

Funderingsherstel: financieerbaar voor woningeigenaren?

In het kort Nederland heeft te maken met funderingsproblematiek die zonder maatregelen verder zal toenemen. In totaal heeft bijna een half miljoen woningeigenaren te maken met een hoog risico op funderingsproblemen, of met een (mogelijk) kwetsbare fundering. De hoogste risico's spelen bij ruim 120.000 eigenaren voor wie funderingsherstel noodzakelijk is. Herstel is duur, gemiddeld €92.000, maar de kosten lopen sterk uiteen. Ruim 75.000 eigenaren met funderingsproblemen hebben onvoldoende financiële middelen om de herstelkosten direct te betalen. Een lening afsluiten lijkt voor ruim 25.000 eigenaren geen verantwoorde financieringsoptie. De AFM vindt het belangrijk dat funderingsrisico's tijdig worden gesignaleerd en dat herstelkosten verantwoord kunnen worden gefinancierd.



Managementsamenvatting

Nederland heeft te maken met funderingsproblematiek die zonder (preventieve) maatregelen verder zal toenemen, mede als gevolg van klimaatverandering. Schade aan de fundering kan zorgen voor kleine problemen, zoals scheuren in muren en klemmende deuren. Maar het kan ook grote problemen veroorzaken, zoals vocht, scheefstand en instortingsgevaar. Funderingsproblemen brengen substantiële financiële risico's met zich mee voor particuliere woningeigenaren. Dit omdat deze schade niet verzekeraar is en woningeigenaren in principe zelf de kosten voor funderingsherstel moeten betalen.

Het is belangrijk dat funderingsproblemen tijdig worden gesignaleerd en aangepakt en dat particuliere woningeigenaren de kosten voor funderingsherstel op een verantwoorde manier kunnen dragen.

Uitstel van herstelmaatregelen kan de problematiek namelijk verder verergeren door oplopende herstelkosten, waardedaling van de woning en toenemende restschuld risico's. Daarnaast rijst de vraag in hoeverre woningeigenaren voldoende financiële draagkracht hebben om deze kosten voor funderingsherstel direct te betalen, of te financieren via een lening. Om de financiële impact van funderingsproblemen en de financieringsopgave voor woningeigenaren beter te begrijpen, is een dieper inzicht nodig in de funderingsproblematiek.

De AFM staat voor duurzaam financieel welzijn in Nederland, zodoende zoomen wij specifiek in op de financiële risico's van funderingsproblemen voor particuliere woningeigenaren. Daarbij vertalen we de funderingsproblematiek op pandniveau naar huishoudens die wonen in een eigen koopwoning. In totaal hebben bijna een half miljoen particuliere woningeigenaren te maken met een hoog risico op funderingsproblemen, of met een fundering die als (mogelijk) kwetsbaar moet worden beschouwd. De omvang en urgentie van deze risico's verschillen echter sterk per woning. Dat komt ook doordat veranderingen in de grondwaterstand onzeker zijn.

We analyseren per woningeigenaar in hoeverre de herstelkosten direct te betalen zijn of te financieren via een lening. Daarbij richten we ons uitsluitend op particuliere woningeigenaren die wonen in woningen met de hoogste risico's en waar herstel noodzakelijk is. De groep woningeigenaren met (mogelijk) kwetsbare funderingen waarbij risico's op langere termijn spelen laten we in deze analyse buiten beschouwing.

De resultaten van ons onderzoek laten de omvang van de funderingsherstelopgave en van de financieringsopgave zien, specifiek voor woningeigenaren met funderingsproblemen waarbij herstel noodzakelijk is:

- Ruim 120.000 woningeigenaren kampen met dusdanige funderingsproblemen dat herstel noodzakelijk is. De totale funderingsherstelopgave voor deze woningeigenaren is naar schatting €11 miljard.
- De funderingsherstelkosten verschillen sterk tussen woningeigenaren. Voor de doorsnee woningeigenaar gaat het om een bedrag van €54.000 (mediaan). Doordat de herstelkosten voor een deel van de woningeigenaren aanzienlijk hoger liggen, zijn de gemiddelde herstelkosten €92.000.
- Ruim 75.000 woningeigenaren kunnen de kosten voor volledig funderingsherstel niet direct betalen uit hun liquide vermogen (bank- en spaartegoeden en beleggingen). Deze groep komt aanzienlijke bedragen tekort om de funderingsherstelkosten *direct* te kunnen betalen: in totaal 6 miljard euro.
- In totaal vallen ruim 25.000 woningeigenaren met funderingsproblemen buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte als zij een lening zouden afsluiten voor het deel van de herstelkosten die zij niet direct kunnen betalen. Deze groep komt in totaal €3 miljard tekort om de funderingsherstelkosten te *financieren*.

Los van de financieringsopgave is de funderingsproblematiek zo complex, dat het niet realistisch is de verantwoordelijkheid van funderingsherstel volledig bij de individuele woningeigenaar te laten. Collectieve actie is daarom noodzakelijk. Daarbij is het belangrijk om aandacht te houden voor de funderingsrisico's die zich op langere termijn kunnen voordoen. Met preventieve maatregelen, zoals grondwaterbeheer, kunnen (verdere) funderingsproblemen in de toekomst namelijk worden voorkomen. De (financiële) weging van deze funderingsrisico's vergt daarom zorgvuldigheid.

De AFM roept verschillende stakeholders op om samen te zorgen voor transparante en adequate informatievoorziening over funderingsrisico's en verantwoorde financieringsoplossingen voor funderingsherstel.

Voor elk is er een belangrijke rol in het zichtbaar maken van risico's, het informeren en activeren van woningeigenaren en kopers, het voorkomen van overkreditering en het mogelijk maken van tijdig funderingsherstel.

Om te borgen dat funderingsrisico's tijdig worden gesignaleerd en dat herstelkosten op verantwoorde wijze worden gefinancierd, zijn volgens de AFM de volgende vier acties van belang:

1. Zorg voor eenvoudig toegankelijke, woning-specifieke en betrouwbare informatie over funderingsrisico's voor woningeigenaren. We zien hier een rol voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), gemeenten, makelaars en woningplatforms;
2. Zorg voor beschikbaarheid van gestandaardiseerde funderingsrisico-informatie tijdens de oriëntatie- en koopfase en de taxatie- en financieringsfase, bijvoorbeeld in de vorm van een verplicht onderdeel van taxaties en/of een funderingsrisico-indicator. Partijen die hierin een rol kunnen vervullen zijn BZK, Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), makelaars en woningplatforms;
3. Onderzoek in hoeverre financieringsmogelijkheden op een verantwoorde manier beter benut of versterkt kunnen worden. Deze rol kan nader worden ingevuld door partijen als hypotheekaanbieders, de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en beleidsmakers;
4. Onderzoek mogelijke aanvullende maatregelen om het financieringstekort te verkleinen. Daar zien we een rol weggelegd voor hypotheekaanbieders, het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en beleidsmakers.

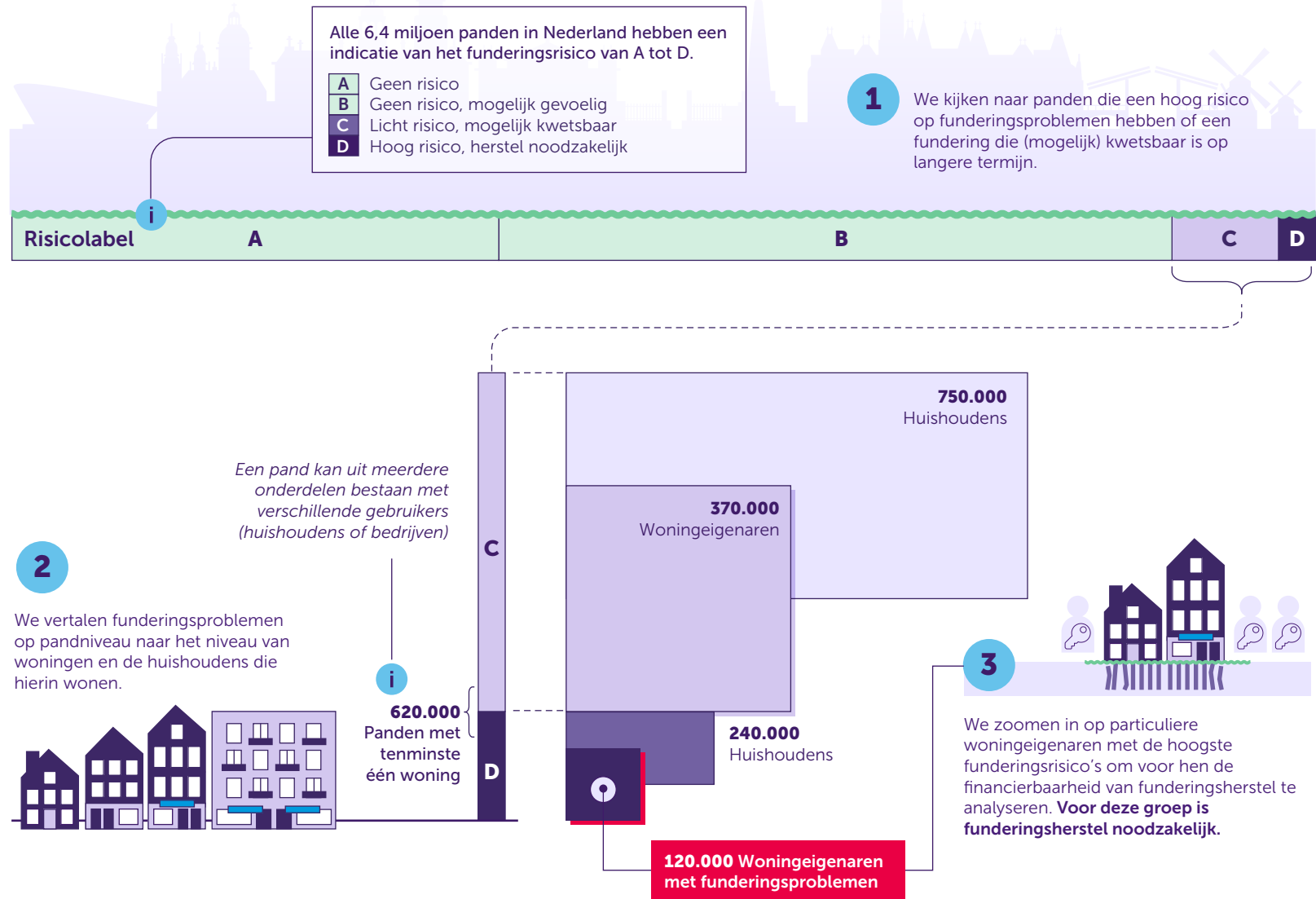
De AFM roept de sector en de stakeholders op om vanuit hun rol en verantwoordelijkheid samen op te trekken in de oplossing van de funderingsproblematiek en de bijbehorende financieringsopgave.

In Hoofdstuk 6 gaan we hier dieper op in. Dit om de financiële risico's van funderingsproblemen voor particuliere woningeigenaren nu en in de toekomst beheersbaar te maken. Met dit rapport brengen we het vraagstuk van de financiering van funderingsherstel nadrukkelijk op de maatschappelijke agenda. Vanuit onze verantwoordelijkheid als toezichhouder gaan we actief het gesprek aan met betrokken partijen om tot oplossingen te komen.

Scope van het onderzoek

Nederland heeft te maken met **funderingsproblematiek** die zonder (preventieve) maatregelen verder zal toenemen. In dit onderzoek zoomen we in op particuliere woningeigenaren met funderingsproblemen.

Dit doen we in **3 stappen**:



Resultaten financierbaarheid

Cijfers



De inschatting van de funderingsherstelopgave voor deze woningeigenaren is €11 miljard euro.

Herstelkosten

Mediaan
Voor de helft van de individuele woningeigenaren met funderingsproblemen zijn de kosten voor herstel meer dan €54.000 euro.



Gemiddeld bedragen de herstelkosten €92.000 euro.

De herstelkosten verschillen sterk tussen woningeigenaren

Ruim 120.000

Woningeigenaren met funderingsproblemen



Woningeigenaren met funderingsproblemen x 1.000

● Niet direct betaalbaar

45.000

75.000

Ruim 75.000 woningeigenaren kunnen de kosten voor volledig funderingsherstel niet direct betalen uit hun liquide vermogen (bank- en spaartegoeden en beleggingen).

● Niet financierbaar via een lening

95.000

25.000

Ruim 25.000 woningeigenaren met funderingsproblemen vallen buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte als zij het deel van de herstelkosten die zij niet direct kunnen betalen zouden lenen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleemanalyse.....	8
1.3 Onderzoeksvragen	9
2. Onderzoeksmethodologie	10
2.1 Onderzoeksopzet en data.....	10
2.2 Risicoduiding en scope.....	10
3. Omvang funderingsproblematiek	12
3.1 Van pand naar woning(eigenaar).....	12
3.2 Value-at-risk	13
3.3 Herstelkosten	14
4. Directe betaalbaarheid herstelkosten	15
5. Mogelijkheid tot lenen herstelkosten	17
5.1 Loan-to-value	17
5.2 Loan-to-income en maximale hypotheek.....	18
5.3 Hypothecaire financieringsruimte.....	19
6. Conclusie	21
Literatuur	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Nederland kampt met funderingsproblematiek die zonder (preventieve) maatregelen verder zal toenemen, mede als gevolg van klimaatverandering. Schade aan de fundering kan zorgen voor kleine problemen, zoals scheuren in muren en klemmende deuren. Maar het kan ook grote problemen veroorzaken, zoals vocht, scheefstand en instortingsgevaar.

Funderingsherstel kan erg duur zijn en daarmee grote financiële gevolgen hebben voor woningeigenaren. Hier komt bij dat funderingsschade niet verzekeraar is. Woningeigenaren moeten deze kosten in principe zelf dragen en het is de vraag in hoeverre zij daarvoor voldoende financiële draagkracht hebben. Het uitstellen van herstelmaatregelen kan de problemen verergeren en leiden tot hogere herstelkosten, een lagere woningwaarde en restschuldrisico's.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de omvang van de funderingsherstel- en financieringsopgave voor woningeigenaren.

Dit onderzoek geeft de volgende drie inzichten:

- We maken de vertaalslag van de funderingsproblemen op pand-niveau naar het niveau van woningen en de huishoudens die hierin wonen. Hierdoor biedt dit onderzoek een gedetailleerder beeld van de omvang van de funderingsproblematiek ten opzichte van eerdere studies die alleen schattingen bevatten van het aantal panden met funderingsproblemen.
- We gaan in op de geschatte kosten voor funderingsherstel in plaats van de potentiële schade die gemoeid gaat met funderingsproblemen. Daarmee geven we een onderbouwd beeld van wat er nodig is om funderingsproblemen op te lossen.
- We brengen zowel de directe betaalbaarheid in kaart als de financierbaarheid van funderingsherstelkosten, specifiek voor de groep woningeigenaren met (een hoog risico op) funderingsschade. Eerst zetten we de benodigde herstelkosten af tegen de financiële

draagkracht van woningeigenaren. Dit om te bepalen in hoeverre de herstelkosten direct te betalen zijn. Vervolgens brengen we in kaart in hoeverre woningeigenaren het deel van de herstelkosten die zij niet direct kunnen betalen, zouden kunnen lenen binnen de standaard hypothecaire financieringsruimte. Hiermee maakt dit onderzoek duidelijk - vanuit het perspectief van de individuele woningeigenaar - wat de omvang en financiële impact van de funderingsproblemen zijn.

De AFM belichtte eerder al de negatieve (financiële) gevolgen die voortkomen uit het onvoldoende laten meewegen (inrijzen) van klimaatrisico's voor woningkopers en -eigenaren (zie [AFM, 2023](#)):

- Woningkopers kunnen een te hoge koopprijs betalen en te hoge leensom verkrijgen voor een woning waar funderings- en overstromingsrisico's aanwezig zijn;
- Woningeigenaren kunnen financiële problemen ervaren wanneer zij geen financieringsruimte hebben om schade aan hun woning te voorkomen of herstellen;
- Woningkopers kunnen ongewenst in aanraking komen met woonstress en gezondheids- en veiligheidsrisico's voortkomend uit klimaatrisico's;
- Woningkopers- en eigenaren hebben door gebrek aan informatie nauwelijks handelingsperspectief en kunnen momenteel ook geen voorzorgsmaatregelen nemen.

1.2 Probleemanalyse

Sinds het adviesrapport van de Raad voor leefomgeving en infrastructuur (Rli, 2024) en de kabinetsreactie daarop staat de funderingsproblematiek op de maatschappelijke agenda.

Het Rli-rapport geeft een beeld van de aard en omvang van de funderingsproblematiek, de oorzaken en de oplossingen. Funderingsschade wordt veroorzaakt door factoren zoals lage grondwaterstanden, bodemdaling en -stijging. Factoren die verder worden verergerd door de toename van droge periodes onder invloed van klimaatverandering.

Noodzakelijk funderingsherstel door woningeigenaren blijft achter door gebrek aan i) informatie over of zij met funderingsproblemen te maken hebben of krijgen en ii) handelingsperspectief, mede doordat zij de herstelkosten niet kunnen dragen.

Daarnaast wordt funderingsherstel belemmerd door andere factoren, zoals uitvoeringscapaciteit. Het niet-herstellen van de fundering leidt tot schadelijke gevolgen voor woningeigenaren, zoals verslechterde staat van de fundering, hoger risico op schade, hogere kosten voor herstel, daling van de woningwaarde en onveilige situaties (instortingsgevaar).

Informatie ontbreekt

Allereerst ontbreekt betrouwbare funderingsrisico-informatie voor zowel huidige als toekomstige woningeigenaren en andere spelers binnen het aan- en verkoopproces van woningen. Er is de laatste jaren steeds meer bekend over de funderingsproblematiek, maar er is nog geen structurele en gestandaardiseerde informatie beschikbaar. Hierdoor speelt funderingsschade op dit moment nauwelijks een rol in de prijsstelling op de woningmarkt (AFM, 2023). Ook ontbreekt het hierdoor aan handelingsperspectief voor huidige woningeigenaren: je kunt niets doen als je niet weet of er een probleem is, wat het probleem precies is en hoe acuut dit is. Daarnaast kunnen de risico's en kosten door de verkopende partij worden doorgegeven aan de volgende eigenaar die, zeker als het een starter is, mogelijk onvoldoende financiële reserves heeft.

Daarnaast weten woningeigenaren ook niet altijd bij wie de kosten voor funderingsherstel liggen en hoe hoog die zijn. Bijna de helft van de woningeigenaren weet niet wie deze kosten moeten betalen in het geval van (verdere) verzakking of andere funderingsproblemen, of verwacht dat deze kosten door hun verzekeraar of door de overheid, provincie en/of gemeente worden betaald (AFM Consumentenmonitor, 2025). Ruim de helft van de woningeigenaren begrijpt wel dat zij (deels) zelf (of met de VvE) in principe verantwoordelijk zijn voor het herstel en de daarbij komende kosten. Verder blijkt dat 4 op de 10 huiseigenaren zelf ook geen idee heeft hoe hoog de kosten zijn voor funderingsherstel (AFM Consumentenmonitor, 2025). Er is voor woningeigenaren geen (betrouwbare) informatie beschikbaar over de financiële gevolgen van funderingsproblemen en de kosten voor herstel. Woningeigenaren kunnen hierdoor ook geen afweging maken of, wanneer en op welke manier zij moeten overgaan tot funderingsherstel.

Het gebrek aan kennis over de staat van de fundering en de beschikbaarheid van risico-informatie komt ook naar voren in de AFM Consumentenmonitor, 2025. Slechts 1 op de 6 hypotheekbezitters is volledig op de hoogte van het type fundering, de ondergrond, het soort gebied én de bouwperiode (voor of na 1970) van hun woning. De bouwperiode is vaak wel bekend, maar biedt op zich nog weinig informatie over het type fundering. Hypotheekbezitters beoordelen funderingsrisico's meestal vanuit hun eigen inschatting van de situatie en/of (het ontbreken van) zichtbare signalen. Bij minder dan 1 op de 10 hypotheekbezitters is er daadwerkelijk onderzoek gedaan naar de fundering van de woning.

Onderzoek van Vereniging Eigen Huis wijst uit dat 85% van de mensen die een huis bezit met een reëel risico op funderingsschade, zich hiervan bij aankoop niet bewust was (zie Rli, 2024). In woningadvertenties wordt zelden melding gemaakt van de staat van de fundering. Verkopende woningeigenaren hebben er geen financieel belang bij om funderingsproblemen boven tafel te krijgen. Uit onderzoek blijkt dat gemelde funderingsschade leidt tot forse prijskorting bij woningverkoop; het vermelden van herstelde fundering leidt tot een lichte stijging van de verkoopprijs (zie Hommes et al., 2023).

Handelingsperspectief ontbreekt

Er spelen meerdere praktische redenen en knelpunten waarom woningeigenaren de fundering niet herstellen. Zo vereist funderingsherstel binnen een appartementencomplex afstemming binnen een vereniging van eigenaren (VvE) of met de burens binnen een bouwblok. Gebrekkige samenwerking, inactieve VvE's en een focus op juridische verantwoordelijkheidsverdeling kan een doeltreffende aanpak daarbij in de weg staan (Rli, 2024). Daarnaast ontbreekt handelingsperspectief voor de individuele woningeigenaar in bepaalde gevallen, omdat de oplossing bijvoorbeeld ligt in grondwaterbeheer.

Daarnaast vormen de hoge kosten voor funderingsherstel een drempel om de fundering te herstellen als woningeigenaren onvoldoende geld of leencapaciteit hebben. Tot nu toe wordt aangenomen dat de kosten voor herstel ofwel te hoog zijn voor woningeigenaren ofwel dat zij wel voldoende financieringsruimte zouden hebben, maar dit is nog niet eerder onderzocht. Wel bestaan er grove schattingen dat 25% van de panden 'zeer grote werkzaamheden' nodig heeft (geschatte kosten €120.000), 35% van de panden 'grote werkzaamheden' (geschatte kosten €60.000) en 40% van de panden 'beperkte werkzaamheden' (geschatte kosten €30.000) (Rli & Deltares, 2024).

1.3 Onderzoeksvragen

Dit onderzoek maakt inzichtelijk welke woningeigenaren precies te maken hebben met funderingsproblemen, wat de herstelkosten op woningniveau zijn en in hoeverre deze kosten te dragen zijn voor de getroffen woningeigenaren. We beantwoorden de volgende hoofd- en deelvragen.

In hoeverre zijn eigenaren van woningen met funderingsproblemen in staat de herstelkosten te dragen?

- Wat is de omvang van de funderingsproblematiek als we kijken naar het type gebouwen (woningen of bedrijfspanden)? Wat is de value-at-risk (WOZ-waarde) en resterende hypotheekschuld van de gebouwen met funderingsproblemen?
- Welke huishoudens hebben funderingsproblemen? Gaat het om woningeigenaren of huurders?

- Wat is de financiële positie van woningeigenaren met funderingsproblemen? En wat zijn de kenmerken van deze groep?
- Wat zijn per woningeigenaar de geschatte funderingsherstelkosten van de woning?
- Hoeveel woningeigenaren zijn in staat om de kosten voor herstel zelf te betalen? En wat kenmerkt deze groep?
- Wat is het effect van het meenemen van de herstelkosten op de hypothecaire financieringsruimte van woningeigenaren, zowel voor de loan-to-value als loan-to-income? Wat zijn de kenmerken van woningeigenaren die buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte vallen?

2. Onderzoeksmethodologie

2.1 Onderzoekopzet en data

Dit onderzoek combineert pand-specifieke funderingsdata van de FunderMaps-applicatie van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) met gedetailleerde administratieve data op huishoudniveau van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS Microdata). Het doel is om te bepalen bij welke woningeigenaren funderingsrisico's spelen en in hoeverre de herstelkosten voor hen te dragen zijn. Het risicomodel van FunderMaps bevat per pand in Nederland informatie over het funderingsrisico, evenals een schatting van de benodigde herstelkosten. Wij koppelen hieraan de inkomens- en vermogensgegevens uit CBS Microdata om te bepalen welke huishoudens in deze panden wonen en wat hun financiële draagkracht en financieringsruimte is.¹ De aparte technische bijlage geeft een uitgebreidere toelichting op de onderzoekopzet en data.

FunderMaps voorziet elk pand in Nederland van een risicolabel en geeft voor de panden met de hoogste risicolabels een schatting van de herstelkosten. Deze informatie is gebaseerd op een risicomodel dat historische en actuele gegevens gebruikt over ondergrond, funderingstype, grondwaterstanden, archiefinformatie en, waar beschikbaar, funderingsonderzoek. Op dit moment ontbreekt een volledige landelijke dekking van funderingsinformatie; dit model geeft een zo goed mogelijke benadering van de huidige stand van zaken. De herstelkosten op pandniveau zijn berekend op basis van de type fundering, oppervlakte en regionale kostprijzen voor funderingsherstel. Het is goed om hierbij op te merken dat het hierbij gaat om herstelkosten om de fundering volledig te herstellen. In sommige gevallen is het mogelijk dat er goedkopere manieren zijn om de levensduur van de fundering te verlengen, zonder volledig herstel, maar dan zal het risico op termijn weer kunnen opspelen. Als een pand uit meerdere appartementen of andere onderdelen zoals

bedrijfsruimten bestaat, hebben we de herstelkosten op pandniveau omgerekend naar herstelkosten per woningeigenaar. Hierbij maken we de aanname dat alle (type) gebruikers binnen een pand evenredig delen in de kosten voor funderingsherstel. Bijvoorbeeld: in een pand met 7 'verblijfsobjecten' (2 winkels, 3 huurwoningen en 2 koopwoningen) veronderstellen we dat ieder verblijfsobject $\frac{1}{7}^{\text{de}}$ deel van de herstelkosten van het gehele pand moet dragen. De twee woningeigenaren van de koopwoningen in het pand moeten dus elk $\frac{1}{7}^{\text{de}}$ van de herstelkosten voor hun rekening nemen. In de praktijk is het dus ook een knelpunt dat het overige $\frac{5}{7}^{\text{de}}$ deel van de kosten moeten worden gefinancierd om voor het hele pand tot funderingsherstel te komen.

2.2 Risicoduiding en scope

De risicolabels van FunderMaps houden rekening met zowel de kans op schade als de termijn waarop ingrijpen noodzakelijk is.

Het uitgangspunt is een overkoepelend risicolabel waarin alle beschikbare funderingsrisico's gezamenlijk worden gewogen. Deze risico's bevatten onder andere het risico op aantasting van houten funderingspalen door schimmels die het gevolg zijn van een te lage grondwaterstand en het risico dat ontstaat door een structureel te hoge grondwaterstand ten opzichte van vloer- en funderingsniveau. Zie de aparte technische bijlage voor een uitgebreide toelichting op de risicolabels van FunderMaps. Panden krijgen een risicolabel van A (geen risico) tot en met D (hoog risico). Panden met risicolabel A of B kennen geen of een verwaarloosbaar risico. Panden met risicolabel C kennen een verhoogde kwetsbaarheid op basis van funderingstype, bodem- en grondwatercondities en bouwperiode, maar er zijn nu geen of beperkte schade-indicatoren. Bij deze groep is dus nog geen schadeproces aan de gang en funderingsherstel is hier nog niet aan de orde. In de periode tot 2050 is er binnen categorie C nog ruimte voor preventieve maatregelen, zoals het stabiliseren van grondwaterstanden

¹ We gebruiken de gegevens uit 2023. Voor een klein deel van de onderzoekspopulatie ontbreken gegevens over de herstelkosten, de WOZ waarde of het vermogen. Hierdoor vallen deze woningeigenaren buiten bepaalde analyses van Hoofdstuk 3-5.

en het aanleggen van goede afwatering rondom de woning. Zonder preventieve maatregelen en onder invloed van klimaatverandering kunnen de funderingsproblemen bij deze panden vanaf 2050 wel dusdanig opspelen, dat zij doorschuiven naar risicolabel D.

Voor panden met risicolabel D is het schadeproces al wel gaande, maar in welk stadium dit zich bevindt kan variëren. Er zijn consistente signalen van funderingsproblemen, zoals afwijkend zakkingsgedrag, schade-indicatoren en/of een vastgesteld probleem bij nabijgelegen panden of bij het pand zelf (funderingsonderzoek). Funderingsproblemen in categorie D moeten gezien worden als een sluimerend proces: het funderingshout staat bijvoorbeeld boven de grondwaterstand en er is een reëel risico op paalrot. De situatie is ofwel acuut: dan is de verzakking of zijn de vochtproblemen dusdanig ernstig of lang gaande dat het huis onbewoonbaar wordt. In andere gevallen voltrekt zich ondergronds een proces van funderingsschade, maar is het huis nog bewoonbaar omdat de gevolgen nog niet merkbaar zijn, of slechts deels zichtbaar in de vorm van vochtproblemen en scheuren. Dit schadeproces zal zich waarschijnlijk binnen nu en 25 jaar zodanig ontwikkelen, dat funderingsherstel noodzakelijk is. Afhankelijk van het stadium van het schadeproces geldt voor deze panden het advies om voorbereidingen te treffen voor funderingsherstel - nu of binnen 5 à 10 jaar. Voor deze panden is de ruimte voor preventieve maatregelen namelijk beperkt.

De analyses in dit onderzoek richten zich uitsluitend op woningeigenaren met risicolabel D. Het gaat hier dus om huishoudens die wonen in een eigen koopwoning en niet om verhuurde woningen. Huurwoningen, winkels en bedrijfspanden vallen dus buiten de scope van dit onderzoek. Dit omdat het betaalbaarheidsvraagstuk hierbij een andere dynamiek kent. Ook woningeigenaren van woningen met risicolabel C vallen buiten de directe scope van dit onderzoek. Voor deze woningeigenaren spelen risico's op de langere termijn, waardoor de huidige financiële positie van deze woningeigenaren minder relevant is. Daarnaast is er voor woningen met risicolabel C nog meer mogelijk qua preventie in plaats van volledig funderingsherstel. Daar komt bij dat voor preventieve maatregelen over het algemeen gemeentes en waterschappen aan zet zijn, en niet de individuele woningeigenaar.

Als gevolg van een toenemende beschikbaarheid van data en analyses, verschillende gehanteerde definities, afbakening en methodologische keuzes, maar vooral door verschillen in risicoschattingen en de termijn waarop de risico's zich materialiseren, zijn er verschillende schattingen in omloop over de omvang van de funderingsproblematiek. Door de smallere scope met risicolabel D als uitgangspunt, kan de omvang van de funderingsproblematiek in dit rapport minder groot lijken dan in andere rapporten. Het blijft echter wel belangrijk om oog te houden voor koopwoningen met risicolabel C, omdat als er niets aan deze woningen gebeurt, daar op termijn dezelfde problemen gaan opspelen als woningen met risicolabel D. Zie de aparte technische bijlage voor een overzicht van verklaringen voor de uiteenlopende schattingen van de omvang van de funderingsproblematiek.

3. Omvang funderingsproblematiek

3.1 Van pand naar woning(eigenaar)

Er zijn in Nederland 177 duizend panden met funderingsproblemen (risicolabel D). Daarnaast hebben ruim 522.000 panden een verhoogde kwetsbaarheid voor funderingsproblemen, maar zijn er nog geen of beperkte schade-indicatoren. Voor deze panden met risicolabel C geldt een grotere onzekerheid of de funderingsproblemen daadwerkelijk zullen materialiseren. Tabel 1 laat zien hoe we de vertaalslag maken van panden naar woningen in bezit van particuliere eigenaren. Van alle panden met risicolabel D gaat het om 11% bedrijfspanden en 89% panden waarvan ten minste één onderdeel ook een woonfunctie heeft. Binnen deze panden kunnen er verschillende verblijfsobjecten met verschillende functies zijn, zoals woningen en bedrijfsruimten.

We komen tot een totaal van bijna 220.000 woningen met funderingsproblemen waar zo'n 240.000 huishoudens (huurders en woningeigenaren) in wonen (risicolabel D). Qua kenmerken zijn de woningen met risicolabel D grotendeels vergelijkbaar met de woningen met andere risicolabels, maar er zijn enkele verschillen. Ten opzichte van andere risicolabels zijn panden met risicolabel D relatief oud (vaker

bouwjaar voor 1970). Dit is logisch, omdat bij recentere panden vaker gebruik wordt gemaakt van betonnen paalfunderingen waarbij paalrot of ondiepe funderingsrisico's niet spelen (KCAF, 2025). Verder zijn woningen met risicolabel D relatief vaak meergezinswoningen (bijvoorbeeld flats, beneden- en bovenwoningen, of woningen boven bedrijfsruimten) en huurwoningen (verhuurd door particuliere verhuurders of woningcorporaties).

Verder ingezoomd op alleen de koopwoningen, hebben ruim 120.000 woningeigenaren te maken met funderingsproblemen.

Vanuit de vraag over de directe betaalbaarheid en financierbaarheid van de funderingsherstelkosten, is dit de groep waar we verder op ingaan in dit onderzoek. Buiten deze analyse vallen de bijna 370.000 woningeigenaren in woningen waar enkel een verhoogde kwetsbaarheid voor funderingsproblemen is (risicolabel C).² Voor ongeveer 1 op de 5 woningeigenaren met risicolabel D zijn er meerdere gebruikers (woningen of bedrijfsruimtes) binnen het pand en vereist funderingsherstel dus afstemming, bijvoorbeeld binnen een vereniging van eigenaren (VvE).

Tabel 1: Aantallen naar niveau en risicolabel

	Risicolabel A	Risicolabel B	Risicolabel C	Risicolabel D	Onbekend	Totaal
Panden	2.383.345	3.295.981	522.653	177.200	11.893	6.391.072
Bedrijfspanden	414.725	480.129	62.095	18.862	3.970	979.781
Woningpanden	1.968.620	2.815.852	460.558	158.338	7.923	5.411.291
Woningen	3.471.584	3.236.824	680.495	219.799	9.652	7.618.354
Huishoudens	3.633.362	3.414.256	752.424	241.310	10.656	8.052.008
Woningbezitters	1.845.090	2.145.600	366.896	121.133	6.343	4.485.062

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM in projectnummer 3137 op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek, in combinatie met FunderMaps-data

² Rekening houdend met modelonzekerheid zal voor 95% van de woningeigenaren met risicolabel D (115.000 woningeigenaren) funderingsproblemen daadwerkelijk materialiseren. Voor naar verwachting 65% van de woningeigenaren met risicolabel C (240.000 woningeigenaren) zal de verhoogde kwetsbaarheid op lange termijn leiden tot funderingsproblemen.

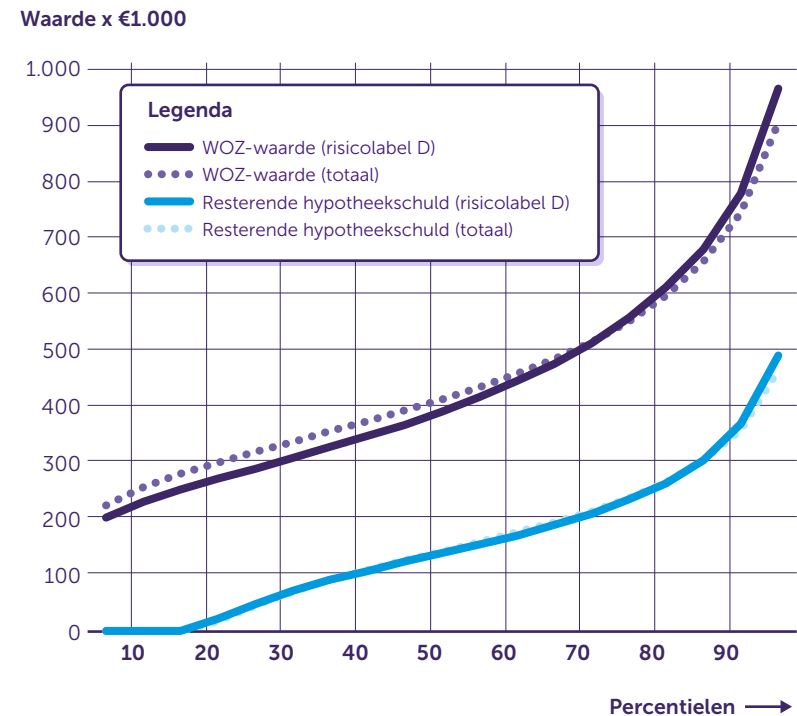
Een groot deel van de funderingsproblemen is sterk regionaal geconcentreerd. De overgrote meerderheid van de woningeigenaren met risicolabel D woont in de provincies Zuid-Holland, Overijssel, Noord-Holland en Friesland. Daarbinnen vallen enkele gemeenten met bekende funderingsproblematiek op: ruim een derde van de woningeigenaren met funderingsproblemen woont in Rotterdam, Haarlem of Dordrecht. Wat betreft de overige kenmerken van woningeigenaren met funderingsproblemen: die komen grotendeels overeen met de kenmerken van andere woningeigenaren.

3.2 Value-at-risk

De totale value-at-risk voor de woningeigenaren met risicolabel D is €52 miljard. Dit is het totaal van de WOZ-waardes van de woningen van deze eigenaren.³ De WOZ-waardes verschillen sterk tussen woningeigenaren, zie Figuur 1. De gemiddelde WOZ-waarde binnen risicolabel D is €458.000 en de mediaan is €385.000. Deze mediane woningwaarde ligt onder de mediane woningwaarde van de totale populatie woningeigenaren (€407.000). We zien over het algemeen beperkte verschillen in de WOZ-waarde van woningen met risicolabel D ten opzichte van het totaal aan koopwoningen. Andere factoren zoals de locatie, het woningoppervlakte en het type woning lopen hier doorheen en hangen sterker samen met de woningwaarde.

De uitstaande hypotheekschuld bij woningen met risicolabel D is €20 miljard. Dit bedrag is samen met de totale value-at-risk relevant omdat dit de waarde is van de portefeuille van hypotheekverstrekkers voor deze woningen. Dat dit totale bedrag lager ligt dan de value-at-risk komt doordat woningeigenaren (een deel van) de hypotheekschuld al hebben afgelost en doordat de waarde van de woning sinds de koop is gestegen. We zien geen verschillen in uitstaande hypotheekschuld van woningeigenaren met risicolabel D ten opzichte van de totale populatie woningeigenaren.

Figuur 1: Verdeling WOZ-waarde en resterende hypotheekschuld van woningen van woningeigenaren (risicolabel D versus totaal)



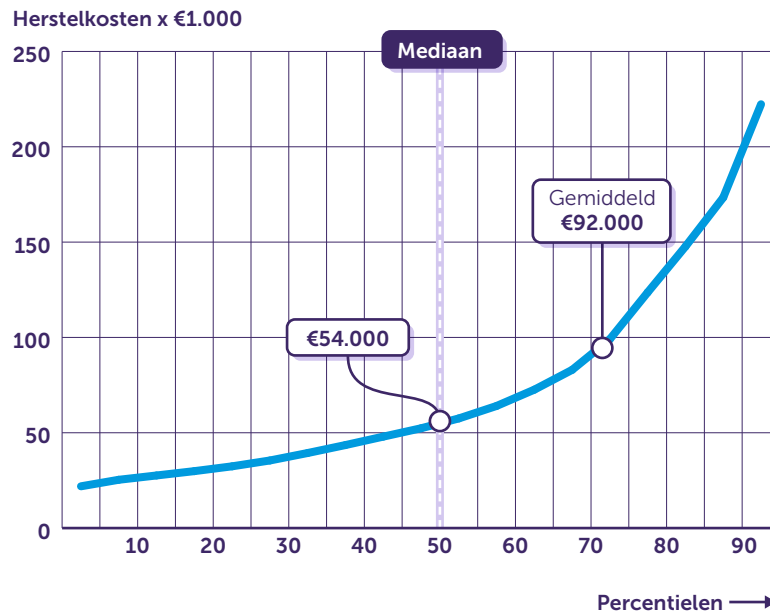
Bron: FunderMaps en CBS Microdata, bewerking AFM (2026)

³ Vanuit de CBS Microdata hebben we alleen beschikking over de WOZ-waarde als woningwaarde. Deze waarde kan in de praktijk anders zijn dan de taxatie- en/of marktwaarde.

3.3 Herstelkosten

De kosten voor volledig funderingsherstel voor woningeigenaren met risicolabel D bedragen gemiddeld 21% van de woningwaarde; de herstelopgave komt daarmee op €11 miljard. Na het omrekenen van de herstelkosten op pandniveau naar de herstelkosten per woningeigenaar, blijkt dat het gemiddeld gezien om een bedrag van €92.000 gaat per woningeigenaar in risicolabel D. Er bestaan echter grote verschillen in herstelkosten per woningeigenaar: Figuur 2 laat zien dat de herstelkosten zeer scheef verdeeld zijn. Voor de helft van de woningeigenaren bedragen de herstelkosten €54.000 of meer, terwijl voor ongeveer 10% van de woningeigenaren de herstelkosten hoger zijn dan €200.000. Bij 1% van de woningbezitters zijn de herstelkosten hoger dan de woningwaarde. De totale herstelopgave is groter als we kijken naar alle woningen (ook particuliere en sociale huur) en alle panden (ook bedrijfspanden) met risicolabel D: €25 miljard.

Figuur 2: Verdeling herstelkosten woningen van woningeigenaren met risicolabel D



Bron: FunderMaps en CBS Microdata, bewerking AFM (2026)

Consumenten lijken de kosten voor funderingsherstel zelf niet goed te kunnen inschatten. In de meest recente [Consumentenmonitor Hypotheekbezitters](#) van de AFM is aan een representatieve groep woningeigenaren gevraagd een inschatting te maken van de kosten voor funderingsherstel (zie AFM, 2025). Hierbij gaven 4 op de 10 woningeigenaren aan dat zij de herstelkosten niet konden inschatten.

De woningeigenaren die wel een schatting maakten, lijken de herstelkosten te onderschatten. 1 op de 10 woningeigenaren die een schatting maakt, denkt dat de herstelkosten onder de €20.000 liggen, terwijl uit de FunderMaps-data blijkt dat dit slechts voor 3% van de woningeigenaren met funderingsproblemen geldt. Tegelijkertijd blijkt uit de FunderMaps-data dat voor 1 op de 4 woningeigenaren de herstelkosten boven de €100.000 liggen, terwijl slechts 1 op de 5 woningeigenaren deze inschatting maakt.

4. Directe betaalbaarheid herstelkosten

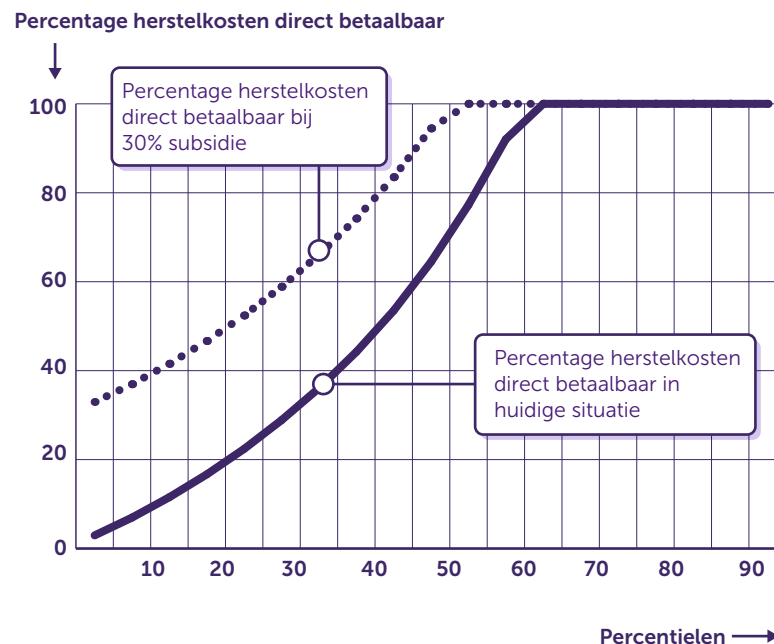
Om de directe betaalbaarheid te bepalen, zetten we voor de groep van 120.000 woningeigenaren met funderingsproblemen de herstelkosten af tegen de financiële draagkracht. Daarbij maken we de aanname dat een woningeigenaar die geconfronteerd wordt met de herstelkosten, het volledige beschikbare liquide vermogen inzet voor funderingsherstel. Als liquide vermogen nemen we de waarde van alle bank- en spaartegoeden en de waarde van alle beleggingen in box 3 mee. We gaan ervan uit dat de effectenportefeuille volledig te liquideren is op het moment dat de geldnood hoog is. We houden geen rekening met een buffer, omdat we ervan uitgaan dat woningeigenaren deze volledig inzetten voor het funderingsherstel.

Ruim 75.000 woningeigenaren met funderingsproblemen zijn niet in staat de kosten voor funderingsherstel direct te betalen (zie Figuur 3). Zo'n 45.000 woningeigenaren kunnen dit wel. Hierbij is geen rekening gehouden met andere bijkomende kosten van funderingsherstel, zoals kosten voor tijdelijk verblijf buiten de woning gedurende werkzaamheden. Als we wel rekening houden met een buffer (3 maanden besteedbaar inkomen), dan verslechtert de directe betaalbaarheid: de groep woningeigenaren die het niet kan betalen, neemt toe tot 86.000. Zeker een kwart van de 120.000 woningeigenaren met funderingsproblemen heeft een dergelijke buffer niet achter de hand.

Woningeigenaren die de herstelkosten niet direct kunnen betalen, komen aanzienlijke bedragen tekort. De helft van de woningeigenaren die de herstelkosten niet kunnen betalen komt ruim €36.000 of meer tekort (mediaan). Door de scheve verdeling van de herstelkosten komen woningeigenaren die de herstelkosten niet direct kunnen betalen gemiddeld gezien €80.000 tekort. Daarmee komt de groep woningeigenaren met funderingsproblemen in totaal €6 miljard tekort om de funderingsherstelkosten direct te kunnen betalen.

Ook als 30% van de herstelkosten gesubsidieerd zou worden, zoals voorgesteld in Rli (2024), kan de meerderheid (64.000 woningeigenaren) de herstelkosten niet direct betalen (zie Figuur 3). Hieruit spreekt duidelijk de noodzaak voor aanvullende of andere financieringsopties, mits deze verantwoord te dragen zijn voor woningeigenaren. Zo'n 11.000 woningeigenaren zijn met een dergelijke subsidie wel voldoende geholpen om de funderingsherstelkosten direct te kunnen betalen.

Figuur 3: Het deel van de herstelkosten dat woningeigenaren direct kunnen betalen, in de huidige situatie en met 30 procent subsidie



Bron: FunderMaps en CBS Microdata, bewerking AFM (2026)

De groep die de herstelkosten niet (volledig) kan dragen is relatief jong en heeft een relatief hoge loan-to-value en loan-to-income.

Van de groep die de herstelkosten niet kan dragen is 16% onder de 35 jaar, terwijl dit percentage slechts 8% is binnen de groep die de herstelkosten wel kan dragen. Vermoedelijk gaat het hier om woningeigenaren die recent hun eerste koopwoning hebben gekocht. Daarnaast heeft deze groep relatief hoge vaste woonlasten ten opzichte van hun inkomen. De woningeigenaren die de herstelkosten wel kunnen dragen, zijn relatief vaak oud of al met pensioen en hebben relatief vaak hun hypotheek al afbetaald. Wat betreft woningwaarde, valt op dat de groep die de herstelkosten niet direct kan betalen, vaker woont in goedkopere woningen (onder de €350.000) dan de groep die de herstelkosten wel direct kan betalen.

5. Mogelijkheid tot lenen herstelkosten

Omdat de meerderheid van de woningeigenaren de herstelkosten niet direct kan betalen, verkennen we de haalbaarheid van een lening binnen de standaard hypothecaire financieringsruimte van woningeigenaren. Dit doen we door te kijken naar het effect van het lenen van de herstelkosten op zowel de loan-to-value (LTV) als op loan-to-income (LTI). We werken in deze analyses twee scenario's uit: i) het scenario waarin woningeigenaren de volledige herstelkosten zouden lenen, en ii) het scenario waarin woningeigenaren alleen het deel dat zij niet direct kunnen betalen, zouden lenen. Ook voor woningeigenaren waarvoor een lening niet noodzakelijk is, kan een lening voor (een deel van) de herstelkosten een passende financieringsoptie zijn. Dit geldt te meer omdat we geen rekening houden met het aanhouden van een buffer. Hierdoor kan het afsluiten van een lening helpen om financiële weerbaarheid van woningeigenaren te verhogen. In deze analyse maken we de aanname dat herstelkosten nodig zijn om de huidige woningwaarde te behouden. Mogelijk kan het herstellen van de fundering op termijn, op voorwaarde van verbeterde transparantie en inprijzing van risico's, voor een hogere woningwaarde zorgen. Op dit moment lijkt dit effect echter nog beperkt (Hommes et al., 2023). Daarom laten we dit in onze analyses buiten beschouwing.

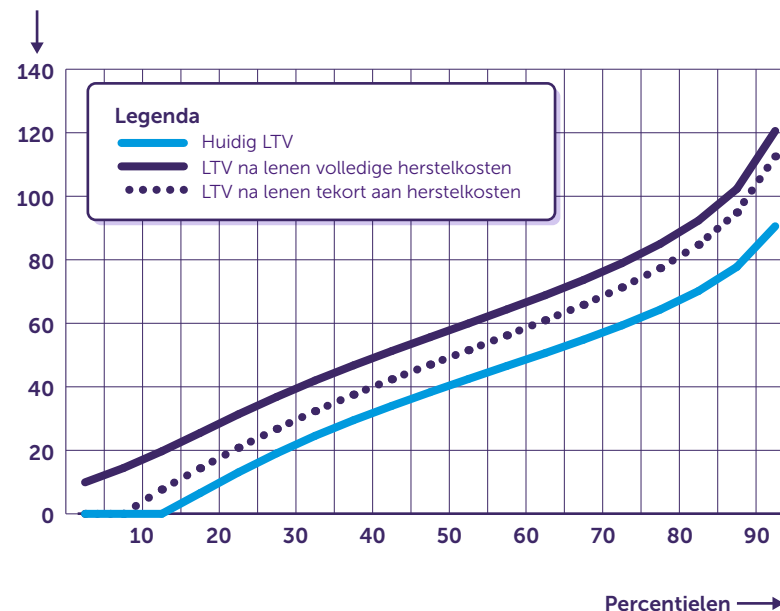
Daarnaast moeten woningeigenaren voldoende financieringsruimte hebben om de herstelkosten met een lening veilig te dragen, zie AFM, 2023. Daarom verkennen we in hoeverre het meenemen van de herstelkosten past binnen de grenzen van het huidige inkomen van woningeigenaren en de maximale hypotheek aan de hand van de financieringslastpercentages (LTI).

5.1 Loan-to-value

Als woningeigenaren met funderingsproblemen het deel van de herstelkosten dat zij niet direct kunnen bekostigen aanvullend zouden lenen, dan komen 9.700 woningeigenaren boven de leennorm van 100 procent LTV. De LTV geeft de verhouding weer

tussen de hypotheekschuld en de waarde van de woning. Zolang de LTV onder de 100% ligt, is er sprake van overwaarde en mogelijk financieringsruimte. Als we (een deel van) de benodigde herstelkosten optellen bij de resterende hypotheekschuld, terwijl de noemer (WOZ-waarde) gelijk blijft, verslechtert de LTV gemiddeld van 40% naar 52% (zie Figuur 4). Wanneer de herstelkosten volledig zouden worden geleend, loopt de LTV gemiddeld op tot 61%. Dit sluit aan bij de eerdere constatering dat herstelkosten gemiddeld 21% van de woningwaarde bedragen.

Figuur 4: Effect van herstelkosten op LTV-positie
Loan-to-value in procenten



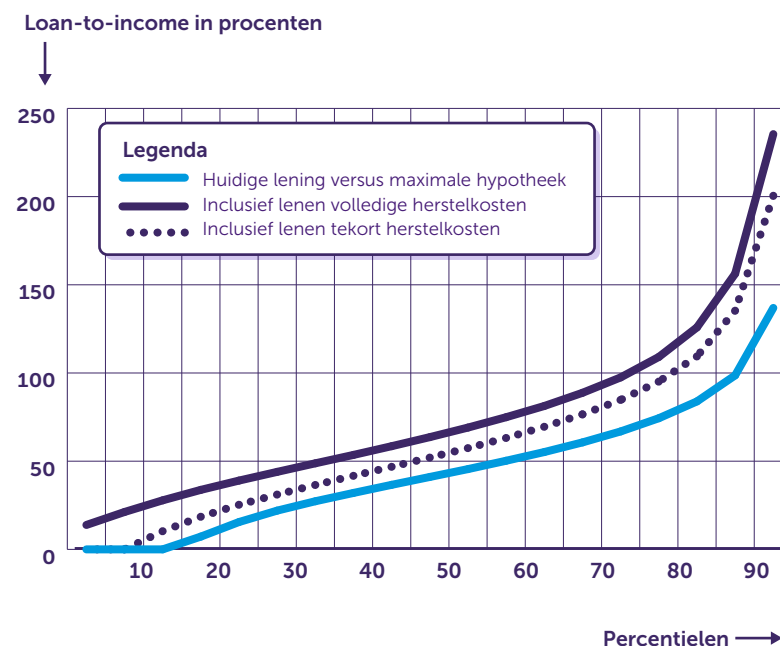
Bron: FunderMaps en CBS Microdata, bewerking AFM (2026)

5.2 Loan-to-income en maximale hypotheek

Om te bepalen in hoeverre er voldoende financieringsruimte is voor het lenen van (een deel van) de herstelkosten, relateren we de huidige hypothecaire lening aan de maximale hypotheek op basis van de standaard leennorm. We berekenen de maximale hypotheek op basis van de financieringslastpercentages voor (niet-)AOW-gerechtigden, zie Nibud (2023). Daarbij gaan we uit van het relevante inkomen van de woningeigenaar (leengrond), een rente van 5% (toetsrente) en een annuïtaire hypotheek van 30 jaar. We overschatten de maximale hypotheek mogelijk doordat we geen rekening houden met andere schulden, zoals consumptief krediet en/of studieschuld. Als gevolg hiervan geven deze resultaten een conservatief beeld van het probleem: mogelijk is het effect van de herstelkosten op de standaard leennorm groter. Aan de andere kant houdt deze aanname geen rekening met het feit dat de marktrente op dit moment lager ligt dan de toetsrente of dat er voor het lenen van funderingsherstelkosten ook voordeligere rentes kunnen worden gehanteerd. Met een lagere rente zal het effect op de financieringsruimte kleiner zijn.

Het lenen van (een deel van) de herstelkosten zorgt voor een verslechtering van de LTI (zie Figuur 5). Als woningeigenaren het tekort aan herstelkosten lenen, zouden 21.000 woningeigenaren met funderingsproblemen meer lenen dan de maximale hypotheek op basis van de standaard leennorm.

Figuur 5: Effect van herstelkosten op LTI (lening versus maximale hypotheek)



Bron: FunderMaps, CBS Microdata en Nibud, bewerking AFM (2026)

5.3 Hypothecaire financieringsruimte

We brengen voor alle woningeigenaren met funderingsproblemen in kaart in hoeverre zij binnen de standaard hypothecaire financieringsruimte blijven als zij een lening zouden afsluiten voor het deel van de herstelkosten die zij niet direct kunnen betalen. Met de standaard hypothecaire financieringsruimte bedoelen we dat de LTV-ratio onder de 100% blijft én dat de lening onder de standaard leennorm van de maximale hypotheek blijft (LTI onder de 100%) (zie Figuur 6). Hierbij houden wij voor de LTV en LTI geen rekening met wettelijke uitzonderingen en maatwerk mogelijkheden die een grotere hypothecaire financieringsruimte toestaan.

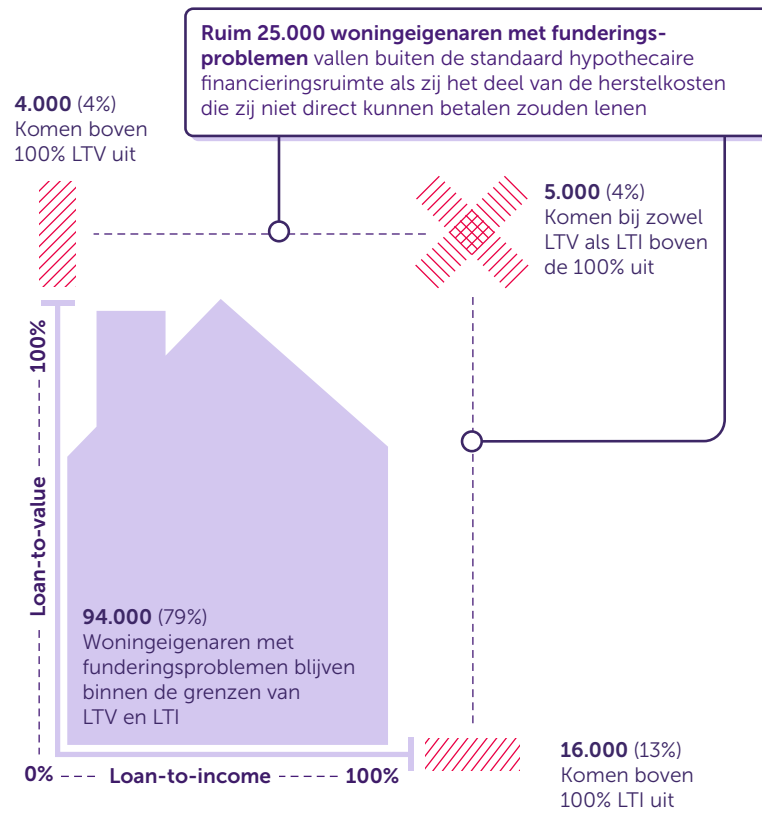
In totaal vallen ruim 25.000 woningeigenaren met funderingsproblemen buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte als zij het tekort zouden lenen. Voor deze woningeigenaren geldt dat zij boven de 100% LTV en/of boven de 100% LTI zouden uitkomen. Figuur 6 laat zien dat als woningeigenaren met funderingsproblemen het tekort zouden lenen, 4% van alle woningeigenaren met funderingsproblemen boven de 100% LTV uitkomt, en dat 13% boven de 100 procent LTI uitkomt. Een groep van 4% zou zowel boven de 100% LTV als 100% LTI uitkomen.

Deze resultaten bevestigen dat een deel van de huidige woningeigenaren met funderingsproblemen (verdere) financiële risico's lopen doordat zij de funderingsherstelkosten niet direct kunnen betalen en/of niet kunnen financieren door te lenen. Ondanks overwaarde op de woning, lijken de funderingsherstelkosten voor deze groep dus niet verantwoord te financieren. Deze 25.000 woningeigenaren met funderingsproblemen die buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte vallen, komen gemiddeld gezien €115.000 tekort om de funderingsherstelkosten te financieren. De benodigde herstelkosten voor deze groep zijn dus relatief hoog ten opzichte van de gemiddelde herstelkosten. In totaal komt deze groep €3 miljard tekort om de funderingsherstelkosten te financieren.

Door financieringsproblemen blijft funderingsherstel mogelijk uit en blijven voor woningeigenaren twee opties over: in de woning blijven wonen zonder herstel of de woning verkopen. De eerste optie brengt risico's met zich mee doordat schade verergert, de kans op onveilige situaties (instortingsgevaar) toeneemt en de consequenties van funderingsproblemen verder vooruit worden geschoven. De tweede optie leidt - gegeven dat funderingsherstelkosten volledig bekend en ingeprijsd zijn - tot een lagere verkoopprijs en mogelijk tot een restschuld. Voor de groepen die boven de 100% LTV zouden uitkomen, leidt verkoop in dat geval per definitie tot een restschuld. Voor woningeigenaren die alleen op basis van LTI buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte zouden vallen, hoeft verkoop zonder herstel niet per definitie tot restschuld te leiden. Voor 15.000 van de 16.000 woningeigenaren in deze groep is er ook bij verkoop tegen een lagere prijs nog sprake van overwaarde, terwijl ongeveer 1.000 woningeigenaren in deze groep wel blijven zitten met een (beperkte) restschuld.

Het zijn vooral de jonge woningeigenaren (onder de 35 jaar) met relatief beperkte financiële draagkracht en inkomen die financiële risico's lopen wanneer zij het deel van de herstelkosten dat zij niet direct kunnen betalen, zouden lenen. Dit volgt grotendeels uit de kenmerken van de groep die de herstelkosten niet (volledig) kan dragen uit Hoofdstuk 4. Van deze jonge woningeigenaren valt 33% buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte ten opzichte van 16% bij woningeigenaren die ouder zijn dan 67 jaar. Verder zien we dat woningeigenaren met lage vermogens en lage inkomens vaker buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte vallen. Dit geldt daardoor ook voor woningeigenaren met relatief hoge woonlasten ten opzichte van het inkomen.

Figuur 6: Wisselwerking LTV en LTI en het effect van het lenen van het tekort



Bron: FunderMaps, CBS Microdata en Nibud, bewerking AFM (2026)

Ook in de huidige situatie - voordat we de herstelkosten meenemen – valt een deel van de woningeigenaren met funderingsproblemen (13.000) al buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte.

Hieronder vallen ook ongeveer 3.000 woningeigenaren die de herstelkosten op dit moment wel direct kunnen betalen. Er zijn diverse redenen waarom woningeigenaren in de huidige situatie al buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte vallen.

4 Zie: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/tijdelijke-regeling-hypothecair-krediet/maximale-hypotheek-op-basis-van-woningwaarde-ltv>.

Zo kent de wettelijke leennorm naast de standaard hypothecaire financieringsruimte ook uitzonderingen en maatwerk mogelijkheden waardoor woningeigenaren - mits van toepassing - meer financieringsruimte zouden kunnen hebben dan de standaard.⁴ Dit is bijvoorbeeld het geval als de kosten van energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd. Verder kan het zijn dat het huidige inkomen waarmee gerekend is door bijvoorbeeld baanverlies, lager is dan het inkomen op het moment van het afsluiten van de hypotheek (te hoge LTI). Er kunnen ook data-technische redenen spelen: zo kan de taxatiewaarde hoger zijn dan de in de analyse gebruikte WOZ-waarde, waardoor we de daadwerkelijke LTV overschatten.

6. Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat voor een substantieel deel van de woningeigenaren met funderingsproblemen de kosten van herstel op dit moment niet direct betaalbaar of financierbaar zijn. Voor ruim 75.000 van de circa 120.000 woningeigenaren met funderingsproblemen geldt dat de herstelkosten niet direct betaald kunnen worden uit de beschikbare liquide middelen (bank- en spaartegoeden en beleggingen). Voor ruim 25.000 woningeigenaren past een lening voor (een deel van) de herstelkosten niet binnen de standaard hypothecaire financieringsruimte.

Het financieringsvraagstuk vraagt om een zorgvuldige afweging tussen enerzijds het beperken van funderingsschade en restschuld en anderzijds het borgen van verantwoorde kredietverstrekking. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel voorziet in de vraag naar financiering van woningeigenaren die te maken hebben met funderingsproblemen. Het is echter de vraag in hoeverre dit fonds voor alle groepen woningeigenaren een passende financieringsoplossing biedt en in hoeverre het qua omvang toereikend is voor de totale herstelopgave.

De aard van de funderingsproblematiek is complex en vraagt om collectieve actie. Zonder gerichte aanpak dreigt de funderingsproblematiek te verergeren en doorgeschoven te worden naar toekomstige kopers. Dit is met name risicovol voor starters, die relatief weinig financiële buffers hebben. Funderingsherstel moet daarnaast vaak per bouwblok of binnen de vereniging van eigenaren worden uitgevoerd. Zodoende ligt de verantwoordelijkheid van funderingsherstel niet altijd bij de individuele woningeigenaar en is gezamenlijke actie vereist. Tot slot geldt de beschikbaarheid van betrouwbare funderingsrisico-informatie als randvoorwaarde voor effectieve inprijzing van de risico's, het voorkomen van overkreditering en het beperken van financiële risico's voor consumenten.

Het is ook van belang om aandacht te houden voor de funderingsrisico's die op langere termijn spelen. Preventieve maatregelen kunnen verdere funderingsproblemen in de toekomst voorkomen. Dergelijke maatregelen, zoals het beheersen van grondwaterstanden en het verbeteren van afwatering, liggen echter niet binnen het handelingsperspectief van de individuele woningeigenaar, maar vereisen een gezamenlijke inzet van gemeenten en waterschappen. Bovendien vereist de inprijzing van de meer onzekere langetermijnrisico's zorgvuldigheid: gezien de mogelijkheden tot preventie is het in deze gevallen niet logisch en niet wenselijk om de kosten voor volledig funderingsherstel in te prijzen. Een te vroege, te grove of te strenge inprijzing kan leiden tot onnodige onzekerheid bij woningeigenaren en potentiële kopers, en kan bovendien onterecht druk zetten op de woningwaarde.

De AFM roept verschillende stakeholders op om samen te zorgen voor transparante en adequate informatievoorziening over funderingsrisico's en verantwoorde financieringsoplossingen voor funderingsherstel. Voor elk is er een belangrijke rol in het zichtbaar maken van risico's, het informeren en activeren van woningeigenaren en kopers, het voorkomen van overkreditering en het mogelijk maken van tijdig funderingsherstel.

Om te borgen dat funderingsrisico's tijdig worden gesignaleerd en dat herstelkosten op verantwoorde wijze worden gefinancierd, zijn volgens de AFM de volgende vier acties van belang:

1. Zorg voor eenvoudig toegankelijke, woning-specifieke en betrouwbare informatie over funderingsrisico's voor woningeigenaren:
 - Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voert regie en coördineert momenteel de Nationale Aanpak Funderingen en is goed gepositioneerd om landelijke uniformiteit en aanpak af te dwingen.
 - Gemeenten spelen een belangrijke rol bij de huisvesting, bij gebiedsgerichte opgaven en bij lokale informatievoorziening.
 - Makelaars en woningplatforms hebben een cruciale rol in het ophalen en aanbieden van informatie aan kopende en verkopende particulieren.

2. Zorg voor beschikbaarheid van gestandaardiseerde funderingsrisico-informatie tijdens de oriëntatie- en koopfase en de taxatie- en financieringsfase, bijvoorbeeld in de vorm van een verplicht onderdeel van taxaties en/of een funderingsrisico-indicator:
 - BZK verkent met stakeholders welke funderingsrisico-informatie hiervoor nodig is.
 - Taxateurs gaan adequaat om met funderingsrisico-informatie middels het vernieuwde model Taxatierapport Woonruimte en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) moet hierop toezicht gaan houden.
 - Makelaars en woningplatforms dragen hieraan bij gezien hun rol en taak bij koop- en verkooptransacties.
3. Onderzoek in hoeverre financieringsmogelijkheden op een verantwoorde manier beter benut of versterkt kunnen worden:
 - Hypotheekaanbieders verkennen samen met hun koepelorganisaties verantwoorde financieringsoplossingen, analyseren hun portefeuilles op funderingsrisico's en bepalen mogelijke implicaties.
 - Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan helpen om obstakels voor financiering weg te nemen, bijvoorbeeld door inzet van haar borgstelling, normering, expertise en netwerk.
 - Beleidsmakers kunnen onderzoeken welke drempels er zijn, deze waar mogelijk wegnemen en de randvoorwaarden creëren om innovatieve oplossingen en versnelling van funderingsherstel mogelijk te maken.
4. Onderzoek mogelijke aanvullende maatregelen om het financieringstekort te verkleinen:
 - Aanbieders kunnen meedenken over en bijdragen aan het ontwikkelen van nieuwe, verantwoorde financieringsvormen.
 - Fonds Duurzaam Funderingsherstel kan een grotere rol spelen voor huishoudens met acute problemen.
 - Beleidsmakers kunnen verantwoorde, alternatieve financieringsopties verkennen - zoals fiscale mogelijkheden, subsidies of fondsvorming - en bepalen welke randvoorwaarden nodig zijn om deze mogelijk te maken.

De AFM roept de sector en de stakeholders op om vanuit hun rol en verantwoordelijkheid samen op te trekken in de oplossing van de funderingsproblematiek en de bijbehorende financieringsopgave. Dit om de financiële risico's van funderingsproblemen voor particuliere woningeigenaren nu en in de toekomst beheersbaar te maken. Met dit rapport brengen we het vraagstuk van de financiering van funderingsherstel nadrukkelijk op de maatschappelijke agenda. Vanuit onze verantwoordelijkheid als toezichthouder gaan we actief het gesprek aan met betrokken partijen om tot oplossingen te komen.

Literatuur

ABD (2025). *De Olifant onder de Kamer. Een nationale aanpak funderingsproblematiek vanuit drie benaderingen.*

Autoriteit Financiële Markten (2023). *Inprijzen van klimaatrisico's op de woningmarkt.*

Autoriteit Financiële Markten (2025). *Consumentenmonitor hypotheekbezitters Q4 2025.*

Deltares (2024). *Nationale aanpak funderingsproblematiek.*

Deltares, & TNO (2021). *Naar een kennisagenda funderingsproblematiek: Duiding van de omvang en aard van de problematiek en kennisvragen daarbij.*

FunderMaps (z.j.). FunderMaps Wiki. <https://github.com/Laixier/FunderMaps/wiki>.

Hommel, S., Philippen, S., van Reeken-van Wee, J., Schreuder, C., & Ypma, F. (2023). *Gemelde funderingsschade leidt tot forse prijskorting bij woningverkoop.* ESB 108 (4819), 136-139.

Kabinetsreactie op advies 'Goed gefundeerd', 8 maart 2024

Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (2014). *Financiering van funderingsherstel.*

Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (2024). *Stand van het Land 2024.*

Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (2025). *Stand van het Land 2025.*

Nibud (2022). *Rapport Advies Financieringslastnormen 2023.*

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2024). *Goed gefundeerd: Advies om te komen tot een nationale aanpak van funderingsproblematiek.* Den Haag.

Sweco (2018). *Naar een kosteneffectieve aanpak van klimaatadaptatie in Nederland.*