



De hypotheekadviseur als sleutel tot verduurzaming

De groeiende rol van hypotheekadviseurs in de verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt

December 2025

KPMG Advisory

De groeiende rol van hypotheekadviseurs in de verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt

De verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad is een van de grootste maatschappelijke opgaven van deze tijd. De hypotheekadviseur speelt hierin een sleutelrol.

In dit derde en laatste deel van onze serie bespreken we de kansen en uitdagingen voor hypotheekadviseurs in de energietransitie. We starten met een blik op de huidige situatie, gevolgd door concrete suggesties om verduurzaming beter te integreren in het hypotheekadvies.

Huidige situatie

De overheid stimuleert verduurzaming actief, bijvoorbeeld via het Nationaal Warmtefonds en de mogelijkheid om de hypotheek te verhogen (tot €20.000, afhankelijk van het energielabel¹) voor verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatie, warmtepompen of zonnepanelen. Toch ervaren veel woningeigenaren het als complex om zelfstandig financiële keuzes omtrent verduurzaming te maken².

Het advies van de hypotheekadviseur is een van de belangrijkste redenen voor woningeigenaren om een budget voor verduurzaming mee te financieren³. Hypotheekadviseurs staan hiermee op het kruispunt van financiële besluitvorming en duurzaamheidsambities. Ook de AFM biedt sinds augustus 2024 handvatten voor maatwerkadvies, gebaseerd op [onderzoek van KPMG](#) in opdracht van het ministerie van BZK. Dit maatwerkadvies zorgt voor minder administratieve lasten voor de hypotheekadviseur, wat uiteindelijk leidt tot een lagere adviesprijs voor de woningeigenaar dan bij een volledig hypotheekadvies.

Ondanks diverse initiatieven wordt verduurzaming nog nauwelijks via hypotheek gefinancierd.

95% van de woningeigenaren is in staat om verduurzaming te betalen met spaargeld of binnen de maximale leennormen, waarbij ze een financiële buffer aanhouden van €10.000. Hierin zijn gemeentelijke regelingen en aanvullende subsidies voor mensen met een kleinere beurs niet meegerekend. Het werkelijke percentage ligt dus nog hoger, al kan dit per gemeente verschillen.

Veel woningeigenaren kiezen er echter voor hun spaargeld te behouden voor onvoorziene uitgaven. Daardoor wordt financiering via een hypotheek of banklening beperkt benut: slechts 7% van de

woningeigenaren die recent verduurzaamden, deed dit met een lening van de bank⁴.

Hier ligt een kans voor hypotheekadviseurs. De AFM benadrukt dat duurzaamheid meer aandacht moet krijgen in adviesgesprekken en dat deze aandacht afgestemd moet zijn op de specifieke situatie van de woningeigenaar⁵. In de praktijk zien we echter dat veel hypotheekadviseurs drempels ervaren om duurzaamheid goed op te nemen in hun advies.

Dit roept de vraag op: wat maakt het zo lastig voor hypotheekadviseurs om verduurzaming integraal mee te nemen in het hypotheekadviesgesprek? En belangrijker: wat is ervoor nodig om deze drempels weg te nemen?

¹ Kan ik een hogere hypotheek krijgen als ik energiebesparende maatregelen neem? – Rijksoverheid

² Advies op maat ook mogelijk voor aanvullende hypotheek duurzaamheidsmaatregelen – AFM

³ Verduurzaming in het hypotheekadviesgesprek? – NHG

⁴ Bijna alle huiseigenaren kunnen verduurzaming eigen woning financieren met spaargeld of lening – DNB

⁵ Kwaliteit hypotheekadvies: AFM ziet ruimte voor verbetering – AFM

Waar lopen hypotheekadviseurs tegenaan?

1. Gebrek aan inzicht in besparingspotentieel voor de woningeigenaar

Veel woningeigenaren hebben nog onvoldoende zicht op wat verduurzaming hen concreet oplevert.

Hoewel er diverse hulpmiddelen beschikbaar zijn waarmee op basis van postcode en huisnummer een gedetailleerd beeld van het besparingspotentieel verkregen kan worden, weten woningeigenaren deze platforms vaak niet goed te vinden. Voorbeelden van dergelijke hulpmiddelen zijn verbeterjehuis.nl⁶ en de Renovatieverkenner⁷.

Er heerst namelijk onzekerheid over de terugverdientijd van verduurzamingsmaatregelen en veel mensen hebben geen helder beeld van de kosten en baten⁸.

Door het gebrek aan inzicht in het besparingspotentieel, zoekt de woningeigenaar vaak geen actief contact met een hypotheekadviseur voor financieringsmogelijkheden. Daardoor blijven maatregelen zoals isolatie of zonnepanelen financieel abstract voor woningeigenaren, terwijl ze juist een concrete kans bieden om maandelijkse lasten structureel te verlagen. Tools zoals verbeterjehuis.nl vormen hiervoor een laagdrempelige optie, mits ze beter onder de aandacht worden gebracht.

2. Rolonduidelijkheid

Er bestaat onder hypotheekadviseurs veel onzekerheid over hun verantwoordelijkheden rondom verduurzaming. Bijna 40%⁹ geeft aan niet precies te weten waar hun rol eindigt. Deze onduidelijkheid komt onder meer tot uiting in het bemiddelingsverbod: hypotheekadviseurs mogen woningeigenaren wél informeren en doorverwijzen naar subsidies of aanvullende financieringen, zoals via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) of het Nationaal Warmtefonds, maar zij mogen niet bemiddelen bij de aanvraag ervan. Wel mogen hypotheekadviseurs hierover adviseren en dit in rekening brengen, mits zij zich aan het bemiddelingsverbod houden. Een actieve rol voor hypotheekadviseurs stelt woningeigenaren beter in staat om verduurzamingskeuzes te maken.

Het gebrek aan duidelijke taakafbakening en richtlijnen leidt tot terughoudendheid in het adviesgesprek, waardoor verduurzaming vaak een onderbelicht thema blijft.



⁶ Alles over je huis verduurzamen – Verbeterjehuis

⁷ Renovatieverkenner

⁸ Bijna alle huiseigenaren kunnen verduurzaming eigen woning financieren met spaargeld of lening – De Nederlandsche Bank

⁹ Verduurzaming in het hypotheekadviesgesprek? – NHG



3. Onbekendheid met financieringsmogelijkheden

Veel hypotheekadviseurs geven aan onvoldoende inzicht te hebben in de beschikbare regelingen en voorwaarden voor verduurzaming. Ondanks inspanningen van de overheid om complexe overheidsregels te verduidelijken voor hypotheekadviseurs, zoals de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK)¹⁰, is het vaak lastig uit te leggen waarom bepaalde verduurzamingsmaatregelen wel of niet meegefinancierd kunnen worden¹¹. Daarnaast kunnen hypotheekadviseurs technische en inhoudelijke vragen niet altijd goed beantwoorden, bijvoorbeeld bij Energiebesparende Voorzieningen (EBV). Omdat woningeigenaren vooraf al moeten weten welke maatregelen ze willen nemen en een verbouwingsspecificatie nodig hebben, roept dit praktische vragen op. Dit bemoeilijkt het adviesproces en maakt het lastiger om woningeigenaren te overtuigen om daadwerkelijk te investeren in verduurzaming.

Tegelijkertijd blijkt uit onderzoek dat veel woningeigenaren onvoldoende bekend zijn met bestaande financieringsopties. Zo heeft 48% van de hypotheekbezitters nooit gehoord van de Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE), en heeft 58% nooit gehoord van het Nationaal Warmtefonds¹². Juist deze informatiekloof onderstreept het belang dat een goed geïnformeerde hypotheekadviseur woningeigenaren kan helpen om duurzame keuzes financieel mogelijk te maken.

4. Hoge tijdsdruk

Veel hypotheekadviseurs ervaren tijdsdruk, waardoor er weinig ruimte is om zich te verdiepen in de complexe materie van verduurzaming. Het bespreken van verduurzamingsmaatregelen maakt het adviesgesprek bovendien langer en ingewikkelder.

Omdat verduurzaming geen vast onderdeel is van het standaardadvies verschilt de mate van aandacht voor verduurzaming per hypotheekadviseur. Sommigen beperken zich enkel tot financiering, terwijl anderen, op eigen initiatief, ook wijzen op subsidies voor verduurzaming en verduurzamingsmaatregelen. Dit leidt tot een inconsistente klantbeleving en belemmert de structurele integratie van verduurzaming in het adviesproces.

Voor woningeigenaren is het daardoor lastig om overzicht te krijgen: welke verduurzamingsmaatregelen zijn zinvol, wat kosten ze, wat leveren ze op en hoe financier je ze? De informatie is versnipperd over verschillende bronnen en partijen, waardoor veel woningeigenaren door de bomen het bos niet meer zien en afhaken.

¹⁰ Wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet – Overheid.nl

¹¹ Verduurzaming in het hypotheekadviesgesprek? – NHG

¹² Consumentenmonitor – AFM

Mogelijke oplossingen

Om deze knelpunten te verhelpen, zijn hieronder verschillende suggesties opgenomen om verduurzaming beter en structureler te integreren in het hypotheekadvies.

1. Samenwerkingen tussen hypotheekadviseurs, private partijen en gemeenten

Veel woningeigenaren willen verduurzamen, maar ervaren het proces als complex door de versnippering van informatie en het grote aantal (digitale) loketten. Hypotheekadviseurs kunnen hierin een bredere rol spelen door samen te werken met private partijen zoals leveranciers en installateurs. Door een compleet adviespakket aan te bieden, van financiële mogelijkheden tot uitvoering, ontstaat een one-stop-shop voor woningeigenaren. Dit maakt het mogelijk om advies over verduurzamingsmaatregelen, financiering, besparingspotentieel en uitvoering in één geïntegreerde klantreis aan te bieden.



¹³ Energie-efficiënte overheid – RVO.nl

Het is van belang dat adviseurs door middel van heldere en transparante communicatie de onafhankelijkheid blijven waarborgen om zo zorgen over mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen.

Tegelijkertijd kunnen hypotheekadviseurs woningeigenaren ondersteunen bij het navigeren door digitale processen, zoals het aanvragen van financiering via het Warmtefonds. Het digitale karakter van het Warmtefonds is bewust gekozen om de kosten voor woningeigenaren laag te houden, maar kan er wel toe leiden dat er aanvullende begeleiding nodig is voor specifieke doelgroepen die digitaal minder vaardig zijn. Door goede afstemming tussen gemeenten en hypotheekadviseurs kan dit proces verder worden vergemakkelijkt, waardoor woningeigenaren sneller en eenvoudiger toegang krijgen tot beschikbare regelingen.

2. Duidelijke verwachtingen van de overheid

Naast samenwerking met de installatiebranche en gemeenten ligt een deel van de oplossing in het verduidelijken van de rol van hypotheekadviseurs bij het ondersteunen van woningeigenaren in het verduurzamingstraject.

Hoewel het verkorte hypotheekadvies al enige ruimte biedt voor een vereenvoudigd advies, beperken wettelijke kaders de mogelijkheden van hypotheekadviseurs om daadwerkelijk eenvoudiger advies te leveren. Zo mogen zij bijvoorbeeld geen subsidieaanvragen indienen voor woningeigenaren en is bemiddeling via het Nationaal Warmtefonds wettelijk uitgesloten. Bemiddeling bij het Warmtefonds zou het aanvraagproces voor woningeigenaren vereenvoudigen. Deze kosten

kunnen door de overheid worden gedragen of (deels) worden doorberekend aan woningeigenaren. In beide gevallen is het belangrijk dat de bemiddelingskosten in verhouding staan tot het besparingspotentieel en de verwachte impact van de verduurzamingsmaatregelen.

Het is van belang dat de overheid duidelijk maakt wat er precies van hypotheekadviseurs wordt verwacht op het gebied van verduurzaming. Meer ruimte om te adviseren is waardevol, maar zonder een heldere rolbeschrijving blijft de positie van de hypotheekadviseur onduidelijk. Dit leidt tot onzekerheid bij hypotheekadviseurs en een inconsistente klantreis voor woningeigenaren.

De overheid werkt intussen aan oplossingen, zoals vereenvoudiging van de ISDE-regeling en implementatie van de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) IV richtlijn. Deze introduceert de zogenaamde ZEB-AO-eindnorm voor bestaande bouw, die per woning inzicht geeft in het gewenste verduurzamingsniveau en de bijbehorende kosten¹³. Dit biedt houvast voor bewoners én richting voor hypotheekadviseurs om verduurzaming structureel in hun advies op te nemen.

3. Gerichte training en educatie

Om verduurzaming structureel onderdeel te maken van hypotheekadvies zijn kennis en bewustwording essentieel. Ruim 80 organisaties in de hypotheeksector spelen hierop in door hypotheekadviseurs op te leiden tot ‘Adviseur Duurzaam Wonen’¹⁴. Rabobank is een voorbeeld: daar zijn inmiddels 1.000 adviseurs opgeleid¹⁵. Deze opleiding sluit aan bij de groeiende vraag naar verduurzamingsadvies en versterkt de informatievoorziening richting woningeigenaren. Om deze ontwikkeling duurzaam te borgen, is het belangrijk dat educatie structureel wordt ingebed, en dat intervisie en kennisdeling blijvend worden gestimuleerd binnen de sector.

Naast educatie kunnen praktische tools en gesprekshulpen, zoals een kennisbank, werkinstructies en FAQ’s, hypotheekadviseurs ondersteunen bij het effectief en efficiënt verwerken van verduurzaming in hun advies. Dit bespaart niet alleen tijd, maar zorgt ook voor specifieke, vaktechnische kennisdeling en een consistentere klantbeleving.

Brancheorganisaties kunnen hier een belangrijke rol spelen door sectorbrede richtlijnen te ontwikkelen en kennisdeling of intervisie te faciliteren. Zo ontstaat er een centrale informatievoorziening voor hypotheekadviseurs én wordt duidelijker wat hun rol precies is in het verduurzamingsproces.

Door meer aandacht te besteden aan training en educatie is de verwachting dat verduurzaming op termijn ook vaker terugkomt in het adviesproces. Daarmee wordt eerder voldaan aan de oproep van de AFM om duurzaamheid voldoende aandacht te

geven in het hypotheekadvies¹⁶.

4. Commerciële kansen als stimulans voor verduurzamingsadvies

Naast het maatschappelijk belang biedt verduurzamingsadvies ook directe commerciële kansen voor de hypotheekadviseur. Door verduurzaming als losse adviesdienst aan te bieden, bijvoorbeeld in de vorm van een standalone duurzaamheidscheck, kan een extra inkomstenstroom ontstaan, los van het traditionele hypotheekadvies.

Het opnemen van duurzaamheidsadvies versterkt zowel de reputatie als de relevantie van de hypotheekadviseur, doordat goede begeleiding bij verduurzaming leidt tot hogere klantloyaliteit en een positievere imago.

Ook biedt het mogelijkheden tot periodiek onderhoud van klantrelaties, bijvoorbeeld via jaarlijkse duurzaamheids-updates. Door verduurzaming structureel in de dienstverlening op te nemen, ontstaan zo niet alleen maatschappelijk impact, maar ook commerciële kansen en groei.

5. Tijdswinst door technologie

Technologie, en in het bijzonder AI en verdere ontsluiting van data, biedt kansen om het adviesproces te versnellen en te verdiepen. AI-tools kunnen klantdata automatisch verwerken, rapportages genereren en verduurzamingsmogelijkheden inzichtelijk maken, afgestemd op specifieke situaties.

Door brondata direct uit betrouwbare bronnen te halen, zoals salarisadministratie of taxatiegegevens,

wordt handmatige input overbodig, de kans op fouten verminderd en de doorlooptijd verkort. Door energiedata te koppelen en woningkenmerken automatisch te analyseren, ontstaat maatwerkadvies bij aankoop en beheer. Verduurzaming wordt zo een vanzelfsprekend onderdeel van het hypotheekadviesproces, met minder handmatige stappen en meer inzicht voor woningeigenaren en hypotheekadviseurs. Hierdoor blijft er meer tijd over voor het hypotheekadviesgesprek zelf, en worden administratieve lasten verlicht. Dit maakt het makkelijker om verduurzaming op een consistente manier mee te nemen in elk hypotheektraject.

Meer weten over hoe AI in de hypotheekmarkt kan worden toegepast? Lees [hier](#) onze blog over AI in de hypotheekmarkt.

¹⁴ Binnen één jaar 6.200 Adviseurs Duurzaam Wonen – InFinance

¹⁵ Duurzaam wonen – Rabobank

¹⁶ Kwaliteit hypotheekadvies: AFM ziet ruimte voor verbetering – AFM

Conclusie

Bij gesprekken over verduurzaming ligt de focus vaak op de verduurzamingsmaatregelen zelf en hun effectiviteit, terwijl de financiering en de rol van de hypotheekadviseur onderbelicht blijven. Juist hier ligt een belangrijke sleutel tot versnelling: de hypotheekadviseur als gids in het complexe verduurzamingsproces. Een rol die volgens KPMG goed past bij hypotheekadviseurs, gegeven hun lokale vertegenwoordiging en nauwe relaties met woningeigenaren.

Door drempels inzichtelijk te maken én praktische oplossingen te bieden, zoals samenwerking met marktpartijen en overheid, inzet van verkort advies, training en technologie, wordt verduurzamingsadvies niet alleen realistischer, maar ook waardevoller. Voor zowel woningeigenaren als hypotheekadviseurs.

Met deze handvatten willen we bijdragen aan een toekomst waarin verduurzaming een vanzelfsprekend onderdeel is van elk hypotheekgesprek. KPMG gaat graag met u in gesprek hoe oplossingen toegevoegd kunnen worden aan het verdien- en operating model. Dit met als doel om samen te bouwen aan een duurzame en toekomstbestendige woningmarkt.



Contact

Meer informatie?

Bent u benieuwd naar meer details of hebt u andere vragen? Wij gaan graag met u in gesprek. Neem contact op met een van onze experts:



Jelle Dijkers

Senior Manager, Strategy &
Operations, Financial Services

Dijkers.Jelle@kpmg.nl

T: +31 6 1064 3981

LinkedIn: Jelle Dijkers | [LinkedIn](#)



Paul Oligschläger

Senior Manager,
Real Estate Advisory

Oligschlager.Paul@kpmg.nl

T: +31 6 1208 6565

LinkedIn: Paul Oligschläger | [LinkedIn](#)



Nout Goudberg

Manager Strategy &
Operations, Financial Services

Goudberg.Nout@kpmg.nl

T: +31 6 8312 7465

LinkedIn: Nout Goudberg | [LinkedIn](#)



www.kpmg.nl



De in dit document vervatte informatie is van algemene aard en is niet toegespitst op de specifieke omstandigheden van een bepaalde persoon of entiteit. Wij streven ernaar juiste en tijdige informatie te verstrekken. Wij kunnen echter geen garantie geven dat dergelijke informatie op de datum waarop zij wordt ontvangen nog juist is of in de toekomst blijft. Daarom adviseren wij u op grond van deze informatie geen beslissingen te nemen behoudens op grond van advies van deskundigen na een grondig onderzoek van de desbetreffende situatie.

© 2025 KPMG Advisory N.V., een naamloze vennootschap en lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken die onder licentie worden gebruikt door de zelfstandige ondernemingen die lid zijn van de wereldwijde KPMG-organisatie.

December 2025

Document Classification: KPMG Public