



Verdiepende analyse

Inprijzen klimaatrisico's op de woningmarkt

Risico's voor (potentiële) woningeigenaren en mogelijke oplossingsrichtingen



Lees verder



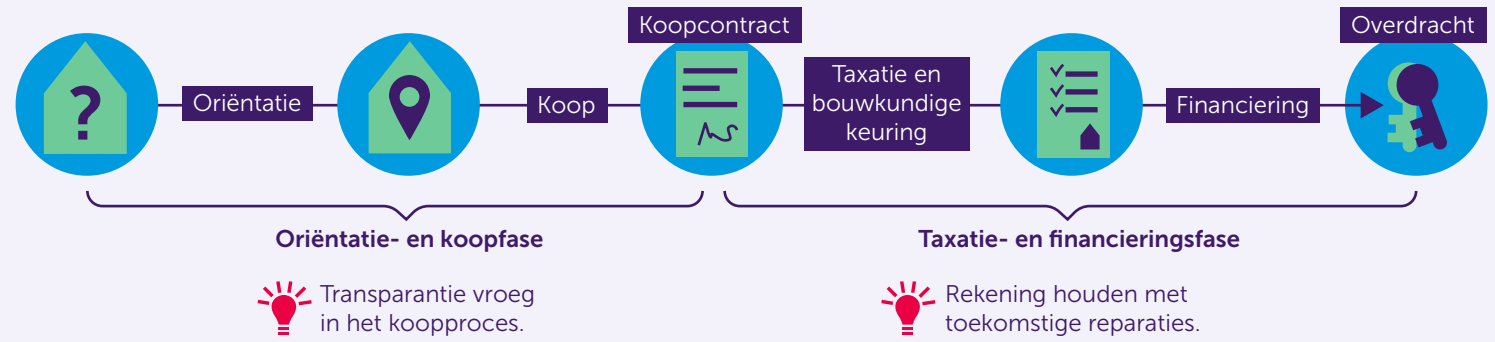
Visuele samenvatting Inprijzen van klimaatrisico's op de woningmarkt



3 Dit heeft schadelijke gevolgen voor huizenbezitters.

- U betaalt teveel voor uw huis en koopt een kat in de zak.
- U krijgt in de toekomst te maken met hoge reparatiekosten.

4 Hoe kunnen we deze mogelijke schade inprijzen bij de aankoop van een huis?





Inhoud

Managementsamenvatting	4
Inleiding	6
01 Klimatrisico's woningmarkt	7
02 Onvoldoende inprijzen klimatrisico's	11
03 Oplossingsrichting en benodigde instrumenten	15



Managementsamenvatting

In Nederland hebben fysieke klimaatrisico's een aanzienlijke en groeiende impact op de woningmarkt. Voor de Nederlandse woningmarkt zijn funderings- en overstromingsrisico's de meest significante klimaatrisico's omdat deze de grootste financiële gevolgen voor huiseigenaren hebben. Als gevolg van klimaatverandering zullen zich vaker extreme weersomstandigheden zoals hevige neerslag en lange periodes van droogte en hitte voordoen. Dit leidt tot een groeiende kans op overstroming en aantasting van de fundering. Deze risico's hebben potentieel grote financiële gevolgen voor woningkopers- en eigenaren in de vorm van mogelijke schade-posten en veroorzaken een neerwaartse druk op de marktwaarden van woningen. Funderingsschade is namelijk niet verzekeraar en overstromingsschade slechts ten dele¹. Als gevolg hiervan moeten woningeigenaren deze kosten grotendeels zelf dragen. Het is daarom van belang dat woningprijzen deze risico's weerspiegelen. In deze paper belicht de AFM de negatieve (financiële) gevolgen voorkomend uit het onvoldoende mee laten wegen (inprijzen) van klimaatrisico's vanuit het micro-economische belang van individuele woningkopers- en eigenaren.

Momenteel zijn funderings- en overstromingsrisico's nagenoeg niet ingeprijsd. Dit houdt in dat deze risico's geen (of onvoldoende) onderdeel van de waardebeoordeling van woningen vormen. Er zijn meerdere redenen waarom deze risico's niet worden ingeprijsd. Ten eerste zijn consumenten zich onvoldoende bewust van de risico's. Ten tweede zijn verkopers niet verplicht om informatie over deze risico's beschikbaar te stellen. Ten derde worden de data over de risico's niet altijd betrouwbaar geacht.

Het niet inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's kan leiden tot schadelijke financiële gevolgen voor (potentiële) woningkopers en -eigenaren.

Ten eerste kunnen woningkopers een te hoge koopprijs betalen en een te hoge leensom verkrijgen voor een woning waar funderings- en overstromingsrisico's

aanwezig zijn maar niet zijn ingeprijsd. Als funderings- of overstromingsrisico's pas later bekend worden, of zich pas later manifesteren, is het aannemelijk dat de woning in waarde daalt en de koper achteraf gezien een 'kat in de zak' heeft gekocht. Dit betekent vermogensverlies, waarbij de waarde van de woning tot onder de hypotheeksom kan dalen. Bij verkoop blijven woningeigenaren dientengevolge met een restschuld achter. Ten tweede kunnen woningeigenaren financiële problemen ervaren wanneer zij geen financieringsruimte hebben om schade aan hun woning te voorkomen of te herstellen. Doordat er momenteel geen rekening wordt gehouden met de nodige investeringen voor het herstellen of voorkomen van klimaatrisico's tijdens de financieringsfase van een woning, kan de situatie zich voordoen dat woningeigenaren deze investeringen niet kunnen financieren, dat zij geen handelingsperspectief hebben en de woning (mogelijk met verlies) moeten verkopen. Ten derde kunnen woningkopers ongewenst te kampen krijgen met woonstress en gezondheids- dan wel veiligheidsrisico's voortkomend uit klimaatrisico's. Ten vierde kunnen woningkopers- en eigenaren door gebrek aan informatie momenteel geen voorzorgsmaatregelen nemen.

Een keerzijde van het inprijzen is dat zittende huiseigenaren met vermogensverlies/ lagere vermogenswinst te maken krijgen en kort zittende huiseigenaren met een relatief hoge hypotheek de loan-to-value (LTV) voorbij de 100% zien stijgen. Dit zal ter overweging genomen moeten worden bij het opstellen van beleid, bijvoorbeeld door hulp voor huiseigenaren met het financieren van schadeherstel. Initiatieven bestaan al, zoals het Fonds Duurzaam Funderingsherstel om woningeigenaren in bepaalde gemeenten te helpen met het financieren van funderingsherstel. Op de lange termijn blijft het echter van belang de risico's in te prijzen. Het inprijzen voorkomt juist dat een nieuwe eigenaar kort na aanschaf de prijscorrectie voor de kiezen krijgt. Inprijzing zal daarnaast naar verwachting adaptief in de woonprijs

¹ ['Schade door klimaatverandering steeds vaker onverzekerbaar'](#), AFM, oktober 2021.



terecht komen waardoor woningeigenaren niet plotseling met grote waardedalingen te maken krijgen. In het geval dat de verkoper al geruime tijd eigenaar is, dan zal de opgebouwde prijsstijging over de afgelopen jaren bovendien aanmerkelijk meer zijn dan de te verwachten prijscorrectie en daarmee te overzien voor de verkoper. Tenslotte worden funderings- en overstromingsrisico's met de tijd groter. Dit maakt tijdige bewustwording bij eigenaren noodzakelijk, geeft hen de mogelijkheid om hierop tijdig te anticiperen, en voorkomt daarmee dat de risico's groter worden.

Om de schadelijke effecten voor potentiële woningkopers- en eigenaren te mitigeren en deze risico's effectief in te prijzen, verdient het aanbeveling dat funderings- en overstromingsrisico's hun plaats krijgen tijdens het gehele woningkooptraject. Hierin onderscheiden we twee fases: de oriëntatie- en koopfase en de taxatie- en financieringsfase. Ten eerste zou informatie over funderings- en overstromingsrisico's al tijdens de oriëntatie- en koopfase bekend moeten zijn bij woningkopers. Het is een vereiste voor potentiële kopers om een weloverwogen koopbeslissing te nemen waarin funderings- en overstromingsrisico's worden meegenomen. De verkoper of verkopende makelaar dient de koper hierover te informeren. Via deze weg zal deze informatie doorwerken op de koopprijs. Dit vertaalt zich achtereenvolgens door in de getaxeerde marktwaarde van de onderhavige woning en van vergelijkbare woningen. De risico's raken daarmee na enige tijd steeds breder ingeprijsd. Daarnaast is het noodzakelijk dat, zolang en zover klimaatrisico's nog niet in hun (geheel) zijn ingeprijsd, taxateurs funderings- en overstromingsrisico's op een begrijpelijke, pand specifieke en eenduidige manier nader omschrijven in het taxatierapport als tegenwicht van de marktwaarde. Ten tweede is het van belang dat er tijdens de taxatie- en financieringsfase wordt gezorgd dat woningkopers voldoende financieringsruimte hebben voor investeringen om klimaatrisico's te mitigeren of schade te herstellen. Hiervoor is het nodig dat er op een consistente manier rekening wordt gehouden met deze kosten bij het vaststellen van het maximale hypotheekbedrag.

Om funderings- en overstromingsrisico's in te kunnen prijzen dienen data volledig, betrouwbaar, gestandaardiseerd en begrijpelijk te zijn voor alle stakeholders. Het effectief inprijzen van deze risico's moet berusten op nauwkeurige, gestandaardiseerde en betrouwbare onderliggende data en methodieken. Daarnaast is het van groot belang dat al deze risico-inschattingen begrijpelijk zijn voor consumenten en dat de informatie handelingsperspectief biedt. Dit stelt consumenten in staat daarop hun gedrag aan te passen. Dit is van belang omdat consumenten niet altijd in staat zijn om hun gedrag aan te passen op basis van verstrekte informatie. Dit is zeker het geval wanneer de risico's en de impact hiervan moeilijk zijn in te schatten dan wel concreet voor te stellen, zoals bij funderings- en overstromingsrisico's.

Het effectief inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's vergt een actieve, coördinerende en faciliterende rol van de overheid. Het inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's is een complex onderwerp waarbij de nodige stakeholders en belangen betrokken zijn. Taxateurs(organisaties), kredietverleners, makelaars, overheidsinstanties, brancheorganisaties, datapartijen, kennisinstituten en belangenverenigingen hebben allen een belangrijke rol. Meerdere partijen zijn momenteel al bezig met trajecten om deze risico's in te prijzen en het bewustzijn van deze risico's te verhogen. Om te zorgen dat deze trajecten elkaar versterken en dat het probleem integraal wordt geadresseerd is het nodig dat effectieve samenwerking en coördinatie plaatsvindt. De overheid zou hierin een coördinerende en faciliterende rol op zich kunnen nemen waarbij stakeholders, trajecten en beleidsopties samenkomen. Wij stellen meerdere beleidsopties voor ter overweging (zie paragraaf 3.3.).





Inleiding



Klimaatverandering heeft een groeiende impact op de woningmarkt in de vorm van een toenemende fysieke klimaatrisico's. In Nederland uiten deze effecten zich voornamelijk in de vorm van verhoogde risico's op funderings- en overstromingsschade veroorzaakt door het vaker voorkomen van extreme weersomstandigheden zoals hevige regenval en langdurige droogte of hitte. Deze potentiële schadeposten zijn in veel gevallen toekomstig en abstract en daarom moeilijk te bevatten. Echter, wanneer deze extreme verschijnselen zich voordoen kunnen die grote gevolgen hebben voor woningen. De hevige overstromingen van de zomer 2021 veroorzaakten €1,8 miljard schade in Limburg² en €36 miljard schade in België en Duitsland³. Door onder andere aanhoudende droogte krijgen ongeveer 1 miljoen woningen in Nederland te maken met funderingsproblemen. De kosten voor herstel van funderingen zijn aanzienlijk, met bedragen van gemiddeld €54.000 tot zelfs €100.000 per woning.⁴

Aangezien verzekeren tegen deze risico's in de meeste gevallen niet mogelijk is, hebben deze schadeposten vaak directe financiële gevolgen voor woningeigenaren. Daarom is het van belang dat deze risico's op correcte wijze worden ingeprijsd. Dit gebeurt momenteel niet tot nauwelijks, met nadelige consequenties voor woningkopers en woningeigenaren. Het vereist actief ingrijpen door meerdere stakeholdergroepen om te zorgen dat funderings- en overstromingsrisico's effectief worden ingeprijsd. In deze paper belichten wij de negatieve (financiële) gevolgen van het onvoldoende inprijzen van klimaatrisico's vanuit het micro-economische belang van individuele woningkopers- en eigenaren.

Naast dat klimaatverandering fysieke risico's tot gevolg heeft leidt het ook tot transitierisico's. Een relevant transitierisico is dat woningeigenaren worden geconfronteerd met stijgende energiekosten en onverwachte operationele kosten vanwege onvoldoende energie-efficiënte woningen. In tegenstelling tot fysieke klimaatrisico's zijn er wel al aanzienlijke stappen gezet voor het inprijzen van dit transitierisico. Bij de verkoop van woningen zijn eigenaren verplicht een energielabel op te stellen. Daarnaast heeft het ministerie van Financiën voorgesteld om energielabels in 2024 een vast onderdeel te maken van de leennormensystematiek zodat energiekosten worden ingecalculereerd bij het bepalen van de maximale leensom.⁵ Hierdoor worden consumenten geïnformeerd over en beschermd tegen dit transitierisico bij het kopen van een woning en het aangaan van een hypotheek. Hoofdstuk 1 beschrijft de impact van funderings- en overstromingsrisico's op woningkopers- en eigenaren. Hoofdstuk 2 belicht het onvoldoende inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's, wat de redenen hier achter zijn, en wat de schadelijke effecten hiervan kunnen zijn voor woningkopers- en eigenaren. Hoofdstuk 3 richt zich op oplossingsrichtingen en de instrumenten die hiervoor nodig zijn.

² 'Schadeafhandeling Limburg laat op zich wachten', Binnenlands Bestuur, februari 2022.

³ 'Overstromingen in Limburg en buurlanden op één na duurste natuurramp van 2021', NOS, december 2021.

⁴ 'De Nationale Funderingsramp (deel 2): Funderingsherstel vraagt een lange adem', KCAF, juli 2019.

⁵ 'Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024'



01 Klimatrisico's woningmarkt

1.1 Grote en groeiende impact van klimaatverandering op de woningmarkt

Klimaatverandering vergroot het risico op schade aan woningen door onder andere wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Vanwege de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen warmt de aarde versneld op, waardoor het klimaat ingrijpend verandert. Ten gevolge hiervan zullen extreme weersverschijnselen zich vaker voordoen, ook in Nederland. Klimaatverandering uit zich met name in de vorm van (i) frequentere, langdurige en extreme mate van neerslag, (ii) frequentere, en langere periodes van droogte en hitte en (iii) stijging van de zeespiegel.

Deze effecten grijpen in op alle aspecten van onze fysieke leefomgeving, waaronder huisvesting. Het risico op overstromingen neemt aanzienlijk toe. Dat gebeurt enerzijds door frequente, langdurige en extreme periodes van neerslag die de rivieren en waterwegen incidenteel zwaar belasten en anderzijds door de gestage zeespiegelstijging, die op lange termijn een groot deel van Nederland bedreigt. Daarnaast neemt de aantasting van funderingen door verzakkingen en paalrot toe door frequentere en langere periodes van droogte. Deze problemen treden op omdat droogte de stabiliteit en ondersteuning van funderingen verstoort met name door een verlaagd grondwaterpeil. Tenslotte leidt de hogere frequentie van periodes van extreme hitte tot een verhoging van natuurbrandrisico's en hittestress. Al deze fysieke klimatrisico's hebben impact op de waardebeoordeling van woningen. In Nederland zijn met name funderings- en overstromingsrisico's van belang aangezien deze het meest waarschijnlijk zijn gezien onze geografische ligging, ze de grootste financiële schade tot gevolg zullen hebben, en grotendeels niet verzekeraar zijn (zie paragraaf 1.2.).

Frequentere en langere periodes van droogte tasten de fundering van woningen aan en de kosten van funderingsherstel zijn aanzienlijk. Tijdens periodes van droogte kan het grondwaterpeil zakken. Door de lagere grondwaterstanden kunnen veen- en kleilagen inklinken, waardoor niet alleen scheuren in muren en gevels kunnen ontstaan, maar ook de kans op paalrot bij houten funderingen toeneemt. Dit kan leiden tot het verzakken en zelfs instorten van woningen. Uit diverse schattingen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) komt naar voren dat er in Nederland zo'n een miljoen woningen zijn die funderingsproblemen hebben of zullen gaan ontwikkelen, waaronder 1 op de vier woningen gebouwd vóór 1970⁶. De kosten van funderingsherstel variëren, maar bedragen gemiddeld €54.000 en kunnen oplopen tot €100.000⁷. Het KCAF schat dat het totale schadebedrag kan oplopen tot €60 miljard in 2050.⁸ Hierbij moet worden aange-merkt dat de risico's van klimaatverandering nauw zijn verweven met andere ingrepen in de fysieke leefomgeving. Een nieuw peilbesluit in een polder en herstel of aanleg van een rioleringsstelsel kan grote impact hebben op de kwaliteit van funderingen.⁹ De balans tussen natuur, bedrijvigheid, landbouw en wonen is precair en onderhevig aan (toekomstig) beleid. Dit heeft bijvoorbeeld grote gevolgen voor de grondwaterstand. Waar boeren profijt hebben van een lage waterstand, hebben huiseigenaren juist belang bij een hoge waterstand om hun fundering te beschermen. De impact van klimaatverandering zal dus altijd meegewogen moeten worden met andere ingrepen in de fysieke leefomgeving die sterk afhankelijk zijn van beleidskeuzes. De belangen van de woningmarkt en bijvoorbeeld die van natuur of landbouw kunnen met elkaar in strijd zijn.

⁶ [Omvang funderingsproblematiek](#), KCAF.

⁷ ['De Nationale Funderingsramp \(deel 2\): Funderingsherstel vraagt een lange adem'](#), KCAF, juli 2019.

⁸ ['Gemelde funderingsschade leidt tot forse prijskorting bij woningverkoop'](#), ESB, januari 2023.

⁹ ['Impact droogte op funderingen'](#), Deltares, september 2020.



De kans op extreme en langdurige neerslag neemt toe met mogelijk forse schade aan woningen tot gevolg.

Ongeveer 59%¹⁰ van Nederland is kwetsbaar voor overstromingen, met potentieel grote schade tot gevolg. Zo werd de totale schade na de overstromingen in Limburg in 2021, veroorzaakt doordat door exceptionele regenval de rivieren buiten de oevers traden, geschat op €1,8 miljard.¹¹ Europese cijfers geven aan dat schade door toedoen van overstromingen sterk zullen groeien. In het eerste decennium van deze eeuw bedroeg de schade door overstromingen in de EU gemiddeld €4 miljard per jaar. Naar schatting zal dit oplopen tot €23 miljard per jaar in 2050, bijna een verzesvoudiging.¹² EIOPA (European Insurance and Occupational Pensions Authority) heeft becijferd dat Nederland in Europa een van de hoogste risico's loopt op schade door overstroming.¹³ Hoe het daadwerkelijke risico zich ontwikkelt hangt mede af van maatregelen zoals dijkversterkingen. Naast overstromingsrisico's neemt het risico op wateroverlast toe. Dit betreft schade die kan optreden door extreme regenval, in een lokaal gebied. Dit risico zal toenemen richting 2050.¹⁴ Schade als gevolg van extreme neerslag is deels verzekeraar. Wanneer we hierna spreken over onverzekerbare overstromingsrisico's, wordt hier ook onverzekerbare wateroverlast mee bedoeld.

Naast overstromings- en funderingsrisico's bestaan er nog andere risico's voor woningen, zoals de eerdergenoemde kans op natuurbranden en hittestress als gevolg van extreme periodes van hitte en droogte.

Gezien dit vooralsnog verzekerbare, reële, doch minder prangende risico's zijn, vallen deze buiten de focus van deze verdiepende analyse.

1.2 Beperkte verzekerbaarheid tegen funderings- en overstromingsrisico's

Bij de analyse van klimaatverandering op de woningmarkt is het relevant onderscheid te maken tussen verzekerbare en niet-verzekerbare klimaatrisico's. Verzekerbare risico's zijn voor de consument beter financieel te berekenen en kunnen in een hypotheekadvies meegenomen worden. Woningeigenaren zijn echter in geval van funderingsrisico's en bepaalde overstromingsrisico's niet verzekerd, waardoor de kosten hiervan volledig ten laste van de woningeigenaar komen.

Funderingsrisico's zijn niet verzekeraar en het is ook niet waarschijnlijk dat hier in de toekomst snel verzekeringen voor zullen komen. Alleen onzekere voorvallen waarvan de oorzaak duidelijk is zijn te verzekeren. In het geval van funderingsschade is het vaak niet duidelijk vast te stellen wat de exacte oorzaak is. Daarnaast is funderingsschade bij veel woningen geen onzeker voorval. Funderingsschades vormen een dreigend en toenemend probleem voor 1 op de 8 woningeigenaren. Het is duidelijk dat deze huizen funderingsherstel zullen behoeven, en dat dit in het bijzonder nodig zal zijn voor huizen gebouwd op houten funderingspalen.

In Nederland bestaan er voor particulieren geen verzekeringen tegen schade als gevolg van overstromingen van primaire waterkeringen. In het geval van overstromingsrisico's zijn woningeigenaren afhankelijk van de oorzaak verzekerd of niet. In Nederland wordt er onderscheid gemaakt tussen overstromingen van primaire en secundaire/tertiaire waterkeringen. De primaire waterkeringen bieden bescherming tegen overstromingen bij hoogwater vanuit de Noordzee, de Waddenzee en de grote rivieren en meren. Dit is het stelsel van dijken, duinen, dammen en bijzondere stormvloedkeringen. Secundaire en tertiaire waterkeringen beschermen tegen binnenwater uit de vele kleine meren, rivieren en kanalen die ons land kent. Overstromingen van primaire waterkeringen hebben potentieel veel slachtoffers en ingrijpende economische schade tot gevolg. Alhoewel er geen verzekering bestaat bij overstromingen van primaire waterkeringen, vergoedt de Rijksoverheid onder bepaalde voorwaarden geleden schade die niet door verzekeraars wordt gedekt. Dit is het geval wanneer een overstroming formeel tot ramp wordt verklaard en de Wet tegemoetkoming schade bij rampen (Wts) in werking treedt. Echter, deze wet zal niet bij alle overstromingen van toepassing zijn, waardoor woningkopers- en eigenaren er niet op kunnen

10 26% ligt onder zeeniveau, 29% kan overstroom als rivieren massaal buiten hun oevers treden en 4% ligt buitendijks, zie ook '[Kleine kansen, grote gevolgen](#)', PBL.

11 '[Overstromingen in Limburg en buurlanden op één na duurste natuurramp van 2021](#)', NOS, december 2021.

12 Jongman, B., et al. (2014). Increasing stress on disaster-risk finance due to large floods. *Nature Climate Change*, 4(4), 264-268.

13 '[Discussion paper on non-life underwriting and pricing in light of climate change](#)', EIOPA, december 2020.

14 '[Klimaatverandering en intergenerationele verdeling van financiële lasten](#)', CPB, september 2023.



vertrouwen dat schade als gevolg van overstromingen van primaire waterkeringen altijd vergoed wordt. Zo blijkt uit onderzoek, uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Justitie en Veiligheid, dat de details van de vergoedingsregeling niet duidelijk waren voor de gedupeerden van de overstromingen in Limburg in 2021.¹⁵

Met betrekking tot het overstromingsrisico heeft de AFM in 2021 de sector en de overheid opgeroepen om samen te kijken naar manieren om dit risico te adresseren.¹⁶ Wij zien het beter verzekeraar maken van overstromingsrisico's nog steeds als een goede oplossing om woningeigenaren te beschermen tegen dergelijke schadeposten. Vanuit het Verbond van Verzekeraars bestaan er ook ideeën om schade als gevolg van het doorbreken van primaire waterkeringen verzekeraar te maken.¹⁷ Daarnaast heeft het Verbond van Verzekeraars ook de overheid opgeroepen om samen met verzekeraars te gaan werken aan een compensatiesysteem bij overstromingen van grote rivieren en/of de zee.¹⁸ Hier zijn echter op dit moment nog geen concrete plannen voor, waardoor primaire waterkeringsoverstromingen op dit moment nog onverzekerbaar zijn en blijven. In deze paper zullen wij dan ook andere oplossingsrichtingen verkennen. Tegelijkertijd zal een dergelijke verzekeraarheid leiden tot stijgende en woning specifieke premies (zoals reeds gangbaar bij een huis met een rieten dak). Als de premieverschillen toenemen zal dat ook ingeprijsd moeten worden in de woningwaarde door het verschil in maandlasten, zoals nu ook gebeurt met het verplichte energielabel.

1.3 Impact funderings- en overstromingsrisico's op woningen

Omdat funderings- en overstromingsrisico's grotendeels niet verzekeraar zijn, hebben deze aanzienlijke financiële impact op bepaalde woningen. Het feit dat deze risico's kunnen leiden tot hoge kosten die door de woningeigenaar zelf gedragen moeten worden, leidt ertoe dat deze risico's een sterk negatief effect kunnen hebben op de marktwaarde van een woning. Door de toename van extreme weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering neemt de kans op dergelijke schade en waardedaling in de komende decennia toe.



¹⁵ 'Procesevaluatie afhandeling waterschade Zuid-Nederland', AEF, januari 2023.
¹⁶ 'De invloed van klimaatverandering op schadeverzekeringen', AFM, oktober 2021.
¹⁷ 'Verzekeraars zetten volgende stap in verzekeren overstroming door grote rivier of zee', Verbond van Verzekeraars, december 2022.
¹⁸ 'Oproep aan overheid: werk samen met verzekeraars aan solidair systeem voor compensatie bij overstroming door grote rivier of zee', Verbond van Verzekeraars, februari 2022.



Figuur 1. Wist je dat...



Bron: Rijkswaterstaat, OECD, KCAF.

Ondanks dat funderings- en overstromingsrisico's verschillen qua aard en omvang, worden ze in deze verkenning samengenomen onder de noemer 'onverzekerbare risico's'. Funderingsrisico's zijn voorspelbaarder voor wat betreft de kans en mogelijke schade of (mits tijdig aangepakt) kosten voor herstel betreft. Als herstel eenmaal is uitgevoerd, is de kans op toekomstige schade nihil. Overstromingsschade kan oplopen tot de herbouwwaarde van de woning en na herstel van de schade blijft (zonder mitigerende maatregelen) de kans op herhaling aanwezig. De benodigde ruimte om handelingsperspectief te behouden is bij funderingsrisico's redelijk te berekenen (verwachte herstelkosten met een geringe spreiding), waar die bij overstromingsrisico's een lagere verwachting heeft, maar een veel grotere spreiding en kans op herhaling heeft. Wij zijn ons bewust van deze onderlinge verschillen.

¹⁹ Overstromingen van primaire waterkeringen zijn niet verzekeraar, overstromingen van secundaire en tertiaire waterkeringen zijn wel (deels) verzekeraar.



02 Onvoldoende inprijzen klimatrisico's

Gezien de impact van funderings- en overstromingsrisico's op de woningwaarde is het van belang dat deze risico's voldoende zijn ingeprijsd. Bij het inprijzen van overstromings- en funderingsrisico's dienen alle reeds opgetreden en voorzienbare effecten van toekomstige klimatrisico's en mogelijke kosten aan de woning te worden meegenomen bij de prijsvorming en waardebeoordeling van de woning. In het geval van funderings- en overstromingsrisico's houdt dit in dat het bestaan van deze schades, of het risico op het ontstaan hiervan zijn ingeprijsd. Omdat funderings- en overstromingsrisico's in de meeste gevallen niet-zichtbare schade en toekomstige risico's betreffen, moet inprijzen van deze risico's vaak op basis van datagedreven risico-inschattingen plaatsvinden.

2.1 Funderings- en overstromingsrisico's zijn onvoldoende ingeprijsd

Overstromingsrisico's worden momenteel onvoldoende ingeprijsd in de woningwaarde. In Nederland houden kopers niet of slechts beperkt rekening met overstromingsrisico's bij het bepalen van de woningwaarde, tenzij een overstroming daadwerkelijk in het recente verleden heeft plaatsgevonden. Door kenmerken van verkochte woningen tussen de periode 1999-2011 te bestuderen blijkt dat er slechts een klein prijsverschil bestaat tussen twee woningen die op alle aspecten vergelijkbaar zijn behalve op hun overstromingskans.²⁰ Het prijsverschil betreft maar 1% van de waarde (ongeveer €2.400 destijds, nu €4.300). Onderzoekers van ABN AMRO lijken met recentere data tot een vergelijkbare conclusie te komen.²¹ Zij presenteren hun bevindingen wel met enige voorzichtigheid vanwege de methodologische uitdagingen die gepaard gaan met de gebruikte analysetechniek.

20 Garretsen, J., Marlet, G., Bosker, M., & van Woerkens, C. (2019). Nether Lands: Evidence on the Price and Perception of Rare Natural Disasters. *Journal of the European Economic Association*, 17(2), 413-453
 21 'Is flood risk already affecting house prices?', ABN Amro, februari 2022.

Het waarde effect verdwijnt naarmate de overstroming langer geleden is. Na de overstromingen van de Maas in 1993 en 1995 is er door onderzoekers wel tijdelijk een negatief effect op de huizenprijzen gevonden. Dit effect bleek tien jaar na de overstroming volgens Daniel e.a. (2009)²² nog intact. Mutlu e.a. (2023)²³ laten echter zien dat na verloop van tijd dit effect kleiner werd en in afwezigheid van nieuwe overstromingen dit na 9 tot 12 jaar was verdwenen.

Ook funderingsrisico's worden onvoldoende ingeprijsd, ondanks de significante impact op de woningwaarde. Hommes e.a. (2023) hebben met behulp van text mining de verkoopteksten op Funda voor de periode januari 2019 tot en met juni 2022 geanalyseerd. Hieruit blijkt dat in slechts 2,2% de kwaliteit van de fundering überhaupt wordt genoemd in de verkooptekst.²⁴ Als funderingsrisico's wel worden genoemd, worden deze voor een deel meegenomen in de koopsom, maar het is onduidelijk of dit effect in goede verhouding staat tot de werkelijke herstelkosten. De onderzoekers vonden dat de verkoopwaarde van woningen met een slechte fundering gemiddeld 12% lager blijkt te zijn dan vergelijkbare woningen zonder kennis over de staat van de fundering. Bij een op Funda vermelde herstelde fundering is de verkoopwaarde juist 2% hoger.²⁵ Ander onderzoek door Willemsen e.a. (2020)²⁶ vergeleek de huizenprijzen in Gouda en Rotterdam (hoger risico op bodemverzakking) met huizenprijzen in Arnhem (lager risico op bodemverzakking). Zij vinden een prijsverschil van ongeveer 6% tussen woningen met een hoger en lager risico op bodemverzakking.

22 Daniel, V. E., Florax, R. J., & Rietveld, P. (2009). Flooding risk and housing values: An economic assessment of environmental hazard. *Ecological Economics*, 69(2), 355-365.

23 Mutlu, A., Roy, D., & Filatova, T. (2023). Capitalized value of evolving flood risks discount and nature-based solution premiums on property prices. *Ecological Economics*, 205, [107682].

24 Hommes, S. et al. (2023) *ESB*, 108(4819), 136-139.

25 Hommes, S. et al. (2023) *ESB*, 108(4819), 136-139.

26 Willemsen, W., Kok, S., & Kuik, O. (2020). The effect of land subsidence on real estate values. *Proceedings of the International Association of Hydrological Sciences*, 382, 703-707.

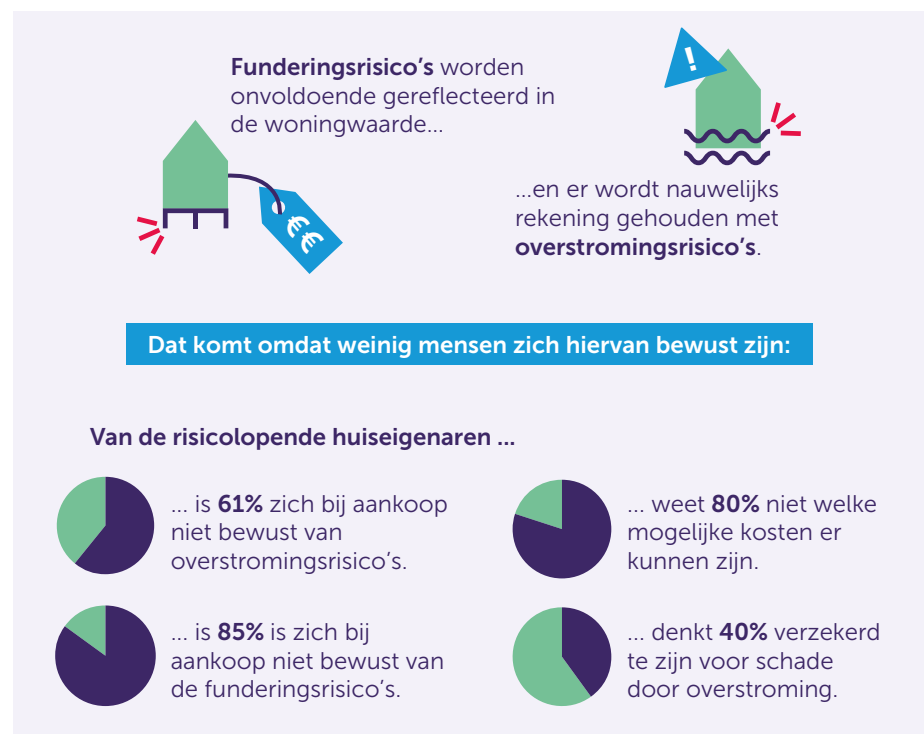


2.2 Redenen achter onvoldoende inrijzen van risico's

De AFM ziet drie redenen waarom funderings- en overstromingsrisico's momenteel niet zijn ingeprijsd:

1. Gering bewustzijn bij woningkopers over funderings- en overstromingsrisico's en potentiële herstelkosten,
2. Afwezigheid van prikkels voor woningverkopers voor het onderzoeken van funderings- en overstromingsrisico's,
3. Onvoldoende vertrouwen in data over deze risico's.

Figuur 2. Onbekend maakt onbemind...



Bron: Vereniging Eigen Huis, Verbond van Verzekeraars

Ten eerste zijn woningkopers zich vaak niet bewust van de impact van funderings- en overstromingsrisico's op de woningwaarde en de potentieel hoge herstelkosten. Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis blijkt dat 85% van huiseigenaren met een risico op funderingsschade en 61% van de huiseigenaren met een risico op overstromingsschade zich hier niet van bewust waren toen zij de woning kochten. Ook blijkt uit het onderzoek dat 80% van de huiseigenaren geen idee heeft van de mogelijke kosten.²⁷ Tenslotte blijkt uit onderzoek van het Verbond van Verzekeraars dat ruim 40% van consumenten in de onjuiste veronderstelling leeft dat overstromingsschade wordt gedekt door de verzekeraar.²⁸ Hierbij is ook van belang dat woningkopers vaak te weinig houvast hebben om risico's met kleine kans en grote impact te beoordelen, waardoor bezorgdheid over mogelijke toekomstige gebeurtenissen gering blijft. Vaak vertrouwt men op de polisvoorwaarden van de verzekering en/of de rol van de overheid bij onverzekerbare schade. Dit terwijl funderingsschade in bijna alle gevallen door de bewoners zelf gedragen moet worden. Hierbij speelt ook een rol dat de woningmarkt krap is waardoor woningkopers weinig keus hebben en weinig tijd om een keuze te maken.

Ten tweede zijn woningverkopers niet verplicht om een funderingsonderzoek uit te laten voeren of om data met betrekking tot funderings- of overstromingsrisico's voor potentiële woningkopers beschikbaar te stellen. Woningverkopers hebben er zelden economische baat bij om deze informatie over funderings- of overstromingsrisico's te vergaren en publiek te maken. Uit onderzoek blijkt dat als funderingsschade gemeld wordt, de vraagprijs gemiddeld 12% lager is dan de geschatte waarde die het model maakte zonder kennis over de staat van de fundering. Aangezien de gemiddelde woningprijs in september 2023 op €416.000 ligt,²⁹ en funderingsherstel gemiddeld €54.000 kost, komt dit op ongeveer 13% van de gemiddelde woningwaarde. Met melding van een herstelde fundering kwam de verkoopprijs gemiddeld 2% hoger uit, wat neerkomt op ongeveer €13.500. De verhoging van de verkoopprijs stijgt dus niet evenredig met de kosten van funderingsherstel. Puur economisch gezien heeft de verkoper er dus geen baat bij onderzoek te laten doen als de kans op aanwezige funderingsschade hoog is, aangezien dit een negatief

²⁷ 'Onderzoek in risicogebieden wijst uit: Huizenbezitters onvoldoende bewust van risico's klimaatverandering', Vereniging Eigen Huis, februari 2023.

²⁸ 'Hoofd boven water: Verzekeren van schade in een veranderend klimaat', Verbond van Verzekeraars, november 2016.

²⁹ [Dashboard woningmarkt](#), CBS.



effect heeft op de prijs. En omgekeerd, als er bijna geen kans is op funderingsschade, is er geen 'winst' voor de verkoper om inzicht te geven omdat dit risico nog nauwelijks is ingeprijsd en de kosten wellicht niet opwegen tegen de baten. Daarnaast is een funderingsonderzoek vaak te kostbaar en tijdrovend om door een potentiële koper uit te laten voeren voordat de koper tot koop overgaat. Kopers kunnen bovendien niet voor elk huis waarop ze willen bieden een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Er bestaat momenteel ook geen verplichting om informatie met betrekking tot overstromingsrisico's te delen met potentiële kopers.

Ten derde worden data met betrekking tot deze funderings- en overstromingsrisico's vaak nog als te grofmazig of onbetrouwbaar beschouwd. Verkopers, makelaars en taxateurs durven in veel gevallen hun oordeel nog niet te baseren op deze data. Dit komt door de gepercipieerde onbetrouwbaarheid van data over de risico's. Dit is een groter probleem in het geval van funderingsrisico's dan voor overstromingsrisico's. Daarnaast bestaat er momenteel geen uniforme definitie en standaardmethode om funderings- en overstromingsrisico's eenduidig en gestructureerd in te schatten en door te vertalen naar een risicoclassificatie voor de woning zoals nu het geval is bij energielabels. Volgens de funderingsonderzoeksrichtlijn van het KCAF worden wel waarden aan funderingskwaliteiten gegeven. De risicoanalyses van het KCAF worden ook vertaald in categorieën. In Nederland houden taxateurs nog geen rekening met overstromingsrisico's. Deze vormen namelijk geen onderdeel van het model taxatierapport³⁰. Het is een goede stap dat funderingsrisico's onderdeel zijn geworden van het model taxatierapport. Het is echter onduidelijk in hoeverre taxateurs in de praktijk rekening houden met en vertrouwen op data over funderingsrisico's. Het is hierbij van belang dat taxateurs met funderingsdata rekening houden indien voldoende betrouwbare data hierover beschikbaar zijn.

30 "Taxatierapport woonruimte", NWWI, juli 2022.

2.3 Schadelijke effecten voor woningkopers- en eigenaren

Het niet inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's leidt tot vier schadelijke effecten voor woningkopers en -eigenaren.

Ten eerste kunnen woningkopers een te hoge koopprijs betalen en te hoge leensom verkrijgen voor een woning waar funderings- en overstromingsrisico's aanwezig zijn. Indien funderings- en overstromingsrisico's aanwezig zijn, maar niet zijn ingeprijsd, resulteert dit in een te hoge aankoopprijs. De verwachting is dat door de hogere prijsvorming, de taxatiewaarde hoger is en de koper vervolgens meer geld kan lenen. Iemand mag immers lenen tot 100% van de waarde van de woning (loan-to-value, LTV). Als funderings- of overstromingsrisico's echter pas later bekend worden, of zich later manifesteren, is het aannemelijk dat er een prijscorrectie plaatsvindt op de woning. De resulterende waardedaling leidt dan tot een financiële tegenvaller voor de koper. Dit heeft extra negatieve consequenties wanneer de woningeigenaar de woning wil of moet verkopen en de hypotheek met een hoge LTV heeft afgesloten. Hierdoor blijft de woningeigenaar met een restschuld achter.

Ten tweede kunnen woningeigenaren financiële problemen ervaren wanneer zij geen financieringsruimte hebben om schade aan hun woning te voorkomen of herstellen. Het herstellen of voorkomen van schade aan de woning kan significante investeringen vereisen. Denk hierbij aan het vervangen of repareren van een fundering, het herstellen van schade aan de woning na een overstroming of het nemen van voorzorgsmaatregelen ter voorkoming van dit soort schade. Als de woningeigenaar het maximale bedrag heeft geleend op basis van inkomen (100% loan-to-income, LTI) en de waarde van het onderpand (100% loan-to-value, LTV), dan betekent dit dat hier geen extra financieringsruimte voor is. De leennormen (LTI en LTV), uitgewerkt in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk), bieden alleen extra leenruimte in enkele specifieke uitzonderingsgevallen, zoals in geval van een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering. Doordat er momenteel geen rekening wordt gehouden met de nodige investeringen voor het herstellen of voorkomen van klimaatrisico's tijdens de financieringsfase van een woning, kan de situatie zich voordoen dat woningeigenaren deze investeringen niet kunnen financieren, geen handelingsperspectief hebben en de woning (mogelijk met verlies) moeten verkopen.





Ten derde kunnen woningkopers ongewenst in aanraking komen met woonstress en gezondheids- en veiligheidsrisico's voortkomend uit klimaatrisico's.

Funderingsherstel heeft, naast financiële consequenties, ook grote, (tijdelijke) impact op de woonsituatie van consumenten. Overstromingen kunnen zeer grote fysieke en mentale impact hebben op levens van mensen. Zo vielen er tijdens de overstroming van 2021 meer dan 200 doden in België en Duitsland en moesten in Nederland duizenden mensen hun woning tijdelijk verlaten.

Ten vierde kunnen woningkopers- en eigenaren door gebrek aan informatie momenteel ook geen voorzorgsmaatregelen nemen.

Omdat woningkopers en -eigenaren zich niet bewust zijn van de mogelijke risico's verkeren zij niet in de positie om preventief te handelen. Hierdoor kunnen de kosten als gevolg van overstromings- en funderingsschade hoger uitvallen en verder toenemen, waardoor het probleem alleen maar groter wordt.

Een keerzijde van het inprijzen is dat zittende huiseigenaren met vermogensverlies/ lagere vermogenswinst te maken krijgen en kort zittende huiseigenaren met een relatief hoge hypotheek de LTV voorbij de 100% zien stijgen.

Dit zal ter overweging genomen moeten worden bij het opstellen van beleid, bijvoorbeeld door hulp voor huiseigenaren met het financieren van schadeherstel. Initiatieven bestaan al, zoals het Fonds Duurzaam Funderingsherstel om woningeigenaren in bepaalde gemeenten te helpen met het financieren van funderingsherstel. Op de lange termijn blijft het echter van belang dat de risico's worden ingeprijsd. Dit voorkomt juist dat een nieuwe eigenaar kort na aanschaf wordt geconfronteerd met een prijscorrectie. Inprijzing zal daarnaast naar verwachting adaptief in de prijzen terechtkomen waardoor woningeigenaren niet plotseling met grote waardedalingen te maken krijgen. In het geval dat de verkoper al geruime tijd eigenaar is, zal de opgebouwde prijsstijging over de afgelopen jaren bovendien aanmerkelijk meer zijn dan de te verwachten prijscorrectie en daarmee voor de verkoper te overzien. Tenslotte worden funderings- en overstromingsrisico's met de tijd groter. Dit maakt tijdige bewustwording bij eigenaren noodzakelijk, geeft ze tijd om te anticiperen, en voorkomt dat de risico's onnodig groter worden.



03 Oplossingsrichting en benodigde instrumenten

Zolang klimaatrisico's niet verzekeraar zijn is het van belang dat funderings- en overstromingsrisico's effectief worden ingeprijsd. Hiervoor achten wij het noodzakelijk dat deze risico's worden meegenomen tijdens het gehele woningkooptraject. Hierin onderscheiden wij twee fases: de oriëntatie- en koopfase en de taxatie- en financieringsfase.



3.1 Transparantie over funderings- en overstromingsrisico's tijdens de oriëntatie- en koopfase

Informatie over funderings- en overstromingsrisico's zou al tijdens de oriëntatie- en koopfase bekend moeten zijn bij woningkopers. Dit is een vereiste voor potentiële kopers om een weloverwogen koopbeslissing te nemen waarin funderings- en overstromingsrisico's worden meegenomen. Het is hierbij van belang dat verkopers, makelaars, taxateurs en kredietverleners openheid geven over funderings- en overstromingsrisico's. Hoe eerder in het koopproces die informatie bekend is, hoe beter de potentiële koper deze risico's mee kan nemen in de prijsvorming en de aankoopbeslissing. Hierbij is van belang dat indien een risico

aanwezig is de verkoper of verkopende makelaar de koper hierover zouden moeten informeren. Makelaars kunnen zich onderscheiden door hier goed over te adviseren. Via dit kanaal zal deze informatie doorwerken op de koopprijs en vervolgens op de getaxeerde marktwaarde van de woning en vergelijkbare woningen, en daarmee breder ingeprijsd raken. Om inprijsing te faciliteren, achten wij het wenselijk dat in Nederland woningkopers vroeg in het koopproces (verplicht) geïnformeerd worden over mogelijke funderings- en overstromingsrisico's. Daarnaast is het noodzakelijk dat, zolang en zover klimaatrisico's nog niet in zijn (geheel) zijn ingeprijsd, taxateurs funderings- en overstromingsrisico's op een begrijpelijke, pand specifieke en eenduidige manier nader omschrijven in het taxatierapport³¹ als tegenlicht op de marktwaarde. Indien dit gebeurt zorgt dit ervoor dat kredietverleners in staat worden gesteld een meer een verantwoord hypotheekbedrag ter beschikking te stellen.

Onderzoek naar en ervaring met dergelijke informatieregels zijn beschikbaar.

Door verschillende staten in de Verenigde Staten met strikte en minder strikte disclosure regels te vergelijken, concludeerden Hino & Burke (2021)³² dat het verplicht beschikbaar stellen van informatie over het overstromingsrisico, de verwachte schade én verzekeraarbaarheid, impact kan hebben op de koopprijs. In andere landen bestaan er al informatieverplichtingen met betrekking tot funderings- of overstromingsrisico's. Zo is er in België een informatieplicht rond overstromingsgevoeligheid. Hier moeten woningeigenaren bij verkoop of verhuur de koper of huurder informeren wanneer het vastgoed in een overstromingsgevoelig gebied ligt.³³

³¹ Overstromingsrisico's zijn geen onderdeel van het standaard taxatiemodel, funderingsrisico's zijn dat al wel, maar de invulling ervan is te summier.

³² Hino, M., & Burke, M. (2021). The effect of information about climate risk on property values. Proceedings of the National Academy of Sciences, 118(17).

³³ 'Informatieplicht overstromingsgevoeligheid, watertoets en signaalgebieden', Vlaamse Milieumaatschappij.



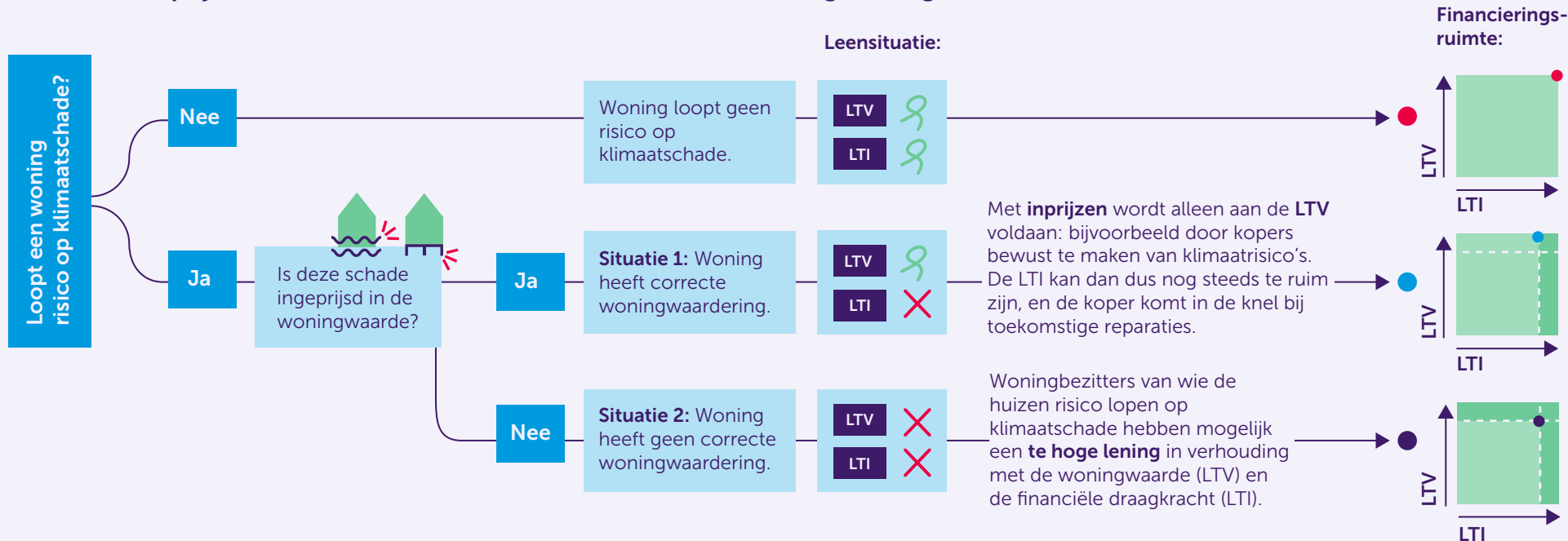
Uit gedragsstudies blijkt dat consumenten zich niet altijd voldoende aanpassen, wanneer zij meer informatie krijgen. Het inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's tijdens de oriëntatie- en koopfase door potentiële kopers te informeren heeft daarom mogelijk een beperkt effect. Dit wordt versterkt wanneer het abstracte onderwerpen betreft zoals funderings- en overstromingsrisico's. Voor het effectief inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's is het daarom noodzakelijk dat inprijzen tijdens de oriëntatie- en koopfase wordt gecombineerd met het meenemen van deze risico's tijdens de taxatie- en financieringsfase.

3.2 Voldoende financieringsruimte voor mitigatie en schade herstel tijdens de taxatie- en financieringsfase

Naast dat woningkopers geïnformeerd moeten worden tijdens de oriëntatie- en koopfase is het van belang dat woningkopers tijdens de taxatie- en financieringsfase voldoende financieringsruimte hebben voor investeringen om klimaatrisico's te mitigeren of schade te herstellen. Als funderings- en overstromingsrisico's zijn ingeprijsd als gevolg van informatieverstrekking resulteert dit in eerlijkere woningwaardes. Desondanks kunnen woningkopers in financiële problemen komen wanneer zij onvoldoende financieringsruimte hebben om klimaatrisico's te mitigeren of schade te herstellen. Hiervoor is het nodig dat er op een consistente manier rekening wordt gehouden met deze kosten bij het vaststellen van het maximale hypotheekbedrag. Taxateurs moeten hierbij informatie over het bestaan van deze risico's vermelden en een duidelijke en begrijpelijke omschrijving van deze risico's geven. Dit betekent dat het van belang is dat naast funderingsrisico's ook overstromingsrisico's deel worden van het model taxatierapport. Tijdens de financiering kan dan met deze kosten rekening worden gehouden. Het is voor individuele kredietverleners onaanvaardbaar om hier rekening mee te houden wanneer de concurrentie dit nalaat en hogere kredietbedragen aan blijft bieden. Het is daarom effectiever om hier een uniforme aanpak voor te realiseren zodat er op consistente wijze rekening wordt gehouden met de benodigde investeringen om klimaatrisico's te mitigeren of schade te herstellen. Wij achten het wenselijk dat beleidsopties onderzocht en overwogen worden om dit te verwezenlijken. Hierbij kan gedacht worden aan (wettelijke) wijzigingen, waaronder een mogelijke aanpassing van de leennormen.



1 Inprijzen klimaatrisico's is niet voldoende voor een veilige lening ...

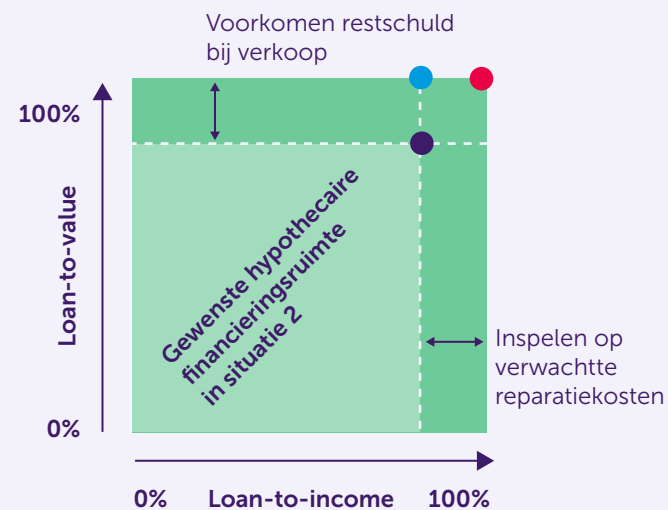


2 ... zorg ook voor voldoende financieringsruimte bij toekomstige reparaties door klimaatschade.

Uitleg bij financieringsruimte

Gewenste financieringsruimte bij:

- Situatie zonder klimaatrisico's
- Situatie met correcte woningwaardering
- Situatie met leennormen die rekening houden met klimaatrisico's





Situatie 1

In de eerste situatie is het klimaatrisico ingeprijsd en de aanschafprijs is €410.00. Ingeprijsd betekent hier dat de voorziene herstelkosten meegenomen zijn in de koopprijs. De koper neemt een hypotheek met LTV van 100% en leent maximaal op basis van het inkomen. Het benodigde bruto-inkomen bij een hypotheekrente van 4,5% is in dit geval €85.000 per jaar. Als de schade kort daarna moet worden verholpen heeft dat geen invloed op de marktwaardering en is de LTV nog steeds 100%. Maar de koper heeft geen mogelijkheid om de nodige herstelreparatie te financieren door de hypotheek te verhogen (tenzij het inkomen is gestegen). In deze situatie resteert verkoop, al dan niet met restschuld als gevolg. De koper heeft nadat de schade zich voordoet geen handelingsperspectief, ondanks dat het weldegelijk ingeprijsd was in de koopsom.

Situatie 2

In de tweede situatie is de het klimaatrisico niet ingeprijsd en de aanschafprijs daarmee hoger, namelijk €450.000. De koper neemt wederom een hypotheek met LTV van 100% en leent maximaal op basis van het inkomen. Bij dit bedrag en hetzelfde renteniveau als in situatie 1 is een bruto jaarinkomen van €90.000 nodig. Als de funderingsschade kort daarna hersteld moet worden is aanvullende financiering geen optie, omdat de klant al maximaal leent. De woning krijgt tegelijkertijd een afwaardering met €40.000 naar €410.000 (in directe verhouding tot de herstelkosten) en de LTV loopt op richting de 110%. In dit geval is de koopprijs incorrect waardoor de lening de facto te hoog is, op basis van zowel woningwaarde als financiële draagkracht. Uitgaand van een situatie waarin herstel op korte termijn noodzakelijk is dan rest alleen nog verkoop, met restschuld als gevolg. Ook als de afwaardering plaats vindt en het herstel nog kan wachten, dan blijft de klant enige tijd in deze situatie verkeren. Met een annuïtair aflossingsschema duurt het in dit geval ongeveer 9 jaar voordat extra financieringsruimte van €40.000 vrijkomt.

Gewenste situatie

Dit laat zien dat de huidige leennormsystematiek, die niet expliciet rekening houdt met deze vorm van voorzienbare risicofactoren, klanten klem kan zetten. Dit simpele voorbeeld illustreert de wisselwerking tussen de LTV- en inkomensvereisten in de leennormsystematiek en laat zien dat het niet voldoende is om alleen de marktwaardering aan te pakken. Om huizenkopers in het geval van klimaatrisico's te behoeden

is een aanpassing van zowel LTV als inkomensvereisten nodig. Het voorbeeld houdt geen rekening met veranderende huizenprijzen of een veranderde inkomenssituatie, maar dat is ook het geval in de huidige leennormsystematiek.

3.3 Benodigde instrumenten

Voor het inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's door het meenemen hiervan tijdens beide fases zijn er ondersteunende instrumenten nodig.

3.3.1 Volledige, betrouwbare, gestandaardiseerde, en begrijpelijke informatie Ten eerste is het noodzakelijk dat er volledige en betrouwbare data beschikbaar zijn.

De datakwaliteit verschilt per risico. Voor overstromingsinformatie is er op gedetailleerd niveau betrouwbare informatie beschikbaar die de verschillende overstromingsrisico's aanduidt. Via de Klimateffectatlas³⁴ is het mogelijk om voor specifieke gebieden de gedetailleerde overstromingsinformatie te vinden. Bepaalde typen overstromingsrisico's zijn echter nog niet beschikbaar, zoals data over grote wateroverlast bij stortbuien en aan uit de oevers tredende sloten/stroompjes in de nabijheid van woonwijken (oppervlaktewater- en afvoerproblematiek).

Dataverzameling met betrekking tot funderingsrisico's is minder ver ontwikkeld dan voor overstromingsrisico's en zal daarom verdere inspanning vergen.

Funderingsdata zijn de laatste jaren sterk verbeterd, waardoor datagedreven risico-inschattingen beter mogelijk zijn. Desondanks is verdere ontwikkeling nodig om voor alle woningen pand-specifieke funderingsdata beschikbaar te stellen. Het KCAF onderneemt als onafhankelijk nationaal funderingsloket goede stappen om data van gemeenten bijeen te brengen en is momenteel in staat om funderingsrisico's zeer betrouwbaar in kaart te brengen voor circa 35-40% van de woningen. Van de andere 60-65% kan KCAF datagedreven inschattingen maken. Het is momenteel mogelijk om op basis van deze datagedreven inschattingen waardevolle informatie over het funderingsrisico te verstrekken. Echter, er zou in de risico-inschatting en de communicatie hiervan rekening moeten worden gehouden met de betrouwbaarheidsniveau van data. Het KCAF zet zich in om voor meer woningen het funderingsrisico met

³⁴ Zie [Klimateffectatlas](#).



hoge betrouwbaarheid in kaart te brengen. Vanwege het algemene belang van de verdere ontwikkeling van overstromings- en funderingsinformatie, verdient dit ondersteuning.

Ten tweede is het van belang dat er gestructureerde en eenduidige datadefinities gehanteerd worden en de daaropvolgende datamodellering en risico-inschatting onomstreden en uniform zijn. Hiervoor is coördinatie tussen verschillende initiatieven noodzakelijk om te voorkomen dat verschillende, onderling tegenstrijdige inschattingen naast elkaar bestaan.

Ten derde, is het van groot belang dat deze informatie op inzichtelijke wijze wordt gepresenteerd aan consumenten, makelaars, (verkopende) platforms, taxateurs en kredietverleners. Deze inzichtelijkheid is vooral van belang voor consumenten. Het is bekend vanuit gedragstoezicht dat consumenten beperkt informatie opnemen en hun handelen hierop aanpassen. De uitdaging is daarom om de nieuw te ontsluiten informatie zo vorm te geven dat de informatie aansluit bij de (on)mogelijkheden van de consument. Hierbij is van belang dat de te presenteren informatie uitblinkt in eenvoud, gemak en gebruiksvriendelijkheid, dat de risico's helder worden weergegeven, jargon wordt vermeden, weinig voorkennis gevraagd wordt, en grafisch ondersteund wordt.

3.3.2 Actieve, coördinerende en faciliterende rol van de overheid

Het effectief inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's vergt een actieve, coördinerende en faciliterende rol van de Rijksoverheid. Het inprijzen van funderings- en overstromingsrisico's is een complex onderwerp waar veel stakeholders en belangen bij betrokken zijn. Taxateurs(organisaties), kredietverleners, makelaars, overheidsinstanties, brancheorganisaties, datapartijen, kennisinstituten en belangenverenigingen hebben allen een belangrijke rol. Meerdere partijen zijn momenteel al bezig met trajecten om deze risico's in te prijzen en het bewustzijn van deze risico's te verhogen.³⁵ Om te zorgen dat deze trajecten elkaar versterken en dat het probleem integraal wordt geadresseerd is het nodig dat effectieve samenwerking en coördinatie plaatsvindt. De overheid zou hierin een coördinerende en faciliterende rol op zich kunnen nemen waarbij stakeholders, trajecten en beleidsopties samenkomen.

³⁵ De gemeente Zaanstad onderneemt stappen om consumenten te informeren over funderingsrisico's en biedt ook informatie over funderingsherstel. Zie 'Funderingen in Zaanstad'.

Hierbij kan gedacht worden aan de volgende rollen en acties:

- a** Het opstellen en coördineren van een landelijk platform waar onder andere consumenten, verkopende en kopende makelaars, taxateurs, kredietverleners en datapartijen samen worden gebracht om zich te richten op betere informatieverschaffing over de impact van klimaatrisico's op woningen;
- b** Het (laten) formuleren van een gestandaardiseerd en begrijpelijk klimaatlabel waardoor consumenten, verkopende en kopende makelaars, taxateurs en kredietverleners van dezelfde informatie uit kunnen gaan (single point of truth);
- c** Het verplicht stellen dat verkopers, verkopende makelaars en platforms funderings- en overstromingsrisico's (in de vorm van een klimaatlabel) vooraf aan de verkoop van een woning melden aan de koper of kopende makelaar;
- d** Het (laten) formuleren van uniforme uitgangspunten voor eenduidige datadefinities, datamodellering en risicoschatting met betrekking tot klimaatrisico's;
- e** Het onderzoeken en overwegen van beleidsopties, waaronder aanpassing van de leennormen, zodat er tijdens de financiering op consistente wijze rekening wordt gehouden met de benodigde investeringen om klimaatrisico's te mitigeren of schade te herstellen;
- f** Het bevorderen van de verdere uitbreiding van (publiek) beschikbare funderings- en overstromingsdata om de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid deze data op woningniveau te verbeteren;
- g** Het uitbreiden van de rol van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) die wat betreft funderingsherstel op dit moment gebonden is aan gemeentelijke regelingen in plaats van een landelijke regeling;
- h** Het verder ontwikkelen van oplossingsrichtingen om overstromingsrisico's beter verzekeraar te maken voor particulieren.³⁶

³⁶ De AFM gaf in 2021 vier oplossingsrichtingen. De eerste mogelijkheid is het nader specificeren van de rol van de wettelijke mogelijkheden tot een tegemoetkoming vanuit de overheid in het adresseren van de schadelast. Een andere mogelijkheid is het verplichtstellen van bepaalde dekking of deelname aan een verzekering, zoals in sommige andere landen het geval is voor overstromingsverzekeringen. Nog een andere mogelijkheid is het internationaal herverzekeren van sommige schade (voor zover dat mogelijk is gegeven het wereldwijde karakter van klimaatverandering). Tot slot kan aandacht voor preventie helpen om de totale schadelast te beperken.





Funderings- en overstromingsrisico's verdienen een integrale benadering waarbij de groeiende impact van klimaatverandering volledig wordt meegewogen. De

risico's van klimaatverandering zijn nauw verweven met andere ingrepen in de fysieke leefomgeving. De balans tussen natuur, bedrijvigheid, landbouw en wonen is precair en onderhevig aan (toekomstig) beleid. Ook vanuit prudentieel toezicht zullen klimaatrisico's een steeds belangrijkere factor worden.³⁷ Zo zullen banken hier in hun risicobeheersing rekening mee gaan houden. Als gevolg hiervan moet deze urgente en belangrijke materie met alle zorg worden geadresseerd. Wij stellen dat funderings- en overstromingsrisico's op consistente wijze moeten worden meegenomen tijdens het gehele woningkooptraject. Hierbij is actie nodig vanuit meerdere stakeholders waaronder makelaars, taxateurs, kredietverleners en de overheid. Het beleid ten aanzien van energielabels kan hier als blauwdruk worden gebruikt. Wij voelen vanuit onze verantwoordelijkheid als markttoezichthouder de plicht om dit onderwerp voor de totale woningmarkt onder de aandacht te brengen en staat ervoor open hierover met stakeholders in gesprek over te gaan.

³⁷ ['Guide on climate-related and environmental risks'](#), ECB, november 2020.



Heeft u vragen of opmerkingen over deze publicatie?

Stuur een e-mail naar: redactie@afm.nl



Autoriteit Financiële Markten

Postbus 11723 | 1001 GS Amsterdam

Telefoon

020 797 2000

www.afm.nl

Dataclassificatie

AFM-Publiek

Volg ons: →



De AFM maakt zich sterk voor eerlijke en transparante financiële markten. Als onafhankelijke gedragstoezichthouder dragen wij bij aan duurzaam financieel welzijn in Nederland.

De tekst van deze publicatie is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door veranderende wet- en regelgeving op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet actueel is op het moment dat u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door of in verband met acties ondernomen naar aanleiding van deze tekst.

© Copyright AFM 2023