

Red&Blue: waarom betrouwbare beoordelingen van klimaatrisico's in vastgoed nog ver weg zijn

Daamen, T.A.; Mehvar, Abdi; Taylor, Zac; van Bueren, Ellen

Publication date

2023

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Daamen, T. A. (null), Mehvar, A. (null), Taylor, Z. (null), & van Bueren, E. (null). (2023). Red&Blue: waarom betrouwbare beoordelingen van klimaatrisico's in vastgoed nog ver weg zijn., Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/redblue-waarom-betrouwbare-beoordelingen-van-klimaatrisicos-in-vastgoed-nog-ver-weg-zijn/>

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.

Gebiedsontwikkeling.nu

Red&Blue: waarom betrouwbare beoordelingen van klimaatrisico's in vastgoed nog ver weg zijn



[Tom Daamen](#), [Abdi Mehvar](#), [Zac Taylor](#) en [Ellen van Bueren](#)

12 juli 2023

[Verslag](#) Klimaatverandering zorgt tal van nieuwe risico's voor gebouwen en infrastructuur. Het in kaart brengen van deze klimaatrisico's is in volle gang, maar de betrouwbaarheid van de beoordelingen die hieruit volgen laat te wensen over en dit maakt de handelingsbasis beperkt. Dat concludeerden de experts die deelnamen aan de eerste Focal Point Meeting van het Red&Blue-programma over klimaatadaptatie.

Het interdisciplinaire onderzoeksprogramma [Red&Blue](#) gaat over het integreren van inzichten uit verschillende wetenschappelijke domeinen en praktijkdisciplines rond klimaatadaptatie en gebiedsontwikkeling. Deze ambitieuze doelstelling kan alleen worden bereikt in co-creatie met betrokken stakeholders en vereisen veel inzicht in hedendaagse stedelijke klimaatuitdagingen.

Een van deze klimaatuitdagingen stond centraal tijdens de eerste Red&Blue Focal Point Meeting, die werd georganiseerd op het kantoor van Bouwinvest Real Estate Investors in Amsterdam.

Focal Point Meetings zijn bijeenkomsten waarbij experts kennis uitwisselen over specifieke onderwerpen binnen het bredere vraagstuk van hoe om te gaan met klimaatrisico's in onze leefomgeving. De bijeenkomsten worden georganiseerd om een reflectieve dialoog tussen onderzoekers en praktijkpartners te faciliteren. Aan de eerste bijeenkomst namen vertegenwoordigers deel van achttien partijen uit het Red&Blue-consortium, waaronder vastgoedbeleggers en -beheerders, banken, verzekeraars, overheden, ingenieursbureaus, dataleveranciers en diverse kennisinstituten.

Het doel van de bijeenkomst was het beter begrijpen wat er wetenschappelijk en praktisch komt kijken bij het maken van klimaatrisico-modellen en hoe de uitkomsten van deze modellen de professionele besluitvorming rond vastgoed (kunnen) beïnvloeden.

Bouwinvest heeft net als andere institutionele beleggers intensief onderzocht hoe klimaatrisico's binnen de eigen, ruime internationale portefeuille geanalyseerd kunnen worden en wat dat betekent voor de investeringsstrategie van de organisatie. "We hebben allemaal behoefte aan een meer gemeenschappelijke taal rond de uitdagingen van klimaatrisico's in de gebouwde omgeving," aldus de experts van Bouwinvest tijdens hun inleiding.

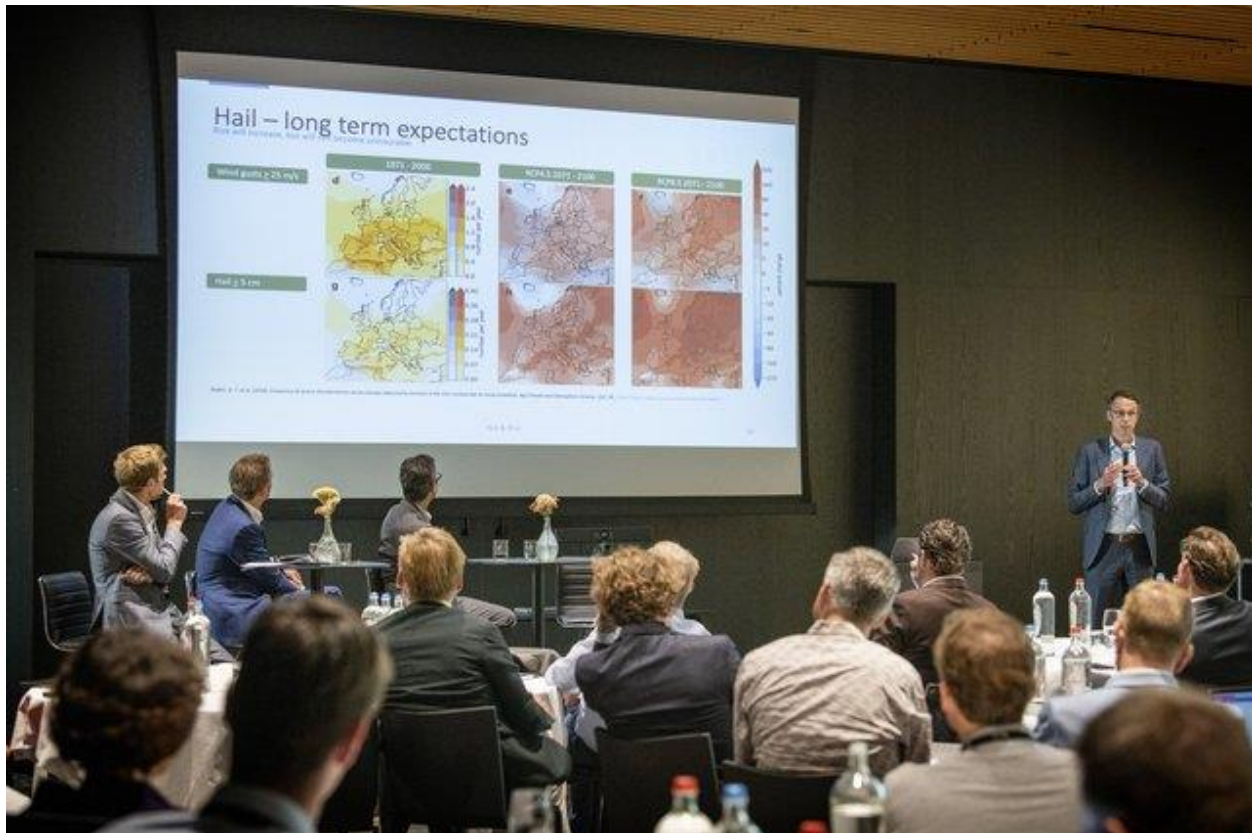
De kernboodschap van de experts tijdens de bijeenkomst was duidelijk: de waarde van portefeuilles (en van vastgoed in het algemeen) krijgt door klimaatverandering te maken met nieuwe risico's. Een betrouwbaar, gestandaardiseerd inzicht in deze klimaatrisico's is volgens alle aanwezige partijen belangrijk en noodzakelijk. In het gesprek werden hiervoor vijf redenen naar voren gebracht.

1. Variëteit aan benaderingen en instrumenten leiden tot nieuwe onzekerheden

Voor het beoordelen van klimaatrisico's in de gebouwde omgeving zijn nog geen gezaghebbende benaderingen voorhanden. Beleggers, vermogensbeheerders, verzekeraars en andere belangrijke actoren vertrouwen in de praktijk nog op verschillende modellen en instrumenten, met ieder eigen statistische benaderingen.

Sommige daarvan zijn intern ontwikkeld, andere gekocht van externe leveranciers, zoals van herverzekeraars en risicobeoordelingsinstellingen. De gebruikte tools verschillen soms enorm, waardoor de uitkomsten die instellingen produceren onvergelijkbaar zijn. Sommige modellen definiëren risico's bijvoorbeeld in relatie tot mogelijke fysieke gevolgen, maar houden dan weer onvoldoende rekening met de waarschijnlijkheid dat deze zich voordoen, of met de lengte van vastgoedbeleggingsperioden die tussen partijen en portefeuilles behoorlijk variëren.

Ook de kwaliteit en beschikbaarheid van risicobeoordelingsinstrumenten binnen en tussen landen lopen sterk uiteen, terwijl de samenstelling van portefeuilles geografisch wijdverspreid kan zijn.



‘Red&Blue startbijeenkomst’ door Simon Pugh (bron: SKG)

Analyses van klimaatrisico's omvatten naast het in kaart brengen en modelleren van deze risico's ook kwalitatieve beoordelingen. Terwijl investeerders individuele gebouwen als *assets* ofwel activa beoordelen, kijken ze ook steeds vaker verder: ze evalueren ook de *resilience* ofwel veerkracht van buurten, gebieden, stadsdelen en stedelijke regio's als geheel. Hiervoor wordt gekeken naar een breed scala aan factoren, variërend van bouwvoorschriften tot grotere infrastructuursystemen, ruimtelijke ordening en economische veerkracht op marktniveau.

Experts merken op dat deze verscheidenheid aan benaderingen voor het beheersen van risico's kwetsbaar is, wat vragen oproept. Zijn huidige initiatieven voor klimaatadaptatie goed georganiseerd en betrouwbaar? Moeten vastgoedbeleggers helpen om risicobeoordelingen te verbeteren, en hoe?

Ter illustratie bespraken de experts hoe benaderingen voor het beheersen van klimaatrisico's voor vastgoed in Nederland verschillen met die in de Verenigde Staten. Amerikaanse vastgoedmarkten zijn afhankelijk van de verzekeraarbaarheid van bouwwerken, terwijl het Nederlandse systeem is gestoeld op beoordelingen van de robuustheid van publieke werken - waar bijvoorbeeld overstromingsrisico's mee beheerst worden.

Beleggers zijn, afhankelijk van de samenstelling van hun portefeuille, in meer of mindere mate gevoelig voor deze geografische verschillen in de systematiek van risicobeoordelingen. “Verzekeringspremies kunnen in gebieden die door [bepaalde modellen als risicovol worden beoordeeld](#) stijgen, maar als wij kunnen aantonen dat onze activa daarbinnen klimaatrobust zijn, zullen de premies laag blijven.” Vooral voor beleggers die mondiaal actief zijn, roepen deze verschillen prangende strategische vragen op.

Er is in ieder geval een sterke behoefte aan ten minste enige mate van standaardisatie

De Red&Blue-bijeenkomst maakt duidelijk dat ieder-voor-zich benaderingen van klimaatrisico's in de gebouwde omgeving kunnen leiden tot ver uiteenlopende en problematische risicoaannames, scenario's, uitkomsten en aanbevelingen. Verschillen in risicopercepties tussen partijen binnen en tussen landen leveren het hele proces dus alleen maar nieuwe onzekerheden op. De gewenste standaardisatie zal betrekking moeten hebben op de bron, de selectie en het gebruik van data, alsook op welke beoordelingscriteria het meest relevant zijn.

2. Verschillen in de kwaliteit van data

Welke tijdshorizon moeten we gebruiken bij onze risicobeoordeling? Welke formules en algoritmen zitten er achter klimaatmodellen en risicobeoordelingstools? Wat is de herkomst van de onderliggende data? De experts zijn het erover eens dat datakwaliteit en -beschikbaarheid grote uitdagingen zijn voor meer geavanceerde investeringsbeslissingen, in Nederland en wereldwijd.



‘Wateroverlast in Valkenburg’ door MyStockVideo (bron: [Shutterstock](#))

Zo biedt de Klimateffectatlas een van de weinige betrouwbare (geïntegreerde) datasets in Nederland. De VS heeft datasets die groter zijn dan de Nederlandse varianten, maar in veel andere landen ontbreekt het überhaupt aan betrouwbare bronnen. Die data met vergelijkbare kwaliteit in verschillende landen (bijvoorbeeld op EU-niveau) beschikbaar te krijgen is dus een cruciale uitdaging. In veel landen hebben gemeenten een belangrijke taak in dit proces. Australië is bijvoorbeeld een land waar de door gemeenten verstrekte data door partijen worden gebruikt.

Experts denken ook na over het dilemma van gebruik van grovere data op hoger schaalniveau tegenover meer gedetailleerde, lokale gegevens. Over het algemeen hebben lokale gegevens de voorkeur boven grovere gegevens, ondanks dat de beschikbaarheid ervan aanzienlijk verschilt tussen regio's. Beleggers benadrukken dat lokale gegevens robuustere beoordelingen opleveren, die ze kunnen meenemen naar de bestuurskamer voor besluitvorming.

De experts concluderen dat het cruciaal is om te werken aan een gemeenschappelijke dataset-bibliotheek

Verschillen tussen landen, schaalniveaus en modellen maken het moeilijk om datasets tussen landen in de wereld samen te voegen en vergelijkbaar te maken. Dit zorgt voor complexiteit in risicobeoordelingssystemen en maakt het moeilijk om uitkomsten te *benchmarken*.

Mondiaal vergelijkbare data blijken daarnaast beperkt toepasbaar op regionale of lokale schaal. Zo houden sommige, wereldwijd beschikbare gegevens over Nederland geen rekening met onze uitgebreide lokale waterbeheersystemen. Dit kan onvolledige risicobeoordelingen tot gevolg hebben en buitenlandse partijen die minder bekend zijn met de Nederlandse situatie op het verkeerde been zetten. Gezien deze problemen is het volgens experts cruciaal om een gemeenschappelijke datasetbibliotheek op te zetten – bij voorkeur een internationaal platform dat belangrijke, dichtbevolkte regio's bestrijkt – met gegevens van goed vergelijkbare, hoge kwaliteit.

3. Beperkte bruikbaarheid van uitkomsten

Vastgoedexperts zijn het er in het algemeen over eens: hoewel huidige klimaatrisico-modellen wel enige inzichten bieden, blijven er voor concrete actie nog te veel fundamentele vragen openstaan. Wat te doen met de uitkomsten van de huidige modellen blijft voorlopig dus nog een vraag.

Om vastgoedbeheerders en investeringsmanagers van robuuste adviezen te voorzien is aanvullende informatie nodig. Het betrekken van gegevens op gebouw-, gebieds- en regioschaal in risicobeoordelingen is een belangrijke stap om, in jargon, van bruto- naar netto-risico's te komen en een cruciale stap voorwaarts voor een beter zicht op mogelijke interventies.



‘Overstromingen in Valkenburg’ door MyStockVideo (bron: [shutterstock.com](https://www.shutterstock.com))

Dat laatste beperkt zich niet tot het schaalniveau van het gebouw. Afhankelijk van de situatie kunnen analyses leiden tot de conclusie dat actie op een hoger schaalniveau het meest gewenst is. Mogelijkheden daartoe hangen echter sterk af van de kwaliteit van coördinatie tussen partijen, over publieke en private sectoren én door verschillende schaalniveaus heen.

Veel experts delen de ambitie om op dit collectieve niveau het vermogen op te bouwen om (netto)klimaatrisico's te beoordelen en vervolgens samen strategieën uit te werken met adaptatiemaatregelen en investeringen op het meest effectieve ruimtelijke schaalniveau; van de enkele *asset* tot aan een volledige buurt, gebied, stadsdeel of regio.

4. Borging van publiek-private kennisuitwisseling

Samenwerking tussen belanghebbenden wordt door veel van de experts opvallend belangrijk gevonden. Maar hoe gaan publieke en private stakeholders met elkaar om in de besluitvormingsprocessen rond klimaatrisico's? De mate waarin overheden en marktpartijen gezamenlijk tot arrangementen en programma's komen om klimaatrisico's - door schalen en over verschillende termijnen heen - te beheersen, zal volgens velen aan tafel doorslaggevend blijken.

Dit is geen kleine uitdaging, want de manier waarop publiek-private afstemming tot stand komt verschilt sterk van land tot land. In de VS is dit proces bijvoorbeeld relatief ongecoördineerd en gedecentraliseerd plaats via de marktwerking, met (dus) vrij gelocaliseerde uitkomsten.

Aanwezige beleggers en financiers spraken de behoefte uit om gezamenlijk de normen rond overstromingen en andere klimaatrisico's in Nederland opnieuw te beoordelen

In Nederland vinden discussies over klimaatrisico's op meerdere niveaus tussen de publieke en private sector plaats, maar of dit leidt tot effectieve gezamenlijke besluitvorming - terwijl ook hier markten gewoon hun werk doen - is nog onduidelijk. Op gemeentelijk niveau zouden private partijen in Nederland graag meer zicht willen krijgen op de langetermijnstrategieën die Nederlandse steden hebben voor hun risicogebieden, bijvoorbeeld voor de komende 25 jaar.

Beleggers en investeerders zouden dan het netto-risico rond hun eigendommen beter kunnen inschatten en hun afhankelijkheid van investeringen door overheden op gebiedsniveau kunnen identificeren. Uit de vragen die tijdens de expertmeeting zijn gesteld blijkt dat de uitwisseling hierover in Nederland nog in de kinderschoenen staat.



‘Overstroming, Maastricht’ door Kim Willems (bron: [Shutterstock](#))

Er zijn echter duidelijke ambities om verdere interactie mogelijk te maken vanuit de gedeelde erkenning dat voordelen anders onbenut zullen blijven. Aanwezige beleggers en financiers spraken de behoefte uit om gezamenlijk de normen rond overstromingen en andere klimaatrisico's in Nederland opnieuw te beoordelen.

Er wordt momenteel niet veel samengewerkt bij het maken van onderhoudsplannen voor gebouwen en infrastructuur, wat op zijn minst een indicatie is dat kansen om klimaatrisico's te beheersen door afgestemd beheer en onderhoud blijven liggen. Dergelijke samenwerking zou kunnen leiden tot het slim combineren van publieke en private investeringen, waardoor adaptatieopgaven maatschappelijk effectiever en efficiënter worden aangepakt.

5. Zorgen over klimaat-rechtvaardigheid

Tot slot bespraken de experts een heel belangrijk onderwerp: rechtvaardigheid in de context van klimaatadaptatie. Naast de fysieke gevolgen van klimaatverandering op onze infrastructuur en gebouwen moet er ook nagedacht worden over sociaal-maatschappelijke effecten. Onze inspanningen om de gevaren in de gebouwde omgeving te verminderen zullen immers ook een bepaalde impact hebben op gemeenschappen en individuele burgers, inclusief de meest kwetsbaren in onze samenleving.

Dit leidt tot vragen over in hoeverre vastgoedpartijen naast de risico's die hun bezittingen lopen ook de menselijke risico's van klimaatverandering zouden moeten meten en of dergelijke gegevens met elkaar in verband moeten worden gebracht.

We moeten tot een gedeeld begrip van klimaatrisico's en tot afgestemde strategieën komen die zowel effectief als rechtvaardig zijn

Als voorbeeld noemen experts dat het KNMI de hittestress in Amsterdam meet met een sensor op luchthaven Schiphol. Maar hoe zit het met hittestress in andere stedelijke gebieden, zoals in de historische binnenstad of in wijken met kwetsbare bevolkingsgroepen?

De experts reflecteerden ook op de variëteit en mate van kwetsbaarheid van bevolkingsgroepen en het organiserend vermogen van Nederlandse steden. Hoge inkomensgroepen kunnen volgens de experts naar verwachting gemakkelijker evacueren tijdens noodsituaties, of verhuizen na een ramp. Maar gemeenschappen met lagere inkomens zullen daartoe aanzienlijk minder mogelijkheden hebben.

Ook is het belangrijk om na te gaan hoe beslissingen over vastgoedinvesteringen die verband houden met klimaatrisico's (onbedoeld) andere maatschappelijke uitdagingen beïnvloeden, zoals afnemende betaalbaarheid of de kwaliteit van woningen. Hoewel het voor een belegger verstandig kan zijn om zijn investeringen uit een gebied met een hoog risico weg te halen, is het maar zeer de vraag of individuele woningeigenaren of huurders hun klimaatrisico's zelf kunnen verkleinen of de keuze hebben om te verhuizen.

Het negeren van dergelijke vraagstukken bij het ontwerpen van adaptatiestrategieën op enig collectief niveau kan een destabiliserend effect op de samenleving hebben. Aandacht hiervoor in het onderzoeksprogramma en in het maatschappelijk debat is absoluut vereist.

Effectief en rechtvaardig

De systematiek om in de wereld van vastgoed grip te krijgen op klimaatrisico's ontwikkelt zich razendsnel. Experts in de vastgoedsector zien duidelijk een gedeeld belang om uit te wisselen hoe zij klimaatrisico's in hun portefeuilles en *assets* analyseren. Toch hebben ze de neiging om uiteenlopende en soms onverenigbare beoordelingsinstrumenten te gebruiken, gebaseerd op een verscheidenheid aan onderliggende gegevens, modelbenaderingen, scenario's, schalen en beleggingsperiodes.

De deskundigen waren het erover eens dat deze individuele beoordelingen moeten worden aangevuld met collectieve en liefst gestandaardiseerde benaderingen waarop alle actoren in de vastgoedwaardeketen zich baseren. Dit zou de besluitvorming rond investeringen enorm ten goede komen, waardoor alle belanghebbenden tot een gedeeld begrip van klimaatrisico's kunnen komen en tot afgestemde of zelfs integrale strategieën kunnen komen die zowel effectief als rechtvaardig zijn.

Meer informatie over RED&BLUE vindt u op [de speciale website van het onderzoeksproject](#).

Cover: 'Overstroming, Dordrecht' door R. de Bruijn_Photography (bron: [Shutterstock](#))



Door [Tom Daamen](#)

Directeur SKG, Associate Professor Urban Development Management TU Delft



Door [Abdi Mehvar](#)

post-doc onderzoeker aan de TU Delft.



Door [Zac Taylor](#)

Onderzoeker aan de TU Delft



Door [Ellen van Bueren](#)

Hoogleraar Management van Stedelijke Ontwikkeling aan de TU Delft
