

Zorgt klimaatverandering voor problemen op de woningmarkt? Tijd voor een nuchtere analyse.

Posted on 28 februari 2024 by Gerrit Vermeer

Banken moeten tegenwoordig rekening houden met klimaatrisico´s. Voor die taak hebben ze personeel aangetrokken dat zich moet waarmaken en daartoe beleefden we onlangs een poging. Hoofdeconoom Sandra Phlippen van ABN AMRO zat aan tafel bij talkshow *Op1* om de risico´s van klimaatverandering voor de woningmarkt aan de orde te stellen. Dit namens de drie grote banken, die over dit onderwerp een rapport uitbrachten. Sandra sprak dus ook namens ING en de Rabobank.

De afgelopen eeuw warmde de aarde op met, voor zover dat valt na te gaan, gemiddeld ten hoogste een honderdste graad per jaar. Dat moet de robuuste bebouwing in Nederland toch wel kunnen hebben, zou je denken. Toch menen de auteurs van het rapport *Climate change and the Dutch housing market: Insights and policy guidance on a comprehensive literature review* dat de huizen in Nederland zoveel risico lopen door klimaat, dat ze een verplicht 'klimaatlabel' aanbevelen.

Zelden kijk ik nog naar de NPO, want de kwaliteit van de informatieverstrekking bereikt voortdurend nieuwe dieptepunten. Met Sandra kreeg ik zelfs een beetje medelijden. Eerst wat opmerkingen vooraf.

Niet elke constructie is op elke plek verstandig

Mensen bouwen al heel erg lang huizen. In de vorm van permanente constructie zo ongeveer vanaf de laatste ijstijd, al zeker 10.000 jaar. Als belangrijkste taak boden de bouwsels bescherming tegen het weer. Houten constructies, dakpannen, platte daken met bitumen, wind- en waterdichte wanden, daar heeft de mensheid al millennialang ervaring mee. Overal in de wereld zijn bouwwerken aangepast aan het heersende klimaat, want daar vormen ze een antwoord op.

Iedereen begrijpt dat niet elke constructie op elke plaats in de wereld verstandig is. Niemand haalt het in zijn hoofd om een iglo te bouwen bij de evenaar. Maar dat een wereldwijde opwarming van ten hoogste gemiddeld een honderdste graad per jaar een bedreiging kan vormen voor de woningen in Nederland, dat zou toch sterk zijn? Als we het rapport lezen, komt er ook nauwelijks iets alarmerends naar voren. Klimaat vervult weer eens, net als de vroegere duivel, de rol van vader aller kwaden. Ook als iets er niets mee te maken heeft, moet het toch genoemd, al was het maar om ons van het kwaad bewust te blijven.

In het rapport gaat het veel over funderingsproblemen. Terecht, want het duurde wel even voordat mensen het in hun hoofd haalden permanente constructies op te richten op slappe en natte bodems. Al in de middeleeuwen echter kregen de timmerlieden en metselaars technieken onder de knie om zettingen te weerstaan. Dat gebeurde aanvankelijk heel anders dan tegenwoordig. Door het gebruik van kalkmortel, dat nooit helemaal stijf wordt, kon relatief licht metselwerk enigszins meebewegen. Enigszins flexibele houtconstructies hielden de muren bij elkaar. In transportakten van onroerend goed van voor 1800 staat heel vaak dat de koper het pand aanvaardde, hoe 'builig en kuilig' dan ook. Koper en verkoper beseften dat vervormingen niet betekenden dat het huis zomaar kon omklappen.

Na 1800 zijn gebouwen door nieuwe funderingstechnieken veel stijver worden en zijn de metselaars harde cement gaan gebruiken. Moderne bouwwerken hebben een compleet andere fysica dan oude gebouwen. Ons huidige woningbestand bevat bouwwerken uit bijna de complete geschiedenis van de bouwkunde, maar alle gebouwen moeten – wat constructieve eisen betreft – voldoen aan het draconische

Bouwbesluit uit 2018.

Bouwvoorschriften bestaan al sinds 1902, maar de eisen werden steeds strenger, zodat wel vaststaat dat niet alle gebouwen van vóór 2018 eraan voldoen en dat sommige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten er zelfs bij lange na niet aan voldoen. Maar dat wil niet zegen dat ze zomaar zullen instorten. Sommige van die oude gebouwen staan er al bijna duizend jaar. Als dat geen gebleken geschiktheid is.

Verval is immanent aan alles, ook aan huizen

Gelukkig gaat het toetsen van het Bouwbesluit er in de praktijk doorgaans gemoedelijk aan toe. Zolang een huis in Nederland geen blijken geeft van het tegendeel, gaan we ervan uit dat het voorlopig wel blijft staan. Zodra in een huis nieuwe scheuren optreden, ramen en deuren gaan klemmen en de vloer meer afloop gaat vertonen, wordt het tijd aandacht aan de constructie te besteden.

Kortom, optreden is geboden bij zich aandienende ongeschiktheid. Als een gebouw niet meer voldoet, heeft dat nooit direct met veranderend klimaat te maken. Gebouwen blijven staan, omdat volgende generaties het de moeite waard vinden om onderhoud te blijven plegen en zo nu en bereid zijn diep in de buidel tasten voor een grondige opknapbeurt, al dan niet gepaard gaande met forse aanpassingen. Als een eigenaar dat niet meer ziet zitten, verrijst er een nieuw pand.

Daarbij moet opgemerkt dat verval immanent is aan alles, ook aan woningen. Dit is beschreven in een natuurwet, de Tweede Hoofdwet van de Thermodynamica. De huidige bestuurders en politici zouden les moeten krijgen in deze natuurwet. Dan zouden ze ook gaan beseffen dat allerlei oplossingen die zij menen te kunnen aandragen, fysiek onmogelijk zijn.

Als Sandra van ABN AMRO erop wijst dat mensen goed moeten opletten bij een aankoop van een huis, doet ze daar uiteraard verstandig aan. Inderdaad zijn er aankopen denkbaar die achteraf veel geld zouden kunnen kosten. Oude panden op veengrond in het westen van ons land, bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam, genoemd in de uitzending, zakken niet zelden een paar millimeter per jaar. Veel kelderlichten van zeventiende-eeuwse huizen in Amsterdam, die ooit boven de straat uitkwamen, zitten er tegenwoordig tamelijk ver onder. Het inklinken van het veen is de belangrijkste boosdoener. Dat heeft niets met klimaat te maken, maar

met het opwerpen van dijken, waarmee we in de twaalfde eeuw zijn begonnen.

Panden in de Amsterdamse binnenstad staan soms in allerlei richtingen scheef. De palen eronder doen vaak al lang hun werk niet meer en waren misschien nooit erg effectief. Ondertussen zijn de funderingen verkleefd met de bodem en daarmee in een zeker evenwicht geraakt. Als een van de weinige gemeenten doet Amsterdam, vooral in de binnenstad, actief onderzoek naar funderingen. Vaak blijken oudere panden niet te voldoen.

Soms onderzoekt de gemeente hele stukken gracht ineens, bijvoorbeeld ter voorbereiding van kadeherstel of het boren van een metrotunnel. Bij dergelijke verstoringen in de ondergrond lopen panden, waar in normale omstandigheden niets mee aan de hand is, een hoog risico op schade. Door bewoners langs een traject met werkzaamheden een paar jaar van tevoren aan te schrijven en funderingsherstel te eisen, ontloopt de gemeente als aansprakelijke partij hoge verzekeringspremies en daarbij draaien eigenaren van de panden voor de kosten op. Met klimaat heeft dit alles niets te maken, maar uit Amsterdam kwam er, begrijpelijk, niemand in *Op1* opdraven.

Energiezuiniger wonen is al moeilijk genoeg

Wel schoof er een wethouder uit Gouda aan, vermoedelijk op initiatief van de redactie, want het rapport gaat op de problemen daar niet expliciet in. In Gouda heerst palenpest, ook bij tamelijk recente huizen. Een bacterie die zich zonder zuurstof handhaaft in het grondwater doet zich daar te goed aan grenen heipalen. Die werden nog lang na de oorlog gebruikt in combinatie met betonnen oplangers. Onder zo'n oplanger zit meestal naaldhout, alleen dat is lang en recht genoeg en soms is het grenen. Grondwaterpeil, veel of weinig regen, hoge of lage temperaturen hebben geen invloed op deze bacterie. Goed dat er aandacht voor komt, maar de gewekte suggestie dat dit probleem iets van doen heeft met het klimaat, is vals.

Natuurlijk willen Sandra en de haren ook alle huizen energieneutraal maken. Maar helaas, het perpetuum mobile is er ook nooit gekomen. Energiezuiniger woningen binnen afzienbare tijd lijkt me als ambitie al moeilijk genoeg. Keer met je medeauteurs terug tot nuchter overleg. Dan staat de toekomst voor je open, want met huizen gaat het behoorlijk mis. Al die soms bijna absurde eisen maken het zo duur, dat we zo langzamerhand écht in de problemen komen.

Gerrit Vermeer *was van 1985 tot 2023 universitair docent architectuurgeschiedenis en bouwhistorie bij de Universiteit van Amsterdam. Hij is actief in de monumentenzorg.*

Wynia's Week *is onafhankelijk, ongebonden en onverstoorbaar. De donateurs maken dat mogelijk. Doet u mee? Doneren kan op verschillende manieren. Kijk* ***HIER. Hartelijk dank!***