties zoals het vergroenen van tuinen en campagnes om energie te besparen. Zo maken ze klimaatbeleid begrijpelijk en praktisch voor bewoners. Wie weet zit er ook een klimaatburgemeester in jouw buurt.

... er in Nederland meer dan 700 bewonersinitiatieven zijn? Hiervan richt 41% zich op energie, groen en klimaat. Deze groepen vrijwilligers zorgen samen voor concrete verbeteringen in de wijk. Ze helpen bijvoorbeeld met energie besparen. En vergroenen de buurt met stadstuintjes.

Wat zijn de gevolgen?

Klimaatverandering heeft gevolgen voor de woningen van je klanten. Maar ook voor hun portemonnee, hoe comfortabel ze wonen en hun gezondheid.

1. Financiële gevolgen

Klimaatverandering vergroot de kans op wateroverlast, hittestress en problemen met de fundering. Dit kan leiden tot hoge kosten. Ook zijn niet alle risico's verzekerd. Schade door funderingsproblemen of overstroming valt vaak buiten de standaarddekking. Ook kan de waarde van de woning dalen.

Wil jouw klant een woning kopen en staat deze in een risicogebied? Of is deze woning slecht aangepast op klimaatverandering? Dan kan het lastiger zijn om een hypotheek of verzekering af te sluiten. Banken en taxateurs kijken namelijk steeds kritischer naar klimaatrisico's en de gevolgen daarvan voor woningen.

2. Comfortabel wonen wordt moeilijker

Bodemdaling en een huis dat verzakt is, kan leiden tot optrekkend vocht en scheuren in muren. Ook kunnen wateroverlast of vochtproblemen zorgen voor een muffe lucht in huis en schimmelplekken. Met vervelende gevolgen zoals stinkende meubels, gordijnen of kleding. Dit alles zorgt ervoor dat mensen minder prettig wonen.

Een huis dat in de zomer te warm wordt? Of waar je bij elke bui natte voeten krijgt? Dat voelt niet als een veilige, prettige plek om te wonen. Hitte in huis zorgt voor slapeloze nachten. Hierdoor hebben de meeste mensen minder energie overdag. En kunnen ze zich slechter concentreren.

3. Gezondheid onder druk

Wateroverlast in de woning van je klant kan leiden tot schimmelvorming. Dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee, zoals luchtwegklachten of allergieën.

Hittestress is niet alleen oncomfortabel; het kan ook gevaarlijk zijn. Vooral voor ouderen, jonge kinderen en mensen met een kwetsbare gezondheid. Zij lopen risico op uitdroging, oververhitting of zelfs hartproblemen tijdens hittegolven.

Wat kunnen huiseigenaren doen?

Jouw klanten hebben met een eigen woning - vergeleken met huurders - vaak meer mogelijkheden om hun woning aan te passen. Ook kunnen ze gebruikmaken van subsidies of andere financiële steun.

Veel verantwoordelijkheid, maar ook meer hulp

Huiseigenaren merken de gevolgen van klimaatverandering vaak direct in hun portemonnee. Maar ze hebben wél de meeste knoppen om aan te draaien. Huiseigenaren beslissen namelijk zelf over isolatie, zonwering, groene daken, wateropvang en – waar nodig – funderingsherstel. Zo kan schade aan de woning voorkomen worden. En tegelijk kunnen zij hun huis comfortabeler maken, want veel aanpassingen om woningen klimaatbestendig te maken verbeteren ook het comfort. Gelukkig is er financiële steun, zoals:

- de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE): een subsidie om woningen duurzamer te maken;
- de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaren (SVVE): een subsidie om als VvE het gebouw duurzamer te maken;
- het Nationaal Warmtefonds om geld te lenen voor verduurzaming tegen een lage rente (afhankelijk van het inkomen);
- het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als jouw klant het herstel van de fundering niet zelf kan betalen.

Houd er rekening mee dat je klanten bij een subsidie meestal het bedrag moet voorschieten. En dat ze hiervan vaak niet het hele bedrag terugkrijgen. Ook kan de subsidiepot leeg raken als er meer mensen subsidie aanvragen dan er is.

Huurders: afhankelijk van de verhuurder

Huurders zijn voor grote ingrepen afhankelijk van de verhuurder. Besluiten over renovatie of aansluiting op een warmtenet worden vaak collectief genomen. Huurders hebben daardoor minder invloed op de keuze of timing hiervan.

Veel huurders maken zich zorgen. Wie betaalt wat en wat betekent dit voor mijn maandlasten? De overheid werkt aan regels waarbij huurders een stem krijgen in de verduurzaming van hun woning. En waarbij de kosten eerlijk verdeeld worden. Maar in de praktijk is er voor huurders minder financiële ondersteuning.

Huurders hebben dus minder mogelijkheden om zelf hun huis aan te passen. Toch kunnen ook zij wat doen tegen wateroverlast en hittestress: kijk hier voor praktische tips.

Tot slot

Weersveranderingen en extreme omstandigheden hebben direct invloed op het dagelijks leven en woonplezier van miljoenen Nederlanders. Of ze nu huurder of eigenaar zijn: de meeste mensen krijgen te maken met uitdagingen. Het is belangrijk dat jij je als adviseur - samen met jouw klant - bewust bent van de risico's én van de mogelijkheden om de woning aan te passen. Zo kun je je klant ondersteunen bij het zetten van stappen naar een comfortabeler en gezonder huis.

Benieuwd hoe andere huiseigenaren hiermee omgaan? [Lees ons onderzoek onder ruim tweeduizend consumenten.](#)

Gerrit Hiemstra – meteoroloog en klimaatadviseur

“Veel bestaande huizen zijn gebouwd voor het klimaat van vroeger. Het klimaat in Nederland is al sterk veranderd. En in de toekomst zal het nog meer gaan veranderen. Dat betekent dat veel woningen aangepast moeten worden om er nog comfortabel in te kunnen wonen.

Veel aanpassingen zijn ook verbeteringen aan de woning. Het vraagt vaak een flinke investering, maar dat geld is niet weg. Een huis dat aangepast is aan het nieuwe klimaat houdt zijn waarde of kan zelfs in waarde stijgen. De verbeteringen aan het huis verhogen meestal ook het comfort. Een klimaatbestendig huis is vaak een prettig huis met een gezond binnenklimaat.

De voordelen van natuurlijke bouwmaterialen

Bij grotere aanpassingen is het verstandig om te kiezen voor natuurlijke bouwmaterialen. Denk hierbij aan hout in plaats van baksteen en beton. En isoleren met cellulose, houtvezel, vlas, hennep of stro in plaats van steenwol, glaswol, pir of pur.

Met natuurlijke bouwmaterialen sla je twee vliegen in een klap. Je voorkomt de uitstoot van broeikasgassen bij de productie van de traditionele bouwmaterialen. En je slaat hiermee CO2 op in de natuurlijke bouwmaterialen. Als bonus krijg je een van nature comfortabeler en gezonder binnenklimaat door het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen.”



Credits: Walter Kallenbach

Maak het verschil als adviseur

Een veranderend klimaat: wat betekent dat voor je advieskantoor?

Klimaatverandering heeft een steeds grotere impact op de Nederlandse woningmarkt. Het raakt jou als hypotheekadviseur daarmee direct. Je krijgt te maken met nieuwe risico's en veranderende regelgeving. En met een groeiende maatschappelijke verwachting om klanten te informeren over klimaatrisico's.

Wat verwachten klanten van jou als adviseur? Hoe kan jouw advieskantoor inspelen op deze ontwikkelingen? En welke natuurlijke momenten zijn er om klimaatrisico's met je klanten te bespreken?

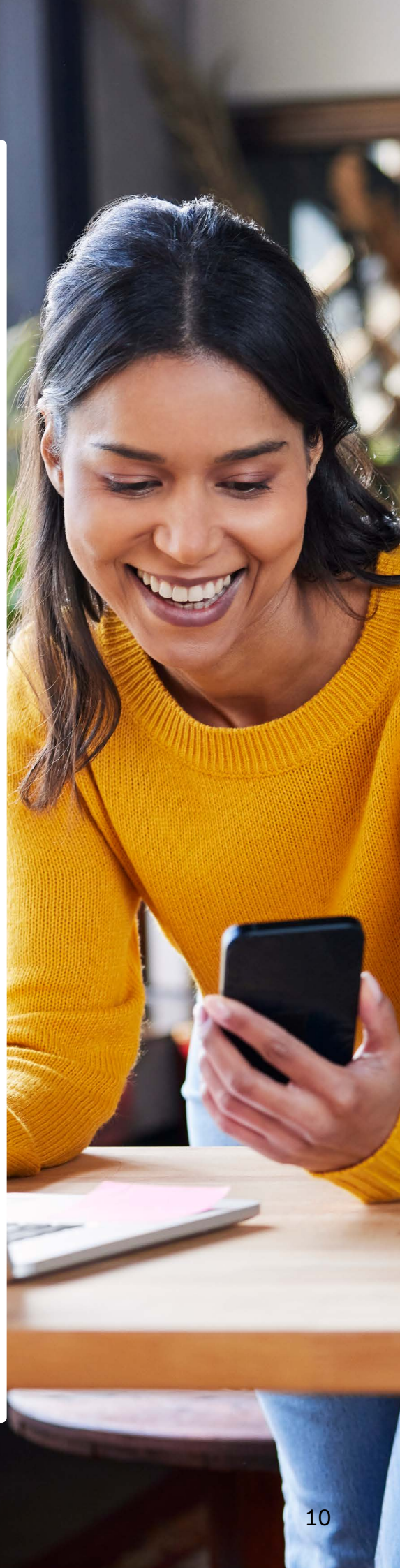
Waarom klimaatrisico's een rol gaan spelen in het hypotheekadvies

Klimaatverandering leidt tot hevige neerslag, hittegolven en funderingsproblemen door bijvoorbeeld droogte of bodemdaling. Dit heeft directe gevolgen voor de waarde, de financierbaarheid en de verzekeraarbaarheid van woningen. Funderings- en overstromingsrisico's zijn voor veel woningen namelijk niet of slechts beperkt verzekeraar. En de kosten van schadeherstel kunnen aanzienlijk zijn. Want ze worden vaak niet volledig gedekt door verzekeringen of overheidsregelingen.

De impact van klimaatrisico's groeit

De zorg over klimaatrisico's groeit. Klimaatverandering bedreigt de waarde van huizen en kan sociaaleconomische verschillen verder vergroten (Change.Inc). Maar liefst 58% van Nederland kan bij een dijkdoorbraak of extreem hoogwater overstromen (Atlas Leefomgeving). En tussen de 487 duizend en 687 duizend woningen lopen risico op verzakking door droogte (KCAF). Dat is zo'n 8% van alle woningen in Nederland.

Een derde van de huishoudens beschikt niet over voldoende middelen om waterschade te herstellen (CPB). En veel



mensen onderschatten de daadwerkelijke herstelkosten (AFM). De veerkracht van huishoudens staat dus onder druk (PBL, Rijksoverheid).

Om de funderingsproblemen aan te pakken, is de overheid in 2025 een meerjarige strategie gestart. Denk aan investeringen in betrouwbare data, innovatie en ondersteuning van huiseigenaren. Zoals het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (Rijksoverheid).

Het bewustzijn bij huizenkopers en huizenbezitters is laag

Uit onderzoek blijkt dat 85% van de huizenkopers bij aankoop van een woning geen aandacht besteedt aan funderingsrisico's. En 61% niet aan overstromingsrisico's (VEH, AFM, AFM). Ook laat maar een derde van de kopers van een bestaande woning een bouwtechnische keuring uitvoeren. Terwijl dit juist verborgen gebreken zichtbaar kan maken. Vooral starters slaan deze stap over. 75% van hen geeft achteraf aan dat zij wél een keuring hadden willen doen als ze uitleg hadden gekregen over het nut ervan (Funda).

Ook bij huizenbezitters is het bewustzijn laag. Slechts 14% van de huiseigenaren maakt zich zorgen over funderingsrisico's. Maar 11% weet dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor de grondwaterstand onder de woning. En 59% weet niet of schade hierdoor wordt vergoed door de verzekering of de overheid (VEH).

Klimaatrisico's 'inprijsen'

Voor hypotheekadviseurs betekent dit dat klimaatrisico's niet langer een abstract vraagstuk zijn. Het is een concreet onderdeel van het risicoprofiel van de klant. En klimaatrisico's niet laten meewegen in de prijs van een woning kan leiden tot financiële problemen voor woningkopers en -bezitters (AFM, CPB). Transparantie hierover is in het hele koop- en financieringsproces noodzakelijk.

Klimaatrisico's en de rol van financiële dienstverleners

De maatschappij verwacht steeds meer dat financiële dienstverleners hun klanten actief informeren over klimaatrisico's. Klimaatadaptatie is niet alleen een technische opgave, maar óók een sociale. Dat benadrukken de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) en het Platform voor Duurzame Financiering. Kwetsbare groepen zoals starters en mensen met een laag inkomen lopen extra risico. Want zij hebben minder middelen om zich aan te passen of om schade te herstellen (Rijksoverheid, DNB).

Daarnaast groeit de juridische druk. De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een Europese richtlijn. Deze richtlijn verplicht grote financiële instellingen en bedrijven om te rapporteren over klimaatrisico's. En over de maatregelen die zij nemen. Ook de AFM en DNB verwachten van hypotheekadviseurs en banken dat zij klimaatrisico's meenemen in hun zorgplicht en risicobeoordeling (DNB).

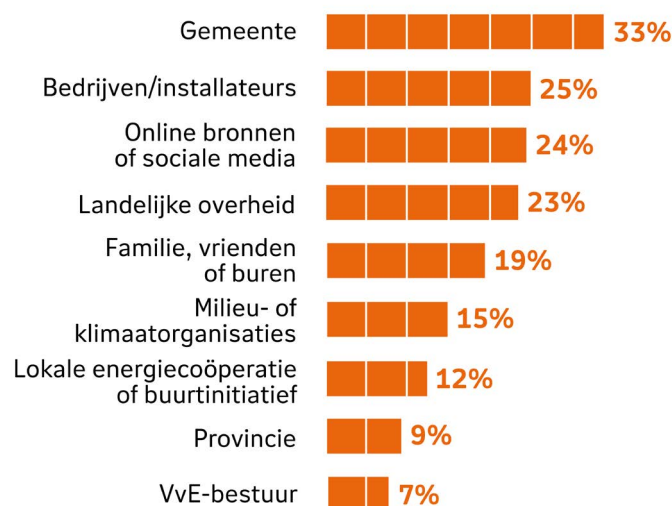
Waar zoeken huiseigenaren hulp bij klimaatmaatregelen?

Op verzoek van Nationale-Nederlanden heeft Markteffect onderzoek gedaan over klimaatbestendig wonen onder 2.015 Nederlandse huiseigenaren. Huiseigenaren denken niet zo snel aan een hypotheekadviseur als ze informatie of hulp over klimaatmaatregelen in of rond de woning zoeken. Slechts 5% noemt de hypotheekadviseur als eerste aanspreekpunt. Hetzelfde percentage geldt overigens voor de hypotheekverstrekker.

De meeste mensen gaan eerder naar de gemeente (33%), bedrijven/installateurs (25%), online bronnen (24%) of de landelijke overheid (23%). Ook familie, vrienden of burens (19%) en milieu- of klimaatorganisaties (15%) worden vaker genoemd dan de hypotheekadviseur.

De hypotheekadviseur wordt dus nog niet vanzelfsprekend gezien als bron van informatie over klimaatmaatregelen.

Bij wie kloppen huiseigenaren aan voor hulp of informatie over klimaatmaatregelen?



Grafiek 1: huiseigenaren over hulpbronnen voor maatregelen tegen klimaatverandering, in en rondom de woning (top-10).

Bron: onderzoek Markteffect en Nationale-Nederlanden 2025

Wat verwachten huiseigenaren van hun hypotheekadviseur?

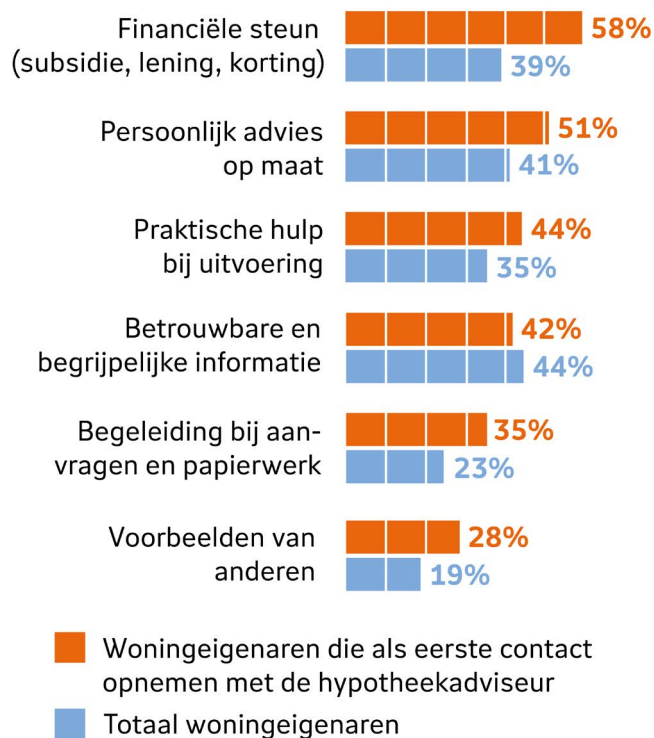
Het is dus een kleine groep die voor informatie over klimaatmaatregelen direct naar de hypotheekadviseur zou stappen. Wel zijn de verwachtingen van deze groep vrij hoog.

Kloppen huiseigenaren met vragen over klimaatmaatregelen aan bij hun hypotheekadviseur? Dan vinden ze de volgende ondersteuning belangrijk:

- financiële steun zoals subsidies, leningen of korting;
- praktische hulp bij de uitvoering van maatregelen;
- persoonlijk advies op maat;
- voorbeelden van anderen die het al gedaan hebben;
- begeleiding bij aanvragen en papierwerk, zoals subsidies en vergunningen.

De mensen die de hypotheekadviseur als eerste aanspreekpunt zien, hebben meer dan gemiddeld behoefte aan begeleiding, maatwerk en financiële oplossingen. Opvallend is dat maar 3% van deze groep aangeeft geen ondersteuning nodig te hebben.

Welke ondersteuning hebben huiseigenaren nodig om klimaatmaatregelen te nemen?



Grafiek 2: huiseigenaren over mogelijke vormen van ondersteuning bij klimaatmaatregelen.

Bron: onderzoek Markteffect en Nationale-Nederlanden 2025

Hoe breng je als hypotheekadviseur klimaatrisico's onder de aandacht?

De natuurlijke momenten voor dit gesprek

De meest logische en effectieve momenten om klimaatrisico's te bespreken? Dat zijn de momenten waarop klanten toch al bezig zijn met een financiering:

- **Aankoop van een woning.** Tijdens de oriëntatie- en koopfase staat de klant open voor alle belangrijke informatie over de woning. En dus ook over risico's die de waarde en de financierbaarheid hiervan kunnen beïnvloeden. Dit is dus hét moment om te wijzen op overstromings- en funderingsrisico's. En op de gevolgen voor de verzekeraarbaarheid en de mogelijke toekomstige herstelkosten.
- **Verbouwing of verduurzaming.** Vragen klanten een extra hypotheek aan voor een verbouwing of verduurzaming van de woning? Dan kun je wijzen op maatregelen die niet alleen energie besparen, maar ook de woning klimaatbestendiger maken. Bijvoorbeeld waterberging, groene daken en funderingsherstel.
- **Herfinanciering.** Gaat het om het oversluiten van de hypotheek? Dan kun je de actuele staat van de woning bespreken. Daarbij kun je mogelijke schade of risico's noemen, plus de mogelijkheden om deze te beperken.

Deze momenten sluiten aan bij de natuurlijke adviescyclus en de informatiebehoefte van de klant (DNB).

De boodschap: wat moet de klant weten?

De kern van de boodschap aan de klant bestaat uit drie onderdelen:

- **1. Bewustwording**
Veel woningbezitters zijn zich niet bewust van de klimaatrisico's van hun woning. Uit onderzoek blijkt dat 61% zich bij aankoop niet bewust was van overstromingsrisico's en 85% niet van funderingsrisico's (AFM). Als adviseur kun je klanten wijzen op beschikbare informatie, zoals de Klimaat-effectatlas, funderingsrapporten en lokale risicokaarten.
- **2. Financiële gevolgen**
Schade door overstroming of funderingsproblemen is vaak niet (volledig) verzekerd. Daardoor kunnen de herstelkosten groot zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de woning en voor de verkoopbaarheid. Maar

ook voor de betaalbaarheid van de hypotheek. Als adviseur kun je jouw klanten helpen door ze hierop te wijzen.

● 3. Handelingsperspectief

Er zijn verschillende maatregelen die huiseigenaren kunnen nemen om klimaatrisico's te beperken. Zoals waterberging, funderingsonderzoek of vergroening. Daarnaast bestaan er financieringsmogelijkheden. Bijvoorbeeld via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, subsidies of door herstelkosten in de hypotheek mee te nemen.

Praktische handvatten voor jou als adviseur

- Gebruik risicotools. Maak gebruik van hulpmiddelen zoals de Klimaateffectatlas en Fundermaps. Ook is het Klimaatrisico Dashboard van Nationale-Nederlanden beschikbaar via je accountteam. Daarmee kun je het gesprek over klimaatrisico's onderbouwen met feitelijke informatie.
- Verwijs naar lokale en landelijke regelingen. Informeer klanten over subsidiemogelijkheden, het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en lokale initiatieven voor klimaatadaptatie.
- Werk samen met andere professionals. Betrek waar nodig taxateurs, bouwkundigen en verzekeraars bij het adviesproces. Zo kun je samen een volledig beeld geven van de risico's en eventuele oplossingen.

Een positieve boodschap voor je klanten

Goed om te weten: klimaatrisico's bespreken draait niet alleen om risico's en kosten. Het biedt juist ook kansen; bijvoorbeeld voor meer wooncomfort, gezondheid en waardebehoud. Investeren je klanten nu in klimaatadaptatieve maatregelen, zoals groene daken of waterberging? Dan wordt hun woning niet alleen klimaatbestendiger, maar óók comfortabeler. Daarnaast zijn klimaatbestendige woningen aantrekkelijker voor kopers en beter bestand tegen waardeverlies.

Maak het verschil als adviseur

Als hypotheekadviseur heb je een sleutelrol richting jouw klanten. Uit ons onderzoek blijkt dat

veel huiseigenaren onzekerheid ervaren en kennis missen over klimaatmaatregelen. Juist hier kun je als adviseur het verschil maken:

- Bied financieel maatwerk, bijvoorbeeld door een hypotheek te combineren met duurzaamheidsleningen en uitleg over subsidies.
- Geef persoonlijk advies dat aansluit op de situatie van je klant.
- Gebruik tools zoals het Klimaatrisico Dashboard om inzicht te geven in de risico's in jouw NN-klantenportefeuille.
- Deel praktische handvatten, zoals stappenplannen en tips om in actie te komen.
- Vervul een expertrol door klimaatadvies standaard te integreren in het gesprek met jouw klanten.

Door deze ondersteuning verlaag je als hypotheekadviseur de drempel om in actie te komen. En je helpt je klanten om hun woning klimaatbestendig te maken. Door nú slimme keuzes te maken, beschermen ze niet alleen hun woning tegen toekomstige risico's. Ze verhogen ook direct het comfort, de gezondheid en de waarde van hun huis.

Aan de slag: wat kunnen je klanten zelf doen?

Klimaatverandering zorgt voor grote uitdagingen zoals wateroverlast, hittestress en funderingsproblemen. Jouw klanten hebben daar natuurlijk niet altijd invloed op. Toch kunnen ze ook zelf maatregelen nemen om prettig en veilig te wonen. Met deze tips kunnen ze zelf aan de slag.



Blik op de toekomst: wet- en regelgeving

Hoe het hypotheekadvies verandert door klimaatverandering

De klimaatverandering wordt steeds tastbaarder. Dat heeft invloed op het dagelijks leven én op de woningen in Nederland. Denk aan hevige neerslag in korte tijd of juist een lange periode van hitte en droogte. Woningen en hun omgeving moeten daar tegen kunnen. Ook jouw rol als hypotheekadviseur verandert door de klimaatverandering.

De verwachting is namelijk dat hypotheekadvies in de komende vijf jaar een bredere scope krijgt. Hierbij staat niet alleen de financiering van de aankoop en mogelijke verduurzaming centraal. Ook de kosten om de woning klimaatbestendiger te maken, worden erin meegenomen.

Een bredere blik op hypotheekadvies

Het hypotheekgesprek draait nu nog vaak om rente en maandlasten. Maar de maatschappij vraagt om een steeds bredere blik:

- Europese en nationale regels versnellen de overgang naar energiezuinige en klimaatbestendige woningen. Zo brengt de richtlijn EPBD IV - Energy Performance of Buildings Directive - emissievrije nieuwbouw vanaf 2030 dichterbij. Ook stippelt de EPBD IV een route uit richting 2050; emissievrij wonen en bouwen. Hierbij komen er geen, of zo min mogelijk, schadelijke stoffen vrij. Denk aan CO₂, stikstof en fijnstof.
- De aandacht voor lokale klimaatrisico's als overstromingen, hittestress, droogte en funderingsproblemen groeit. Deze risico's hebben steeds vaker invloed op taxaties, verzekeraarbaarheid en financieringsmogelijkheden.

De rol van de hypotheekadviseur verandert

In het dagelijks leven merken we steeds meer van klimaatverandering. Hierdoor verandert ook jouw rol als hypotheekadviseur, om klanten te begeleiden bij het maken van financieel verantwoorde keuzes. Namelijk niet alleen bij een aankoop of verbouwing. Ook als ze hun woning verduurzamen of klimaatbestendiger maken.

Verduurzamen gaat over het energieverbruik en het milieu minder belasten. Denk aan zonnepanelen, een warmtepomp en/of isolatie. Klimaatbestendig maken gaat om het beschermen van de woning en de omgeving tegen klimaatrisico's. Zoals wateroverlast, hittestress en droogte met als gevolg bodemverzakking en funderingsproblemen.

Klanten moeten voldoende financiële ruimte hebben om de hiervoor noodzakelijke maatregelen te nemen. Nu én in de toekomst. Denk bijvoorbeeld aan jonge starters die vaak al moeite hebben om een woning te financieren. Stel dat er over vijf jaar een noodzaak komt om te verduurzamen. Is er precies dan gezinsuitbreiding en daalt het inkomen omdat de ouders minder gaan werken? Dan kan dat zorgen voor financiële moeilijkheden.

Voorbeeld uit België: de renovatieverplichting

Zo gaan onze zuiderburen om met de EPBD IV: sinds 1 januari 2023 geldt in België een renovatieverplichting:

- Woningen en appartementen met EPC-label E of F moeten binnen vijf jaar na aankoop worden gerenoveerd. Deze renovatie moet leiden tot minimaal label D.
- Dit moet worden aangetoond met een nieuw EPC. EPC staat voor energieprestatiecertificaat; in Nederland heet dit het energielabel.

Het is geen gegeven dat in Nederland de richtlijn op eenzelfde manier wordt vertaald. Alleen de doelstellingen zijn wel een gegeven. Het is dan ook niet ondenkbaar dat de EPBD IV sterke invloed zal hebben op regels, taxaties, verzekeraarbaarheid en financieringsmogelijkheden en huiseigenaren hiermee geconfronteerd worden.

Bron: Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen / [Vlaanderen.be](https://vlaanderen.be)

broeikasgasuitstoot in 2030 (t.o.v. 1990) en klimaatneutraliteit in 2050. Een belangrijk onderdeel hiervan is de EPBD IV. Deze richtlijn stelt de verduurzaming van gebouwen centraal.

De nationale invulling van de EPBD IV moet uiterlijk in 2026 duidelijk zijn. Dan moeten de overheden deze richtlijn hebben omgezet in nationale wetgeving:

- Vanaf 2030 moeten bouwondernemingen alle nieuwbouwwoningen emissievrij opleveren.
- Bestaande gebouwen moeten uiterlijk in 2050 voldoen aan de ZEB-norm (Zero Emission Building).
- De beoordeling van deze emissies en de ZEB-norm gebeurt over de volledige levenscyclus van de woning.
- Er komt een Nationaal Gebouw Renovatieplan (2026–2030). Dit is vooral gericht op de verduurzaming van woningen met energielabel E, F en G.
- Vanaf 2030 verandert de indeling van energielabels. Het huidige A-label kan dan worden omgezet naar B of C.
- Er komt een nieuw label A0 voor woningen die na een renovatie emissievrij zijn.

2. Minimumeisen voor huurwoningen

De EPBD IV stimuleert ook verhuurders om hun huurwoningen energiezuinig te maken. Gaat het om particuliere huurwoningen met energielabel E, F of G? Vanaf 2029 mogen die alleen opnieuw verhuurd worden als ze minimaal energielabel D hebben.

Verhuurders kunnen hiervoor subsidie aanvragen via de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). Deze regeling biedt financiële steun bij woningverduurzaming.

3. EU Taxonomy & Sustainable Finance

Deze wet vraagt banken en investeerders om duurzaamheidscriteria te gebruiken bij vastgoedfinanciering. Dit kan invloed hebben op de hypotheekverstrekking en de waardering van woningen, vooral bij oudere en slecht geïsoleerde huizen.

4. EU Green Deal & Waterweerstandigheid

Door droogte wordt waterbeheersing steeds belangrijker. En daar ligt ook een rol voor consumenten. De EU Green Deal verbindt

Belangrijke wet- en regelgeving op een rij

1. Richtlijn EPBD IV: Energy Performance of Buildings Directive

Het Fit-for-55-programma is onderdeel van de EU Green Deal. Dit programma streeft naar 55% minder

het waterbeheer nadrukkelijker aan bredere klimaatdoelstellingen en het bevorderen van biodiversiteit. De Europese Commissie heeft als doel om het waterverbruik in 2030 met 10% te verminderen. Dit wil ze bereiken door:

- een groene infrastructuur in te voeren; denk aan systemen om regenwater op te slaan;
- slimme watertechnologieën te gebruiken, zoals een grijswatersysteem dat licht vervuild afvalwater recyclet;
- bewustwording onder burgers te vergroten: wanneer kun je bijvoorbeeld wel en niet de tuin sproeien of de auto wassen.

Initiatieven rond klimaatrisico's (en mogelijke verplichtingen)

Naast energie- en duurzaamheidsdoelen groeit de aandacht voor klimaatrisico's en de invloed daarvan op woningen. Denk bijvoorbeeld aan overstromingen, hittestress en funderingsproblemen. Op dat gebied is er voor particulier woningbezit nog geen verplichte EU-wetgeving. Maar er zijn belangrijke ontwikkelingen om rekening mee te houden:

1. Woningpaspoort

Het woningpaspoort is een digitaal bestand met alle belangrijke woninggegevens. Zoals het energielabel, bouwjaar van de woning en uitgevoerde renovaties. Ook staan bijvoorbeeld gebruikte bouwmaterialen, bodemtype, waterbeheer en klimaatbestendigheid in het dossier.

In Vlaanderen (België) is bijvoorbeeld de 'woningpas' al verplicht. Dit digitale woningpaspoort bevat informatie over bijvoorbeeld overstromingsrisico's en de staat van de fundering. In Nederland ligt er, als voorbeeld, een advies bij de overheid vanuit de Raad voor leefomgeving en infrastructuur (Rli) en de Algemene Bestuursdienst (ABD) om te zorgen dat funderingsproblemen eerder in het (ver)koopproces zichtbaar te maken. De soort en staat van de fundering zou bijvoorbeeld kunnen worden opgenomen in een woningpaspoort zodat het voor alle relevante partijen inzichtelijk is.

2. Klimaatlabel

Naast het woningpaspoort wordt er gesproken over een klimaatlabel voor iedere woning. Zo'n label moet duidelijk maken hoe kwetsbaar een huis is voor bijvoorbeeld overstromingen, funderingsproblemen, hittestress en droogte. Net als het energielabel kun je het klimaatlabel in verschillende categorieën indelen.

Zo'n klimaatlabel bevat standaardinformatie die bij verkoop van een woning al bekend zou moeten zijn. Een huizenkoper weet zo vooraf beter wat zij koopt. Op die manier zijn mogelijke risico's beter zichtbaar in de marktprijs. Hiermee voorkom je onverwachte kosten of financiële problemen voor nieuwe huiseigenaren zoveel mogelijk. Schade aan de fundering is bijvoorbeeld niet verzekerd en kan daardoor tot hoge kosten leiden.

3. Verplichte informatie bij verkoop en taxaties

Een verkoper heeft een mededelingsplicht met betrekking tot gebreken aan de woning die bekend zijn en/of zaken die effect hebben op de woning. Maar wat niet bekend is, hoeft en kan niet gemeld worden. Daarom wordt er gelobbyd en zijn er voorstellen om klimaatrisico's en funderingsproblemen:

- verplicht te vermelden bij verkoop, bijvoorbeeld door het woningpaspoort;
- op te nemen in taxaties;
- mee te nemen in hypotheekaanvragen.

Gevolgen voor het werk van de hypotheekadviseur

De omgang met klimaatrisico's in de woningmarkt lijkt vooral makelaars en taxateurs te raken. Want deze risico's hebben invloed op de marktwaaarde van woningen. Voor hypotheekadviseurs lijken de klimaatrisico's daarom misschien minder relevant, omdat zij uitgaan van het taxatierapport. Toch is het belangrijk om je klanten op tijd op deze risico's te wijzen. Dat geldt zeker in de oriënterende fase. Zo komen je klanten niet voor onverwachte problemen te staan.

In de komende jaren verandert het speelveld voor hypotheekadviseurs ingrijpend. Niet alleen door verduurzaming, maar ook door klimaatadaptatie en transparantie over klimaatrisico's. Wil je je klanten klimaatbestendiger laten wonen? Dan is proactief adviseren van groot belang. Onze support heb je.

Onderzoek: wat doen Nederlandse huiseigenaren?

Zijn huiseigenaren wel voorbereid op een veranderend klimaat? En hoe kijken zij naar de toekomst? Lees hier de highlights van ons onderzoek.



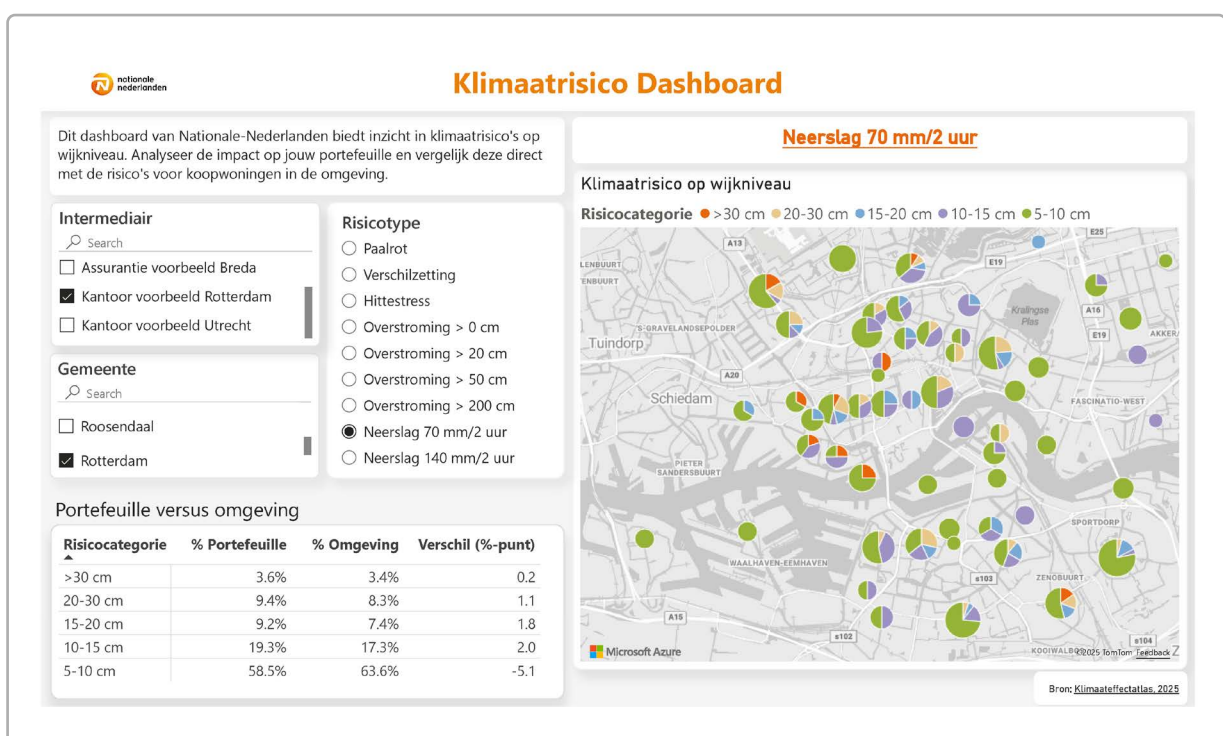
Klimaatrisico Dashboard

Ontdek hoe jouw portefeuille bij Nationale-Nederlanden scoort op klimaatrisico's

Klimaatverandering raakt ons allemaal, maar niet overal in dezelfde mate. Met ons Klimaatrisico Dashboard krijg je inzicht in drie belangrijke thema's: wateroverlast, hittestress en funderingsproblemen. Je ziet in één oogopslag hoe jouw hypotheekportefeuille zich verhoudt tot het landelijke beeld en waar de grootste risico's liggen.

Samen met je accountmanager bespreek je de risico's in jouw Nationale-Nederlanden portefeuille. Met overzichtelijke visualisaties zie je direct waar de gevoeligheden in jouw portefeuille liggen. Het Klimaatrisico Dashboard geeft informatie tot op wijkniveau.

Ben je nieuwsgierig hoe jouw Nationale-Nederlanden portefeuille zich verhoudt tot het landelijke beeld. En waar voor jouw klanten de grootste risico's liggen? Neem dan contact op met jouw accountteam.



**Udo Schaap van De Hypotheker
Zaandam over kansen voor kopers in
funderingsrisicogebieden**

‘Funderingsherstel is een investering in de waarde van een woning’

Huizen met schade aan de fundering: het is een groeiend probleem in de regio Zaanstad. In zijn advieskantoor spreekt Udo Schaap regelmatig klanten die zo’n huis willen kopen. Hoe begeleidt Udo Schaap die klanten in de voorbereiding van hun aankoop? En hoe kijkt hij naar de toekomst van zijn regio? ‘Investeren in funderingsherstel levert z’n geld dubbel en dwars op.’

Doen we het wel of doen we het niet? Bijna elke huizenkoper loopt op zeker moment tegen die vraag aan. De ligging, het aantal vierkante meters, de vraagprijs en natuurlijk de financieringsmogelijkheden. Er zijn genoeg zaken die kopers bezighouden. In Zaanstad en omgeving komt daar nog iets bij. En dat is de bodem. Want op veel plekken is die aan het verzakken, met als gevolg mogelijke funderingsschade.

Karakteristieke woningen

Udo Schaap van De Hypotheker Zaandam is goed thuis in deze materie. Sinds 1997 werkt hij als hypotheekadviseur in de regio Zaanstad. Hij vindt het zelf heerlijk wonen in een regio met zoveel geschiedenis. “Meer dan een eeuw geleden begonnen bekende bedrijven als Verkade en Duyvis hier. Die hebben Zaanstad een boost gegeven. Er zijn toen veel huizen gebouwd voor arbeiders. Ze zijn karakteristiek voor onze stad.”

Maar de kwaliteit van de fundering van veel oudere huizen is niet optimaal. En de laatste jaren heeft dat steeds grotere gevolgen. Hoe dat komt? Udo: “De palen waarop de fundering staat, zijn bij deze oudere woningen niet zo diep geslagen. En vaak was het hout niet van topkwaliteit. Na een tijdje kan de vloer dan gaan verzakken.”



‘Investeren in funderingsherstel maakt het huis later beter verkoopbaar’

Invloed klimaat

Ook het klimaat heeft invloed op de bodem. “We hadden de laatste jaren vooral droge zomers en natte winters”, zegt Udo. “Dat zorgt voor wisseling van het grondwaterpeil. Houten palen kunnen langere tijd droog komen te staan, wat paalrot veroorzaakt. Dat is rampzalig voor de fundering. Ook zal de veengrond gaan werken en aan de funderingspalen trekken, waardoor je huis kan verzakken en scheuren.”

Daardoor kan de vloer aflopen en de ramen en deuren gaan knellen. In die gevallen moet de fundering worden aangepakt. Maar funderingsherstel is een ingrijpende operatie, weet Udo. “Bij een bestaande woning moet eerst de vloer eruit. Dan worden er buizen diep in de grond geperst. Dat storten ze af met beton en daar gaat nog eens bewapening overheen.”

De kosten voor zo’n nieuwe fundering zijn niet mis. “Kopers moeten rekening houden met zo’n € 60.000,- tot € 70.000,-. Dat bedrag is andere andere afhankelijk van de grondoppervlakte van de woning”, zegt Udo. “Maar die investering maakt het huis later beter verkoopbaar. Bovendien biedt herstel van de fundering gelijk de kans om de woning duurzamer te maken. Het levert z’n geld dubbel en dwars op.”

Verleidelijk

Funderingsherstel komt in het werk van Udo als hypotheekadviseur regelmatig aan bod. “Als er een leuk huis langskomt voor een gunstige prijs, dan is dat natuurlijk verleidelijk. Zeker als het om een leuke en betaalbare woning gaat. “Laatst nog begeleidde ik een stel dat ervoor koos om een woning met schade te kopen”, vertelt Udo. “Ze hebben eerst de fundering laten versterken. Nu wonen ze er en zijn heel tevreden.”

Veel andere kopers die voor zo’n ‘risicowoning’ kiezen, schuiven het herstel liever op de lange baan. Udo kan zich dat best voorstellen. “Voor hetzelfde geld kun je ook een nieuwe keuken kopen én je interieur vernieuwen.”

Het beste moment

Toch is uitstel niet de beste oplossing, benadrukt hij. “Als je de woning net hebt gekocht, is dat het beste moment om de fundering aan te pakken. Dat geldt voor starters die nog bij hun ouders wonen of een huurwoning hebben. En doorstromers kunnen vaak langer in hun oude huis blijven wonen.”

Funderingsschade speelt ook bij bestaande woningbezitters die liever niet willen verhuizen. “Dat komt in ons kantoor best vaak voor. Die woningeigenaren kiezen in feite voor een verbouwing. En dan komen ze bij ons voor een extra hypotheek.” De fundering valt bij aantoonbaar risico onder direct noodzakelijk onderhoud. Daarvoor gelden de normale hypotheekvoorwaarden.

‘Het geeft rust om te weten welke risico’s op funderingsschade je loopt’

Funderingskaart

“Bij een goed advies hoort dat je klanten eerlijk voorlicht over de risico’s van een aankoop”, vindt Udo. “Wij hebben graag tevreden klanten. Als ik weet dat er kans is op toekomstige problemen met de fundering bij een woning, dan bespreek ik dat met de klant. Ik zorg ook dat ik zelf goed geïnformeerd ben over de nieuwste ontwikkelingen. Die kennis neem ik mee in mijn advies.”



Foto: Udo Schaap in gesprek

Inmiddels zijn er verschillende bronnen die kopers en adviseurs kunnen raadplegen. “Er is een landelijk kenniscentrum waar veel informatie te vinden is”, zegt Udo. “Ook hebben we in Zaanstad sinds enige tijd een Funderingsloket van de gemeente.”

De gemeente Zaanstad heeft ook een speciale funderingskaart laten maken. “Daarop zie je waar de pijnpunten zitten qua fundering”, vertelt Udo. “Er staat al heel wat op oranje. Dat zijn woningen waar sprake is van funderingsschade, maar die nog niet zijn hersteld.”

En natuurlijk kan de koper vragen aan de makelaar of aan de verkopers of er meer bekend is. “De verkoper heeft een informatieplicht”, zegt Udo. “Maar wil je helemaal zeker zijn, dan kun je als kandidaat-koper een funderingsrisicorapport laten maken.”

Udo Schaap vertelt dat het appartementen-complex waarin hij woont wordt gemonitord op scheefstand en scheuren. “Wij wonen in een huis dat in 1906 is gebouwd. Daar wonen we met veel plezier. Het geeft rust om te weten welke risico’s op funderingsschade je loopt. Dan kun je op tijd in actie komen.”

Extra financieringsmogelijkheden

Kunnen kopers ook ergens aankloppen voor de financiering van het funderingsherstel? Udo knikt van ja. “Voor een funderingsonderzoek kun je bij de gemeente Zaandam subsidie aanvragen. Zo’n onderzoek kost al gauw € 3.000,-. En er is ook een subsidieregeling voor verduurzamen bij het funderingsherstel*. Dat is natuurlijk de moeite waard.”

*Kijk hier voor de voorwaarden van de Subsidieregeling Stimuleren funderingsherstel Zaanse woningen 2023-2025.

Verder is er een Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Dat staat sinds dit jaar onder voorwaarden open voor alle particuliere woningeigenaren (zie kader). Daar wijst Udo zijn klanten ook op. “Je kunt alleen een beroep op dit fonds doen als je inkomen voor het verhogen van je hypotheek te laag is voor de extra kosten van herstel. De gemeente moet het herstel ook noodzakelijk vinden. Eerlijk gezegd heb ik nog weinig klanten gehad waarbij het nodig was om het fonds in te zetten. Dat komt ook doordat particuliere woningeigenaren pas sinds 1 juli 2025 gebruik kunnen maken van het fonds.”

‘Funderingsherstel moet als onderwerp meer onder de aandacht komen.’

De verwachting is dat de komende tien jaar ongeveer 487 duizend woningen met funderingsschade te maken krijgen. Volgens Udo beseffen we met z’n allen nog te weinig welk probleem er op ons afkomt. “De overheid moet funderingsherstel meer onder de aandacht brengen. En taxateurs zouden in hun rapporten de kans op mogelijke funderingsschade moeten aangeven. Want dat heeft invloed op de waarde van een woning.”

Banken mogen flexibeler worden, vindt Udo. “In feite is funderingsherstel een investering in de waarde van de woning. Dan mogen de hypotheekvoorwaarden wel gunstiger worden.”

Label voor klimaatrisico’s

Belangrijk is ook dat huizenbezitters duidelijk

zien welk voordeel funderingsherstel heeft. Udo: “Mensen willen het gevoel hebben: dit levert me wat op. Vergelijk het met de zonnepanelen. Die zijn op grote schaal geplaatst toen woningeigenaren zagen wat ze terugverdienden. Daar moeten we met de funderingsproblematiek ook naartoe.”

Udo heeft daarvoor een praktische suggestie. “We kennen allemaal het energielabel. Met een A+++ -label kun je een hogere hypotheek krijgen dan met een G-label. Eigenlijk zou je zo’n label ook verplicht moeten maken voor klimaatrisico’s, zoals funderingsschade of overstromingsgevaar. Hierdoor komt er meer ruimte om geld te lenen, bijvoorbeeld voor het herstellen van de fundering.”

Dat brengt Udo vanzelf ook op de tip die hij aan collega-adviseurs wil meegeven. “Verdiep je in dit onderwerp, zodat je jouw klanten beter kunt voorlichten. Ligt een woning inderdaad in een risicogebied? Ga daar dan met je klant over in gesprek. Moeten ze nu al rekening houden met de kosten van funderingsherstel? En zo ja, wat betekent dat voor de woonlasten? In het begin is de koper misschien niet blij met mogelijke extra kosten. Maar uiteindelijk houd je er wel tevreden klanten aan over.”

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is speciaal ingesteld voor huizenkopers die op basis van hun inkomen geen nieuwe hypotheek kunnen afsluiten of hun bestaande hypotheek niet kunnen verhogen voor funderingsherstel.

Via het fonds kunnen ze onder gunstige voorwaarden een lening afsluiten. De eerste drie jaar betalen de kopers geen extra maandlasten. Het fonds betaalt de rente op de lening. Na drie jaar betalen de kopers een bedrag voor rente en aflossing dat aansluit bij wat ze financieel kunnen dragen. Deze rente is in de meeste gevallen deels fiscaal aftrekbaar.

Het fonds raadt aan contact op te nemen met een financieel adviseur om te kijken wat de gevolgen zijn van deze lening op de korte en lange termijn.



Handige bronnen voor hypotheekadviseurs: klimatrisico's en oplossingen

In dit overzicht vind je publieke bronnen die we in de whitepaper 'Wonen en advies in een veranderd klimaat' hebben gebruikt. Of die je kunt gebruiken voor meer informatie.

Dit overzicht is opgesteld op 29 oktober 2025

Zo gebruik je deze bronnen in je adviespraktijk

Oriëntatie & risicoduiding

De Klimaat-effectatlas, Overstroom ik? en Atlas Leefomgeving gebruik je in de oriëntatiefase. Hiermee maak je gebieds- en adresrisico's visueel voor je klanten. Neem screenshots en/of links op in het adviesrapport en licht toe wat dit betekent voor financierings- en onderhoudskeuzes.

Funderingscases & doorverwijzing

Het KCAF-stappenplan gebruik je als standaard verwijskader bij vermoedens van funderingsschade. Benoem onderzoeks- en herstelstappen, doorlooptijd en kostenbandbreedtes en verwijs naar erkende partijen. Je kunt 'wat te verwachten'-teksten verwerken in klantmailtemplates.

Maatregelen & handelingsperspectief

Met de Keuzehulp Adaptatiemaatregelen kun je 'doe-nu/doe-later'-lijstjes per thema (water, hitte, fundering) maken. Koppel het direct aan subsidiemogelijkheden (ISDE) en lokale financiering. En voeg per maatregel een kort voordeel voor comfortabel wonen en/of de gezondheid toe.

Subsidies & financiering

De RVO/KA-infographic gebruik je als visuele praatplaat. Voor VvE's: benoem de NHG-borgstelling en verwijs naar SVn-constructies. Neem in je advies op wat wel en niet via een hypotheek of duurzaamheidslening kan. En wanneer maatwerkfinanciering nodig is.

Onderbouwing & compliance

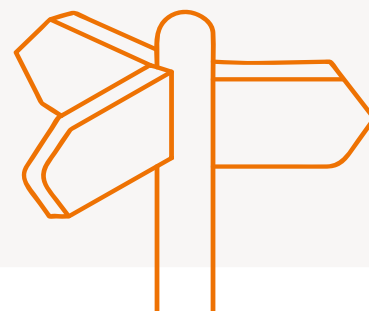
Tips om deze bronnen compliant te gebruiken: onderbouw aanbevelingen met PBL-/AFM-/CBS-cijfers. Gebruik consequente bronvermelding in voetnoten of gebruik een bronnenkader. Vermijd productsturing in publiekscontent en focus op risico-inzicht, comfort, gezondheid en waardebehoud.

Kaarten & risico-informatie

- Klimaateffectatlas (NL)
Officiële kaartviewer voor o.a. hittestress, overstrooming en bodemdaling. Handig om postcode-/gebiedsrisico's met klanten te visualiseren.
- Atlas Leefomgeving – Overstromingsrisico's
Duiding van laagkans/hoog-impact overstromingsrisico's; bruikbaar als contextbron in adviesgesprekken.
- Overstroom ik?
Consumentencheck op overstromingsrisico per adres. Praktisch om bewustwording te vergroten en handelingsperspectief te bespreken.

Funderingsrisico

- KCAF – Stappenplan funderingsherstel
Stappenplan en lijst met erkende bedrijven voor onderzoek en herstel. Nuttig bij doorverwijzen en voor verwachtingsmanagement.
- KCAF – Stand van het Land (rapport)
Landelijk overzicht van de omvang van funderingsproblematiek. Biedt een feitelijke onderbouwing richting klanten en partners.



Praktische maatregelen & beleid

- Klimaatadaptatie Nederland – Handleiding funderingsproblematiek
Praktische handleiding rond risico's, signalen en herstelopties. Handig voor klantvoorlichting.
- Klimaatadaptatie Nederland – Keuzehulp Adaptatiemaatregelen
Keuzehulp met concrete adaptatiemaatregelen (water, hitte, bodemdaling) en te vertalen naar woningadvies.

Subsidies & financiering

- RVO – ISDE (isolatiemaatregelen woningeigenaren)
Overzicht van subsidies voor woningmaatregelen. Relevant bij financieringsopzet en klantactivatie.
- RVO/KA – Infographic financiering klimaatadaptatie
Visuele wegwijzer langs regelingen en financieringsopties voor klimaatadaptatie. Inzetbaar in adviesrapport.
- RVO – Klimaatadaptatie gebouwde omgeving
Themapagina met beleid, voorbeelden en regelingen. Geschikt als naslagwerk.
- Funderingsherstelfonds
Informatie over het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Inzetbaar bij niet-marktconforme financieringsoplossingen.

Regelgeving/zekerheid

- NHG – Borgstelling kleine VvE's
Informatie over borgstelling voor kleine VvE's bij verduurzaming. Relevant bij appartementen.

Financieringspartners

- SVn & NHG – samenwerking verduurzamen appartementen
Achtergrond over financieringsmogelijkheden via SVn/NHG; nuttig voor doorverwijzing.

Feiten & onderzoek

- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) – Klimaatrisico's in Nederland
Actueel overzicht van de klimaatrisico's en de impact op de gebouwde omgeving.
- WRR – Mens en klimaat (sociaal perspectief)
Sociaal-wetenschappelijk kader bij klimaatadaptatie. Helpt klantsegmenten en belemmeringen duiden.
- AFM – Klimaatrisico's & woningmarkt (Trendzicht)
Analyse van financiële risico's (waardedaling, financierbaarheid); als achtergrond voor adviesverantwoordelijkheid.
- CBS – 1 op de 3 krijgt woning niet koel op warme dagen
Statistische onderbouwing van hittestress in woningen; bruikbaar om urgentie duidelijk te maken.

Gezondheid & hitte

- GGD Amsterdam – Hittestress (professionals)
Praktische info en gezondheidsadviezen bij hitte. Toepasbaar voor kwetsbare klantgroepen.

Binnenklimaat

- GezondBinnen.nl
Onafhankelijke informatie over ventilatie en binnenklimaat. Koppelt comfort en gezondheid in klantadvies.

Extra inspiratie uit het online magazine voor klanten

- Klimaatverandering: risico's en kansen voor je huis
Informatie over de drie belangrijkste klimaatrisico's. Wat zijn de oorzaken en hoe ga je om met de herstelkosten?
- Interview: ons onderzoek naar gezond wonen in een veranderend klimaat
Thomas Huigen, commercieel directeur van Markteffect, en Miranda Muller, marktanalist bij Nationale-Nederlanden, bespreken de belangrijkste uitkomsten.

Colofon

Deze whitepaper is gemaakt door:
Nationale-Nederlanden Bank | Hypotheken

Onderzoek door:
Markteffect

Opmaak door:
Contentbureau Studio Reiz

Alle rechten voorbehouden,
Nationale-Nederlanden
[Disclaimer](#)

