

Achter de voordeur: risico's bij woningkoop

Welkom!



Rob Timmermans



Gecertificeerd
Financieel Planners





Van signalering naar klimaatparagraaf

Passend advies en zorgplicht betekent ook:
risico's herkennen die invloed hebben op betaalbaarheid en waardebehoud van de woning.

Twee hoofdcategorieën bepalen de risico's bij woningkoop:

- **Locatie** – klimaatrisico's zoals overstromingsrisico, droogte en funderingsrisico's en bodemverontreiniging.
- **Object** – zoals bouwkundige gebreken, Kwaaitaal- en Mantavloeren, asbest, olietanks en verouderde installaties.

Overstromingsrisico's



Primaire kering

Onverzekerbaar risico bij
dijkdoorbraak



Regionale wateroverlast

Polisafhankelijk, check
voorwaarden



Bronnen

[Overstroomik.nl](https://overstroomik.nl) en [Risicokaart.nl](https://risicokaart.nl)

Onderscheid tussen primaire kering en regionale wateroverlast is cruciaal voor verzekerbaarheid.

Hoe hoog komt het water bij jou?



Locatie

Vul hier jouw postcode of adres in

→ Waterhoogte bekijken

Deze website toont:

- De waterhoogte in jouw buurt bij een overstroming
- Hoe jij je kunt voorbereiden

Overstroomik.nl is een initiatief van Rijkswaterstaat, de veiligheidsregio's, de waterschappen, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, ministerie van Justitie en Veiligheid en het Deltaprogramma.

Je overstroomt maximaal 2,0 meter



Wat betekent dit voor mij?

-  Geen water
-  Geen toilet
-  Geen elektriciteit
-  Geen internet
-  Geen gas

Hoe ga je hiermee om? Bereid je voor op een overstrooming in 4 stappen.

→ Voorbereiding starten

Risicokaart.nl

[Home](#)[Algemene informatie](#)[Risicosituaties](#)[Nieuws](#)[Contact](#)

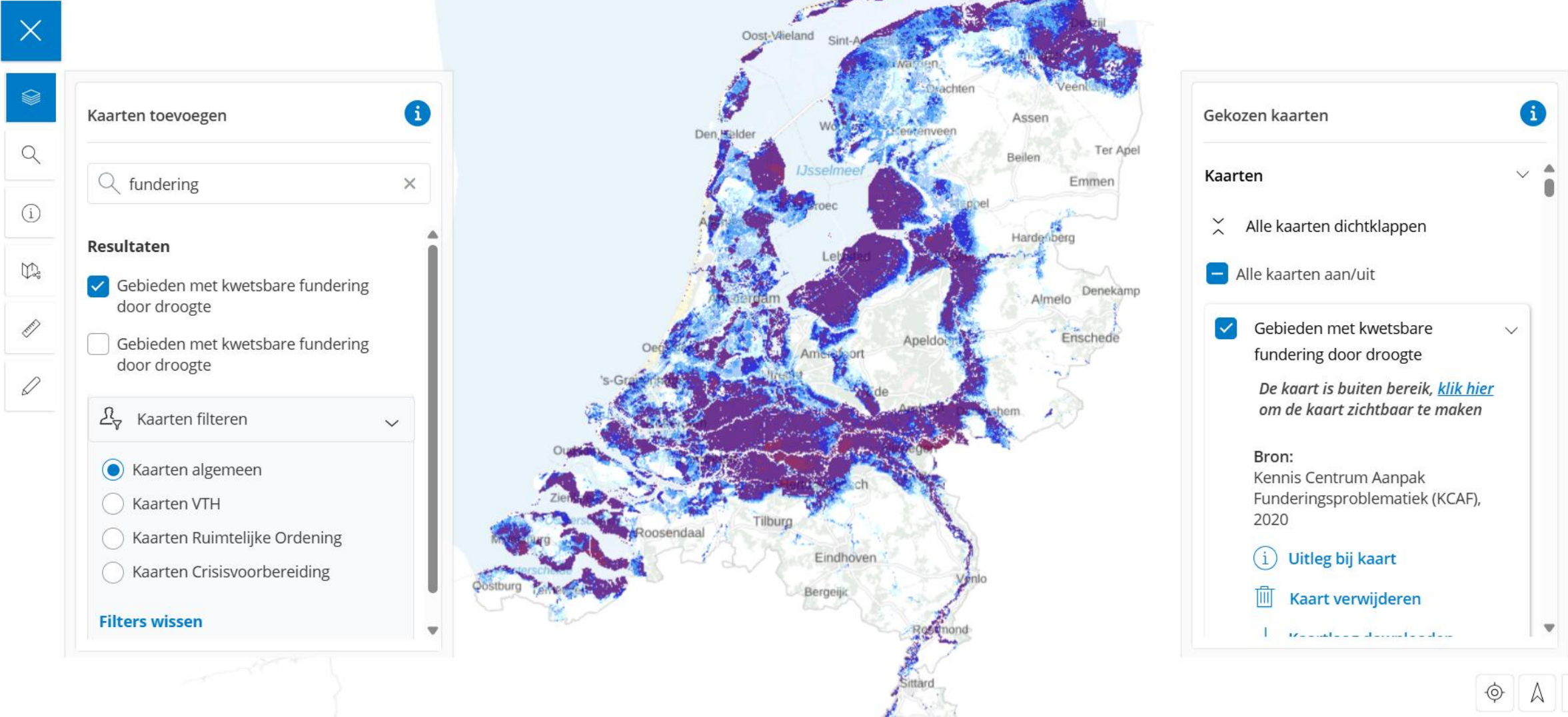
Risicokaart.nl geeft inzicht in veiligheid

De Risicokaart geeft informatie over situaties, met bijvoorbeeld een kans op een overstroming, een natuurbrand of een ongeval met gevaarlijke stoffen. Met deze informatie kan eenieder zich voorbereiden om in die situaties goed te kunnen handelen. Deze gedetailleerde informatie helpt ook professionals om uw woonomgeving veilig te houden.

Ga direct naar

[Algemene informatie](#) >[Data](#) >[Kaarten](#) >

Risicokaart.nl



Klimaateffectatlas: instrument voor bewustwording

Waterdiepte in de tijd

De Klimaateffectatlas toont verschillende klimaateffecten voor drie tijdsperioden:

- Nu – huidige situatie
- 2050 – middellange termijn
- 2100 – lange termijn

📄 **Tip:** Leg schermafdruck met datum vast in dossier voor documentatie



Klimaat-effectatlas.nl



Klimaat-effectatlas

[HOME](#)

[KAARTVIEWER](#)

[KAARTVERHALEN](#)

[KLIMAATSCENARIO'S](#)

[BUURTDASHBOARD](#)

[HELPDESK](#)

[DATA OPVRAGEN](#)

Kaartviewer

In de kaartviewer staan alle kaarten voor Nederland met een korte uitleg.

[Ga naar de kaartviewer](#)



Kaartverhalen

De kaartverhalen geven meer informatie en uitleg voor het gebruik van de belangrijkste kaarten.

[Ga naar de verhalen](#)



Klimaatscenario's

Informatie over KNMI-klimaatscenario's voor temperatuur, neerslag en zeespiegelstijging.

[Ga naar de scenario's](#)



Buurtdashboard

Het buurtdashboard geeft informatie op buurniveau en helpt je om buurten te vergelijken.

[Ga naar het dashboard](#)



Klimaateffectatlas.nl

1 Selecteer een thema

Hitte

2 Selecteer een indicator

Aantal tropische dagen

3 Selecteer een scenario

2050 hoogste scenario

4 Pas locatie aan op de kaart

Klik op een bolletje op de kaart

Bron data: KNMI

Aantal tropische dagen

Scenario: 2050 hoogste scenario

Aantal dagen

Statistieken omgeving gemeente: Wijchen

Hoogste scenario

Laagste scenario

Gemiddelde

Jaar op jaar variatie (90% band)

De kaart en de grafiek tonen, afhankelijk van het gekozen scenario, het gemiddeld aantal tropische dagen per jaar in huidige klimaat (1991-2020) en voor het klimaat rond 2050 en 2100. Het laagste klimaatscenario is hier Ln en het hoogste Hd. We spreken in Nederland van een tropische dag als de maximumtemperatuur 30 °C of hoger is. Door de temperende werking van de zee komen tropische dagen aan de kust minder vaak voor dan in het binnenland. Het zuidoosten van ons land heeft het hoogste aantal tropische dagen per jaar.

Funderingschade: het onzichtbare risico

Scheefstand

Zichtbare helling van muren
of kozijnen

Scheuren

Verticale of diagonale
scheuren in gevels

Kierende kozijnen

Deuren en ramen die niet meer
goed sluiten



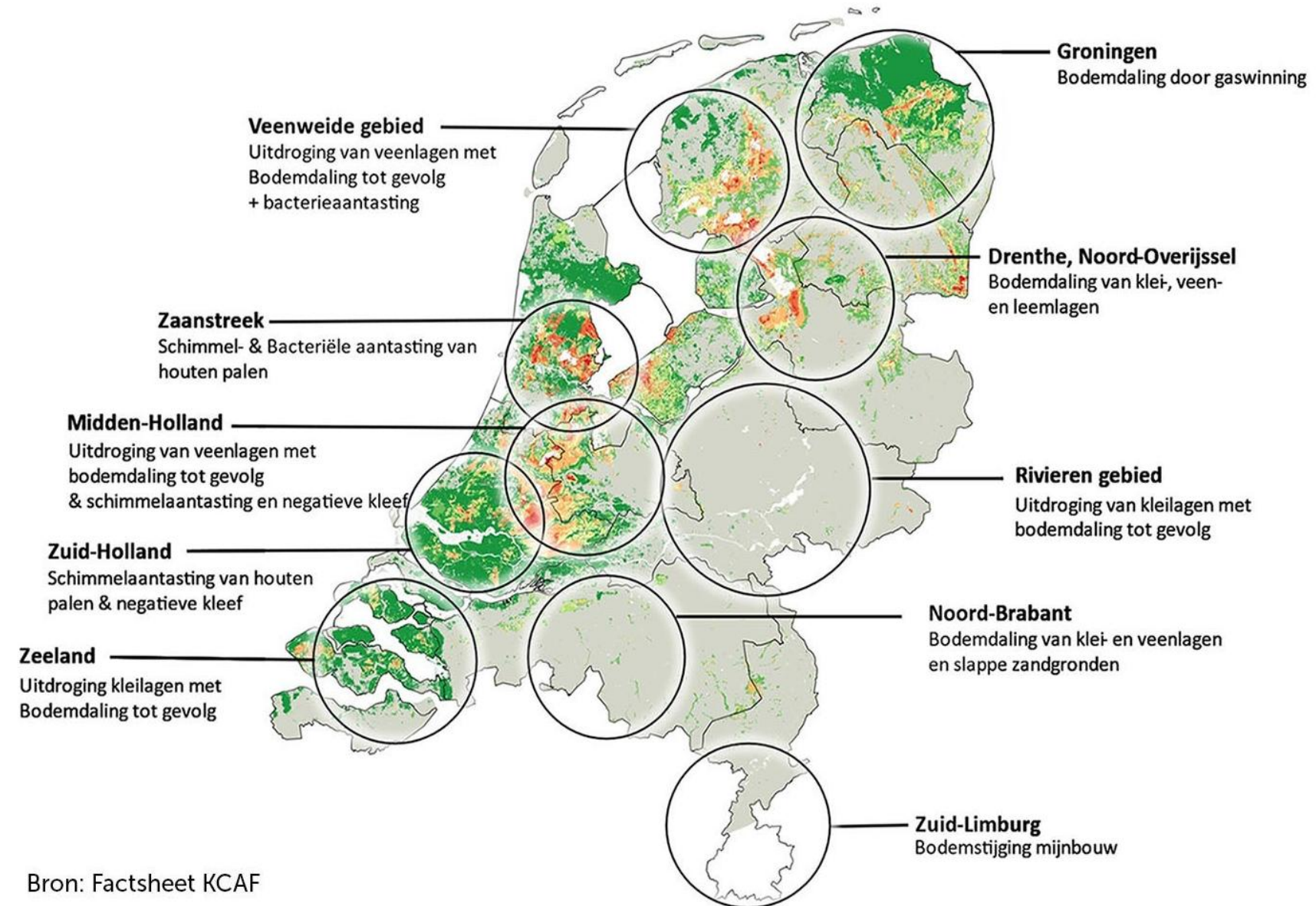
Woningen (vóór 1970) met houten palen op veen-
of kleigrond lopen risico op paalrot.

Droogte en funderingsrisico's

Verschillende oorzaken, zoals:

- Paalrot: door uitdroging grond en verlaging grondwaterstand door lekke rioleringen
- Palenpest: bacteriële aantasting palen
- Negatieve kleeft
- Trillingen zwaar verkeer

Bij oudere woningen met houten palen op veengrond of kleigrond is het risico niet of het gebeurt, maar *wanneer*.





- Wat doet het KCAF
- Stand van het Land
- Funderingsloket
- Beslisschema onderzoek
- Funderingsrisicorapport
- QuickScan
- Funderingsonderzoek
- FunderMaps
- Herstelkosten Calculator
- Herstel Register
- KCAF Erkenningsregeling

Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)

Het KCAF is een stichting zonder winstoogmerk met als doel het verzamelen, ontwikkelen en ontsluiten van kennis over de aanpak en preventie van funderingsproblemen. Het fungeert als nationaal funderingsloket voor alle vragen over funderingsonderzoek, herstel, financiering, preventie en innovatie. Dit doet het KCAF in samenwerking met vakmensen en eigen medewerkers om funderingsproblemen inzichtelijk en beheersbaar te maken.

QuickScan



QuickScan: Snel inzicht in funderingsrisico's

De QuickScan is een gestandaardiseerde methode van het KCAF om op basis van gevelmetingen snel en betrouwbaar een eerste inschatting te geven van mogelijke funderingsproblemen. Voor **makelaars en taxateurs** biedt de QuickScan waardevol inzicht bij aan- of verkoop, taxaties en als onderbouwing voor nader onderzoek.

Funderingsloket



Melding van een funderingsprobleem maken?

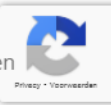
Het KCAF vervult een landelijke loketfunctie voor woningeigenaren die verzakking van hun woning bemerken die (vermoedelijk) met de fundering te maken heeft. Het loket is ook beschikbaar voor klachten over bijvoorbeeld bedrijven die voorkomen op de erkenningslijsten van het KCAF. De vragen en klachten worden vertrouwelijk behandeld.

Nationaal Funderingsherstel Register



Uw pand opgeven voor het Funderingsherstel Register?

In het **Nationaal Funderingsherstel Register** worden alle panden in Nederland met een herstelde fundering geregistreerd. Het aanmelden van herstelde funderingen gebeurt door verschillende Gemeentes, Funderingsherstelbedrijven en pandeigenaren. Het aanmelden is eenvoudig te regelen via deze website en er zijn geen kosten aan verbonden.





Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Nederland

Indicatieve funderingsviewer

Inleiding

Viewer

+

-





2805PA

Resultaat van het gekozen postcodegebied:

Dit postcodegebied (2805PA) bevat 10 panden (BAG). Van deze panden is 50% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

Het maken van een Pdf kan even duren.

Sluit dit venster niet na het klikken op

Maak pdf

Annuleren

ri Nederland, Community Maps Contributors

Powered by Esri



🔍 Wat doet het KCAF
📊 Stand van het Land
📍 Funderingsloket
📋 Beslisschema onderzoek
📄 Funderingsrisicorapport
🔗 QuickScan
🔍 Funderingsonderzoek
📊 FunderMaps
🔧 Herstelkosten Calculator
📋 Herstel Register
★ KCAF Erkeningsregeling

QuickScan Risicobeoordeling

QuickScan: Snel inzicht in funderingsrisico's

De QuickScan is een gestandaardiseerde methode, ontwikkeld door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), om snel en doelgericht een eerste inschatting te maken van mogelijke funderingsproblemen bij gebouwen. De beoordeling is gebaseerd op gevelmetingen en volgt de landelijke **Richtlijn Funderingen onder Gebouwen**. Hierdoor ontstaat een betrouwbaar indicatief beeld van het funderingsrisico, zonder direct ingrijpend of destructief onderzoek.

Voor **makelaars, taxateurs en pandeigenaren** is de QuickScan bijzonder waardevol:

- **Bij aan- of verkoop:** om potentiële risico's tijdig te signaleren en transparant te communiceren richting kopers of verkopers.
- **Bij taxaties:** om onderbouwing te geven bij een marktwaarde, zeker in gebieden met verhoogde funderingsproblematiek.
- **Als voorloper** voor funderingsonderzoek, alleen verder onderzoeken wanneer ect nodig.

De QuickScan-methode is vastgelegd in een speciaal addendum op de richtlijn voor volledig funderingsonderzoek.

Belang van het aanleveren van QuickScans

Het aanleveren van een uitgevoerde QuickScan is van groot belang voor een

Indicatie van de kosten & direct aanvragen

QuickScan

Adres

Naam

E-mail

Woningtype

Is de woning uw eigendom?

Is de woning onderdeel van een VvE?

Herstelkosten funderingsproblemen

Herstel fundering kost ca. € 50.000 – € 100.000

Vervangen fundering kost ca. € 100.000 – € 150.000

Áltijd bouwkundige keuring bij vermoeden van problemen met:

- Fundering
- Dak en constructie
- Draagconstructie





Objectrisico's

Omgevingswet.overheid.nl



Welkom op het Omgevingsloket

Een vergunning aanvragen, melding doen of informatie geven?
Bijvoorbeeld voor een nieuwe dakkapel, een nieuw bedrijfspand of een activiteit op of aan een dijk? Het kan met het Omgevingsloket.

Meest gekozen werkzaamheden



Aanbouw of schuur plaatsen



Zonnepanelen plaatsen



Dakkapel plaatsen



Airco plaatsen



Boom kappen of snoeien



Andere werkzaamheden

Check of u een vergunning nodig heeft

Wilt u iets veranderen aan het huis, tuin of bedrijf?

Doe de Vergunningcheck om te zien of u mogelijk een vergunning nodig heeft, een melding moet doen of informatie moet geven.

[Vergunningcheck >](#)

Omgevingswet.overheid.nl



Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu 

< Locatie zoeken

Weegbree 34, 6601HC Wijchen

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Legenda

Kaartlagen

Legenda

 Document

 Gekozen locatie

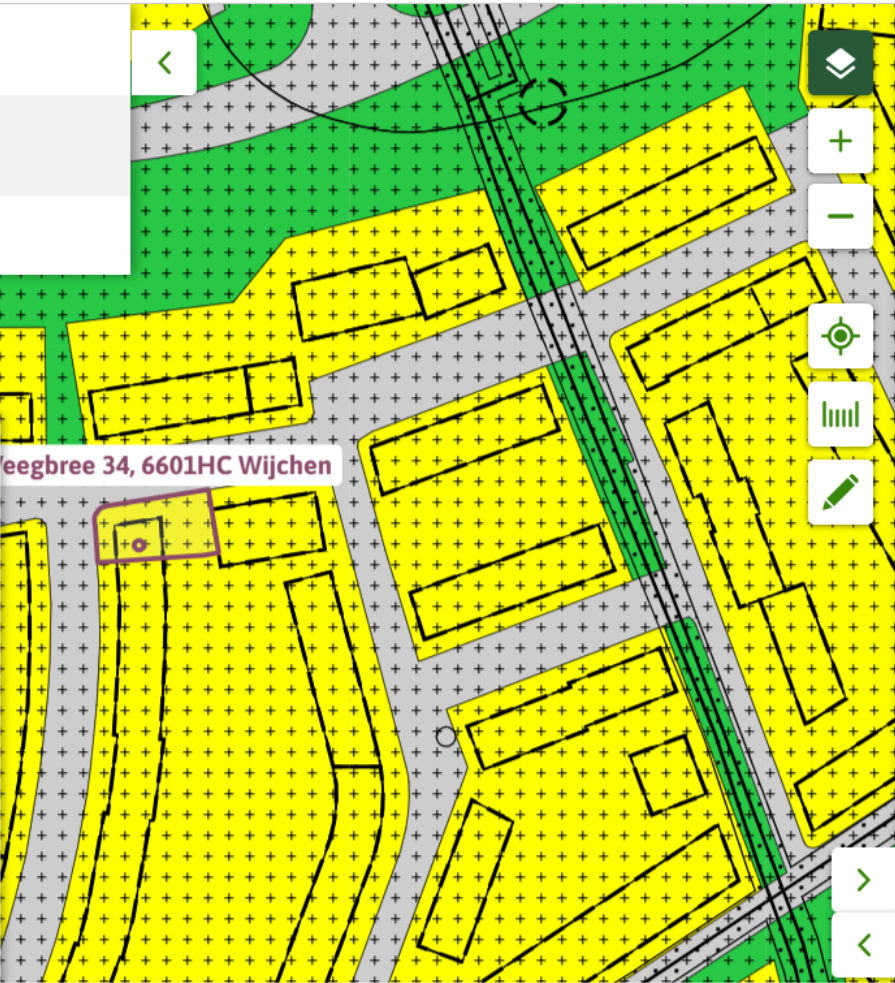
Geselecteerde kenmerken

...

 Plankaart

50 m





>

<

Stedelijk Gebied Wijchen

bestemmingsplan - Gemeente Wijchen

meer documentkenmerken 

vastgesteld 30-01-2025 - vastgesteld

Plekinfo

Overzicht

Regels

Bijlagen bij de regels

Bijlagen bij de toelichting

Gerelateerd

Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

^



Waarde - Archeologie 2 >



Wonen >



Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwaanduidingen (2)



vrijstaand



impact



Opleiding & Training

Energielabel.nl

Energielabels: makkelijker kiezen



Populaire onderwerpen

Zoek je energielabel →

Verkopers en energielabel →

Vragen over energielabel woningen →

Koelkast en vriezer →

Bekijk alle onderwerpen

Direct naar

- ↓ Zoek je energielabel
- ↓ Verbeteringen en vragen
- ↓ Tips als je geen energielabel ziet

Zoek je energielabel

Type woning

Koopwoning

Postcode (verplicht)

6601HC

Huisnummer (verplicht)

32

Toevoeging

Check energielabel

Het energielabel van je woning

B

De woning **6601HC, 32** heeft een **energielabel B**

Dit label is geldig tot **2029-03-25**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je

Bouwperioden en typische gebreken



Asbest

Asbest in particuliere woningbouw (<1993)

Asbest werd in de particuliere woningbouw gebruikt tot 1993. Het komt voor in daken, gevels, vloeren en leidingen – met name een risico bij verduurzaming.

“Wat is het verschil tussen hecht- en losgebonden asbest?”

Altijd keuring bij vermoeden van asbest, vooral bij renovatie- of verduurzamingsplannen.



EPBD en SCDDD: fundament en implementatie

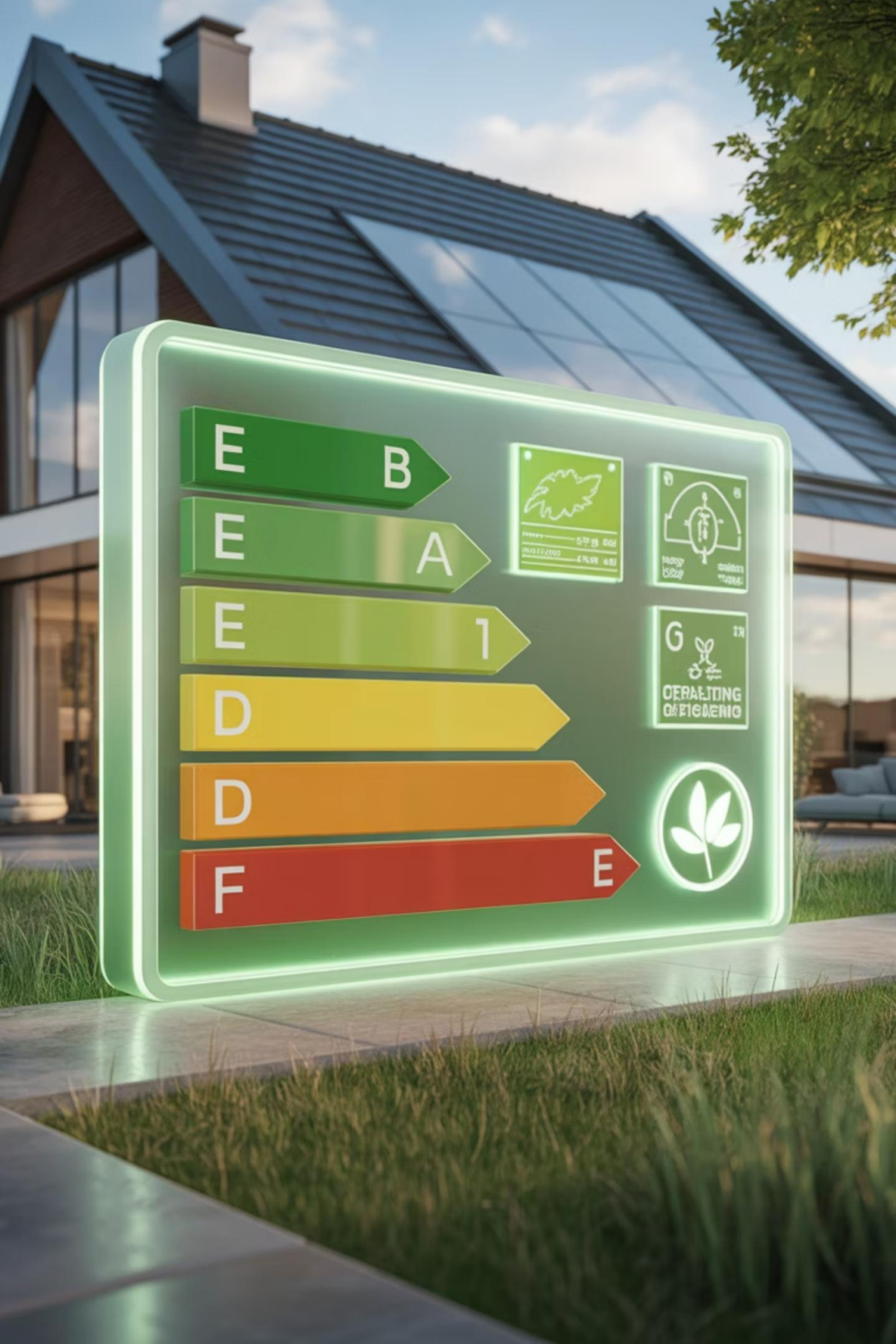
Europese en nationale regelgeving

EPBD geeft Europese minimumeisen; SCDDD is Nederlandse implementatie en operationalisatie.

EPBD is het Europese raamwerk; SCDDD maakt het in Nederland afdwingbaar in data, certificering en logboeken.

Volg implementatie in nationale wetgeving en gemeentelijke uitvoeringskaders.





EU-taxonomie en hypotheekpraktijk



Groene woningen

Top-15% energieprestatie of NZEB-criteria



Effect prijsvorming

Impact op acceptatie en waardering



Rentekortingen

Voordeel bij betere energielabels



Tijdlijn implementatie Nederland

2024-2025

Implementatie EPBD in nationale wetgeving

2030+

Uitfasering fossiele systemen

2026-2030

Prikkels voor slecht presterende gebouwen

Specifieke nationale eisen

Kantoren $\geq 100 \text{ m}^2$

minimaal label C sinds 2023

Utiliteit richting 2030

Verwachte aanscherping naar label A of max verbruik per m^2

Huurwoningen E/F/G

naar minimaal label D uiterlijk 2029

Zorgplicht in de praktijk

Documentatie

- Geraadpleegde bronnen vastleggen
- Betekenis voor klant uitleggen
- Vervolgacties benoemen
- Vaste klimaatparagraaf in adviesrapport

Betaalbaarheid

- Labelverbetering bespreken
- Mogelijke investeringsplichten
- Financieringsopties uitwerken



Bronnenoverzicht locatieanalyse



Klimaat-effectatlas.nl

Waterdiepte nu, 2050 en 2100



Overstroomik.nl

Overstromingsrisico's per locatie



Risicokaart.nl

Regionale risico-informatie



Omgevingswet.overheid.nl

Regelgeving en bestemmingsplannen



Energielabel.nl

Energieprestatie van woningen



KCAF.nl

Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek

📄 Met deze bronnen kun je binnen tien minuten een klimaatparagraaf vullen

Praktijkvoorbeeld: Schieweg 184, 2636 AK Schipluiden

📄 **Situatie:** Woning uit 1968, funderingsklasse D.



1 Welke bronnen raadpleeg je?

2 Wat bespreek je met de klant?

3 Hoe borg je dit in het adviesdossier?

Praktijkvoorbeeld: Schieweg 184, 2636 AK Schipluiden

📌 **Situatie:** Woning uit 1968, funderingsklasse D.



1 Welke bronnen raadpleeg je?



2 Wat bespreek je met de klant?

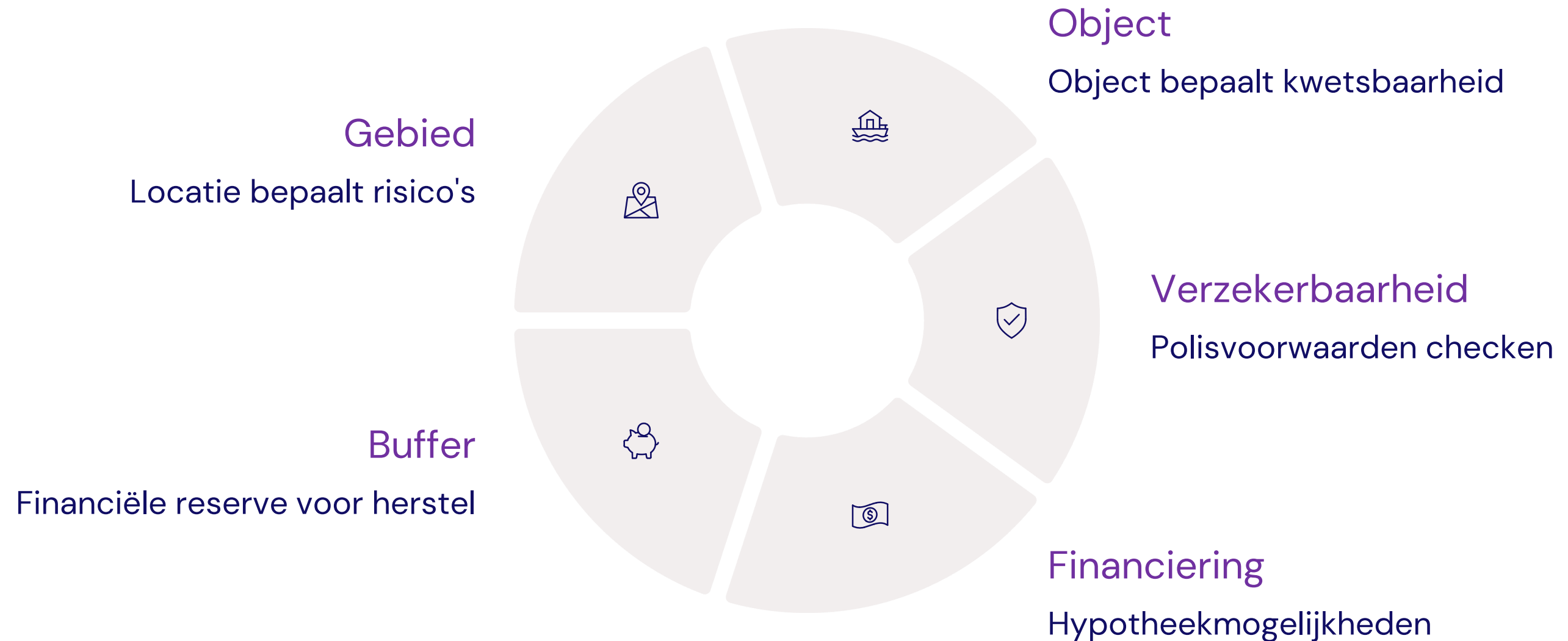
Funderingsrisico's, overstromingskans, energielabel, verzekerbareid en herstelkosten

3 Hoe borg je dit in het adviesdossier?

Schermafdrucken met datum, klimaatparagraaf, risicoanalyse en advies documenteren

Reflectie en checklist

Een advies is pas toekomstbestendig als alle vijf onderdelen besproken zijn.
Combineer gebieds-, object- en financiële data in het advies.



Drie pijlers van risicobeoordeling



Locatie bepaalt risico's

Klimaat, water, bodem en omgeving



Object bepaalt kwetsbaarheid

Bouwperiode, materialen en staat van onderhoud



Regelgeving bepaalt randvoorwaarden

Adviseur verbindt dit aan financierbaarheid



Onze taak: risico's bespreekbaar maken!

Klimaatadaptatie is geen toekomstmuziek meer

Het is een actuele uitdaging die financiële gevolgen heeft voor woningeigenaren. Onze taak is om risico's bespreekbaar te maken, zodat klanten weloverwogen beslissingen kunnen nemen.

Herken risico's

Gebruik alle beschikbare bronnen

Bespreek impact

Vertaal naar betaalbaarheid en waardebehoud

Documenteer advies

Borg zorgplicht in klimaatparagraaf

Achter de voordeur: risico's bij woningkoop

Fijn dat je erbij was!



Rob Timmermans



Gecertificeerd
Financieel Planners

