

‘Liever slim voor de toekomst dan stoer op korte termijn’

Projectontwikkelaars, woningcorporaties en beleggers maken nog te vaak gebruik van oude klimaatdata, volgens Frank Del Gatto van NL Greenlabel. Daarmee lopen projecten onnodig vertraging op. De Haagse politiek helpt daarbij ook niet.

DOOR MARTIN NEYT

Een extreem zware zomerbui zette delen van Enschede vorig jaar onder water. De oude textielwijk Pathmos beleefde daarbij letterlijk en figuurlijk een dieptepunt. Enschede is gebouwd op een stuwwal en hemelwater stroomt vanuit hoger gelegen stadsdelen door een wijk als Pathmos. Enkele straten in de wijk liggen echter nog een stuk lager en fungeerden daardoor tijdens de hevige regenval ongewild als ontlastput. Het gevolg: 66 onbewoonbaar verklaarde woningen. De gemeente Enschede en woningcorporatie De Woonplaats meldden begin april 2025 dat ze maar liefst acht jaar nodig hebben voor het vergroten van de hemelwaterafvoer in de wijk en voor de aanleg van wadi's en bergbezoekbasins in de hoger gelegen buurten. Ook moet er nog een beslissing worden genomen over sloop of herstel van de getroffen woningen.

VALENCIA

Veel van zulke problemen zijn volgens Frank Del Gatto, directeur van NL Greenlabel, te voorkomen als partijen bij gebiedsontwikkeling, bouw en renovatie gebruikmaken van volledige en actuele klimaatdata. Zijn organisatie richt zich op de meetbare duurzame leefomgeving en ondersteunt woningcorporaties, ontwikkelaars en vastgoedbeleggers met onder meer omgevings- en portefeuillescans. ‘We hebben vorig jaar ook in Valencia gezien wat snelle verstedelijking, die vaak gepaard gaat met verlies van groene zones en toename in verharde oppervlakken, in combinatie met extreme regenval kan veroorzaken. Eerder al zagen we de vernietigende gevolgen van zware regen in Limburg, Duitsland en België. Extreme regenval is niet te voorkomen, maar ontwikkelaars en corporaties kunnen er wel



‘Met oude klimaatdata verzanden projecten in bezwaarprocedures en zijn ze uiteindelijk niet toekomstbestendig’

Frank Del Gatto

op anticiperen door op basis van de juiste gegevens klimaatadaptief te bouwen en te zorgen voor voldoende groen in de omgeving.’

TOMTOM UIT 2002

Del Gatto merkt dat veel partijen zich nog niet bewust zijn van de impact die verouderde klimaatgegevens kunnen hebben. In de praktijk ziet hij data uit 2017, afkomstig uit openbare bronnen, voorbij komen. ‘Deze data grids zijn niet meer bijgewerkt en ze bieden

niet de noodzakelijke integrale beschouwing. Kijken naar wateroverlast is niet voldoende, ook zaken als hittestress en biodiversiteit moeten worden meegewogen. Je rijdt niet met een TomTom uit 2002 naar Parijs; waarom zou je dan wel met oude en incomplete informatie een ontwikkeltraject starten?’

Vastgoed dat niet kan meebewegen met grillige weersomstandigheden en niet aansluit bij moderne duurzaamheidseisen, heeft volgens Del Gatto geen toekomst. Naast veiligheid voor bewoners en hun omgeving, wijst hij op mogelijke financieringsproblemen voor ontwikkelaars. Steeds meer kredietverleners en investeerders nemen klimaatrisico's van vastgoed immers mee in hun beoordeling. Ook verzekeren kan volgens hem lastig worden. ‘Het Verbond van Verzekeraars heeft al aangegeven zeer kritisch te kijken naar het verzekeren van woningen met een groot risico op schade door extreem weer.’

BEZWAARPROCEDURES

Projecten die zonder scherp oog voor de biodiversiteit worden opgetuigd, lopen ook een veel groter risico in bezwaarprocedures te belanden, stelt Del Gatto. Omwonenden, soms verenigd in stichtingen, staan tegenwoordig al snel op om vermeende aantasting van het landschap en de natuur aanhangig te maken. En dan is er hittestress, een thema dat na de warme zomers vlak voor en in coronatijd meer is gaan leven.

‘Ik kan me zo voorstellen dat consumenten drie keer nadenken voordat ze een woning in een versteende omgeving kopen. Is zo'n buurt leefbaar in de zomer? Ook voor de utiliteitsbouw speelt hittestress een belangrijke rol. Bedrijventerreinen die zonder de verkoelende mogelijkheden van groen zijn ingericht, zijn minder aantrekkelijk voor werknemers. Het

Digital twin

NL Greenlabel creëert een digital twin, een virtuele replica, van een fysieke leefomgeving en gebruikt daarvoor de nieuwste KNMI-klimaatscenario's, het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN4), Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en groendata van Cobra. De uitkomst is een simulatie die inzicht geeft in overstromingsrisico's, geluidshinder, luchtkwaliteit, duurzame mobiliteit, biodiversiteit, klimaat en de 3+30+300-regel. Deze wetenschappelijk onderbouwde stelregel gaat uit van uitzicht op minimaal 3 bomen per woning, 30% boomkroonbedekking in een wijk en een afstand van maximaal 300 meter tot een park, natuurgebied of andere groene ruimte.

is inmiddels ook wel bekend dat groen een positieve invloed heeft op de arbeidsproductiviteit van mensen. Met een complete dataset kun je nauwkeurig laten zien hoe groen binnen een bouwproject kan worden toegepast.'

VERSNELLING

NL Greenlabel kan een digital twin (zie kader) creëren van een fysieke leefomgeving. 'Wetenschappers en experts ondersteunen vervolgens bij het maken van een afwegingskader voor opdrachtgevers', zegt Del Gatto. 'Belanghebbenden zien zo goed onderbouwd waar ze ja tegen zeggen en gemeenten en provincies geven makkelijker goedkeuring voor een bouwproject. Nog een voordeel is dat iedereen al in het voortraject samen aan tafel zit. Dat levert een versnelling op.'

Toch gaan er ook geluiden op om klimaatwaarden anders te interpreteren. Zo stelt Adviesgroep STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) van woonminister Mona Keijzer voor om toch in de uiterwaarden, het gebied tussen de hoogste dijk en de rivierbedding, te bouwen. Het kabinet had in februari besloten om woningbouw dichtbij rivieren in principe onmogelijk te maken.

STOER WORDT AL SNEL ROEST

Del Gatto omschrijft STOER als een schoolvoorbeeld van kortetermijndenken. 'Het is paniekvoetbal, een wilde poging om de wo-

ningbouw vlot te trekken. Als we de plannen uitvoeren, wordt STOER al snel ROEST vanwege de grote overstromingsrisico's. Ik zie liever slim bouwen, zodat we over een eeuw nog prettig kunnen leven.'

STOER is een exponent van de tijdgeest. Het tegengeluid dat het wellicht wat minder kan met regelgeving die met name woningbouw blokkeert, wordt breed gedragen. Aan de andere kant staan milieuorganisaties die, niet zelden met een vonnis in de hand, wijzen op de klimaatverplichtingen die Nederland heeft. Loopt ons land wat ruimte betreft niet gewoon tegen zijn grenzen aan? Del Gatto: 'Er is nog voldoende agrarische grond beschikbaar. Dat ligt gevoelig, maar een aanzienlijk deel van de agrarische productie is op de export gericht. Als we het slim doen, met een strategische toekomstvisie, kunnen we het beste van alle werelden hebben: wonen, natuur én landbouw.'

PROBLEMEN DOORSCHUIVEN

Del Gatto noemt flexibel woonconcept Wijk van Blauwhoed als voorbeeld van geslaagde integratie van wonen en natuur, een concept dat zich tevens leent voor ontwikkeling op

voormalige landbouwgrond. Ook de groene woonbuurt Maanwijk in Leusden (Heijmans) en Landgoed Coudewater in Rosmalen (Van Wanrooij en BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling) passen binnen zijn visie van toekomstbestendig bouwen.

Wat betreft woningcorporaties ziet hij Woonzorg Nederland, dat haar portefeuille liet doorlichten op wateroverlast, hittestress en groen, als koploper. Maar kan klimaatadaptief bouwen wel uit voor alle woningcorporaties, goed voor meer dan twee miljoen woningen in Nederland? Del Gatto: 'Het gaat misschien om 10-15% van de totale voorraad, en daar moet financieringsruimte voor komen. Laten we dit zitten, dan schuiven we problemen door naar volgende generaties. Daarnaast heeft het nu al invloed op de businesscase: woningen met een laag energielabel zijn veel minder waard dan woningen met labels A of B. Bestaande woningen kunnen niet in één keer worden aangepast, maar dat kan wel in blokken. Het is dan slim om het integraal te doen en te kijken naar alles wat wonen aangenamer maakt, van groen en oplossingen om wateroverlast te voorkomen tot koppeling met warmtenetten.' ■



Hittestresskaartje van het Binnenhof in Den Haag. De gevoelstemperatuur in een simulatie op 21 juni om 16 uur 's middags

