



ROmagazine, 07-04-24

Een klimaatlabel voor woningen is een bar slecht idee

[Friso de Zeeuw](#)

Weer wat nieuws, en weer een kostenpost erbij voor woningeigenaren. Maar is zo'n klimaatlabel, dat banken en verzekeraars voorstellen, niet een manier om hun eigen risico's van zich af te organiseren?

De grootbanken (Rabo, ABN AMRO en ING) hebben nu ook de klimaatproblematiek geagendeerd. Ze kenden de problematiek al veel langer, maar acteerden daar niet op. Eind februari presenteerden ze pontificaal een visie, met hun hoofdeconomen als woordvoerder.

Kernpunt is de stelling dat in Nederland de klimaatrisico's nog maar beperkt in de woningprijzen zijn meegenomen. De starter die een woning koopt en niet weet dat de fundering op het punt staat om het te begeven, koopt een kat in de zak. Daarom moet het snel verplicht worden om bij verkoop alle beschikbare én betrouwbare informatie over klimaatrisico's openbaar te maken. Op termijn is een verplicht uniform klimaatlabel wenselijk. Zo komen de bekende klimaatrisico's sneller tot uitdrukking in de waarde van de woning. Aldus het rapport.

De banken gooien hiermee de funderingsproblematiek op één hoop met andere klimaatrisico's zoals overstromingsgevaar, wateroverlast en hittestress. Totaal verschillende kwesties, verbonden met verschillende schaalniveaus, datasets, beïnvloedingsmogelijkheden en kostenplaatjes.

De funderingsproblematiek kan men op individueel pandniveau benaderen. Daarover per woning informatie verzamelen en beschikbaar stellen bij woningtransacties is zinvol. Dat is ook een van de adviezen van Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) in het advies over de funderingsschade. Dit kan in de vorm van een label, maar hoeft niet. Een nu al gangbaar bouwkundig rapport is ook een praktische optie. Maar deugdelijk inzicht in de (toekomstige) schade vergt gedegen funderingsonderzoek.

Onbetrouwbare en onjuiste informatie in een label is kwalijker dan geen label

Een klimaatlabel dat de banken – en eerder de Autoriteit Financiële Markten (AFM) – voorstellen, is een bar slecht idee. Betrouwbare data zijn meestal niet beschikbaar op

individueel pandniveau. Onbetrouwbare en onjuiste informatie in een label is kwalijker dan geen label. Met het verzamelen en verwerken van al die gedetailleerde informatie zijn enorme kosten gemoeid, als het al lukt. Het is geen eenmalige operatie want alle gegevens moeten actueel worden gehouden.

NOS op 3 heeft een leuke app, onder titel Stresstest voor je adres, waarmee je op postcodeniveau de klimaatbestendigheid van de woning nu al kunt testen. Iedereen met een beetje verstand van dit domein constateert na het checken van de app dat de uitkomsten niet kloppen.

Zo'n label gaat weer een forse kostenpost voor woningeigenaren opleveren. Gaan we ook andere (woon)risico's met een label in kaart brengen (en daarna normeren)? Waarom niet woongerelateerde gezondheidsrisico's labelen? We weten dat ventilatie hier de meest kritische factor is. Dus op naar de "ventilatie-index". Het eindigt er mee dat we het hele risicorepertoire van de "brede welvaart" in een label gaan proppen.

Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat de banken met hun labelvoorstel vooral hun eigen risicovraagstukken van zich af willen organiseren, inclusief de kosten. Zelf nadenken is dan niet meer nodig.