

themaDuurzaamheid
& energietransitie**GROOT DEEL HUIZEN LOOPT KLIMAATRISICO'S**

DE IMPACT VAN KLIMAATVERANDERING OP STEDENBOUW

Een kwart van de bestaande Nederlandse woningen wordt blootgesteld aan klimaatrisico's bij een temperatuurstijging van twee graden of meer in 2050. Zonder aanvullende maatregelen dreigen deze huizen overstroomd te raken, of dreigen funderingen ernstig beschadigd te raken door bodemdaling. Deze resultaten uit een onderzoek van vermogensbeheerder voor hypotheekverstrekkers Dynamic Credit klinken alarmerend, maar wordt de soep zo heet gegeten als ze wordt opgediend? Vastgoed Actueel polste diverse betrokkenen.



Zoveel mogelijk groenvoorzieningen tussen de bebouwing. (foto Nanda Sluijsmans)



Groenstroken zijn ideaal om hemelwater op te vangen. (foto Nanda Sluijsmans)

Dynamic Credit inventariseert kredietrisico's voor institutionele vastgoedinvesteerders en grote hypotheekfondsen. In het kader daarvan speelt klimaatverandering een steeds crucialere rol. Want volgens portfoliomanager Pim Ligtvoet valt dit fenomeen niet meer te negeren bij het vaststellen van dat kredietrisico. "Vroeger was het klimaat geen factor van belang. Bij een verzakte fundering werd het wel eens benoemd in een bouwkundig rapport, maar de problemen werden nooit gelinkt aan klimaatverandering. Dat is nu wel anders. Kijk, hypotheek worden verstrekt voor de looptijd van dertig jaar. Dan wil je als hypotheekverstrekker weten welke gevolgen klimaatverandering op de lange termijn heeft voor het kredietrisico van een hypotheekportefeuille."

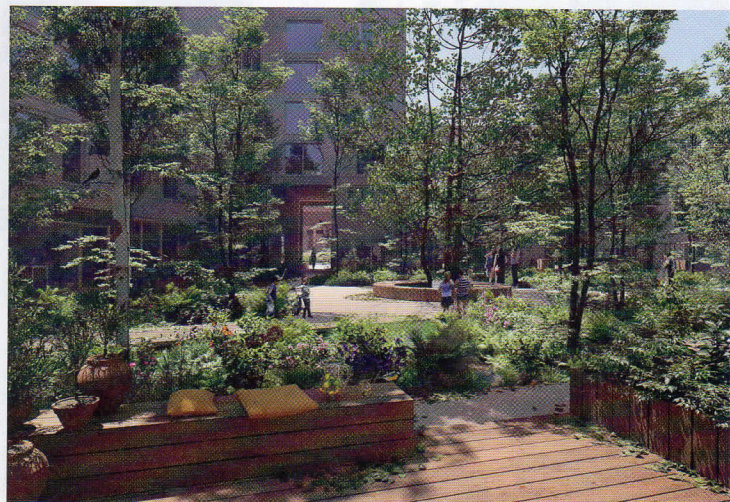
OVERSTROMING DOOR EXTREEM WEER

Vandaar dat het bedrijf, onderdeel van BNP Paribas Asset Management, recentelijk de impact van de in de Klimateffectatlas beschreven klimaatrisico's heeft gemeten op elke woningportefeuille die Dynamic Credit beheert. De uitkomsten werden afgezet tegen de gehele Nederlandse woningvoorraad. De vier genoemde klimaatrisico's waren: overstromingen, extreem weer (stormen, hoosbuien), natuur-

branden als gevolg van droogte en hittegolven, en bodemdaling met grote risico's voor funderingen. Overstromingen als gevolg van extreem weer blijken het grootste risico te zijn.

MAATREGELEN GENOMEN

Moeten we ervan uitgaan dat een kwart van de Nederlandse woningen dan ernstig gaat verzakken of overstromen in 2050? Nee, zo letterlijk moet de lezer van het rapport het niet opvatten, volgens Ligtvoet. Want er worden in de tussentijd tal van maatregelen genomen om de hemelwaterberging in capaciteit te vergroten en Nederland tegen het wassende water te beschermen. Zo worden dijken verhoogd en rivieren verruimd. Ook wordt in ste-



In het stedenbouwkundig plan Centrumlijn in Pijnacker zijn ruimschoots groenvoorzieningen ingepast. (foto Dura Vermeer)

'Tendentieuze klimaatonderzoeken traineren klimaatadaptieve stedenbouwkundige plannen'

Jannes van Loon, WoningBouwersNL

'Inpassing van groene en blauwe elementen heeft nog te weinig aandacht'

Nanda Sluijsmans, Sluijsmans Stedenbouw en Landschap

denbouwkundige revitalisaties steeds meer rekening gehouden met kunstmatige en natuurlijke hemelwaterbergingen, zoals wadi's. Grondwaterstanden zullen, waar ze te laag zijn, verhoogd worden om bodemdaling verder tegen te gaan. Ligtvoet: "Ons rapport moet je beschouwen als een bewustwording van klimaatverandering voor de financiële vastgoedsector. Op basis daarvan is



Nanda Sluijsmans (foto Nanda Sluijsmans)



Stapstenen in wadi.



Een wadi gecombineerd met speelvoorzieningen. (foto Nanda Sluijsmans)

het mogelijk dat grotere klimaatrisico's worden meegewogen in de beoordeling van toekomstige hypotheekaanvragen. Bijvoorbeeld door middel van een opslag op de hypotheekrente, of zelfs door een aanvraag niet meer te financieren als de risico's maximaal zijn."

WATERVEILIGHEID

Uit een ander spraakmakend onderzoek van delta-commissaris Peter Glas blijkt dat van de één miljoen woningen die er tot 2030 bij moeten komen, er maar liefst 820.000 gepland zijn in gebieden met klimaatrisico's. In deze gebieden kunnen met name overstromingen (wateroverlast door hoosbuien) en bodemdaling plaatsvinden. Glas stuurde zijn bevindingen aan de ministeries van Binnenlandse Zaken en Infrastructuur en Waterstaat, met als doel dat daarmee rekening zou worden gehouden bij het nemen van waterveiligheidsmaatregelen.

Dat stuit op bezwaren van WoningBouwersNL, die nieuwbouwontwikkelingen in klimaatrisicogebieden gedwarsboemd ziet door dit soort onderzoeken. "Deze onderzoeken zijn in onze ogen tendentieuus, omdat ze geen rekening houden met de klimaatadaptieve maatregelen in de huidige stedenbouwkundige plannen zoals die ontworpen zijn en worden", stelt woningmarktonderzoeker Jannes van Loon van WoningBouwersNL vast. "Vervelend voor projectontwikkelaars en ontwikkelende woningbouwers is dat dit soort onderzoeken heeft postgevat bij de overheid en heeft geresulteerd in een richtlijn water en bodem. Op basis van flinterdunne aannames wordt daarmee de bouw van 3 à 400.000 woningen getraineed. En dat ondermijnt de continuïteit van onze sector."

KLIMAATADAPTIEF EN NATUURINCLUSIEF

Van Loon geeft enkele praktijkvoorbeelden van ontwikkelingsplannen waarin woongebieden klimaatadaptief en natuurinclusief worden ingericht, zodat de kans op wateroverlast aanzienlijk wordt verkleind. "Ontwikkelaars komen tegenwoordig echt wel met doordachte en slimme plannen om klimaat-

>>>



Volgens Sluijsman moet elk stedenbouwkundig plangebied het hemelwater volledig kunnen verwerken. (foto Heijmans)

risico's tegen te gaan. Met behulp van het KAN-platform en zijn programma Klimaatadaptief bouwen mét de natuur geven we in samenwerking met Bouwend Nederland en NEPROM handvatten aan onze achterban en gemeenten om projecten veel natuur- en klimaatvriendelijker in te richten."

BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN

Sluijsmans Stedenbouw en Landschap adviseert projectontwikkelaars bij hun stedenbouwkundige projecten en gemeenten bij gebiedsvisies met klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Uiteraard ontwerpt het bureau ook dergelijke stedenbouwkundige plannen. Het verbaast directeur-eigenaar Nanda Sluijsmans niet dat klimaatonderzoeken in relatie tot woningbouw rood uitslaan. "Veel gemeenten en projectontwikkelaars prediken 'bouwen, bouwen, bouwen', maar inpassing van groene en blauwe elementen heeft nog te weinig aandacht. Tegelijkertijd beseffen ze ook wel hoe groot de impact van klimaatverandering is op woongebieden, zeker nadat een wijk of buurt met wateroverlast te maken heeft gehad. Gelukkig staan steeds meer gemeentebestuurders open voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve woongebieden. Maar het komt helaas nog te vaak voor dat ik te laat word ingezet in de planvorming om dit soort voorzieningen op een fatsoenlijke manier in een plan te integreren."

Sluijsmans heeft als basisprincipe dat elk woongebied het hemelwater ter plekke opvangt en verwerkt en daarmee voldoende waterbergingscapaciteit heeft door middel van groen. De ruimte is schaars, maar toch moet die ruimte tussen de woningen ingevuld worden met groenvoorzieningen. "Als daarom woongebouwen verdicht moeten worden en bijvoorbeeld de hoogte ingaan, heb ik daar op zich niet zo'n moeite mee. Maar laat vooral zien dat bij de inrichting van een woonwijk voldoende rekening wordt gehouden met klimaatrisico's als gevolg van klimaatverandering." ■

VERVOLGONDERZOEK NAAR KOSTEN

Dynamic Credit is van plan om in de toekomst vervolgonderzoek te doen naar de financiële gevolgen van klimaatverandering voor hypotheekportefeuilles van hun klanten. In dat geval worden er concrete kostenplaatjes gehangen aan bepaalde klimaatrisico's. Want volgens portfoliomanager Pim Ligvoet hebben klimaatrisico's een verschillende financiële impact op het kredietrisico van een woningportefeuille. "Een woning die risico loopt om door een natuurbrand volledig af te branden, wordt anders beoordeeld dan een woning waar gedurende twee dagen de kelder blank staat door een overstroming."