

In opdracht van Waternet en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

# Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten

## Context en keuze beleidsinstrument

In Amsterdam bekijken Waternet en Gemeente Amsterdam in verschillende projecten hoe klimaatadaptatie geborgd kan worden op privaat terrein. Hiervoor zetten Waternet en de Gemeente Amsterdam onder andere een tiental publiek-private instrumenten voor klimaatbestendige nieuwbouw en bestaande bouwprojecten in.

Om stapsgewijs tot een keuze van een toe te passen beleidsinstrument te komen, hebben we zes vragen geformuleerd. Deze vragen komen terug in het meer uitgebreide raamwerk. Combinaties van deze vragen geven in onderstaande dwarsdoorsnedes van het raamwerk (schema's) versneld inzicht in welk instrument in welke situatie het meest passend is, en welke slimme combinaties met andere instrumenten en/of beleidsthema's er mogelijk zijn.

## Zes vragen voor keuze beleidsinstrument

### 1. Vanuit welk perspectief wilt u advies mbt toe te passen instrument?

Schema 1

### 2. Welke adaptatiethema's [WAT], op welke schaal [WAAR] door WIE op te pakken?

Schema 2 & Schema 3

### 3. In welke fase bevindt het beoogde gebied/perceel zich?

Schema 4

### 4. Welk instrument is in deze situatie het meest passend?

Schema 4

### 5. Met welk ander instrument combineren voor betere klimaatbestendigheid?

Advies slimme combinaties

### 6. Welke andere duurzaamheidsthema's zijn slim te combineren in dit instrument?

Schema 3

# 1. Beslisondersteunend model – Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten

## Instrumenten die we bekeken voor dit onderzoek zijn:

- |                                 |   |   |  |
|---------------------------------|---|---|--|
| <b>A.</b> Bouwbesluit / Bbl*    | <b>D.</b> Keur-regelgeving                          | <b>G.</b> Tender – Beste Prijs Kwaliteit Verhoudingen (BPKV) criteria** | <b>J.</b> Prestatieovereenkomst Woningbouwcorporaties* |
| <b>B.</b> Bestemmingsplan       | <b>E.</b> Gezamenlijke ontwikkelambitie**           | <b>H.</b> BREEAM NL Nieuwbouw & Renovatie**                             | <b>K.</b> Duurzame rioolheffing**                      |
| <b>C.</b> Hemelwaterverordening | <b>F.</b> Waterneutrale Bouwvelop / Kavelpaspoort** |   |  |

\* Niet afdoende geïnterviewd, wel in andere interviews binnen dit onderzoek meegenomen \*\* Nader toegelicht in een factsheet

## Schema 1: 'instrument-houder' vs 'grondpositie'








Ga na wat de grondpositie is en wie er in welk instrument de mogelijkheden heeft om klimaatadaptatie te borgen op privaat terrein.

| Wie kan borgen in instrument?      | Grondpositie                                |                               |         |
|------------------------------------|---|-------------------------------|---------|
|                                    | Publiek                                     | Pacht                         | Privaat |
| Rijksoverheid                      | Bouwbesluit / BBL                           |                               |         |
| Waterschap                         | Keur-regelgeving                            |                               |         |
| Gemeente                           | Hemelwaterverordening                       |                               |         |
|                                    | Duurzame rioolheffing                       |                               |         |
| Gemeente & woningbouwcorporatie    | Prestatieovereenkomst woningbouwcorporaties |                               |         |
| Gemeente & waterschap e.a.         | Gezamenlijke ontwikkelambitie               |                               |         |
| Gemeente                           | Bestemmingsplan                             |                               |         |
|                                    | Waterneutrale bouwvelop / kavelpaspoort     |                               |         |
|                                    | Tender – BPKV                               |                               |         |
| Gemeente en anderen                | BREEAM Nieuwbouw en Renovatie               |                               |         |
| Vastgoedeigenaren en ontwikkelaars |   | Tender – BPKV                 |         |
|                                    |   | BREEAM Nieuwbouw en Renovatie |         |

# 1. Beslisondersteunend model – Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten

## Schema 2: 'WIE/doelgroep' vs 'WAAR/reikwijdte

Ga na welke doelgroep u wilt stimuleren of verplichten om klimaatadaptatieve maatregelen te nemen op privaat terrein en welke reikwijdte of schaal u wilt bereiken met het borgen van klimaatadaptatie via dit instrument.









| Op welke doelgroep richt het instrument zich? | Op welke schaal heeft het verankeren van klimaatadaptatie impact?                           |  |   |  |  |  |  |
|---|---|--|---|--|--|--|--|
|   |  Landelijk |  Waterschap |  Gemeente |  Gebied |  Wijk |  Straat |  Perceel/Gebouw |
| Alle doelgroepen                              | Bouwbesluit / BBL, landelijke dekking   |  |   |  |  |  |  |
|   |   | Keur-regelgeving   |   |  |  |  |  |
|   |   |  | Hemelwater-verordening  |  |  |  |  |
| Inwoners, woningbouwcorporatie en bedrijven   |   |  | Duurzame rioolheffing   |  |  |  |  |
| Woningbouwcorporaties                         |   |  | Prestatieovereenkomst woningbouwcorporaties   |  |  |  |  |
| (Bouw)bedrijf & projectontwikkeling           |   |  | Gezamenlijke ontwikkelambitie   |  |  |  |  |
| Alle doelgroepen                              |   |  | Bestemmingsplan   |  |  |  |  |
| (Bouw)bedrijf & projectontwikkeling           |   |  | Tender – BPKV, afhankelijk van omvang project   |  |  |  |  |
|   |   |  |   |  |  |  | Waterneutrale bouwvelop  |
| Inwoners                                      |   |  |   |  |  |  | Kavelpaspoort  |
| (Bouw)bedrijf & projectontwikkeling           |   |  |   |  |  |  | BREEAM Nieuwbouw en Renovatie  |

# 1. Beslisondersteunend model – Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten

## Schema 3: 'WAT/thema' vs 'omgevingswet'

Welke klimaatadaptatiethema's kunt u borgen, en wat is de relatie van het instrument met de overgang naar de omgevingswet? Slimme combinaties met andere beleidsinstrumenten staan in het advies op de laatste pagina.

In deze dwarsdoorsnede vindt u ook de mate waarin u andere duurzaamheidsthema's kunt borgen in het instrument om zo meekoppelkansen te versterken.

| Mate van samenhang/integratie met omgevingswet en -visie               | Type thema  |  |  |   |   |  |   |  |
|--|---|--|--|---|---|--|---|--|
|  | Klimaatadaptatie  |  |  |   | Duurzaamheid breed  |  |   |  |
|  | Welke thema's kun je in het instrument borgen?  |  |  |   |   |  |   |  |
|  |  Wateroverlast |  Overstroming |  Hitte |  Droogte |  Energie |  Biodiversiteit |  Circulair |  Gezondheid |
| Een AMvB bij de omgevingswet   | Bouwbesluit / BBL   |  | Bouwbesluit / BBL  |   | Bouwbesluit / BBL   |  | Bouwbesluit / BBL   |  |
| Onderdeel van waterschapsverordening of programma                      | Keur-regelgeving  |  |  | Keur-regelgeving  |   | Keur-regelgeving   |   |  |
| Onderdeel van Omgevingsvisie en/of Omgevingsplan                       | Hemelwater-verordening  |  |  | Hemelwater-verordening  |   |  |   |  |
|  | Bestemmingsplan / omgevingsplan   |  |  |   |   |  |   |  |
| Aansluiten op GOVI*  | Duurzame rioolheffing   |  |  | Duurzame rioolheffing   |   |  |   |  |
|  | Prestatieovereenkomst woningbouwcorporaties   |  | Prestatieovereenkomst woningbouwcorporaties  |   |   |  |   |  |
|  | Gezamenlijke ontwikkelambitie   |  |  |   |   |  |   |  |
|  | Kavelpaspoort   |  | Kavelpaspoort  |   |   |  |   |  |
|  | Waterneutrale bouwvelop   |  | Waterneutrale bouwvelop  |   |   |  |   |  |
|  | Tender – BPKV   |  |  |   |   |  |   |  |
| Geen, hooguit bepaalde credits extra belonen in lijn met visie op GOVI | BREEAM Nieuwbouw en Renovatie   |  |  |   |   |  |   |  |

# 1. Beslisondersteunend model – Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten

## Schema 4: 'fase van ontwikkeling' vs 'effect instrument'

Inzicht in de fase binnen het (gebieds)ontwikkelingsproces waarin het instrument ingezet kan worden en de mate waarin het borgen van klimaatadaptatie ook daadwerkelijk effect heeft per instrument. De tien verschillende instrumenten ziet u hieronder gepositioneerd binnen de fases van gebiedsontwikkeling, en de verwachte mate van

effect voor klimaatadaptatie. Dit effect op de mate van klimaatadaptatie is te zien als een combinatie van de mate van dwingendheid, en de ruimte voor / mate van innovatieve en daardoor effectieve oplossingen die uitgedaagd worden.

| Mate van klimaatadaptatie bij borging in instrument | Nieuwbouw   |   |             |                | Bestaande bouw                                     |   |   |  |
|---|---|---|-------------|----------------|--|---|---|--|
|   | Enmalige stimulans voor aanleg klimaatadaptatie                   |   |             |                | Structurele stimulans voor behoud klimaatadaptatie | Enmalige stimulans voor aanleg klimaatadaptatie |   |  |
|   | Voor/in welke fase van (gebieds)ontwikkeling is borging mogelijk? |   |             |                |  |   |   |  |
|   | Verkenningfase  | Initiatiefase                               | Ontwerpfase | Realisatiefase | Beheerfase   | Renovatie                                       | Transformatie                             |  |
| Verplicht   | Bouwbesluit / BBL   |   |             |                |  |   |   |  |
|   | Hemelwaterverordening   |   |             |                |  |   |   |  |
|   | Keur-regelgeving  |   |             |                |  |   |   |  |
| "Vrijblijvend, vroegtijdig = veel effect"           | Gezamenlijke ontwikkelambitie                                     |   |             |                |  |   | Gezamenlijke ontwikkelambitie             |  |
| Verplicht   | Bestemmingsplan   |   |             |                |  |   |   |  |
| Basiseis  |   | Waterneutrale bouwenvelop / kavelpaspoort   |             |                |  |   | Waterneutrale bouwenvelop / kavelpaspoort |  |
| Innovatieve oplossingen                             |   | Tender – BPKV                               |             |                | Tender – BPKV voor beheercontract                  |   | Tender – BPKV                             |  |
| Bovenwettelijk en vrijwillig, wakkert innovatie aan |   | BREEAM Nieuwbouw & Renovatie                |             |                | BREEAM In-Use                                      |   | BREEAM Nieuwbouw en Renovatie             |  |
| Zachte afspraak                                     |   | Prestatieovereenkomst woningbouwcorporaties |             |                |  |   |   |  |
| Vrijblijvend  |   |   |             |                | Duurzame rioolheffing                              |   |   |  |

Schema 4: De fase van (gebieds/gebouw)ontwikkeling vs de mate van verwacht effect op klimaatadaptatie bij borging in instrument.

## Advies slimme combinaties

Slimme combinaties van instrumenten hangen af van het type opgave, en de mogelijkheden die een gemeente heeft binnen de door de raad gestelde kaders:

- Staat de gemeenteraad open voor het borgen in de hemelwaterverordening, dan zal dit voor klimaatadaptatie het meeste effect sorteren, vanwege de gemeentebrede reikwijdte.
- Is er sprake van een 'Groene weide met publieke grondpositie' en gronduitgifte aan ontwikkelaars, dan is een combinatie van gezamenlijke gebiedsambitie, waterneutrale bouwvelop, tender met BPKV en een maatwerk verwijzing naar een gebieds- of gebouw-label, zoals BREEAM NL en NL Greenlabel, het meest effectief. Deze werkwijze stimuleert bovendien innovatie en meervoudige oplossingen, mits goed uitgevraagd.
- Bij 'Groene weide met private grondpositie' is een gezamenlijke ontwikkelambitie en borgen in het bestemmingsplan de meest aanbevolen route. De private partners kunnen in hun eigen tenders vervolgens gebruik maken van BPKV en gebouw- en gebiedslabellen en zo innovatie bevorderen en de vastgoedwaarde zeker stellen.
- In het geval van 'Stedelijke herstructurering en/of Transformatie' bevelen we de gezamenlijke ontwikkelambitie aan, gevolgd door borging in het bestemmingsplan bij functiewijziging.

Voor de beheerfase kan het klimaatbestendig houden van een perceel en/of gebouw geborgd worden via gebruikersregels in de hemelwaterverordening/bestemmingsplan al dan niet in combinatie met een beloning via een duurzame rioolheffing die een gedeeltelijke vrijstelling geeft wanneer het perceel is afgekoppeld.

## Raamwerk en factsheets

Bekijk voor meer informatie het raamwerk en de factsheets. In het raamwerk vatten we per instrument de bevindingen samen van de verschillende deskundigen die we spraken over het borgen van klimaatadaptatie op privaat terrein. Het raamwerk is in lijn met de zes vragen opgebouwd, om zo stap voor stap per situatie tot een selectie van het best passende instrument te komen, of een uitgekiende combinatie daarvan. De belangrijkste inzichten verwerkten we in de vier dwarsdoorsnedes van dit beslisondersteunende model.

## Meer informatie

[www.rainproof.nl/regenbestendigegebiedsontwikkeling](http://www.rainproof.nl/regenbestendigegebiedsontwikkeling)

Zie ook:

- [Advies aanpak knelpunten klimaatadaptief bouwen](#) door Ambient en Colibri, 2019
- [Modellen voor juridische instrumenten klimaatadaptatie](#) van Stichting RIONED, 2019
- [Roadmap Klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling](#), 2019
- [Klimaatadaptatie in de omgevingswet](#), door Ambient, 2019
- [Woningcorporaties en klimaatadaptatie](#), door Anneke van Veen, 2019

## Contact

- Lot Locher, Waternet / Samen klimaatbestendig, [lot.locher@waternet.nl](mailto:lot.locher@waternet.nl), +31 (0)6 131 78 715
- Kasper Spaan, Waternet, [kasper.spaan@waternet.nl](mailto:kasper.spaan@waternet.nl), +31 (0)6 52 53 45 35
- Anne-Marie Bor, NextGreen, [a.bor@nextgreen.nl](mailto:a.bor@nextgreen.nl), +31 (0)6 126 34 071

De ervaringen van deskundigen met het borgen van klimaatadaptatie binnen en buiten de gemeente verwerkte NextGreen in een (1) beslisondersteunend model, (2) een raamwerk met instrumenten en ervaringen, (3) een vijftal factsheets van de instrumenten en (4) een advies voor verbetering en opschaling per instrument. Het raamwerk en het beslisondersteunend model dragen bij aan andere overzichten van instrumenten zoals in de [Roadmap Klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling van de City Deal Klimaatadaptatie](#).