

# Masterclass Verduurzaming in lijn met AFM-kaders

Mieke Pels



Ministerie van Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening

Jeroen Heijnen



YOU  
ARE ON

Fintech Consultancy B.V.



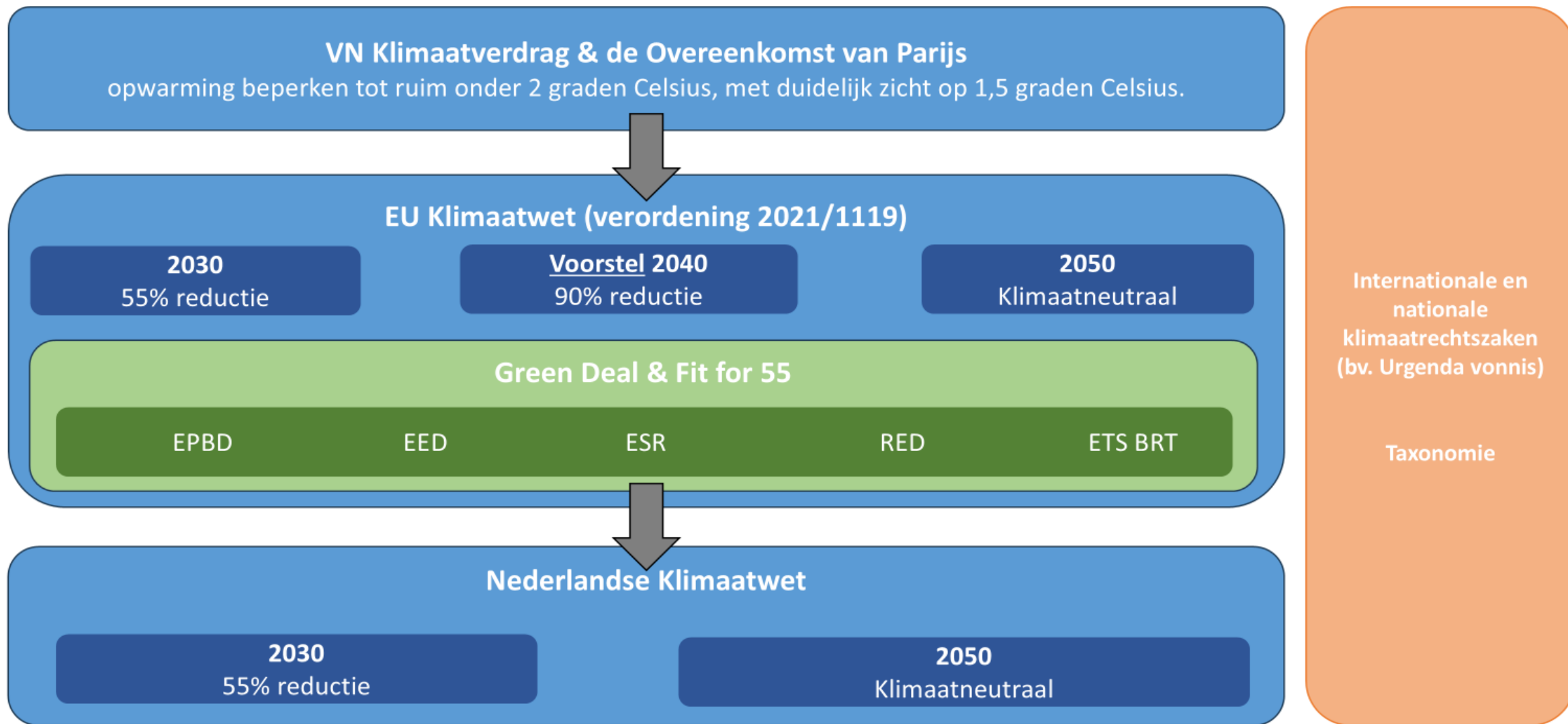
Ministerie van Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening

# Agenda

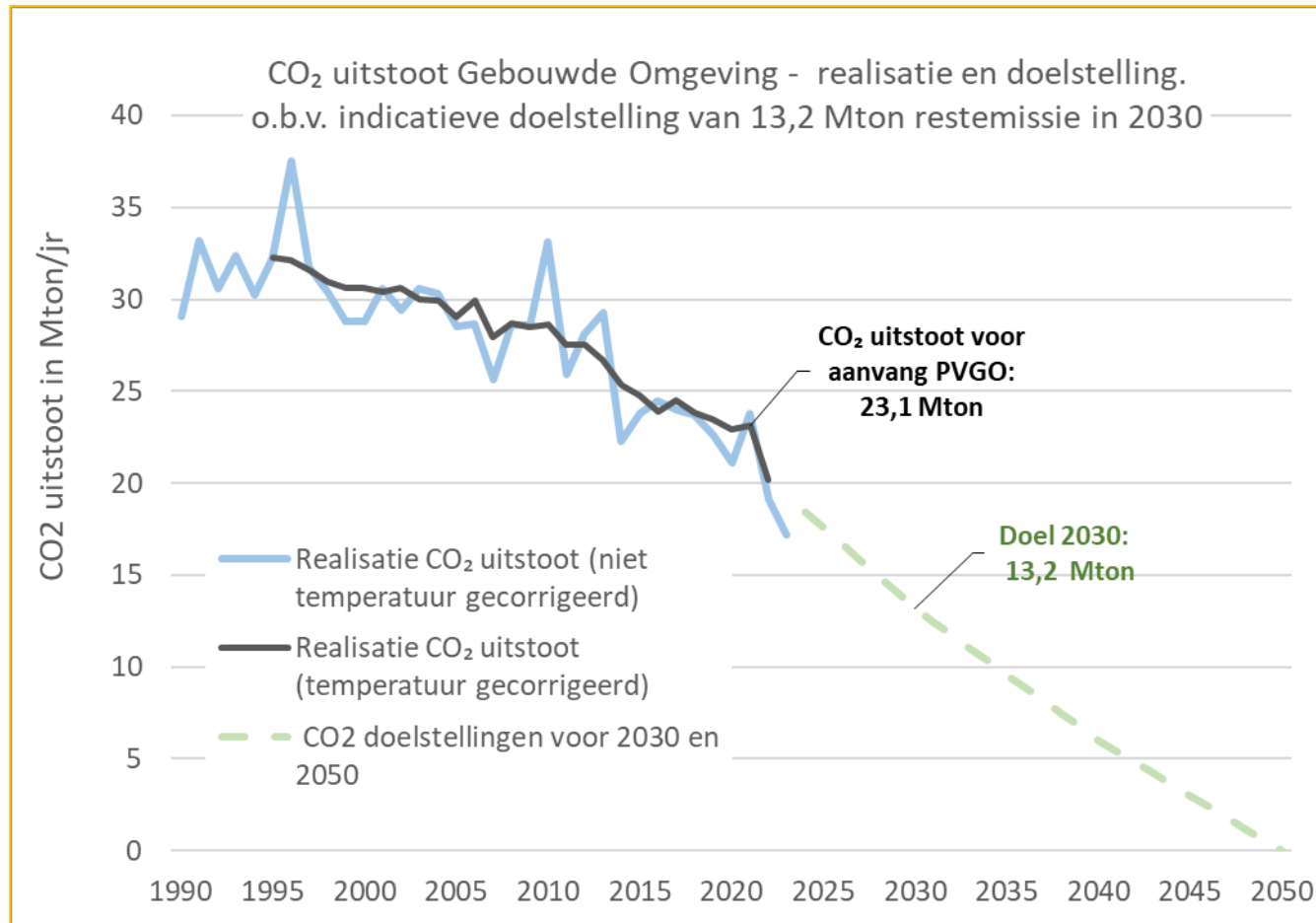
- 1) Beleid vanuit BZK
- 2) AFM Leidraad – verduurzaming en funderingsrisico's
- 3) De praktijk – de Verduurzamingstoolbox



# Green deal



# PVGO-beleidsdoel voor 2030 staat, maar invulling moet aangepast



- 2,5 miljoen woningen isoleren
  - 1,5 miljoen koop
  - 1,0 miljoen huur
- 120.000 utiliteitsgebouwen verduurzamen
- 1 miljoen hybride warmtepompen
- 500.000 warmtenet aansluitingen
- 1,5 miljoen gebouwen aanpakken via de wijkaanpak (overlappend met de doelen hierboven)

# National Building Renovation plan woningen

## Opgave 2020-2050

- Maatregelen in ca. 7,5 mln. woningen. ca. 16 mln. isolatiemaatregelen en ruim 7 mln. aardgasketels vervangen.

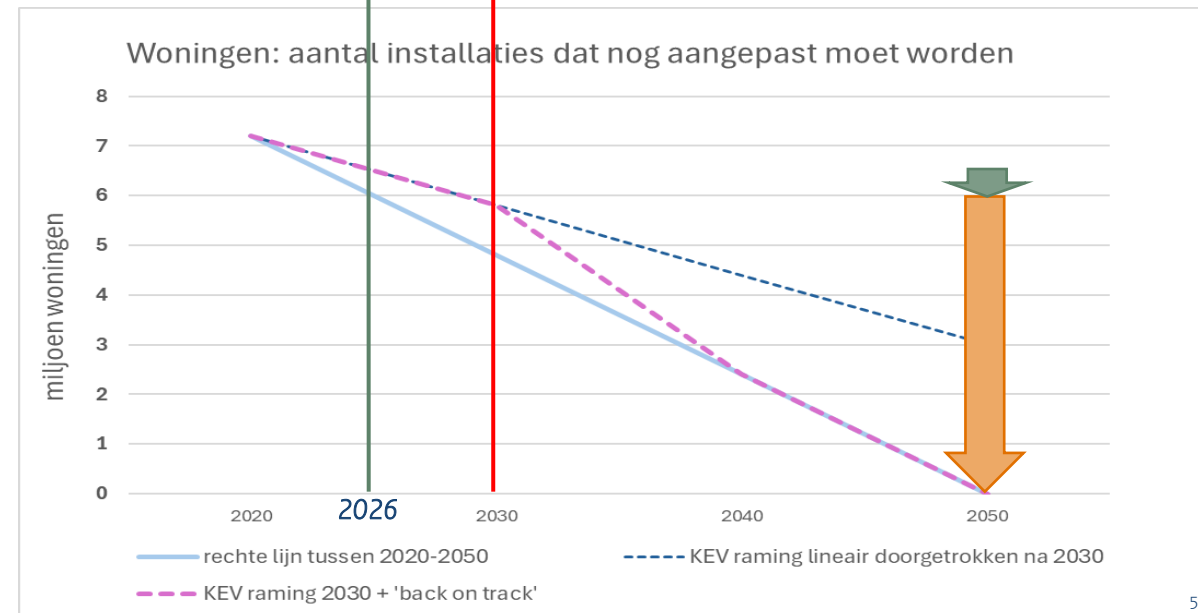
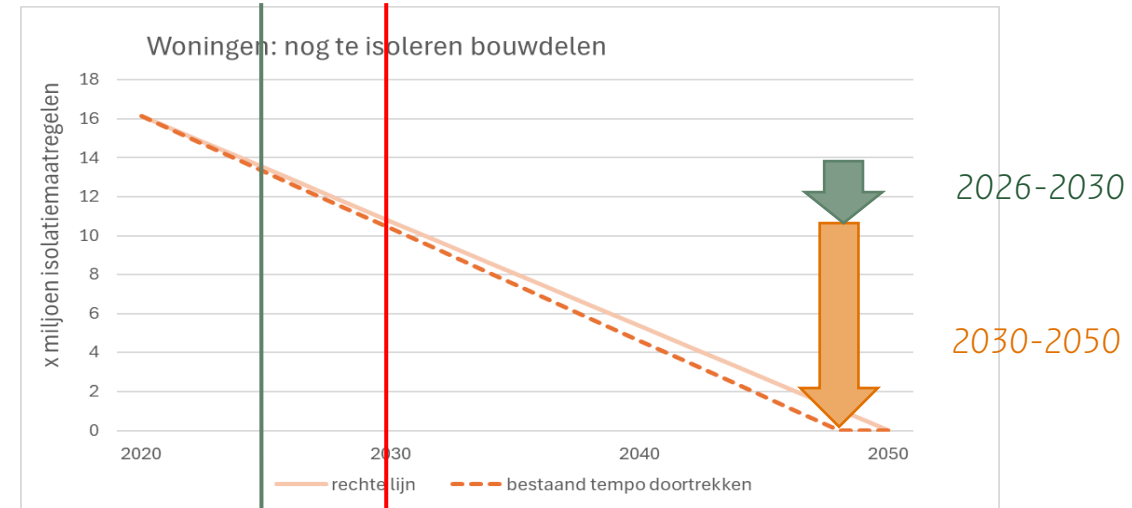
## Verwachting 2020 tot 2030

- 35% isolatie opgave woningen gerealiseerd, alle huurwoningen met label E, F en G minimaal naar label D.
- Ca 1,4 mln. woningen aardgasvrij of hybride

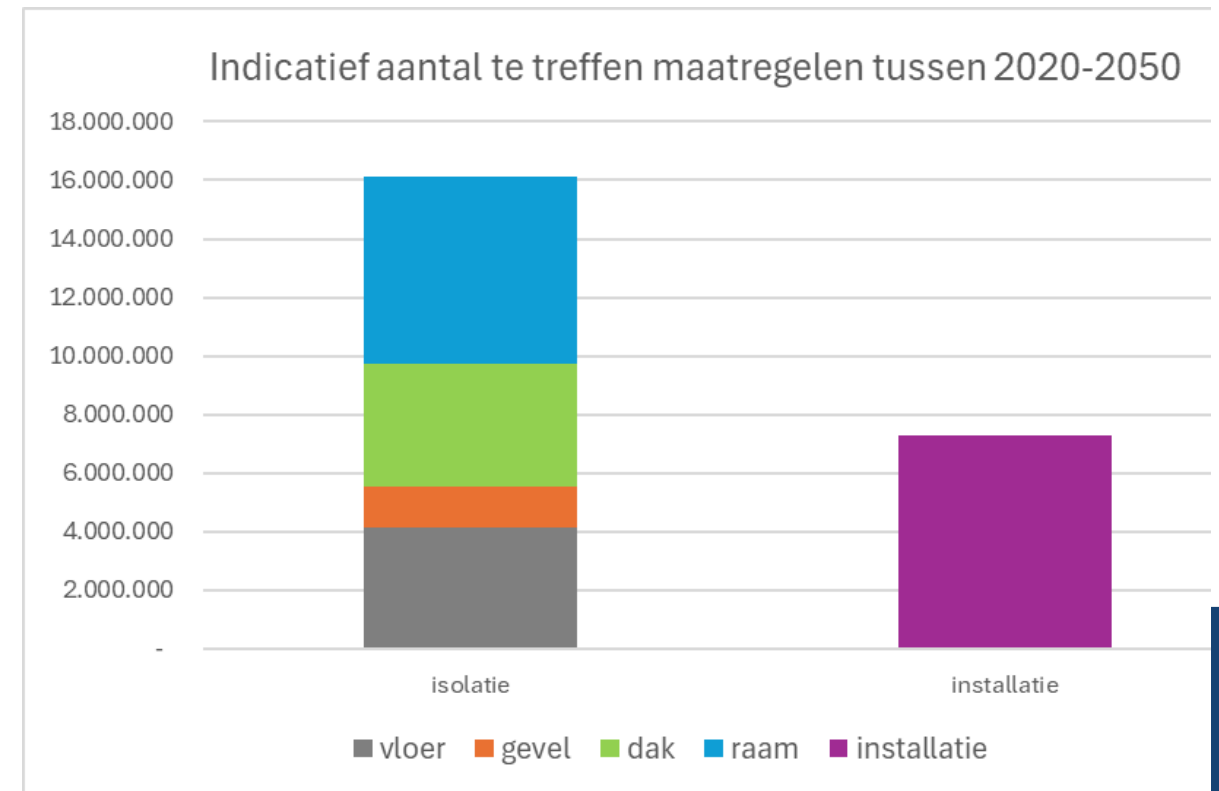
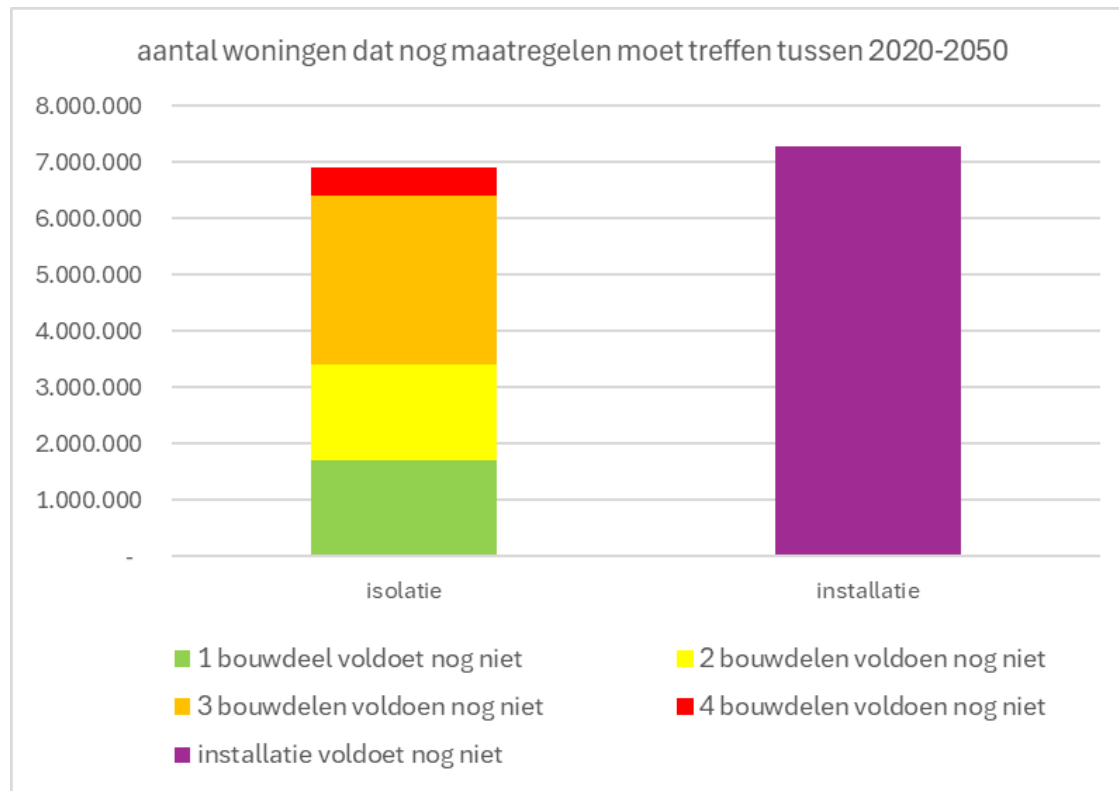
## Opgave 2030-2050

- 65% isolatie opgave
- ca. 6 mln. woningen aardasvrij maken

Stand *Beleids*horizon 2030



# NBRP - Woningen: isolatiemaatregelen en vervanging van installaties nodig bij 7 miljoen woningen





# Bestaande gebouwen: doelstelling

## WONINGBOUW

- Gemiddeld primair energieverbruik verlaagd met 16% per 2030 en 20-22% per 2035.
- 55% van die verlaging moet gerealiseerd worden bij de 43% slechtst presterende gebouwen

## UTILITEITSBOUW

- Uitfaseren van de slechtste 16% per 2030
- Uitfaseren van de slechtste 26% per 2033

# Energielabels en nieuwe bepalingmethode

- In 2026 enkele aanpassingen in het format en de informatie op het label.
- Voor monumenten wordt in 2026 een label verplicht bij verhuur of verkoop.
- Vanaf 2030 een nieuw energielabel, met een schaal van A tot en met G: A correspondeert met het ZEB-niveau en G met de slechtst presterende bouwvoorraad.
- Wanneer een gebouw voldoet aan het ZEB-niveau wordt dit als A0 op het label vermeld.
- Energielabels blijven 10 jaar geldig. Je zal dus tot 2040 twee soorten labels naast elkaar hebben (voor en na 2030).
- Nieuwe bepalingmethode: Beter berekeningen, die beter aansluiten bij gemiddeld werkelijk energiegebruik, rendement van installaties, recente klimaatontwikkelingen.





### ✓ Financieren

- Nationaal Warmtefonds met renteloze financiering voor lage- en middeninkomens en een rentekorting voor Verenigingen van Eigenaren
- Ook aantrekkelijke en verantwoorde financiering via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)
- Extra leenruimte bij hypotheek
- Laagdrempelige leningen voor utiliteitsbouw, vanaf 2026 het waarborgfonds maatschappelijk vastgoed

### ✓ Normeren

- Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie
- Wet Collectieve warmtevoorziening
- Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD) gericht op emissievrije gebouwvoorraad
- 2050 Nationale prestatieafspraken woningcorporaties
- Normering EFG-labels huurwoningen
- Energielabel telt mee in Woningwaarderingsstelsel
- Normering utiliteit (minimum energieprestatie eisen)
- Bijmengverplichting groen gas

### ✓ Beprijzen

- Slimme prijsprikkels in energiebelasting
- Uitbreiding Europese emissiehandelssysteem voor fossiele brandstoffen (ETS-2)

### ✓ Ondersteunen

- Ondersteuning via gemeenten in Lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma
- Landelijk expertisecentrum voor gemeenten en VvE's
- Aanpak energiearmoede; waaronder inzet energiehulpverleners
- Verbeterjehuis.nl als onafhankelijke gids voor een duurzaam huis
- Energielabel geeft inzicht in de energiezuinigheid; startpunt voor verdere verduurzaming
- Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie voor gemeenten
- Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
- Ontzorgingsprogramma's maatschappelijk vastgoed en MKB
- Programma verduurzaming bedrijventerreinen
- Verbouwstromen voor slimme opschaling
- [www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl) voor o.a. overheden en belangenorganisaties.
- Ondersteuningspakket particuliere verhuurders

### ✓ Subsidiëren

- Investeringssubsidie Duurzame energie en energiebesparing (ISDE)
- Subsidieregeling Verduurzaming VvE's (SVVE)
- Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)
- Subsidieregeling maatschappelijk vastgoed (DUMAVA)
- Subsidies via gemeenten in Lokale aanpak isolatie
- Isolatieaanpak woningen in Groningen en Noord-Drenthe
- Div. fiscale instrumenten MKB (EIA, MIA, Vamil)
- Verlaagd btw-tarief isolatiewerkzaamheden aan woningen
- Warmtesubsidies (SAH, WIS en SDE++)

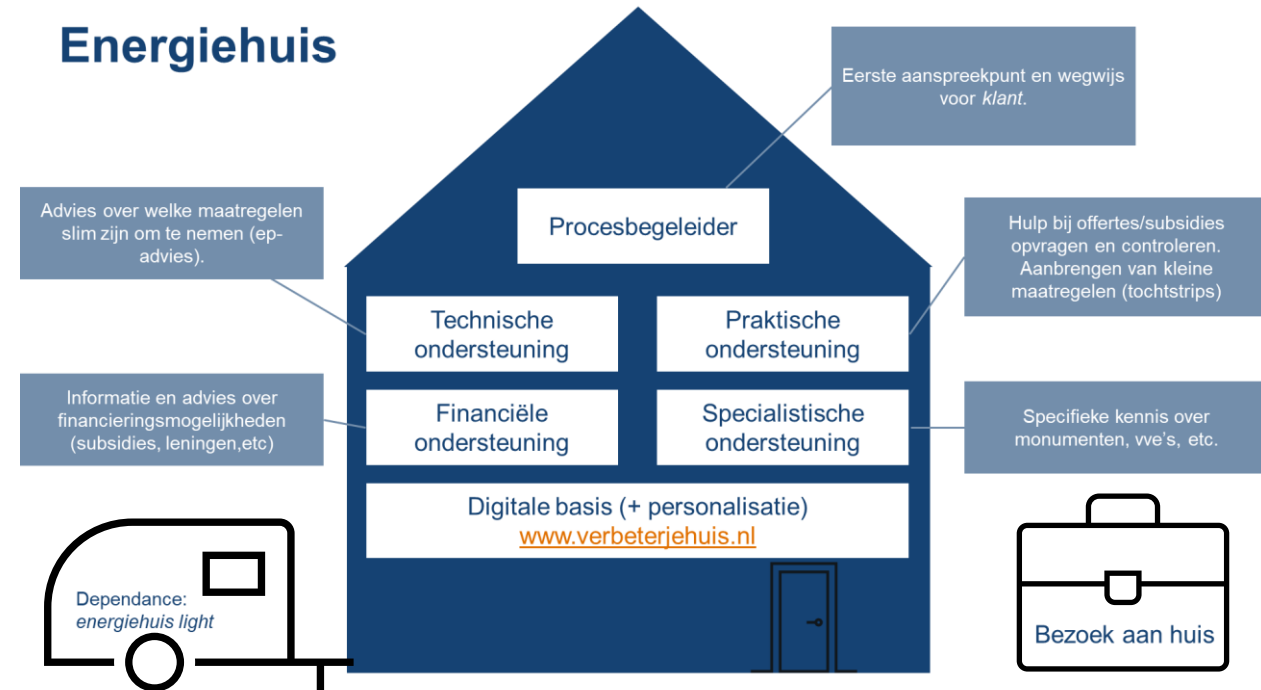
## Verduurzaming gebouwde omgeving



# Het Energiehuis

- Eén loket bij alle gemeenten in Nederland: het Energiehuis
- Netwerkaanpak met gemeenten/intermediairs/partners (elkaar versterken en samen optrekken/voorkomen bestuurlijke drukte)
- Beleidscommunicatie: politiek / intermediairs / brancheorganisaties / stakeholders
- Ondersteuning professionals in het land met praktische tools en communicatiemiddelen, toolkits, handreikingen e.d.
- Betrouwbare / onafhankelijke ondersteuning en hulp via [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

*Is jouw huis klaar voor de toekomst?*



# Warmtefonds

## Eigenaar woonhuis

Energiebespaarlening 3 varianten:

- Aantrekkelijke rente
- 0% rente
- 0% rente tijdelijk geen aflossing

## Eigenaar appartement

VvE Energiebespaarlening

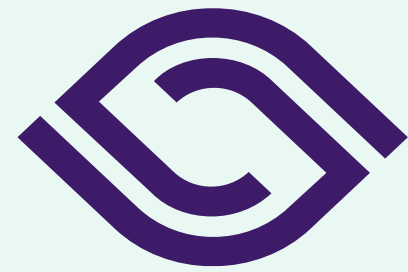
VvE Ledenlening



## Warmtefonds SVn

- Afhankelijk van gemeente regelingen voor particulier, ondernemer en maatschappelijk vastgoed
- Renovatieleningen voor VvE's

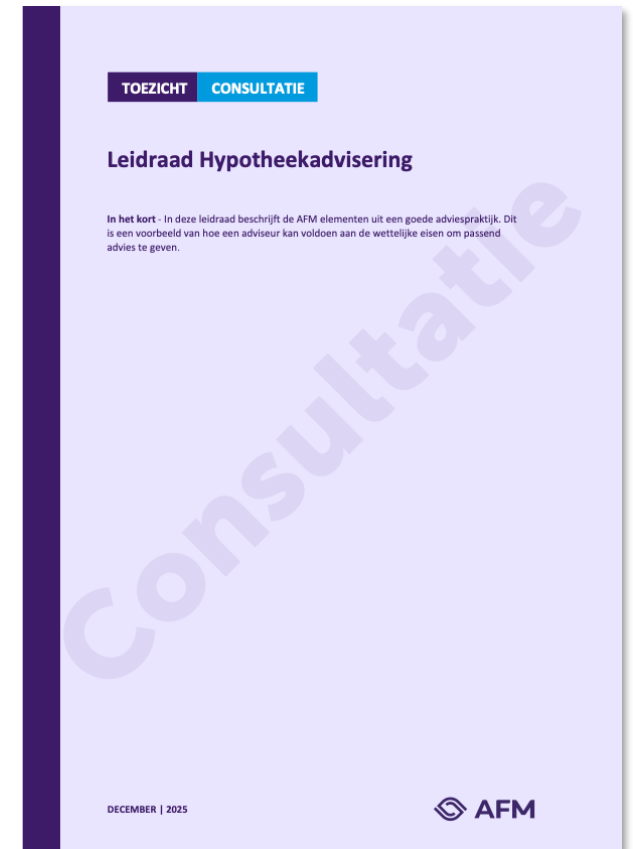




**AFM**

# Consultatie AFM-leidraad

- Concretisering van passend advies en zorgplicht
- Wordt gebruikt bij toezicht en dossierbeoordeling
- Conceptversie ter consultatie (definitieve versie eind april)
- Marktpartijen kunnen reageren (zoals HDN)



Ministerie van Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening



## Waarom belangrijk voor adviseurs?



- Bepaalt hoe jouw dossier wordt beoordeeld
- Verduurzaming en fundering wordt explicieter onderdeel van advies
- Meer nadruk op consistente vastlegging



## 6. Verduurzaming

Het is belangrijk dat adviseurs het onderwerp verduurzaming bespreken in het adviestraject. Dit belang neemt toe wanneer voorzienbaar is dat de klant een woning met een lager energielabel (E, F of G) op het oog heeft. Door verduurzaming te integreren in het hypotheekadvies, helpt de adviseur zijn klant bij het maken van weloverwogen keuzes over de financiering van zijn woning en zijn financiële toekomst.

### Inventarisatie en analyse

In de eerste plaats bespreekt de adviseur het energielabel van de woning en wat dit betekent voor de maximale leenruimte. Ook bespreekt de adviseur welke invloed het energielabel kan hebben op de keuze voor een hypotheekproduct, bijvoorbeeld de mogelijkheid van een duurzaamheidskorting op het renteaanbod.

In de tweede plaats vraagt de adviseur naar de doelstellingen en wensen van de klant als het gaat om verduurzaming van de woning. De AFM verwacht echter niet van hypotheekadviseurs dat zij een expert op het gebied van energiebesparende maatregelen zijn. Het informeren van de klant over de verschillende verduurzamingsopties en de bespaarmogelijkheden met behulp van de informatiemiddelen die hiervoor beschikbaar zijn, is een mogelijkheid maar geen verplichting. De adviseur kan hier dus verwijzen naar bijvoorbeeld energiebespaaradviseurs. Niettemin kan de adviseur wanneer het gaat om een woning met een slechter energielabel wijzen op de gevolgen van mogelijk hoge energiekosten op de betaalbaarheid en verduurzaming suggereren zodat de energiekosten dalen. De adviseur kan zijn klanten vervolgens informeren over de verschillende mogelijkheden die er zijn om energiebesparende maatregelen te financieren en wat de voor- en nadelen van de verschillende financieringsmogelijkheden zijn. De in de Trhk genoemde energiebesparende voorzieningen worden door het Nibud jaarlijks doorgerekend om te beoordelen of het budgetair verstandig is om die investering te doen, ook met hypotheecaire geleend geld.

In het geval van een aanvullend hypotheecair krediet dat uitsluitend wordt aangewend voor de financiering van aangewezen energiebesparende voorzieningen in of aan de woning is een volledig advies niet in alle gevallen nodig. Onder bepaalde omstandigheden kan de adviseur bij de inventarisatie en analyse gebruik maken van informatie die eerder is ingewonnen. De AFM heeft voor deze situatie handvatten voor adviseur gepubliceerd.<sup>4</sup>

Van de adviseur wordt ook globale kennis verwacht over de kans op funderingsschade in de omgeving. Zeker als dat uit een taxatierapport blijkt, is het van belang dat de adviseur in het financiële advies de financiering van schadeherstel voor zover redelijkerwijs mogelijk betreft. Het zal niet altijd mogelijk zijn om de klant een oplossing te bieden, maar de adviseur kan in die gevallen op zijn minst de klant bewust maken van het financiële risico dat de klant mogelijk loopt.

#### Voorbeeld 9 (Inventariseren funderingsproblematiek in oriëntatiefase)

Tijdens een oriënterend gesprek met de adviseur geeft de klant aan dat hij van plan is een woning te zoeken in de regio. Voordat hij daadwerkelijk op zoek gaat, wil hij inzicht krijgen in zijn leencapaciteit. De adviseur benadrukt dat hij bij het bepalen van de leencapaciteit niet alleen kijkt naar het maximale bedrag dat een kredietaanbieder hem wil lenen, maar vooral om wat financieel verantwoord is in de persoonlijke situatie van de klant. Vervolgens wijst de adviseur, bekend met de lokale woningmarkt, de

klant op een belangrijk aandachtspunt: in deze regio kan sprake zijn van verzakkingen als gevolg van daling van het grondwaterpeil. Dit kan leiden tot funderingsschade aan woningen.

De adviseur legt uit dat dergelijke risico's vaak niet verzekeraar zijn en dat herstelkosten aanzienlijk kunnen oplopen. Bovendien kan funderingsschade leiden tot waardedaling van de woning. Hij raadt de klant aan om vóór aankoop van een woning de staat van de fundering te laten beoordelen. Zo maakt hij de klant in ieder geval bewust van het mogelijke risico en helpt de klant om een weloverwogen keuze te maken.

### Advies

Als de klant inderdaad bepaalde wensen voor verduurzaming van de woning heeft, neemt de adviseur deze wensen mee in zijn advisering over de hypotheekproducten en de financiering van de energiebesparende voorzieningen (EBV's) zodat de klant een goede afweging kan maken over de verduurzaming van de woning.

#### Voorbeeld 10 (advies over verduurzaming)

De adviseur brengt tijdens het eerste gesprek het onderwerp verduurzaming ter sprake en wijst de klanten erop dat het energielabel van de woning invloed heeft op hun maximale leenruimte en dat afhankelijk van het energielabel extra leenruimte beschikbaar is voor het treffen van energiebesparende voorzieningen.

Bij een volgend gesprek nadat de klanten een huis hebben gekocht, vraagt de adviseur naar hun wensen en doelstellingen op het gebied van verduurzaming. Klanten geven aan dat zij graag willen investeren in verduurzaming, mede vanwege de stijgende energiekosten en het comfort, maar nog niet weten welke maatregel ze willen nemen om te verduurzamen. De adviseur benadrukt dat hij geen energie-expert is, maar wel kan helpen bij het inzichtelijk maken van de financiële mogelijkheden en gevolgen. De adviseur bespreekt de verschillende financieringsmogelijkheden.

Op basis van hun wensen adviseert hij een hypotheek met een Energie Bespaar Budget (EBB) van €15.000 voor verduurzaming. De adviseur legt de wens van klanten om te verduurzamen vast, net als de overwegingen die hebben geleid tot zijn advies voor het specifieke hypotheekproduct. Voor de invulling van de wens tot verduurzamen verwijst hij naar een energieadviseur.

[Klik hier voor de leidraad](#)

# Belangrijke opmerkingen AFM

## Verduurzamen:

1. Bespreek **leenruimte** o.b.v. energielabel
2. Bespreek impact energielabel op **hypotheekproduct**
3. Vraag naar **doelstelling** op het gebied van verduurzaming
4. Informeren over maatregelen is een mogelijkheid, **geen verplichting**
5. **Verwijzen** naar expert
6. Wijzen op **betaalbaarheid** i.v.m. hogere energiekosten
7. Wijzen op **financiering** van verduurzaming
8. **Deeladvies** op verduurzamen is ook mogelijk

## Funderingsrisico's:

1. **Globale kennis** van de kans op funderingsschade wordt verwacht
2. Oplossing niet altijd mogelijk, maar **bewustwording** van risico is gewenst

# HDN kernboodschap

- Wij onderschrijven de richting
- Maar maak expliciter wat minimaal verwacht wordt
- Verlaag frictie in de praktijk via standaardisatie



# TNO en CPB studie

Het installeren van (hybride) warmtepompen in eengezinswoningen, waar nodig in combinatie met isolatie, leidt voor 90% van de huishoudens tot lagere lasten.



Centraal Planbureau  
Planbureau voor de Leefomgeving

**TNO**

## Inkomenseffecten van woningverduurzaming

# Verduurzaming: standaardiseren zonder extra gedoe

- Niet door extra Excel's of losse zoektocht
- Wel door automatisch inzicht, een vaste structuur en juiste dossieronderbouwing



# Verduurzamingstoolbox

figlo

Fastlane

Adviesbox

Hypact  
Advisor

Findesk  
van topicus

Omniplan  
Delivering Personal Finance

Verduurzamingstoolbox



Hypotheekadvies software

Website tooling  
(Milieu centraal, Banken)

Mijn Omgevingen Banken

Energieloketten gemeentes



# 1: Energielabel

Waar vind je het energielabel?

Is dat lastig vindbaar?

Komt in de verduurzamingstoolbox en daarmee in adviessoftware

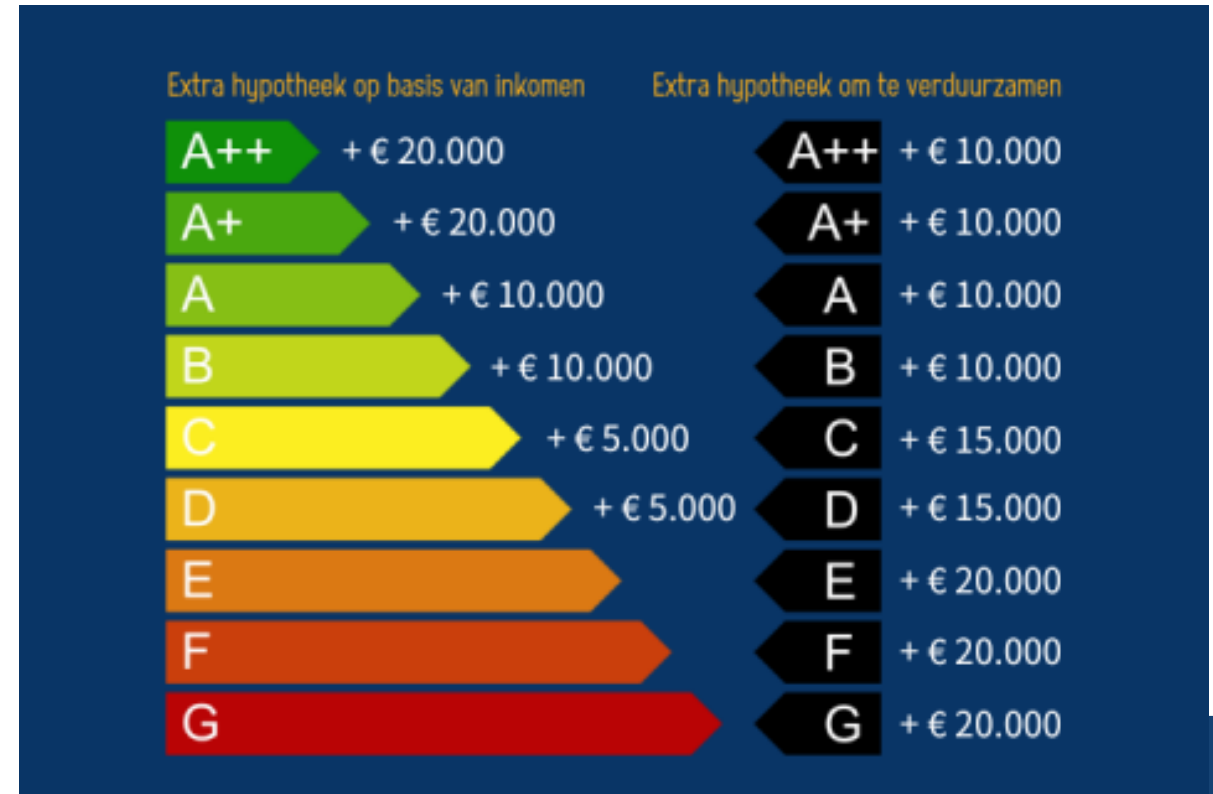


# 1: Energielabel

Wat is de impact van het energielabel op de leenruimte?

Is dat lastig vindbaar?

Komt in de verduurzamingstoolbox en daarmee in adviessoftware



## 2: Beste maatregelen incl. kosten en opbrengsten

Wat zijn de beste stappen in verduurzaming?

Is dat lastig vindbaar?

- Zit vaak al in de adviessoftware
- Is een aanname goed genoeg?
- Zou je verwijzen naar een energieadviseur?
- Zou je verwijzen naar een installateur?
- Nog niet in de verduurzamingstoolbox



### 3: Welke subsidies zijn van toepassing

Welke landelijke ISDE, provinciale of gemeentelijke subsidies zijn van toepassing?

Is dat lastig vindbaar?

Komt in de verduurzamingstoolbox



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

**ISDE: subsidie aanvragen voor  
verduurzaming van uw woning**



Ministerie van Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening

## 4. Welke hypotheekproducten zijn het beste passend

Welke hypotheekproducten passen het beste bij de wens van de klant?  
(Denk hierbij aan rentekorting op de verhoging of rentekorting bij een verbeterd label)

Is dat lastig vindbaar?

Komt in de verduurzamingstoolbox



## 5. Welke niet hypotheekproducten zijn het beste passend?

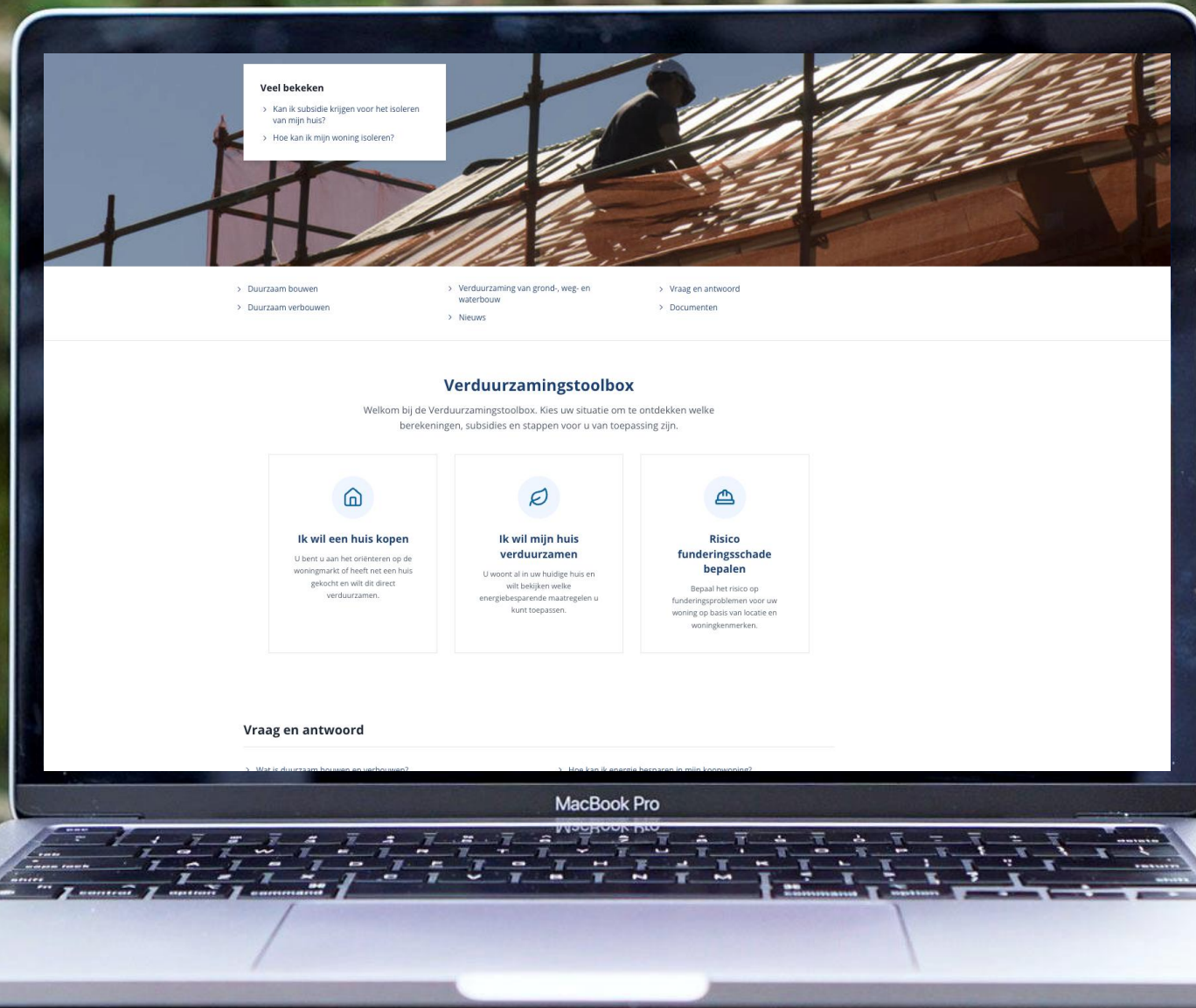
Welke niet hypotheekproducten passen het beste bij de wens van de klant?  
Denk hierbij aan Warmtefonds of SVN leningen

Is dat lastig vindbaar?

Komt in de verduurzamingstoolbox



Klik hier voor de demo



#### Veel bekeken

- > Kan ik subsidie krijgen voor het isoleren van mijn huis?
- > Hoe kan ik mijn woning isoleren?

- > Duurzaam bouwen
- > Duurzaam verbouwen

- > Verduurzaming van grond-, weg- en waterbouw
- > Nieuws

- > Vraag en antwoord
- > Documenten

### Verduurzamingstoolbox

Welkom bij de Verduurzamingstoolbox. Kies uw situatie om te ontdekken welke berekeningen, subsidies en stappen voor u van toepassing zijn.



#### Ik wil een huis kopen

U bent u aan het oriënteren op de woningmarkt of heeft net een huis gekocht en wilt dit direct verduurzamen.



#### Ik wil mijn huis verduurzamen

U woont al in uw huidige huis en wilt bekijken welke energiebesparende maatregelen u kunt toepassen.



#### Risico funderingschade bepalen

Bepaal het risico op funderingsproblemen voor uw woning op basis van locatie en woningkenmerken.

#### Vraag en antwoord

> Wat is duurzaam bouwen en verbouwen?

> Hoe kan ik mijn woning beter isoleren?

MacBook Pro



**Arcadialaan 15**  
1813 KM Alkmaar

€ 345.000 k.k.

75 m<sup>2</sup> 169 m<sup>2</sup> 4 G

Van der Borden Vastgoedprofessionals - Alkmaar



Home > Onderwerpen > Duurzaam bouwen en verbouwen

**Veel bekeken**

- > Kan ik subsidie krijgen voor het isoleren van mijn huis?
- > Hoe kan ik mijn woning isoleren?

Beside © Nationale Beslisbank

- > Duurzaam bouwen
- > Duurzaam verbouwen
- > Verduurzaming van grond-, weg- en waterbouw
- > Nieuws
- > Vraag en antwoord
- > Documenten

### Verduurzamingstoolbox

Welkom bij de Verduurzamingstoolbox. Kies uw situatie om te ontdekken welke berekeningen, subsidies en stappen voor u van toepassing zijn.

- Ik wil een huis kopen
- Ik wil mijn huis
- Risico

MacBook Pro

## 6. Nationale aanpak funderingen

### Onderzoek gestart naar publieke informatievoorziening omtrent funderingen.

375.000 á 425.000 huizen met funderingsproblematiek met verwachte technische levensduur van 0 tot 15 jaar.

Voor ongeveer 25.000 huizen, is herstel urgent.

- Constructieve schade
- Soms ook instortingsgevaar
- Volledige renovatie noodzakelijk

Voor ongeveer 80.000 huizen (19%) is de situatie ook al ernstig en is ingrijpend herstel noodzakelijk.



## De Olifant onder de kamer

*Een nationale aanpak funderingsproblematiek vanuit drie benaderingen*

10 april 2025

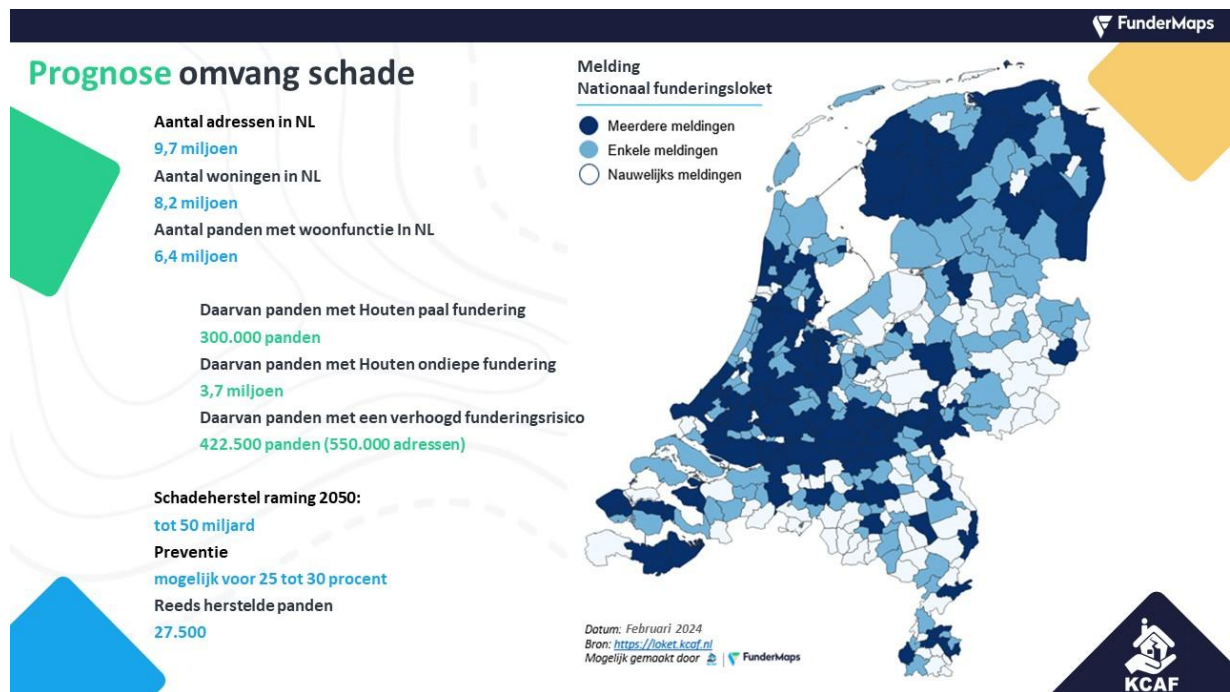
# Nationale aanpak funderingen (samenwerking tussen Rijk en publieke en private partners)

Doel is preventie en tijdig investeren in behoud van de bestaande woningvoorraad. De aanpak bestaat onder andere uit:

- Landelijke voorziening met **betrouwbare informatie** over funderingen en funderingsrisico's
- Vergroten van de **bewustwording en handelingsperspectief** voor eigenaren.
- Ook werken we aan **transparantie** over funderingen in het woningtransactieproces.
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel, waaraan in 2026 € 20 mln. wordt toegevoegd. **Landelijk vangnet** voor eigenaren die vanwege een ontoereikend inkomen
- Er bestaat **géén landelijke subsidie** voor funderingsonderzoek of -herstel.
- **Bevorderen van innovatie** en kwaliteit in de uitvoering van funderingsonderzoek en -herstel.
- **De gebiedsgerichte leeraanpak** die zes verschillende typen gebieden ondersteunt bij het ontwikkelen van handelingsperspectieven voor gebieden en woningeigenaren voor verschillende typen funderingsschade.



# Nationale aanpak funderingen





### Veel bekeken

- > Kan ik subsidie krijgen voor het isoleren van mijn huis?
- > Hoe kan ik mijn woning isoleren?

Beeld: ©Kalamata Beeldbank

- > Duurzaam bouwen
- > Duurzaam verbouwen
- > Verduurzaming van grond-, weg- en waterbouw
- > Nieuws
- > Vraag en antwoord
- > Documenten

## Verduurzamingstoolbox

Welkom bij de Verduurzamingstoolbox. Kies uw situatie om te ontdekken welke berekeningen, subsidies en stappen voor u van toepassing zijn.



**Ik wil een huis kopen**



**Ik wil mijn huis**



**Risico**

MacBook Pro

# HDN Verduurzamingstoolbox – pilotjaar 2026

- Maandlast vs voordeel
- Start pilots uiterlijk 1 juli 2026



# Wat kun jij morgen al doen?

- Maak verduurzaming vast onderdeel van je gesprek
- Gebruik vaste 3-stappen-structuur: Inzicht → Keuze → Financiering
- Leg aannames kort en uitlegbaar vast

Ondersteuning en automatisering komen er dit jaar aan





# Vragen?

Mieke Pels

[Mieke.pels@minbzk.nl](mailto:Mieke.pels@minbzk.nl)

Jeroen Heijnen

[Jheijnen@hdn.nl](mailto:Jheijnen@hdn.nl)

