

Klimaat krijgt invloed op woningprijzen

DOOR BAS VAN DE GRIENDT

Record na record sneuvelde deze zomer. Mij bekreep daarbij een ongemakkelijke gedachte. Wat als de zomer van 2026 over tien of vijftien jaar gewoon een gemiddelde zomer blijkt te zijn? Dan komt klimaatverandering wel heel dichtbij. Dan gaat het niet alleen over smeltende ijskappen of verdrogende natuur, maar ook over je eigen huis.

Koelt straks mijn appartement 's nachts nog voldoende af? Wat doet een structureel lage grondwaterstand met houten funderingspalen? Kan bij een hoosbui het water mijn souterrain instromen? En blijft mijn woning aan de rand van het bos of op de heide straks nog wel verzekeraar?

Daarmee dient zich een nieuw hoofdstuk aan voor de woningmarkt. Tot nu toe ging het klimaatdebat vooral over mitigatie: woningen verduurzamen, energie besparen en CO₂-uitstoot verminderen. Het energielabel werd gemeengoed. Nu komt daar klimaatadaptatie bij: hoe gaan we om met klimaatverandering die niet meer te voorkomen is en de risico's van overstroming, wateroverlast, hitte en droogte?

Daarbij moeten we oppassen voor klimaat-hysterie. Een rode vlek op de Klimaat-effect-atlas betekent nog niet dat een huis morgen onder water of in brand staat. Een droogte-gevoelige bodem of bodemdaling betekent niet dat iedere woning funderingsproblemen krijgt. Net zoals een warme buurt nog geen oververhitte woning is. Kortom: dreiging is nog geen risico en risico is nog geen schade. Het gaat om de combinatie van dreiging, blootstelling en kwetsbaarheid. Kan er iets gebeuren? Kan deze woning ermee te maken krijgen? En hoe kwetsbaar is juist deze woning? Pas daarna komen risico's en mogelijke gevolgen in beeld: wooncomfort,



Een koper kan niet zien hoe kwetsbaar een woning is voor water, hitte of droogte en welke risico's dat oplevert

fysieke schade, benodigde maatregelen, herstelkosten, verzekeraar, financierbaarheid, verkoopbaarheid en uiteindelijk waarde en prijs.

Voor woningmakelaars betekent dat nogal wat. Zij hoeven geen klimaatdeskundige of funderingsexpert te worden. Ze moeten leren signaleren, informatie vinden, de juiste vragen stellen en vooral doorvragen. En zo nodig nader onderzoek adviseren.

Net zoals kennis over energielabels en verduurzaming ooit nieuw was en inmiddels een vast onderdeel van het dagelijkse werk, zal dat straks ook gelden voor klimaatrisico's. De benodigde informatie is er al. Denk aan het Buurtdashboard van de Klimaat-effect-atlas en de funderingsrisicokaarten van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Gecombineerd met woningkenmerken geeft dat een eerste beeld van mogelijke risico's. Ook aan behoefte

ontbreekt het niet. Banken, verzekeraars en taxateurs kijken steeds nadrukkelijker naar klimaatrisico's en de gevolgen voor waarde, verzekeraar en financierbaarheid.

Wat nog ontbreekt, is een uniforme en breed gedragen standaard. Een klimaatlabel dus. Met het Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB) deed de Dutch Green Building Council daartoe een voorzet. Verschillende vastgoedpartijen hebben dat inmiddels verwerkt in dashboards voor eigen gebruik. BlueLabel is daarvan een mooi voorbeeld en bovendien beschikbaar voor derden. Maar een eenduidig klimaatlabel voor woningen is er nog altijd niet.

Toch is dat vreemd. We vinden het immers vanzelfsprekend dat een koper kan zien hoeveel energie een woning gebruikt, maar niet hoe kwetsbaar diezelfde woning is voor water, hitte of droogte en welke risico's dat met zich meebrengt.

Misschien verandert dat sneller dan we denken. In Los Angeles hadden verzekeraars al vóór de verwoestende natuurbranden van januari 2025 duizenden polissen in risicogebieden niet verlengd. Klimaatrisico was daar een financieel risico geworden voordat het vuur kwam.

De vraag is daarom niet óf klimaatrisico's onderdeel worden van iedere woningtransactie. De vraag is wanneer. En of de woningmarkt daarop wacht tot na onze eerste echte klimaatramp.

Bas van de Griendt (Stratego-Advies.nu) adviseert publieke en private partijen op het gebied van duurzaamheid en ESG bij gebiedsontwikkeling, bouw- en vastgoedactiviteiten. Speciaal voor woningmakelaars ontwikkelde hij afgelopen zomer een cursus over klimaatrisico's