

Funderingsherstel: financieerbaar voor woningeigenaren?

1. Gebruikte data en methode

1.1 FunderMaps

De bron voor de pand-specifieke risicolabels en herstelkosten in dit onderzoek is de FunderMaps-applicatie van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Dit is een stichting die informatie over funderingsproblemen verzamelt, verwerkt en presenteert. Het FunderMaps-risicomodel schat in hoe groot de kans op een bepaald funderingsrisico is. Uit dit model komt op pandniveau een risicolabel van 'geen verhoogd risico' tot 'hoog risico'. Daarnaast bevat dit model voor panden met (verhoogd) risico een inschatting van de kosten van volledig herstel van de fundering.

FunderMaps maakt risicoanalyses voor verschillende funderingsrisico's¹. In dit onderzoek maken we gebruik van het *overall* funderingsrisicolabel per pand, waarin de verschillende types funderingsrisico's gezamenlijk worden gewogen om te komen tot één funderingsrisicolabel. De twee grootste afzonderlijke funderingsrisico's zijn: (i) droogstandrisico's voor houten paalfunderingen en (ii) tekort aan ontwateringsdiepte voor ondiepe funderingen. In het kort komen deze twee risico's neer op het volgende:

- Droogstandrisico voor houten palen: houtenpaalfunderingen kunnen last krijgen van schimmelaantasting (paalrot) indien de palen, bijvoorbeeld door daling/verlaging van het grondwaterpeil, droog komen te staan. Hoe langer de palen droog staan, hoe groter het sterkteverlies van de fundering.
- Tekort aan ontwateringsdiepte: voor panden met een ondiepe fundering mag de grondwaterstand niet te hoog zijn, omdat dit kan leiden tot optrekkend vocht en verslechtering van de bouwkundige staat van panden. Door verzakking kan een te kleine ontwateringsdiepte ontstaan. Daarnaast kan verschilzakking ontstaan.

Er zijn ook nog andere funderingsrisico's, zoals bacteriële aantasting (palenpest), negatieve kleeft, verschilzakking (onderdeel van ontwateringsdiepte-analyse). Deze worden voor zover beschikbaar meegenomen om te komen tot het overall funderingsrisicolabel. Voor deze risico's zijn de analyses nog niet landelijk dekkend beschikbaar. Daarmee blijft dit overall risicolabel een benadering en een poging om een zo goed mogelijk beeld weer te geven gebaseerd op alle beschikbare data en analyses.

Het risicomodel maakt een risicoschatting voor de verschillende funderingsrisico's gebaseerd op beschikbare data en monitoringsgegevens. Het gaat hier bijvoorbeeld om data over grondwaterstanden van waterschappen of gemeentes, archiefgegevens en/of beperkt of uitgebreid funderingsonderzoek bij panden. In sommige gevallen is het risicolabel gebaseerd op vastgestelde gegevens over de staat van de fundering van een specifiek pand (hoogste betrouwbaarheid). In andere gevallen is het risicolabel gebaseerd op afgeleide data, bijvoorbeeld via vastgestelde gegevens over nabijgelegen panden of via een indicatieve modelinschatting gebaseerd op bijvoorbeeld het bouwjaar, pandhoogte, gevelaanzicht en ondergrondgegevens, aangevuld met data-analyses. Voor panden met het hoogste risicolabel (risicolabel D) geldt dat in nagenoeg alle gevallen dit risicolabel is bepaald gebaseerd op vastgestelde gegevens, zie Tabel 1.

¹ Zie [Soorten Funderingsrisico · Laixer/FunderMaps Wiki · GitHub](#)

Tabel 1 Betrouwbaarheid risico inschattingen naar risicolabel op pandniveau

	Vastgesteld	Cluster	Supercluster	Indicatief	Totaal (aandeel)	Totaal (aantal)
Risicolabel A	15,8%	3,1%	21,0%	60,1%	100%	2.416.031
Risicolabel B	2,3%	0,5%	4,8%	92,4%	100%	3.309.177
Risicolabel C	75,9%	0,4%	1,9%	21,8%	100%	524.487
Risicolabel D	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	178.176
Onbekend	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	12.032
Totaal	16,3%	1,5%	10,5%	71,8%	100%	6.439.903

Bron: FunderMaps

Noot: Vastgesteld geeft aan dat er een bewijslast moet zijn voor de staat van de fundering. Cluster betekent dat de risico inschatting op basis van een groepsvergelijking is gemaakt, waarbij supercluster de groepsvergelijking op groter schaalniveau is gedaan. Bij indicatief is de risico inschatting puur modelmatig en met een hogere onzekerheid. De totale aantallen liggen iets hoger dan de totalen in Tabel 1 in het hoofdrapport. Dit komt omdat wij een beperkt aantal observaties (<1% van de gekoppelde panden) verliezen bij de koppeling met CBS Microdata. Dit gaat om gevallen waarbij meerdere panden bij één verblijfsobject horen (zie sectie 1.2 hieronder).

Risicolabels

Uit de risicoanalyse volgt voor elk pand in Nederland een risicoclassificatie van A (geen verhoogd risico) tot D (hoog risico) op funderingsschade. Dit overall risicolabel dient als volgt te worden geïnterpreteerd²:

- **Risicolabel A:** Hier is geen verhoogd risico en de kans op schade is < 1%. Het gaat hier bijvoorbeeld om panden met betonpaalfundering, waardoor er geen risico is op paalrot. In deze categorie vallen ook de panden die reeds zijn hersteld.
- **Risicolabel B:** Hier is geen verhoogd risico, maar deze panden kunnen wel gevoelig zijn voor funderingsproblemen. De kans op schade is < 15%. Dit type panden zijn in theorie gevoelig voor funderingsproblemen, bijvoorbeeld omdat ze een houten paalfundering hebben, maar op basis van de beschikbare data en de risicoanalyse is er geen indicatie van een verhoogd risico op funderingsproblemen. Er zijn geen signalen van schade of verhoogde zakking
- **Risicolabel C:** Hier is sprake van een licht verhoogd risico met kans op schade > 65%. Deze panden kunnen op basis van bodem- en grondwatercondities, funderingstype en bouwperiode een verhoogd risico lopen om funderingsproblemen *te gaan* ontwikkelen in de toekomst, maar hier zijn nog geen (of beperkte) bewijzen van daadwerkelijke funderingsproblemen. Het gaat hier bijvoorbeeld om panden waarvan de huidige grondwaterstand nog niet direct een probleem geeft, maar waarvan modelmatige verwachte veranderingen in de grondwaterstand wel kunnen leiden tot droogstandsproblemen voor houten palen, of tekort aan ontwateringsdiepte voor ondiepe funderingen. Dit gaat om panden waarbij op dit moment grotendeels nog geen schade is, maar waar wel een verhoogde kans is dat deze op termijn schade gaan ontwikkelen.

²

Zie [Risicoduiding · Laixer/FunderMaps Wiki · GitHub](#)

- **Risicolabel D:** Hoog risico en kans op schade > 95%. Voor deze panden is er ofwel vastgestelde schade of er is reeds een proces gaande waarbij de staat van de fundering verslechtert of schade heeft. Dit kan gebaseerd zijn op (funderings)onderzoek dat schade aantoonbaar snellere verzakking dan vergelijkbare panden, of gebaseerd op panden in hetzelfde bouwblok met funderingsschade. Ook kan dit bijvoorbeeld gaan om panden op houten paalfundering die op basis van de huidige grondwaterstand reeds droog staan, waardoor er al een proces van paalrot gaande is.

Risicolabel C en D verschillen naast de kans op schade ook in de termijn waarop schade zich materialiseert en daarmee de termijn waarop funderingsherstel plaats moet vinden. Bij panden met risicolabel C is er doorgaans nog geen proces van funderingsschade gaande, maar geven de verwachte veranderingen in de grondwaterstand aanleiding om te verwachten dat een proces van funderingsschade gaat beginnen in de komende 20-25 jaar. Op het moment dat dit proces begint is er nog niet meteen sprake van schade aan het gebouw en het kan nog wel tot 20-25 jaar vanaf de start van dit proces duren voordat funderingsherstel noodzakelijk wordt. Dit betekent dat voor panden met risicolabel C het verwachte funderingsherstel indien schade zich gaat ontwikkelen grotendeels na 2050 zal plaatsvinden. Voor panden met risicolabel D is al een proces van funderingsschade aan de gang. Dit kan verschillen van panden waarin dit proces al vergevorderd is tot panden waarin dit proces net begonnen is. Daarom kan de noodzaak tot funderingsherstel verschillen van acuut, waarbij herstel zo snel mogelijk plaats moet vinden, tot minder acuut, waarbij funderingsherstel binnen nu en 20-25 jaar nodig is. We kunnen geen onderscheid maken tussen panden met acute problemen (schade al gematerialiseerd) en panden waarbij problemen op termijn spelen (schadeproces is bezig maar zal zich tussen nu en 2050 materialiseren). Wel valt aan te nemen dat bij alle panden met risicolabel D tussen nu en 2050 funderingsherstel zal moeten plaatsvinden. Grofweg geldt voor panden met risicolabel D het advies om voorbereidingen te treffen voor mogelijk herstel binnen nu en 5-10 jaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit een ruwe inschatting is: in sommige gevallen zal sneller wat nodig zijn, terwijl in andere gevallen er meer tijd is.

Daarbij geldt ook dat er voor panden met risicolabel C in veel gevallen nog mogelijkheden zijn om funderingsschade door middel van preventieve maatregelen te voorkomen of uit te stellen. Dit kan bijvoorbeeld door lokale maatregelen rondom de grondwaterstand te nemen. Hiervoor geldt dat dit grotendeels buiten de invloedssfeer van de individuele woningeigenaar ligt en gemeentes/waterschappen aan zet zijn. Voor panden met risicolabel D is er in veel gevallen al een proces van funderingsschade gaande en is de ruimte voor preventieve maatregelen veel beperkter.

De risicolabels van FunderMaps zijn indicatief en beslissondersteunend bedoeld voor bijvoorbeeld de prioritering van vervolgonderzoek. In de praktijk moet een risicolabel D aanleiding geven voor vervolgonderzoek om daadwerkelijk vast te kunnen stellen hoe groot de funderingsproblemen precies zijn bij het desbetreffende pand.

Benodigde herstelkosten

Het risicomodel van FunderMaps bevat ook een inschatting van de funderingsherstelkosten op pandniveau. Het gaat hierbij dus om funderingsherstel en niet om de kosten van de (gevolg-)schade van funderingsproblemen. De kosteninschatting verschilt per pand en is onder andere gebaseerd op het type herstelmethode (afhankelijk van type fundering), een regioafhankelijke vierkante meter prijs voor de herstelmethode en het aantal vierkante meter van een pand. Regionale verschillen kunnen bijvoorbeeld ontstaan omdat herstel in binnenstedelijk gebied complexer en duurder is, maar ook omdat er qua ondergrond bijvoorbeeld in Rotterdam langere palen nodig zijn dan in Friesland. 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. Verder is voor deze inschatting van de kosten uitgegaan van de huidige marktcondities. Als er door meer aandacht voor funderingsproblematiek een grotere vraag naar funderingsherstel ontstaat, kan de schaarste van beschikbare herstelcapaciteit herstelkosten opdrijven.

1.2 CBS Microdata

Resultaten van dit onderzoek zijn gebaseerd op eigen berekeningen AFM in projectnummer 3137 op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Koppeling met CBS Microdata

FunderMaps heeft de data op pandniveau aangeleverd aan CBS op basis van pandinformatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). CBS heeft de pand-data versleuteld zodat de gegevens te koppelen zijn aan verblijfsobjecten. Met verblijfsobjecten worden bijvoorbeeld woningen en winkels bedoeld. Binnen een pand (bijvoorbeeld een flat) kunnen meerdere verblijfsobjecten voorkomen (meerdere woningen, of combinaties van bedrijfsruimtes en woningen). Al deze verblijfsobjecten binnen één pand hebben echter maar één fundering, en daarom maken we een vertaalslag van de herstelkosten op pandniveau naar herstelkosten op verblijfsobject-niveau. We maken de aanname dat de herstelkosten evenredig over alle verblijfsobjecten in een pand verdeeld worden. Een voorbeeld: als er in een pand 5 woningen zitten (waarvan 2 huurwoningen en 3 koopwoningen) en 2 winkels, dan bestaat dit pand uit 7 verblijfsobjecten en rekenen we voor elk verblijfsobject $1/7^e$ van de totale herstelkosten voor het hele pand. Hierbij hebben we geen rekening gehouden met de relatieve grootte van de verblijfsobjecten, omdat deze gegevens niet precies genoeg op dat niveau beschikbaar zijn. In de praktijk kunnen dergelijke situaties met meerdere (type) eigenaren een belemmering vormen bij het funderingsherstel, omdat overeenstemming tussen eigenaren nodig is. Dergelijke problemen laten wij in de analyse in dit onderzoek buiten beschouwing.

Bij de koppeling van FunderMaps-data op pandniveau naar de CBS-gegevens op verblijfsobject-niveau waren er een beperkt aantal observaties (<1% van de gekoppelde panden) waarbij meerdere panden bij één verblijfsobject horen. Dit gaat bijvoorbeeld om nevenpanden (zoals schuren) die bij een hoofd pand (woning) horen, of om gevallen waarbij twee woningen zijn samengevoegd en deze in de data nog geregistreerd staan als twee panden, maar wel één woning. Per verblijfsobject is er echter maar één keer herstelkosten gekoppeld en zijn de herstelkosten van de andere panden dus weggevallen. In de analyse gebruiken we alleen de verblijfsobjecten met een fundering (geen woonboten etc.) waarvoor een funderingsrisico-inschatting bekend is.

Gebruikte bestanden

Het uitgangspunt voor de CBS-gegevens is de koppeling met Woonbase.³ In het populatiebestandbestand Woonbase Huishoudens zijn alle huishoudens opgenomen die op 1 januari of op 31 december geregistreerd in Nederland aanwezig zijn, met huishoudenskenmerken, met kenmerken van personen die tot het huishouden behoren, en met kenmerken van het object waarin het huishouden woont. Door deze koppeling weten we welke huishoudens in de verblijfsobjecten met funderingsproblemen wonen. Daarnaast gebruiken we de financieel-economische component van Woonbase, waarin de gegevens over inkomen, vermogen, woonlasten en andere relevante financieel-economische gegevens staan. Op die manier hebben we per woningeigenaar beschikking over het vermogen (bank- en spaartegoeden en waarde effecten), de WOZ-waarde, de resterende hypotheekschuld en het toetsinkomen op basis waarvan banken het maximale hypothecaire krediet mogen vaststellen. Voor bepaalde woningeigenaren met risicolabel D zijn gegevens ten aanzien van de benodigde herstelkosten, de WOZ-waarde of het vermogen onbekend. Hierdoor valt afhankelijk van de analyse het aantal onderliggende observaties lager uit dan het totaal aantal woningeigenaren met risicolabel D. In Hoofdstuk 3 van deze bijlage met aanvullende resultaten staat per analyse het aantal onderliggende observaties vermeld.

Peilmoment

De FunderMaps-data geeft de stand van zaken weer op peilmoment augustus 2024. Deze data koppelen we aan CBS-informatie over huishoudens met betrekking op 1 januari 2023 (meest recent beschikbare

³ Zie [Woonbase: Basisbestanden | CBS](#) en [Woonbase: Financieel Economisch | CBS](#)

data in CBS ten tijde van het onderzoek). Hiervoor maken we de impliciete aanname dat de staat van fundering op 1 januari 2023 hetzelfde is als in augustus 2024 (er is tussentijds geen verslechtering, maar ook geen herstel). We nemen aan dat woningeigenaren op 1 januari 2023 worden geconfronteerd met de noodzaak tot funderingsherstel. De herstelkosten uit het FunderMaps-model zijn een inschatting van de kosten met 2025 prijzen. Omdat we de financiële positie van huishoudens op 1 januari 2023 bekijken, passen we een inflatiecorrectie toe om de herstelkosten in 2023 prijzen te kunnen behandelen.

Financieringslastnormen Nibud

In de analyses van Hoofdstuk 5 berekenen we per woningeigenaar de maximale hypotheek. Hiervoor gebruiken we financieringslastnormen van Nibud.⁴ Per woningeigenaar koppelen we de financieringslastnormen op basis van het inkomen en het kenmerk (niet-)AOW aan de CBS-Microdata om tot de maximale hypotheek per woningeigenaar te komen. Daarbij hanteren we een rente van 5 procent (toetsrente) en een annuïtaire hypotheek van 30 jaar.

⁴ Zie [Rapport Advies Financieringslastnormen 2023 \(2022\) - Nibud](#), zie Bijlage financieringslastnormen 2023

2. Aantallen in perspectief

Als gevolg van verschillen in gehanteerde definities, afbakeningen en methodologische keuzes zijn er verschillende schattingen in omloop over de omvang van de funderingsproblematiek. Er zijn een aantal verklaringen voor de uiteenlopende schattingen van de beschikbare studies.

Ten eerste bestaat er geen eenduidigheid in de gebruikte terminologie. Sommige onderzoeken richten zich op gebouwen, andere op woningen, en soms loopt dit ook binnen rapporten door elkaar heen. In één pand kunnen zich meerdere adressen bevinden, en kunnen dus ook meerdere woningen en winkels zitten. Daarmee is het aantal gebouwen of panden met funderingsproblemen niet hetzelfde als het aantal adressen en is dat weer niet gelijk aan het aantal woningen met funderingsproblemen: KCAF (2025) spreekt bijvoorbeeld over 168.000 panden met urgente funderingsproblemen ten opzichte van 269.000 adressen. In dit rapport pellen we verder af naar woningen en woningeigenaren. Hierdoor vallen bijvoorbeeld bedrijfspanden en adressen behorend tot winkels buiten de scope van onze aantallen, terwijl die wel in rapportages zitten die over het aantal panden of adressen gaan.

Studies nemen verschillende schademechanismen in beschouwing, zoals zetting, droogstand van houten paalfunderingen en degradatie door klimaat gerelateerde veranderingen in grondwaterstanden. Niet alle mechanismen worden in elk model meegenomen en voor diverse processen – zoals krimp/zwel van klei of bacteriële aantasting – ontbreken betrouwbare langjarige gegevens. Dit vergroot de onzekerheidsmarges.

Daarbij creëert een gebrek aan goede data onzekerheid over gebruikte risicomodellen. Voor veel gebouwen is er bijvoorbeeld al geen data beschikbaar over het type fundering, laat staan over de staat van deze fundering. Hierdoor moeten er (model-)inschattingen worden gemaakt (Deltares, 2024). Er komen steeds meer gegevens beschikbaar (KCAF, 2025) waardoor risicoinschattingen uit meer recentere publicaties waarschijnlijk een accurater beeld geven van de problematiek.

De methodologische basis van onderzoeken loopt uiteen, wat verder bijdraagt aan de grote bandbreedte in schattingen. Zo is de omvang van de funderingsproblematiek in bepaalde onderzoeken gebaseerd op expertinschattingen (Deltares/TNO, 2021), of op indirecte indicatoren van funderingsrisico's, zoals bouwjaar, bodemtype en zettingskaarten (Sweco, 2018), of op macroschattingen op basis van aantallen panden met aannames ten aanzien van type fundering houten paal of ondiep (Deltares, 2024). FunderMaps (2024, 2025) en Deltares (2024) gebruiken risicomodellen om de kans op funderingsrisico's in te schatten. Deze risicomodellen liggen achter de aantallen die in het rapport van de raad voor de leefomgeving en infrastructuur worden genoemd (RLI, 2024).

De risicobenadering loopt ook sterk uiteen: sommige schattingen focussen uitsluitend op panden met huidige matige tot ernstige schade, terwijl andere studies panden meenemen die op termijn risico lopen, onder invloed van verdere bodemdaling en klimaatverandering. Er zijn verschillende aannames over het moment waarop schade als relevant wordt beschouwd. Bijvoorbeeld in het RLI-rapport (2024) wordt gesproken over 425.000 gebouwen met funderingsproblematiek, maar dit aantal kan op langere termijn verdubbelen tot 730.000 à 780.000 gebouwen. Op basis van hetzelfde rapport spreekt ABD (2025) over 25.000 huizen waarvoor het herstel urgent is en nog eens 80.000 huizen waarvoor de situatie ernstig is en ingrijpend herstel noodzakelijk. Kijkend naar de gebruikte methode in ABD (2025) dan gaat het hier naar alle waarschijnlijkheid om 25.000 en 80.000 *panden of gebouwen*.

Op basis van de gekozen termijn, kunnen er ook in ons onderzoek verschillende uitspraken worden gedaan over het aantal woningeigenaren met funderingsproblemen. Op basis van tabel 1 in ons onderzoek bijvoorbeeld zijn er ruim 480.000 woningeigenaren met een licht verhoogd of hoog risico op

funderingsproblemen. Als hier een kansfactor in wordt meegenomen (65% voor label C, 95% voor label D) dan zijn dat naar verwachting ruim 350.000 woningeigenaren die ooit met funderingsproblemen te maken gaan krijgen. Als we alleen kijken naar woningeigenaren waarbij een proces van funderingsschade al gaande is (risicolabel D) dan lopen 121.000 woningeigenaren een hoog risico, waarvan er naar verwachting 115.000 te maken krijgen of hebben met funderingsproblematiek. Op basis van dezelfde data kan de termijn waarop naar funderingsproblemen wordt gekeken dus van grote invloed zijn op de gerapporteerde aantallen.

De FunderMaps-applicatie van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) bevat het meest complete beeld van de funderingsproblematiek. In de publicaties Stand van het Land (KCAF, 2024; KCFAF, 2025) geven zij een landelijk volledig en betrouwbaar overzicht van funderingstypen en de staat van funderingen. Ten opzichte van 2024 laat de Stand van het Land in 2025 hogere aantallen zien, met name als het gaat om panden met risicolabel C. De belangrijkste reden voor de nieuwe aantallen zijn de nieuwe inzichten door extra informatie over vastgestelde problemen en nieuwe KNMI-klimaatscenario's ten opzichte van eerdere studies. Dit laat zien dat de kennis en risicoschattingen ten aanzien van funderingsproblemen steeds in beweging is. Dit onderzoek maakt qua data gebruik van de meest recente versie van het funderingsrisicomodel van FunderMaps.

De aantallen in tabel 1 van ons onderzoek, op basis van de FunderMaps-data, verhouden zich goed ten opzichte van de getallen uit de recente KCAF (2025) en RLI (2024) rapportage. De raad voor de leefomgeving en infrastructuur spreekt over 425.000 gebouwen gebaseerd op het risicomodel van Deltares (2024) en de KCAF FunderMaps-applicatie (2024). KCAF (2025) geeft een update op basis van de meest recente gegevens en maakt de inschatting van 487.000-537.000 panden met een verhoogd risico op funderingsproblemen. In onze data zien we een vergelijkbaar aantal panden met een verhoogd of hoog risico: als we 95 procent van de panden met risicolabel D plus 65 procent van de panden met risicolabel C pakken vallen wij in de range van KCAF (2025). Het niet meenemen van panden/woningegenaren met risicolabel C is dus de belangrijkste verklaring dat de getallen in deze publicatie lager lijken dan in andere publicaties.

3. Aanvullende resultaten

Hoofdstuk 3

Tabel 2 Kenmerk woningtype per risicolabel

Woning type	Risicolabel A	Risicolabel B	Risicolabel C	Risicolabel D	Totaal
Vrijstaande woning	7,2%	19,2%	13,0%	12,9%	991.464 (13,0%)
Twee-onder-een- kapwoning	4,9%	13,2%	9,4%	8,0%	682.218 (9,0%)
Hoekwoning	11,5%	15,7%	9,7%	9,7%	996.666 (13,1%)
Tussenwoning	29,2%	33,6%	22,0%	26,7%	2.311.165 (30,3%)
Meergezinswoning	47,1%	18,3%	45,9%	42,7%	2.634.631 (34,6%)
Totaal	3.471.584 (100%)	3.236.824 (100%)	680.495 (100%)	219.799 (100%)	7.618.354 (100%)

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

Noot: In de tabellen in deze bijlage hebben we de categorieën risicolabel/kenmerk 'onbekend' weggelaten. Hierdoor tellen de kolompercentages niet altijd precies op tot 100%.

Tabel 3 Type eigenaar van woning per risicolabel

Type eigenaar	Risicolabel A	Risicolabel B	Risicolabel C	Risicolabel D	Totaal
Eigenaar/Gebruiker	53,1%	66,3%	53,9%	55,1%	4.485.062 (58,9%)
Woningcorporatie	34,0%	23,8%	23,9%	25,1%	2.168.428 (28,5%)
Verhuurder anders dan woningcorporatie	12,8%	9,9%	22,1%	19,7%	959.489 (12,6%)
Totaal	3.471.584 (100%)	3.236.824 (100%)	680.495 (100%)	219.799 (100%)	7.618.354 (100%)

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

Tabel 4 Bouwjaar van woning per risicolabel

Bouwjaar	Risicolabel A	Risicolabel B	Risicolabel C	Risicolabel D	Totaal
Voor 1905	0,24%	4,69%	16,02%	16,71%	307.187 (4,03%)
1905-1925	0,18%	7,29%	16,84%	21,84%	406.335 (5,33%)
1925-1945	0,23%	13,13%	21,98%	29,31%	648.383 (8,51%)
1945-1955	1,07%	7,60%	5,84%	4,07%	332.620 (4,37%)
1955-1965	5,20%	14,42%	10,57%	7,45%	736.987 (9,67%)
1965-1975	19,80%	14,54%	8,01%	5,28%	1.225.149 (16,08%)
1975-1985	19,70%	11,55%	6,05%	4,09%	1.108.250 (14,55%)
1985-1995	17,22%	10,39%	5,69%	3,79%	981.563 (12,88%)
1995-2005	15,05%	7,08%	4,94%	3,03%	792.515 (10,40%)
2005-2015	12,32%	4,85%	3,30%	2,81%	613.662 (8,06%)
2015-2020	5,34%	2,78%	0,62%	1,41%	282.894 (3,71%)
2020-2025	3,64%	1,69%	0,15%	0,21%	182.777 (2,40%)
Totaal	3.471.584 (100%)	3.236.824 (100%)	680.495 (100%)	219.799 (100%)	7.618.354 (100%)

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

Tabel 5 Kenmerk woningeigenaar: onderdeel van vve per risicolabel

Onderdeel VVE	Risicolabel A	Risicolabel B	Risicolabel C	Risicolabel D	Totaal
Nee	75,3%	90,6%	75,8%	77,4%	3.710.441 (82,7%)
Ja	22,6%	7,4%	21,5%	19,7%	679.810 (15,2%)
Totaal	1.845.090 (100%)	2.145.600 (100%)	366.896 (100%)	121.133 (100%)	4.485.062 (100%)

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

Tabel 6 Kenmerk woningeigenaar provincie per risicolabel

Provincie	Risicolabel A	Risicolabel B	Risicolabel C	Risicolabel D	Totaal
Friesland	3,7%	2,2%	14,5%	12,4%	184.586 (4,1%)
Noord-Holland	20,1%	9,6%	21,0%	12,2%	671.638 (15,0%)
Overijssel	2,9%	3,9%	36,2%	32,9%	309.488 (6,9%)
Zuid-Holland	31,1%	9,8%	11,1%	40,6%	873.890 (19,5%)
Overige provincies	42,2%	74,5%	17,2%	1,9%	2.445.460 (54,5%)
Totaal	1.845.090 (100%)	2.145.600 (100%)	366.896 (100%)	121.133 (100%)	4.485.062 (100%)

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

Tabel 7 Kenmerk woningeigenaar met risicolabel D: gemeente

Gemeente	Risicolabel D
Dordrecht	5.3%
Haarlem	10.0%
Rotterdam	19.9%
Overige Gemeenten	64.8%
Totaal	100,0%

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

Hoofdstuk 4

Tabel 8 Kenmerk woning type naar groep wel/niet direct betaalbaar

Woning type	Niet betaalbaar	Betaalbaar	Totaal
Vrijstaande woning	19,8%	25,3%	26.376
Twee-onder-een-kapwoning	11,4%	14,5%	15.191
Hoekwoning	11,7%	12,3%	14.398
Tussenwoning	33,8%	30,5%	39.306
Meergezinswoning	23,2%	17,3%	25.292
Totaal	75.308 (100%)	45.352 (100%)	120.660

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

Noot: De onderzoekspopulatie voor de analyses in Hoofdstuk 4 en 5 bestaat alleen uit woningeigenaren met risicolabel D. Voor een klein deel van deze onderzoekspopulatie ontbreken gegevens over de herstellkosten, de WOZ-waarde of het vermogen. Hierdoor vallen deze woningeigenaren buiten bepaalde analyses van Hoofdstuk 4-5 en is het totaal onderliggend aantal observaties lager.

Tabel 9 Kenmerk WOZ-waarde van woningen naar groep wel/niet direct betaalbaar

WOZ-waarde	Niet betaalbaar	Betaalbaar	Totaal
Minder dan 150 duizend euro	1,3%	0,7%	1.327
150-250 duizend euro	20,2%	12,5%	20.854
250-350 duizend euro	29,4%	25,6%	33.765
350-450 duizend euro	18,7%	21,1%	23.642
450-550 duizend euro	11,7%	13,8%	15.047
550-650 duizend euro	7,1%	9,2%	9.553
Meer dan 650 duizend euro	11,5%	17,0%	16.357
Totaal	75.308 (100%)	45.352 (100%)	120.660

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

Tabel 10 Kenmerk leeftijd van referentiepersoon huishouden naar groep wel/niet direct betaalbaar

Leeftijd	Niet betaalbaar	Betaalbaar	Totaal
35-	15,7%	8,1%	15.491
35-45	20,8%	13,3%	21.702
45-55	22,5%	20,7%	26.296
55-67	23,8%	31,4%	32.135
67+	17,3%	26,5%	25.036
Totaal	75.308 (100%)	45.352 (100%)	120.660

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

Tabel 11 Kenmerk openstaande hypotheekschuld van 0 euro naar groep wel/niet direct betaalbaar

Hypotheek afbetaald?	Niet betaalbaar	Betaalbaar	Totaal
Nee	88,8%	73,1%	99.999
Ja	11,2%	26,9%	20.661
Totaal	75.308 (100%)	45.352 (100%)	120.660

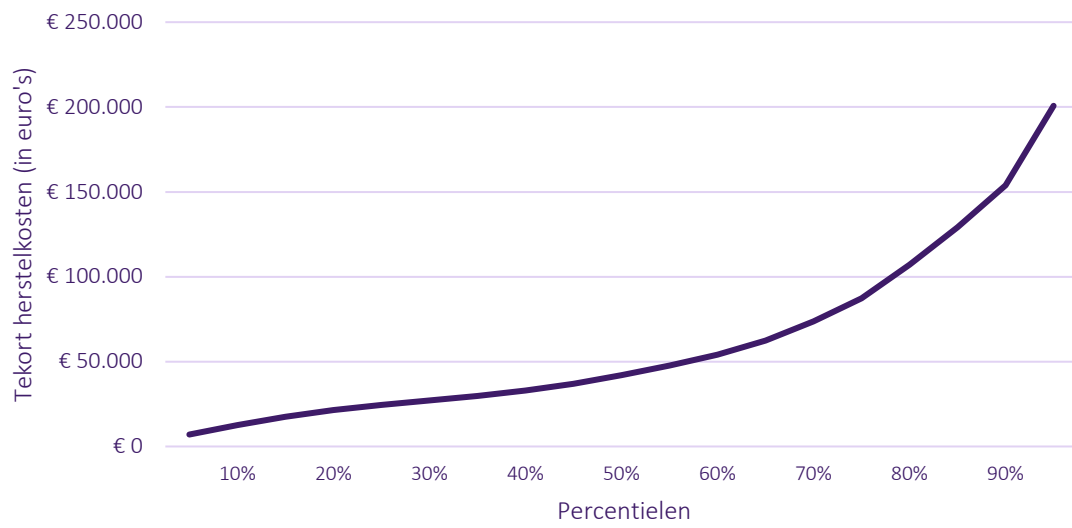
Bron: FunderMaps en CBS Microdata, bewerking AFM (2026)

Tabel 12 Kenmerk totale woonlasten als percentage van het inkomen naar groep wel/niet direct betaalbaar

Woonlasten - percentielen	Niet betaalbaar	Betaalbaar	Totaal
1 (laagste woonlasten)	5,7%	16,0%	11.549
2	7,4%	13,3%	11.556
3	8,4%	11,6%	11.587
4	9,3%	9,9%	11.532
5	10,0%	8,8%	11.561
6	10,4%	8,2%	11.521
7	10,7%	7,6%	11.511
8	11,0%	7,2%	11.556
9	11,3%	6,7%	11.543
10 (hoogste woonlasten)	11,3%	6,6%	11.521
Totaal	75.308 (100%)	45.352 (100%)	120.660

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

Figuur 1 Verdeling van tekort herstelkosten in euro's



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

Hoofdstuk 5

Tabel 13 Groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin de benodigde herstelkosten volledig worden geleend, (iii) het scenario waarin alleen het tekort wordt geleend

	Huidige situatie	Lenen volledige herstelkosten	Lenen tekort herstelkosten
LTV & LTI onder 100%	105.830 (88.7%)	85.378 (71.6%)	93.765 (78.6%)
LTV boven 100%	1.904 (1.6%)	5.881 (4.9%)	4.238 (3.6%)
LTI boven 100%	9.898 (8.3%)	20.836 (17.4%)	15.838 (13.2%)
LTV & LTI boven 100%	1.682 (1.4%)	7.219 (6.1%)	5.473 (4.6%)
Totaal	119.314 (100%)	119.314 (100%)	119.314 (100%)

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

Tabel 14 Kenmerk leeftijd van de groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin het tekort herstelkosten wordt geleend

Leeftijd	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Huidige situatie					
35-	81,9%	5,2%	9,9%	3,0%	15.390 (100%)
35-45	82,9%	5,2%	9,1%	2,9%	21.548 (100%)
45-55	87,4%	2,3%	8,3%	2,0%	26.020 (100%)
55-67	88,0%	1,4%	9,2%	1,4%	31.671 (100%)
67+	90,1%	0,7%	8,1%	1,0%	24.685 (100%)
Totaal	105.830	1.904	9.898	1.682	119.314
Lenen tekort herstelkosten					
35-	67,1%	10,0%	13,1%	9,7%	15.390 (100%)
35-45	76,6%	5,2%	12,3%	5,8%	21.548 (100%)
45-55	78,0%	3,5%	13,9%	4,6%	26.020 (100%)
55-67	81,9%	1,7%	13,0%	3,4%	31.671 (100%)
67+	83,8%	0,4%	13,9%	1,9%	24.685 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

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

Tabel 15 Kenmerk totale woonlasten als percentage van het inkomen van de groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin het tekort herstelkosten wordt geleend

Woonlasten percentielen	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Huidige situatie					
1 (laagste woonlasten)	97,51%	0,51%	1,51%	0,47%	11.531 (100%)
2	97,34%	0,68%	1,56%	0,42%	11.534 (100%)
3	96,59%	0,93%	1,88%	0,60%	11.561 (100%)
4	96,10%	1,10%	2,15%	0,64%	11.518 (100%)
5	95,06%	1,54%	2,68%	0,71%	11.548 (100%)
6	93,77%	1,63%	3,76%	0,83%	11.513 (100%)
7	91,14%	1,99%	5,65%	1,22%	11.503 (100%)
8	86,62%	1,98%	9,91%	1,49%	11.547 (100%)
9	78,61%	2,55%	16,89%	1,95%	11.539 (100%)
10 (hoogste woonlasten)	58,13%	3,00%	33,67%	5,20%	11.513 (100%)
Totaal	105.830	1.904	9.898	1.682	119.314
Lenen tekort herstelkosten					
1 (laagste woonlasten)	94,54%	1,67%	2,30%	1,49%	11.531 (100%)
2	93,08%	2,34%	3,12%	1,46%	11.534 (100%)
3	91,17%	3,07%	3,93%	1,83%	11.561 (100%)
4	88,55%	3,46%	5,44%	2,54%	11.518 (100%)
5	85,54%	4,43%	6,91%	3,12%	11.548 (100%)
6	82,33%	4,45%	9,25%	3,97%	11.513 (100%)
7	77,39%	4,62%	13,33%	4,66%	11.503 (100%)
8	70,58%	3,98%	19,23%	6,22%	11.547 (100%)
9	62,19%	4,05%	26,02%	7,75%	11.539 (100%)
10 (hoogste woonlasten)	43,72%	3,84%	40,18%	12,26%	11.513 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

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

Tabel 16 Kenmerk inkomen van de groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin het tekort herstelkosten wordt geleend

Inkomen percentielen (leengrond)	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Huidige situatie					
1+2 (laagste inkomens)	75,10%	0,12%	23,83%	0,95%	23.668 (100%)
3	87,58%	0,22%	10,64%	1,56%	11.952 (100%)
4	89,48%	0,59%	8,27%	1,67%	11.938 (100%)
5	92,33%	1,53%	4,69%	1,44%	11.974 (100%)
6	93,06%	1,80%	3,54%	1,60%	11.970 (100%)
7	93,22%	2,31%	3,01%	1,46%	11.964 (100%)
8	93,10%	2,71%	2,54%	1,66%	11.949 (100%)
9	93,05%	3,23%	2,09%	1,64%	11.937 (100%)
10 (hoogste inkomens)	94,70%	3,30%	0,85%	1,15%	11.962 (100%)
Totaal	105.830	1.904	9.898	1.682	119.314
Lenen tekort herstelkosten					
1+2 (laagste inkomens)	59,66%	0,28%	36,01%	4,06%	23.668 (100%)
3	73,99%	0,39%	19,48%	6,14%	11.952 (100%)
4	77,58%	1,34%	14,68%	6,40%	11.938 (100%)
5	82,29%	3,22%	8,63%	5,85%	11.974 (100%)
6	84,39%	4,65%	5,86%	5,10%	11.970 (100%)
7	85,38%	6,01%	4,49%	4,12%	11.964 (100%)
8	86,38%	5,91%	3,53%	4,18%	11.949 (100%)
9	86,40%	6,88%	3,05%	3,67%	11.937 (100%)
10 (hoogste inkomens)	89,74%	6,49%	1,49%	2,28%	11.962 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

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

Tabel 17 Kenmerk vermogen (per 20ste percentiel) van de groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin het tekort herstelkosten wordt geleend

Vermogen quintielen (bank- en spaartegoeden en beleggingen)	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Huidige situatie					
1 (laagste vermogen)	80,82%	2,39%	14,94%	1,85%	23.775 (100%)
2	87,44%	2,14%	8,89%	1,52%	23.880 (100%)
3	89,84%	1,47%	7,36%	1,33%	23.912 (100%)
4	92,39%	1,24%	5,25%	1,13%	23.868 (100%)
5 (hoogste vermogen)	92,98%	0,75%	5,06%	1,21%	23.879 (100%)
Totaal	105.830	1.904	9.898	1.682	119.314
Lenen tekort herstelkosten					
1 (laagste vermogen)	59,92%	6,21%	25,05%	8,82%	23.775 (100%)
2	72,83%	5,15%	16,32%	5,70%	23.880 (100%)
3	81,16%	3,30%	11,91%	3,63%	23.912 (100%)
4	87,86%	2,11%	7,43%	2,60%	23.868 (100%)
5 (hoogste vermogen)	91,08%	1,00%	5,71%	2,21%	23.879 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

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

Tabel 18 Kenmerk betaalbaar van de groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin het tekort herstelkosten wordt geleend

Herstelkosten direct betaalbaar?	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Huidige situatie					
Nee	86,29%	1,96%	10,19%	1,56%	74.237 (100%)
Ja	92,66%	0,99%	5,18%	1,16%	45.077 (100%)
Totaal	105.830	1.904	9.898	1.682	119.314
Lenen tekort herstelkosten					
Nee	70,04%	5,11%	18,19%	6,67%	74.237 (100%)
Ja	92,66%	0,99%	5,18%	1,16%	45.077 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

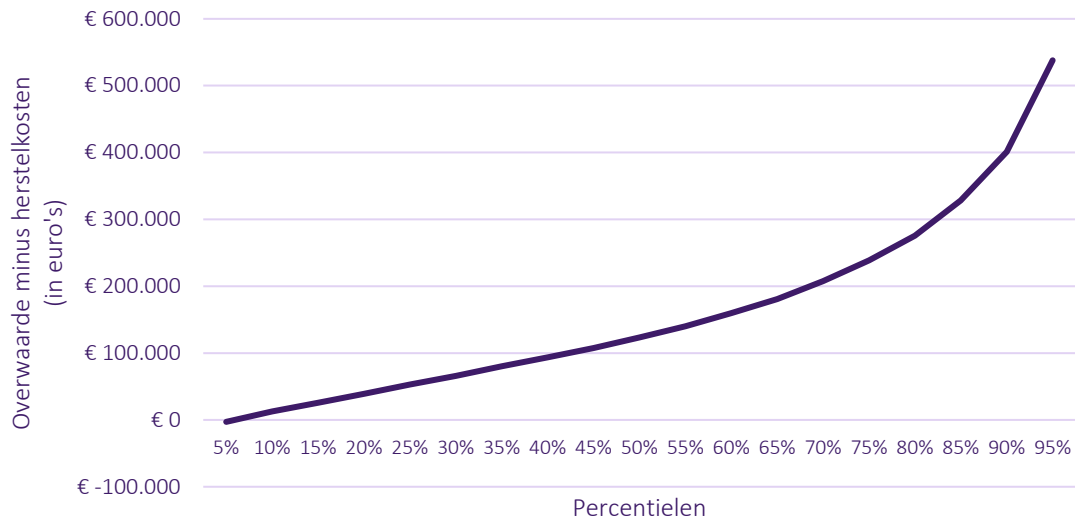
Bron: FunderMaps, Nibud en CBS Microdata, bewerking AFM (2026)

Tabel 19 Kenmerk overwaarde hoger dan herstelkosten in het scenario waarin alleen het tekort wordt geleend

Huidige overwaarde van woning hoger dan herstelkosten?	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Lenen tekort herstelkosten					
Nee	18,9%	32,4%	7,0%	41,8%	13.100 (100%)
Ja	86,0%	0,0%	14,0%	0,0%	106.214 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

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

Figuur 2 Verdeling van overwaarde minus herstelkosten voor de groep woningeigenaren die alleen op basis van LTI buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte valt (15.838 woningeigenaren, zie vorige Tabel)



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

Tabel 20 Kenmerk WOZ-waarde van de groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin het tekort herstelkosten wordt geleend

WOZ-waarde	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Huidige situatie					
Minder dan 150 duizend euro	84,41%	5,90%	7,29%	2,40%	1.289 (100%)
150-250 duizend euro	86,86%	2,54%	8,89%	1,72%	20.641 (100%)
250-350 duizend euro	89,15%	1,87%	7,60%	1,38%	33.447 (100%)
350-450 duizend euro	90,62%	1,36%	6,77%	1,25%	23.372 (100%)
450-550 duizend euro	89,99%	1,16%	7,61%	1,25%	14.858 (100%)
550-650 duizend euro	89,47%	0,79%	8,65%	1,08%	9.434 (100%)
Meer dan 650 duizend euro	86,08%	0,67%	11,69%	1,56%	16.163 (100%)
Totaal	105.830	1.904	9.898	1.682	119.314
Lenen tekort herstelkosten					
Minder dan 150 duizend euro	68,04%	10,55%	12,80%	8,61%	1.289 (100%)
150-250 duizend euro	73,13%	5,85%	14,04%	6,99%	20.641 (100%)
250-350 duizend euro	77,82%	4,42%	12,79%	4,98%	33.447 (100%)
350-450 duizend euro	81,95%	2,96%	11,58%	3,51%	23.372 (100%)
450-550 duizend euro	81,36%	2,36%	12,67%	3,61%	14.858 (100%)
550-650 duizend euro	81,58%	1,62%	13,20%	3,60%	9.434 (100%)
Meer dan 650 duizend euro	78,92%	1,34%	16,35%	3,39%	16.163 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

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

Tabel 21 Kenmerk woningtype van de groepen binnen/buiten de standaard hypothecaire financieringsruimte in (i) huidige situatie, (ii) het scenario waarin het tekort herstelkosten wordt geleend

Woningtype	LTV & LTI onder 100%	LTV boven 100%	LTI boven 100%	LTV & LTI boven 100%	Totaal
Huidige situatie					
Vrijstaande woning	88,31%	1,46%	8,72%	1,50%	25.583 (100%)
Twee-onder-een-kapwoning	91,01%	1,58%	6,21%	1,20%	15.102 (100%)
Hoekwoning	89,44%	1,52%	7,87%	1,17%	14.342 (100%)
Tussenwoning	89,34%	1,44%	7,94%	1,28%	39.132 (100%)
Meergezinswoning	86,29%	2,04%	9,89%	1,78%	25.058 (100%)
Totaal	105.830	1.904	9.898	1.682	119.314
Lenen tekort herstelkosten					
Vrijstaande woning	79,42%	2,69%	12,39%	5,50%	25.583 (100%)
Twee-onder-een-kapwoning	84,21%	3,20%	9,44%	3,15%	15.102 (100%)
Hoekwoning	80,05%	3,58%	12,33%	4,04%	14.342 (100%)
Tussenwoning	77,85%	3,87%	13,67%	4,62%	39.132 (100%)
Meergezinswoning	74,67%	4,14%	16,40%	4,79%	25.058 (100%)
Totaal	93.765	4.238	15.838	5.473	119.314

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