

Webinar / 17 december 2024

KOSTEN EN BATEN VAN KLIMAATADAPTIEVE NIEUWBOUW

Onze communities financiële sector en gebiedsontwikkeling organiseerden een webinar over de kosten en baten van klimaatadaptieve nieuwbouw. Dit deden we aan de hand van een aantal doorgerekende cases. Bijna 200 betrokken professionals logden in en deelden actief hun vragen en inzichten.

Welke maatregelen en oplossingen zijn nodig om nieuwbouw klimaatbestendig te maken conform de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve omgeving? Wat zijn de extra kosten voor deze maatregelen en wat leveren ze op? Wat betekent het wel of niet meenemen van klimaatadaptatie voor een verzekeraar, een hypotheekverstrekker of een regio? In dit webinar werden deze vragen beantwoord.

Lees hieronder een kort verslag van het webinar

Klik [hier](#) voor een pdf van de presentaties, en kijk [hier](#) het webinar terug.

■ Urgentie voor klimaatadaptatie bij nieuwbouw

De klimaatscenario's laten zien dat de urgentie steeds groter wordt om bij gebiedsinrichting en nieuwbouw rekening te houden met risico's op wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling. Arcadis en Rebel Group rekenden, deels gezamenlijk, voor verschillende cases door wat dat betekent voor de kosten aan de hand van de richtlijnen van de landelijke maatlat – en wat de noodzakelijke investeringen vervolgens opleveren.

■ Kosten zijn onvermijdelijk

Jeroen Rijdsdijk van **Arcadis** presenteerde aan de hand van de casus Metropool Regio Amsterdam (MRA) maatregelen voor nieuwbouw in drie verschillende wijktypes. Uitgangspunt in het onderzoek is om te voldoen aan de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Vervolgens berekenden ze de kosten voor het private deel per woning.

- **Minimale investeringskosten** voor klimaatadaptieve nieuwbouw per woning: € 1.000 – € 2.000, voor de thema's wateroverlast, hitte en biodiversiteit. Als voor andere ontwerpopties wordt gekozen, dan zijn deze kosten hoger.
- Afhankelijk van lokale situatie kan de toepassing van **water en bodem sturend** (overstromingscalamiteiten en bodemdaling) zorgen voor minimale investeringskosten van € 10.000 per woning.
- **Beheer en onderhoudskosten** voor klimaatadaptieve nieuwbouw: € 20 – € 200 per jaar.
- **Financiële impact is groot:** de kosten van klimaatrisico's, zoals schade door overstroming, kunnen oplopen tot €100.000 per woning.
- **Kosten onvermijdelijk:** hoe dan ook zullen er kosten gemaakt moeten worden. Als we nu niet investeren in klimaatadaptatie, krijgen we in de toekomst de rekening gepresenteerd voor klimaatschade die we niet voorkomen hebben.

■ Baten van klimaatadaptieve nieuwbouw

Aansluitend gaf **Jonne Velthuis** van **Rebel Group** inzicht in de batenkant van klimaatadaptieve nieuwbouw en de bekostigingsvraag.

- **Relevantie:** een belangrijk inzicht is dat er sowieso kosten gemaakt gaan worden. Een groot deel van de baten zijn namelijk de vermeden kosten. Als we niets doen gaat die schade ontstaan en moeten er kosten gemaakt worden. Hoe langer we wachten, hoe meer het gaat kosten.
- **Baten beter in kaart brengen:** baten van klimaatadaptieve maatregelen (zoals hogere woningwaarde en minder schade) blijven vaak onderbelicht. Deze zijn steeds beter te berekenen. De grootste categorie baten is indirect financieel, wat betekent dat investeringen zichzelf terugverdienen. We zien dat maatregelen meer opleveren dan ze kosten.
- **Verdeling van kosten en baten:** bouwen volgens de landelijke maatlat lijkt logisch, maar de kosten en baten zijn verdeeld over meerdere partijen.
- **Eerst bekostiging, dan financiering:** het kennen van de baten voor verschillende partijen helpt om het gesprek over bekostiging (wie betaalt) te voeren, dat is nog te vaak onduidelijk. Daarna wordt ook scherper welke financieringsvragen bij o.a. vastgoedeigenaren en werkgevers zouden kunnen ontstaan.

■ Financieel perspectief

Vertegenwoordigers van een bank, een verzekeraar en de metropool Regio Amsterdam bespraken de inzichten. Enkele hoofdpunten.

- **Kosten vooraf, baten achteraf:** de kosten, zoals hogere huizenprijzen voor bewoners en een lagere opbrengst voor gemeentegrond bij een klimaatadaptieve bouwopdracht, komen vaak eerder dan de baten.
- **Baten op lange termijn:** de baten zitten vooral in vermeden kosten op de lange termijn, zoals minder schade aan woningen door wateroverlast, minder schade aan kabels of leidingen door droogte, en lagere water-zuiveringskosten door meer bergingscapaciteit.

- **Samenwerking is essentieel:** de verschillende partijen (overheden, banken, verzekeraars, ontwikkelaars) moeten samenwerken om klimaatadaptieve maatregelen effectief te implementeren. Dit vraagt om transparantie en gedeeld eigenaarschap.
- **Verzekeraars eerder betrekken:** verzekeraars hebben veel kennis over de risico's van klimaatverandering en zouden in een vroeg stadium van gebiedsontwikkeling betrokken moeten worden om toekomstige risico's in kaart te brengen en maatregelen te integreren.

■ Samen aan de slag

Het webinar was een oproep tot actie en gaf een nieuwe kijk op de businesscase van klimaatadaptatie voor nieuwbouw. Met meer inzicht in kosten en baten kunnen betere beslissingen worden genomen. Om klimaatadaptatie te versnellen, is ieders rol van belang, en moeten we nieuwe samenwerkingsvormen zoeken. Zo kunnen we financiële constructies ontwikkelen die drempels wegnemen en klimaatadaptief bouwen stimuleren.

‘Overheden, bouwers en financiële instellingen zijn afhankelijk van elkaar als het gaat om het realiseren van klimaatadaptieve nieuwbouw. Dat maakt samenwerking en elkaar tijdig vinden noodzakelijk.’

Anne-Marie Bor, community manager financiële sector

Hyperlinks

- *Kosten van klimaatadaptatie:*
Klimaatadaptatie Impact Metropool Regio Amsterdam (Arcadis, okt 2023)
- *Kosten van klimaatadaptatie:*
Investeringskosten klimaatadaptatie in beeld voor negen binnensteden rond Amsterdam (nov 2021)
- *Baten van klimaatadaptatie:*
MKBA Toekomstbestendig bouwen (Rebel, sept 2024)
- *Baten van klimaatadaptatie:*
Klimaatadaptatie in de bebouwde omgeving
(Rebel en ThePositiveLab, okt 2023)
- *Samenwerken aan (verzekeren en financieren van) klimaatadaptatie:*
Klimaatadaptatie in een stroomversnelling; Financiële sector en overheid samen aan de slag (PvDF Werkgroep Klimaatadaptatie, dec 2023)
- *Financiering van klimaatadaptatie:*
Toolbox financiering klimaatadaptatie (RVO)

Meer informatie over de community Gebiedsontwikkeling?
Mail naar lotte@samenklimaatbestendig.nl
Meer informatie over de community Financiële sector?
Mail naar anne-marie@samenklimaatbestendig.nl

Meld je [HIER](#) aan voor adaptieve updates van onze communities.
Zo blijf je op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en volgende sessies.