

Klimaatrisico's vereisen veerkracht en samenwerking in gebiedsontwikkeling

Verwayen, A.B.; Daamen, T.A.

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Verwayen, A. B. (null), & Daamen, T. A. (null). (2021). Klimaatrisico's vereisen veerkracht en samenwerking in gebiedsontwikkeling., Gebiedsontwikkeling.nu.
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/klimaatrisicos-vereisen-veerkracht-en-samenwerking-in-gebiedsontwikkeling/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Klimatrisico's vereisen veerkracht en samenwerking in gebiedsontwikkeling



[Arthur Verwayen](#)

Onderzoeker TU Delft - Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling | Leerstoel Gebiedsontwikkeling en

[Tom Daamen](#)

Directeur SKG, Associate Professor Urban Development Management TU Delft

26 juli 2021

Onderzoek **Dat klimaatverandering in het laaggelegen Nederland risico's met zich meebrengt is bekend. Het ontbreekt alleen aan de nodige urgentie om onze leefomgeving klimaatbestendig te maken.** Uit onderzoek van de Leerstoel Gebiedsontwikkeling onder overheden, beleggers en ontwikkelaars blijkt dat de aanpak van klimatrisico's een gezamenlijke taal en interdisciplinaire samenwerking vraagt.

Dit artikel verscheen in onze *gebiedsontwikkeling.krant*, zomereditie 2021. [Lees hier de andere artikelen en bekijk de hele krant!](#)

De stijgende zeespiegel, bodemdaling, extremere weerpatronen en droogte: klimaatverandering zorgt voor nieuwe risico's en dus uitdagingen voor gebiedsontwikkeling, met name in laaggelegen, kwetsbare gebieden in de Randstad. Tegelijkertijd zijn dit de meest gewilde gebieden van ons land: het woningtekort moet hier voor een groot deel worden opgelost en uitbaters van nieuwe commerciële en industriële activiteiten zoeken juist hier naar een plek. Om ervoor te zorgen dat we onze leefomgeving kunnen blijven gebruiken en dat zij haar waarde

behoudt, zijn gigantische investeringen en innovaties nodig. Dat stelt onze veerkracht op de proef – en roept vragen op over hoe we met klimaatrisico's om moeten gaan.

Climate proof-deltasysteem

Voorbeelden in de Verenigde Staten waar, als gevolg van klimaatverandering overstromingsrisico's toegenomen zijn, laten zien dat stedelijke gebieden met hoge klimaatrisico's te maken krijgen met waardedalingen en groeiende kosten voor beheer en exploitatie. Ook worden hier geplande investeringen in publieke infrastructuur heroverwogen. Een neergaande spiraal dreigt.

Dergelijke observaties zorgen ervoor dat zowel in Nederland als daarbuiten steeds meer partijen de relaties tussen vastgoed, infrastructuur en klimaatrisico's beginnen te verkennen. Zo onderzoeken ontwerpers en ontwikkelaars strategieën om gebieden en gebouwen meer veerkrachtig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering. Beleggers houden zich bezig met het in kaart brengen van risico's en het uitwerken van manieren om deze mee te nemen in hun investeringsbeslissingen. Maar ook de stedelijke, regionale en nationale infrastructuurbeheerders zijn begonnen om scenario's voor een *climate proof*-deltasysteem te verkennen.

Interdisciplinair forum

Wat hierbij nog ontbreekt, is een interdisciplinaire benadering en aanpak. Het overgrote deel van ons vastgoed en infrastructuur is bijvoorbeeld niet ontworpen met de laatste inzichten over klimaatverandering. Natuurlijk kunnen op gebouwniveau specifieke oplossingen bedacht worden, maar het is zaak een aanpak voor de gehele leefomgeving te formuleren. De praktijk is niettemin dat investeringen in ruimte en infrastructuur voor klimaatadaptatie nog gefragmenteerd plaatsvinden. Integrale analyses van de risico's (financieel, technisch, juridisch en politiek-bestuurlijk) ontbreken en een afgestemde adaptatiestrategie tussen overheid en markt is nog ver weg.

We willen appels met appels kunnen vergelijken om de juiste investeringen te doen

Als startpunt voor samenwerking is een gezamenlijke dialoog nodig. Klimaatrisico's zijn namelijk complex en dynamisch. Daardoor is een gefragmenteerd beeld ontstaan bij partijen over wat de risico's nu precies zijn en hoe daarmee om te gaan. Bernardo Korenberg, Head of Sustainability & Innovation bij Bouwinvest, beaamt dit beeld. “De vastgoed- en investeringssector heeft een gemeenschappelijke taal nodig. We willen appels met appels kunnen vergelijken om de juiste investeringen te kunnen doen.” Het is volgens Korenberg dan ook een goed idee om een forum op te zetten waar deelnemers online en tijdens bijeenkomsten analyses samenbrengen en interdisciplinair met elkaar praten, om vervolgens tot innovatieve samenwerking te komen.

Gevoelige informatie

Actoren in de vastgoedsector, van ontwikkelaars en beleggers tot planners en overheden, hebben baat bij een integrale strategie voor verschillende klimaatrisico's, gebaseerd op *state of the art* klimaatwetenschap. Wieke Tas, afdelingshoofd klimaatadaptatie en bestuur bij het Ministerie van IenW, weet dat klimaatrisico's nog beperkt worden meegenomen in het plannen van de enorme woningbouwopgave waar Nederland voor staat. Nieuwe soorten (risico)analyses kunnen (in combinatie met structureel overleg tussen gezaghebbende actoren uit de praktijk) helpen om de nodige afwegingskaders te formuleren, aldus Tas. Maarten Jennen, pensioenbelegger bij PGGM, heeft hier grote behoefte aan. "Het is al moeilijk om een goede analyse te maken, maar het is nog moeilijker om op die analyse acties te baseren".

In Nederland tekenen zich de eerste prijseffecten af in de vastgoedmarkt op risicovolle plekken, zegt Piet Eichholtz, hoogleraar Real Estate Finance aan de Maastricht University. Toch is onduidelijk of en wanneer we dat in de laaggelegen zones van ons land echt gaan merken. "We bouwen nog steeds op de meest kwetsbare plekken, want de woningprijzen in Amsterdam zijn nog steeds hoger dan op de Veluwe", merkt Marleen van Rijswick, hoogleraar Europees en Nationaal Waterrecht aan de Universiteit Utrecht, op.

Eigenaren en investeerders zijn zich nog niet bewust van hun risico's en verantwoordelijkheden

Om de exacte gevolgen van klimaatverandering voor onze leefomgeving in te schatten is het nodig om klimaatrisicoanalyses en vastgoedmarktstudies met elkaar te verbinden. Op deze manier ontstaat inzicht over hoe klimaatrisico's invloed (gaan) hebben op de waarde van vastgoed. Omdat het hier om financieel en politiek gevoelige informatie kan gaan - en het gesprek hierover een effect op vastgoedprijzen kan hebben - is het van belang dat onderzoeksresultaten in een veilige, vertrouwelijke omgeving kunnen worden uitgewisseld.

Publiek-private adaptatie

Een ander probleem dat speelt bij het effect van klimaatrisico's op vastgoedwaarde is dat bestaande wet- en regelgeving niet of nauwelijks is toegesneden op de financiële en maatschappelijke effecten van klimaatverandering. Van Rijswick: "Voor een groot aantal kwetsbare infrastructuren zijn eigenaren en investeerders zich nog niet bewust van de risico's en van hun wettelijke verantwoordelijkheden. Soms is onduidelijk wie welke verantwoordelijkheid heeft om deze problematiek goed te adresseren".

Het is daarom van groot belang dat het vraagstuk van klimaatrisico's vanuit verschillende perspectieven wordt bekeken. Door bijvoorbeeld wetenschap en praktijk bij elkaar te brengen, kunnen incidenten worden onderscheiden van structurele veranderingen in de kwetsbaarheid van gebouwen en infrastructuren. Ook kunnen de maatschappelijke gevolgen worden onderzocht van een ieder-voor-zich-aanpak versus een gezamenlijke, gebieds- en regiogerichte strategie tussen private vastgoed- en publieke infrastructuurmanagers. De verwachting is dat dit overleg partijen prikkelt om gezamenlijke strategieën voor klimaatadaptatie te ontwikkelen.

Overheden, beleggers en hypotheekverstrekkers, maar ook woningcorporaties en eigen woningbezitters hebben in theorie een gedeeld belang om de kwetsbare gebieden van ons land veerkrachtig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering. Toonaangevende analyses vanuit de meest relevante disciplines en een structurele, integrale dialoog tussen belanghebbenden zou een gezamenlijke aanpak mogelijk moeten maken. Door deze via ontwerpend onderzoek in praktijk te brengen, kan vervolgens worden getest of er ook politiek en maatschappelijk draagvlak is voor de publiek-private adaptatiemaatregelen. Hierdoor worden niet alleen gebouwen, maar hele wijken en gebieden veerkrachtiger.

Over dit onderzoek

Dit artikel is een verkorte weergave van het onderzoeksvoorstel dat de Leerstoel Gebiedsontwikkeling heeft ontwikkeld voor de Nationale Wetenschaps Agenda (NWA), samen met de Universiteit Utrecht, Maastricht University, Vrije Universiteit Amsterdam, Wageningen University & Research, Hogeschool Rotterdam, Deltares, PGGM, Waternet/Waterschap AGV, Arcadis, AMS Institute, Bouwinvest, Ministerie IenW, Vereniging Deltametropool, ULI en de Gemeente Amsterdam. In dit voorstel stellen wij de vraag hoe onderzoek en praktijk kunnen interveniëren in het beheer van de gebouwde omgeving om met klimaatrisico's om te gaan. In ons onderzoek willen we klimaatrisico's integraal benaderen. Hierin is de uitkomst als geheel groter dan de individuele veerkracht van stedelijke gebieden, zowel op financieel, fysiek als maatschappelijk vlak.

Cover: 'Klimaatrisico's NWA' door Esther Dijkstra (bron: gebiedsontwikkeling.nu)

Verder lezen:

[10 mrt 2021 Onderzoek: pak klimaatadaptatie integraler aan](#)

[31 mrt 2020 Drie-lenzen-model moet klimaatrisicomanagement aanjagen](#)

[25 jun 2021 Neem bodem en water als vertrekpunt voor ruimtelijke ontwikkeling](#)

[24 nov 2021 Waterschappen: betrek ons op tijd bij keuze woningbouwgebieden](#)

Auteurs



[Arthur Verwayen](#)

Onderzoeker TU Delft - Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling | Leerstoel Gebiedsontwikkeling



[Tom Daamen](#)

Directeur SKG, Associate Professor Urban Development Management TU Delft