

Funderings- problematiek vormt beperkt financieel risico voor hypotheek- beleggers

Klimaatverandering brengt financiële risico's met zich mee voor beleggers in Nederlandse woninghypotheken. Wat is de impact van funderingsproblemen op hypotheekbeleggingen en hoe kunnen die risico's worden gemitigeerd?

Door Luuk Willems en Harmen Schot

Paalrot vormt een funderingsrisico voor Nederlandse woningen van vóór 1975 die niet gebouwd zijn op stabiele zandgrond. De houten palen waarop deze huizen rusten, worden vaak aangetast door houtrot, waardoor verzakking kan optreden. Bij woningen op stabiele zandgrond of woningen die sinds het midden van de jaren '70 zijn gebouwd met moderne betonnen palen, speelt paalrot geen rol. Wel kunnen zich daar andere funderingsproblemen voordoen.

Dit artikel richt zich specifiek op paalrot, aangezien de herstelkosten vaak aanzienlijk hoger zijn dan bij andere typen funderingen.

De voornaamste oorzaak van paalrot is een schommellende grondwaterstand. Langdurige droogteperiodes, in combinatie met actief grondwaterbeheer, kunnen leiden tot een verlaging van

het grondwaterpeil. Hierdoor worden de koppen van houten funderingen blootgesteld aan zuurstof, wat gunstige omstandigheden creëert voor schimmelgroei. Dit tast geleidelijk, maar onomkeerbaar, de structurele integriteit van het hout aan.

Funderingsproblemen zijn geen recent fenomeen. Ze zijn al meer dan 20 jaar bekend, maar een overkoepelende aanpak om de

schaal ervan te onderzoeken en mogelijke oplossingen te identificeren ontbreekt (Kok et al., 2021; Rli, 2024). Het publieke bewustzijn onder huiseigenaren is beperkt: ongeveer de helft weet niet wat voor fundering hun woning heeft. Velen gaan er bovendien ten onrechte van uit dat dergelijke schade wordt gedekt door standaardverzekeringen. Funderingsherstel gaat doorgaans gepaard met aanzienlijke kosten, waardoor huishoudens in financiële problemen kunnen raken.

Omvang, kosten en impact op woningwaarden

Schattingen wijzen erop dat tegen 2035 mogelijk tot 425.000 woningen te maken krijgen met funderingsproblemen, waarvan naar verwachting 25% als gevolg van paalrot (Rli, 2024). De herstelkosten variëren van € 54.000 tot € 100.000 per woning (KCAF, 2019). Dit komt neer op € 1.750 tot € 2.000 per vierkante meter beganegrondoppervlakte (Gemeente Rotterdam, 2025).

Dit risico is vaak niet volledig verwerkt in de marktwaarde van woningen. Oorzaken hiervan zijn onder andere beperkte kennis bij kopers, een gebrek aan prikkels voor verkopers om onderzoek te doen naar de fundering en

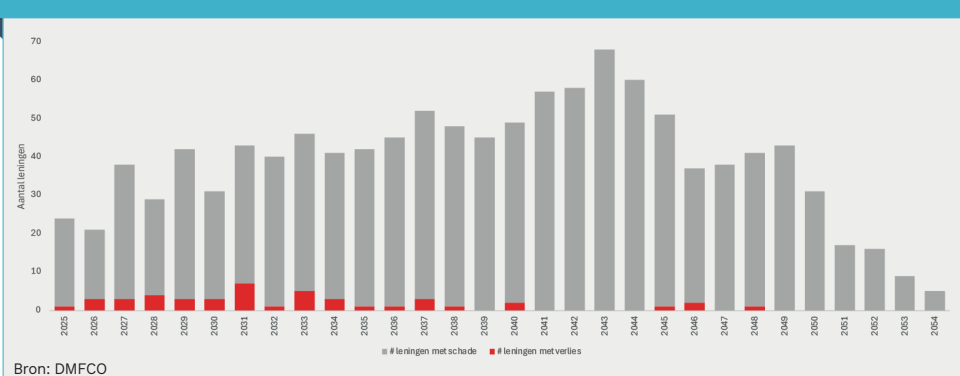
een algemeen tekort aan betrouwbare gegevens (AFM, 2025). Onderzoek toont echter aan dat, wanneer funderingsproblemen worden gemeld, verkoopprijzen tot 12% lager kunnen uitvallen (Hommes et al., 2023).

Voor beleggers in Nederlandse woninghypotheken zijn deze funderingsrisico's bijzonder relevant, aangezien de woningen dienen als onderpand. Elke structurele verslechtering of waardevermindering heeft direct gevolgen voor de waarde van het onderpand.

Risico kwantificeren via statistische modellering

De financiële impact van paalrot kan worden beoordeeld met behulp van een statistisch kredietrisico-model. Dit model identificeert woningen met risico op basis van twee hoofdcriteria: de aanwezigheid van houten palen in de fundering en de ligging op klei- of veengrond. Bodemkaarten leveren essentiële geografische gegevens, terwijl Deltares de waarschijnlijkheid van houten paalfundering heeft ingeschat op basis van locatie, bouwjaar en bodemtype. Voor elke woning wordt de kans op een houten fundering vergeleken met

FIGUUR 1: BEOORDELING VAN PORTEFEUILLEVERLIEZEN



een willekeurige waarde uit een uniforme verdeling, om te bepalen of er houten palen zijn gebruikt.

Zodra aan deze criteria is voldaan, wordt de blootstelling aan grondwater gesimuleerd om cumulatieve droogtecondities te schatten. Deze aanpak omvat zowel huidige als geprojecteerde grondwaterstanden. Waar gegevens beperkt zijn, worden historische gemiddelden gebruikt en toekomstige projecties tot 2050 uit de Klimateffectatlas, die rekening houden met factoren zoals klimaatverandering, stedelijke ontwikkeling en waterbeheer.

De mate van schade hangt af van de duur van de blootstelling. Studies geven aan dat houten palen hun draagkracht verliezen na 10 tot 20 jaar cumulatieve droogte. Deze verslechtering wordt gemodelleerd met een exponentiële schadefunctie, die de structurele integriteit geleidelijk vermindert tussen jaar 10 en 20.

Het financiële verlies als gevolg van funderingsproblemen wordt berekend op basis van herstelkosten. Die worden geschat op gemiddeld € 1.850 per vierkante meter begane grondoppervlakte. In het geval van meergezinswoningen worden deze kosten verdeeld over de individuele eenheden naar rato van hun aandeel in het totale vloeroppervlak.

Mitigerende factoren voor beleggers

De verliezen voor hypotheekbeleggers als gevolg van kosten van funderingsherstel worden beperkt door een aantal mitigerende factoren:

1. Loan-to-Value (LTV) ratio's:

Hypotheekaflossingen kunnen financiële ruimte creëren om noodzakelijke reparaties te financieren. Als de huiseigenaar in staat is om het herstel te bekostigen, kan de belegger directe verliezen vermijden, op voorwaarde dat de herstelkosten uiteindelijk worden weerspiegeld in de woningwaarde.

2. Nationale Hypotheek Garantie (NHG):

In gevallen waarin hypotheek worden gedekt door NHG, zijn de verliezen voor beleggers beperkt. Het model gaat ervan uit dat, indien er onvoldoende LTV-ruimte is, 90% van dergelijke verliezen wordt gedekt door de garantie.

Huiseigenaren kunnen tevens een beroep doen op het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Toegang tot dit fonds werkt ook als een verliesbeperkende maatregel voor hypotheekbeleggers, maar is verder buiten beschouwing gelaten in het model.

Een test met onderpanden uit de volledige hypotheekportefeuille van onze organisatie wees uit dat ongeveer 47% van de woningen op klei- of veengrond staat. Rekening houdend met de kans op aanwezigheid van houten palen wordt geschat dat 12% van het onderpand in de portefeuille voldoet aan de voorwaarden voor paalrot. Simulaties geven aan dat 1,1% van al het onderpand vóór het einde van de hypotheektermijn schade zal oplopen, in lijn met de huidige onderzoeksresultaten over paalrot (Deltares, 2024). Figuur 1 illustreert in grijs het aantal onderpanden met

funderingsschade als gevolg van paalrot in de tijd, vergeleken met in rood het beperkt aantal hypotheek dat daardoor, naar verwachting, verlies zal lijden.

Getroffen woningen versus verliezen

Dankzij de mitigerende factoren blijft de totale impact op beleggers beperkt. Slechts 0,04% van alle leningen zal naar verwachting leiden tot verlies. Wanneer er verlies optreedt, bedraagt dit gemiddeld ongeveer € 46.000. Dit komt neer op een totaal geprojecteerd verlies op portefeuilleniveau van jaarlijks circa 0,1 basispunt over de volledige looptijd van de hypotheek.

Dit lage verwachte verlies geeft aan dat het op dit moment niet noodzakelijk is om dit risico expliciet in ogenschouw te nemen, bijvoorbeeld bij de waardering van portefeuilles van beleggers. Niettemin zijn voortdurende waakzaamheid en monitoring essentieel.

De impact op huiseigenaren daarentegen kan wel aanzienlijk zijn, vanwege de hoge herstelkosten. Dit kan grote financiële lasten en emotionele stress tot gevolg hebben. ■

Bibliografie

AFM. (2025, 02 26). Woning-eigenaren vaak onbekend met zelf betalen van funderingsschade. https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2025/feb/pb-consumentenmonitor-hypotheekbezitters-q4-2024?utm_term=mailing&utm_medium=email

Deltares. (2024, Februari 29). [www.deltares.nl](https://www.deltares.nl/nieuws/funderingsschade-nederland-kaart-nationale-aanpak)

Gemeente Rotterdam. (2025, May 7). Duik in je Fundering. <https://www.rotterdam.nl/funderingsherstel>

Hommes, S., Philippen, S., van Reeken van Wee, J., Schreuder, C., & Ypma, F. (2023). Gemelde funderingsschade leidt tot forse prijskorting bij woningverkoop. Economisch Statistische Berichten: ESB 08(4819), 136 - 139

Kok, S., Putten, S. V., & Kraus, J. (2021). Naar een kennisagenda funderingsproblematiek. Deltares,TNO

Rli. (2024). Goed gefundeerd. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur



Luuk Willems

Senior Portfolio Manager,
DMFCO Asset Management



Harmen Schot

Data Scientist,
DMFCO Asset Management

IN HET KORT

Funderingsrisico treft woningen in Nederland.

Huiseigenaren worden geconfronteerd met aanzienlijke, onverzekerde herstelkosten die vaak niet zijn verwerkt in marktwaardes.

Het risico voor beleggers wordt gemitigeerd door verbeteringen in LTV-ratio's en NHG-dekking.

Het verwachte verlies op portefeuilleniveau voor beleggers is met 0,1 basispunt zeer beperkt te noemen.

Er blijft op woningniveau onzekerheid bestaan door beperkingen in beschikbare gegevens.