

# **ZEVEN INZICHTEN VOOR EEN PUBLIEK- PRIVATE SAMENWERKING: ROTTERDAM VERKENT KLIMAATADAPTATIE MET FINANCIËLE SECTOR**

Tekst door Anne-Marie Bor & André Rodenburg  
van Samen Klimaatbestendig

Beeld via Rotterdams Weerwoord



## VOORWOORD

Deze casusbeschrijving ‘publiek-private samenwerking met de financiële sector’ is de eerste in een reeks die Samen Klimaatbestendig uitbrengt. De cases vullen aan op het beeldverhaal [Nederland klimaatbestendiger maken: Welke rol spelen financiële instellingen?](#) met concrete praktijkvoorbeelden en inzichten.

### **Introductie Casus Rotterdam**

Verandering van het klimaat zorgt voor meer extreem weer. Dit heeft gevolgen voor zowel bestaande wijken als nieuwe gebiedsontwikkeling. Om nu en in de toekomst fijn te kunnen wonen, wil de gemeente Rotterdam de mogelijke schade en overlast door klimaatverandering beperken. Is er een rol voor de financiële sector weggelegd binnen deze uitdaging? In acht gesprekken en een ronde tafel met verschillende financiële organisaties, verkende de gemeente Rotterdam toekomstige uitdagingen en kansen. ABN AMRO, APG, Altera Vastgoed, Achmea, Nationale Nederlanden, NWB Bank, Rabobank, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en het Verbond van Verzekeraars deelden hun zorgen en mogelijke oplossingen. Deze casusbeschrijving bundelt de belangrijkste inzichten.

## INHOUDSOPGAVE

1. Bodemdaling en wateroverlast	04
2. Individuele panden, collectieve investeringen?	05
3. Klimaatadaptatie op agenda van financiële instellingen	06
4. Zeven inzichten voor een publiek-private samenwerking	07
5. Financiële sector Werkgroep Klimaatadaptatie	10

## 1. BODEMDALING EN WATEROVERLAST

Hedendaagse steden zijn niet ontworpen op het huidige en toekomstige klimaat. De gemaakte keuzes voor de van inrichting van wijken, de fundering van gebouwen en ruimte voor water zijn gebaseerd op verouderde inzichten. Bij hevige neerslag kunnen woningen en tuinen in Rotterdam onderlopen met water. Ook schade aan funderingen en het verzakken van gebouwen door bodemdaling is geen uitzondering.



## 2. INDIVIDUELE PANDEN, COLLECTIEVE INVESTERINGEN?

Gemeente Rotterdam probeert met maatregelen in de openbare ruimte de overlast en schade door extreem weer zo goed mogelijk te voorkomen. Met een blik op de toekomst, 2050 en 2100, ziet de gemeente de opgaven en uitdagingen door extreem weer toenemen.

Een aantal buurten en wijken in de stad is erg kwetsbaar voor het veranderende klimaat. Daarbij hebben een aantal oudere wijken ook een uitdaging met kwetsbare funderingen. Investeringen in gebouwen zijn essentieel om schade te voorkomen, vastgoed te behouden en de omgeving leefbaar te houden. Gebouwen in gebieden die een grote kans hebben om schade op te lopen, zullen steeds moeilijker in aanmerking komen voor een verzekering. Niets doen heeft ook een negatief effect op de gezondheid van bewoners en vergroot de ongelijkheid in de samenleving. Zonder investeringen kunnen deze buurten en wijken verpauperen, met alle sociale en economische gevolgen van dien.

De benodigde investeringen zijn veelal fors. In bepaalde wijken van de stad zijn deze gevraagde investeringen dan ook niet op te brengen door woningeigenaren. Het inkomen – in combinatie met de waarde van de woning – staat vaak niet in verhouding tot de benodigde investeringen. In een aantal wijken is een gebiedsaanpak onvermijdelijk om de leefbaarheid voor een langere termijn te behouden.



### 3. KLIMAATADAPTATIE OP AGENDA VAN FINANCIËLE INSTELLINGEN

Klimaatverandering heeft niet in alle gevallen dezelfde impact op het reilen en zeilen van financiële instellingen. Met name gebeurtenissen die een relatie hebben met schade aan vastgoed hebben prioriteit. In Nederland betreft dit waterschade door extreme neerslag, de gevolgen van droogte ten aanzien van gewasopbrengsten, brandgevaar en constructies en overstromingen door hoge waterstanden op rivieren en de Noordzee. Met name neerslag en droogte zijn aspecten in het stedelijk gebied die een grote relatie hebben met thema's als bodemdaling en funderingsrisico's. Het thema hitte heeft bij financiële instellingen minder urgentie.



## 4. ZEVEN INZICHTEN VOOR EEN PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

### 1. Informatie en kennis delen voor betere besluiten

Zowel overheidsorganisaties als financiële instellingen brengen de kwetsbaarheid van klimaatverandering in beeld. Op basis van de beschikbare informatie overwegen financiële instellingen investeringen waarbij ze de kwetsbaarheid willen reduceren. Financiële instellingen gebruiken bij voorkeur nationale data, vanwege de schaalgrootte en eenduidigheid van de data. De informatie op gemeentelijke niveau is meer gedetailleerd. Gemeenten hebben hierdoor een duidelijk beeld van de effecten van klimaatverandering op de openbare ruimte en het vastgoed in de wijken. Een deel van deze informatie is openbaar, maar veelal niet landelijk beschikbaar.

### 2. Investerings afstemmen voor klimaatbestendig vastgoed

Investeerders in vastgoed nemen al klimaatmaatregelen voor bestaande panden. Er is beperkte afstemming met overheden over eventuele collectieve maatregelen. Het is de vraag of deze collectieve maatregelen een grotere meerwaarde hebben en goedkoper zijn dan individuele keuzes. Een waarde toename van vastgoed door wijkverbetering is voor vastgoedbeleggers interessant. Informatie over ontwikkelingen van gemeenten in de openbare ruimte zijn veelal niet bekend bij vastgoedeigenaren. Hierdoor ontbreekt het wellicht in de afweging voor renovatieplannen en de acquisitie van nieuw vastgoed. Voor pensioenfondsen en vastgoedbeleggers is het eenvoudiger om een positie in kwetsbare gebieden te nemen als – bijvoorbeeld binnen een consortium – duidelijk is dat gemeente en woningcorporatie(s) investeringen doen in openbare ruimte en vastgoed.

### 3. Risico's meenemen in taxaties en hypotheken

De overspannen woningmarkt zorgt ervoor dat er weinig aandacht is voor klimaat- en funderingsrisico's bij aankoop, taxatie en hypotheekverstrekkingen. Met name het taxatierapport biedt voor bovengenoemde risico's onvoldoende informatie. Toekomstige gebreken en bijbehorende benodigde investeringen wil men niet kennen of worden voor lief genomen. De verhouding klant – lening – onderpand is bij een hypotheek op dit punt onvoldoende in evenwicht. De vraag is of degene die een pand aankopen wel in staat zijn om (te verwachten) investeringen vanwege klimaatverandering en funderingsschade te financieren. Deze investeringen in klimaatadaptatie zijn nu nog niet nodig, maar mogelijk wel te verwachten in een periode van vijf tot vijftien jaar. Het is de vraag of de klant dan in staat is om de

extra financiële lasten te dragen. Als toezichhouders zijn De Nederlandse Bank en Autoriteit Financiële Markten vrijwel niet bezig met hoe we over een periode van vijf tot vijftien jaar nog fijn kunnen wonen in bepaalde buurten.

#### **4. VvE's en particuliere beleggers bereiken**

Wat ook een uitdaging geeft zijn VvE-complexen. Door de gezamenlijke besluitvorming binnen een VvE is het veelal een grote uitdaging om tot verduurzamen en funderingsherstel te komen. Daarnaast wordt een deel van de woningen als beleggingsobject aangekocht. Niet alle particuliere beleggers zijn bereid om kostbare investeringen te doen voor de lange termijn onderhoud en voor optimale woonomstandigheden.

#### **5. Alternatieven ontwikkelen voor beperkingen verzekeraarbaarheid**

Alleen het risico op schade die 'plotseling' en 'onvoorzien' is, laat zich verzekeren. Het risico op overstroming voor buitendijks vastgoed en de funderingsproblemen als gevolg van bodemdaling laten zich niet verzekeren, omdat ze niet onvoorzien zijn. Op dit moment is schade als gevolg van een overstroming door het falen van primaire waterkeringen, zoals de Nieuwe Maas, niet verzekerd voor gebouwen en de inboedel. Wel kan bij een overstroming, vanuit de Wet tegemoetkoming schadeherstel worden betaald aan gedupeerden. Het Verbond van Verzekeraars is in gesprek met de rijksoverheid om samen een (verzekering)oplossing voor risico op schade door falen van de primaire waterkeringen te ontwikkelen.

#### **6. Schade voorkomen met het Fonds Duurzaam Funderingsherstel**

Veel informatie over de staat van woningen en funderingen is beschikbaar. Bijna niemand gaat preventief (en zeker niet collectief) tot herstel over. De ervaring leert dat men eerst schade en overlast moet ervaren voor men tot actie overgaat. Funderingsherstel is een collectieve opgave. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) is er voor de eigenaren die bij reguliere instanties geen financiering rondkrijgen. Bij de verkoop van de woning komt het geld van funderingsherstel terug bij het fonds. Bij funderingsherstel is niet alleen het financiële aspect een uitdaging. De geconstateerde schade kan stress geven bij de bewoners en vraagt vervolgens veel tijd om het herstel, in afstemming met burens, te organiseren.

#### **7. Aanpak en schaal bepalen partnerschap**

Een wijkaanpak is voor sommige buurten de meest effectieve aanpak. In andere situaties is investeren op object- of bouwblokniveau meer kansrijk. De samenwerking met financiële instellingen kan per schaalniveau verschillen. Transformatie van een gebied of wijk zal eerder met een vastgoedinvesteerder en/of



pensioenfonds plaatsvinden in samenwerking met een projectontwikkelaar. Op objectniveau ligt samenwerking met verzekeraars en hypotheekverstrekkers meer voor de hand.

### **‘Later is al nu’ - ‘We kunnen dit alleen samen oplossen’**

De uitdagingen rondom de leefbaarheid in Rotterdam als gevolg van klimaatverandering zijn bevestigd in de gesprekken met de financiële instellingen. Maatschappelijk gezien is er nog te weinig aandacht voor dit aspect. De urgentie wordt niet gezien en gevoeld. We moeten als samenleving verder denken dan de uitdagingen van vandaag en morgen. Mogelijk is de huidige, beperkte aanpak vanuit overheden ingegeven doordat bestuursperioden veelal slechts voor enkele jaren zijn. En waarom zou je het probleem aanpakken als *je het blikje ook nog even voor je uit kan schoppen?* Binnen financiële instellingen groeit het besef van toenemende fysieke risico's en de urgentie om hierin samen te werken met overheden.

## 5. FINANCIËLE SECTOR WERKGROEP KLIMAATADAPTATIE

In juni 2022 is op initiatief van Samen Klimaatbestendig en Achmea de [Werkgroep Klimaatadaptatie](#) gestart binnen het Platform voor Duurzame Financiering. Binnen dit platform, dat in 2016 door De Nederlandsche Bank is opgericht, zijn meerdere werkgroepen actief. In de Werkgroep Klimaatadaptatie werken Nederlandse verzekeraars, banken, (vastgoed)investeerdere en andere financiële sector initiatieven samen aan (1) inzicht in financiële consequenties van klimaatscenario's en oplossingsstrategieën en (2) overzicht en ontwikkelen publiek-private samenwerking.

Meer informatie is te vinden via de [Community Finance pagina](#) van Samen Klimaatbestendig.

## COLOFON

**Datum:** 5 december 2022  
**Opdrachtgever:** Samen Klimaatbestendig  
**Opsteller:** Anne-Marie Bor & André Rodenburg