



# Financiering en klimaatbestendig bouwen

KNW Congres

21 juni 2024



# Programma

---

## In het komende uur...

- Ontwikkeling van klimaatadaptatie
- Het financiële speelveld
- Impuls vanuit Europa (Taxonomie)
- Instrument Grondexploitatie (GREX)
- Vertaling naar je eigen praktijk

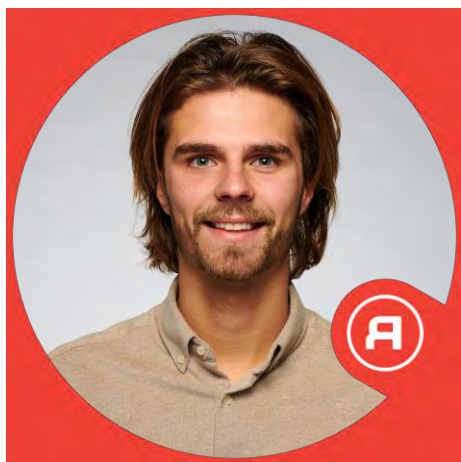
Focus in deze sessie: private ruimte

---



# Wie zijn wij

---



Jan Smelik



Joren Zwaan



# Doel van deze sessie

---

(Financiële) barrières bij het klimaatadaptief maken van de bebouwde omgeving identificeren en brainstormen over potentiële oplossingen

... Zodat je deze inzichten kunt toepassen in de projecten waar je zelf aan werkt



# Voorstelronde

---

**Ik ben deskundige op het gebied van**



Strategie, beleid, planvorming



Beheer, onderhoud, uitvoering



Anders



# Voorstelronde

---

## Ik werk bij



Een overheid



Een kennisinstelling



Een bedrijf



Anders

# Voorstelronde

---

## Het financiële perspectief op klimaatadaptatie



Zit helemaal buiten mijn 'bubbel'



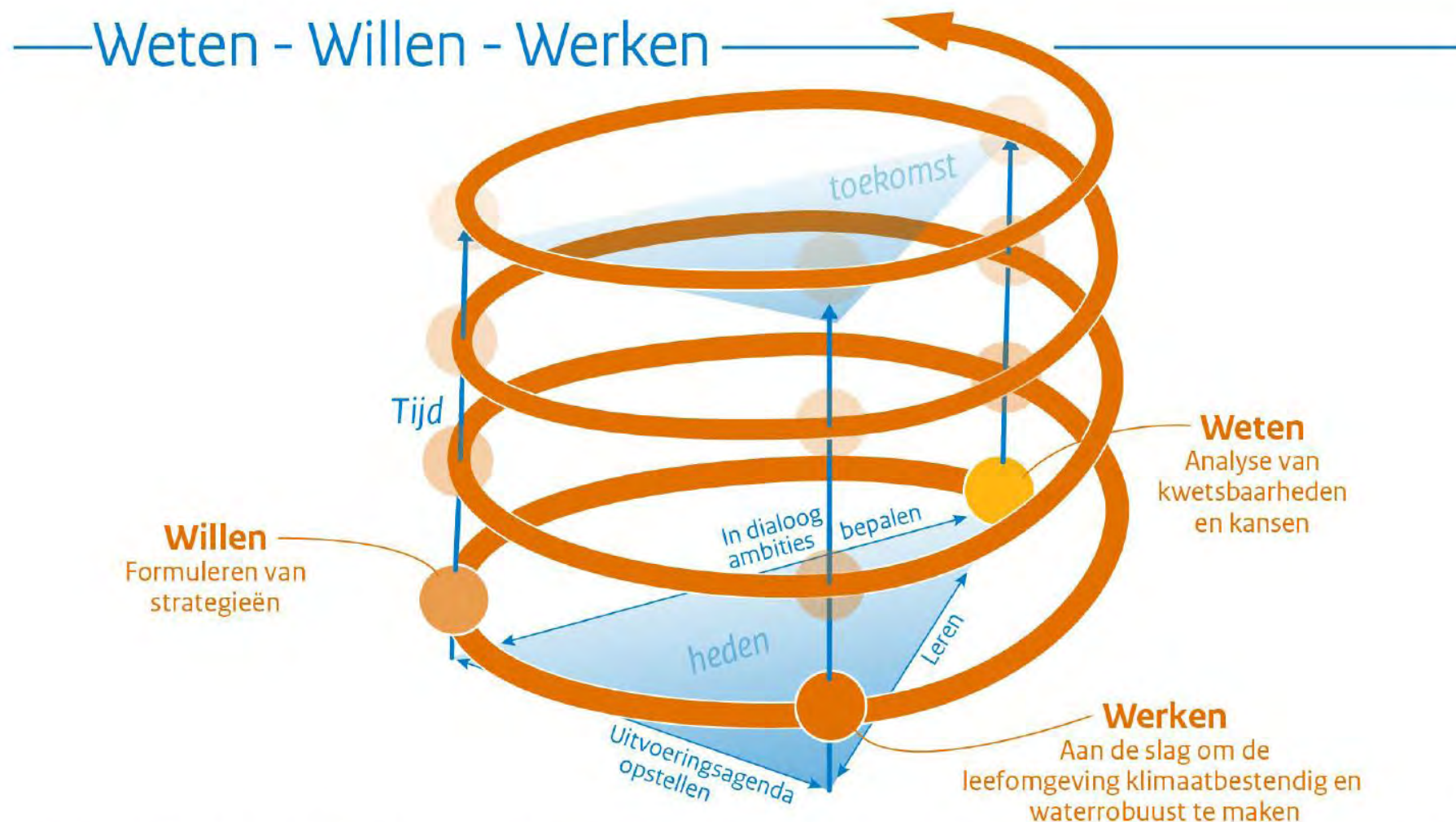
Ken ik op hoofdlijnen



Is gesneden koek



# Ontwikkeling van klimaatadaptatie (aanpak)



Figuur 1. Methodiek van de langjarige en planmatige aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en gevolgen van overstromingen volgens het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (bron: DPRA).



# Ontwikkeling van klimaatadaptatie (aanpak)

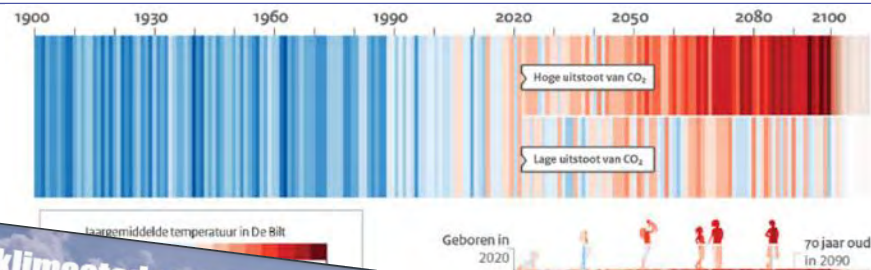
## Gecombineerde sturingskaart

De kaart hiernaast is opgebouwd uit verschillende 'sturingskaarten'. Deze gecombineerde sturingskaart geeft daarmee een samenvattend beeld van waar er in Nederland goed gebouwd kan worden, waar er een opgave is vanuit het water- en bodemsysteem, en waar het niet verstandig is om te bouwen. De kleuren op de kaart zeggen iets over hoe geschikt een locatie is om er nieuwe functies te bouwen. De kleuren komen overeen met de risicoklassen in de beslissboom. In de beslissboom staat sche deze risicoklassen is gemaa



NOS Nieuws • Woensdag, 00:01

**Adviesraad: ook burger verantwoordelijk voor klimaatbestendig Nederland**



### Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

<p><b>Biodiversiteit en natuurinclusiviteit</b></p> <p>De verhoogde biodiversiteit en natuurinclusiviteit draagt bij aan de leefbaarheid en de gezondheid van de bewoners.</p> <p><b>Richtlijn</b></p> <p>De biodiversiteit wordt verhoogd door natuurlijke elementen te integreren in de gebouwde omgeving.</p> <p><b>Voorkeursvolgorde</b></p> <p>1. Groen met water en biodiversiteit 2. Groen met water 3. Groen met biodiversiteit 4. Groen met water</p>	<p><b>Droogte</b></p> <p>De droogte wordt verminderd door de waterhuishouding te verbeteren en de waterreserves te verhogen.</p> <p><b>Decentrale norm</b></p> <p>De droogte wordt verminderd door de waterhuishouding te verbeteren en de waterreserves te verhogen.</p> <p><b>Richtlijn</b></p> <p>De droogte wordt verminderd door de waterhuishouding te verbeteren en de waterreserves te verhogen.</p> <p><b>Voorkeursvolgorde</b></p> <p>1. Groen met water en biodiversiteit 2. Groen met water 3. Groen met biodiversiteit 4. Groen met water</p>	<p><b>Bodemdaling</b></p> <p>De bodemdaling wordt verminderd door de bodem te beschermen en de bodemwaterstand te verhogen.</p> <p><b>Decentrale norm</b></p> <p>De bodemdaling wordt verminderd door de bodem te beschermen en de bodemwaterstand te verhogen.</p> <p><b>Richtlijn</b></p> <p>De bodemdaling wordt verminderd door de bodem te beschermen en de bodemwaterstand te verhogen.</p> <p><b>Voorkeursvolgorde</b></p> <p>1. Groen met water en biodiversiteit 2. Groen met water 3. Groen met biodiversiteit 4. Groen met water</p>	<p><b>Hitte</b></p> <p>De hitte wordt verminderd door de hittebronnen te verminderen en de hittebronnen te verwijderen.</p> <p><b>Richtlijn</b></p> <p>De hitte wordt verminderd door de hittebronnen te verminderen en de hittebronnen te verwijderen.</p> <p><b>Voorkeursvolgorde</b></p> <p>1. Groen met water en biodiversiteit 2. Groen met water 3. Groen met biodiversiteit 4. Groen met water</p>	<p><b>Gevolgbeperking overstromingen</b></p> <p>De gevolgbeperking overstromingen wordt verminderd door de overstromingen te voorkomen en de overstromingen te beperken.</p> <p><b>Richtlijn</b></p> <p>De gevolgbeperking overstromingen wordt verminderd door de overstromingen te voorkomen en de overstromingen te beperken.</p> <p><b>Voorkeursvolgorde</b></p> <p>1. Groen met water en biodiversiteit 2. Groen met water 3. Groen met biodiversiteit 4. Groen met water</p>	<p><b>Wateroverlast</b></p> <p>De wateroverlast wordt verminderd door de wateroverlast te voorkomen en de wateroverlast te beperken.</p> <p><b>Landelijke norm</b></p> <p>De wateroverlast wordt verminderd door de wateroverlast te voorkomen en de wateroverlast te beperken.</p> <p><b>Decentrale norm</b></p> <p>De wateroverlast wordt verminderd door de wateroverlast te voorkomen en de wateroverlast te beperken.</p> <p><b>Richtlijn</b></p> <p>De wateroverlast wordt verminderd door de wateroverlast te voorkomen en de wateroverlast te beperken.</p> <p><b>Voorkeursvolgorde</b></p> <p>1. Groen met water en biodiversiteit 2. Groen met water 3. Groen met biodiversiteit 4. Groen met water</p>
--	--	---	---	--	---



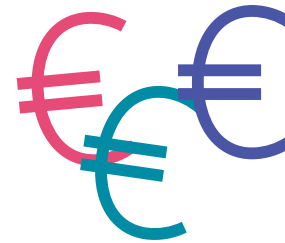
# Leidt ook tot nieuwe vragen

---

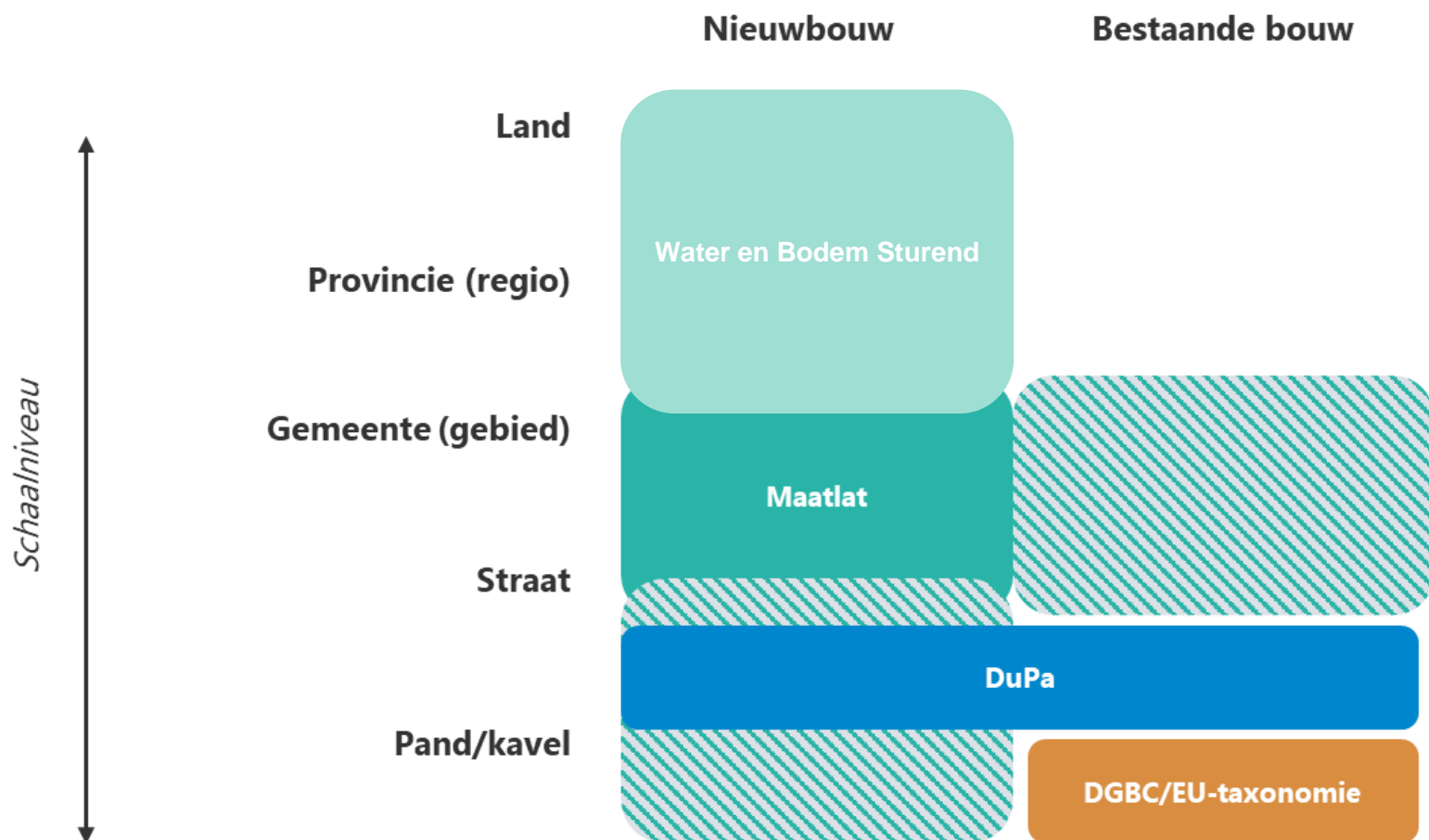
## Bijvoorbeeld op het gebied van

- Borging
- Beheer
- Private partijen
- Ontwerp
- Maatregelen

Met een component van haalbaarheid  
en betaalbaarheid




# Ontwikkeling van klimaatadaptatie (aanpak)



# Financiële barrières

---



Welke financiële barrières  
zie jij?

# Financiële barrières

## Welke financiële barrières vragen om een oplossing?

57 responses



# Financiële speelveld

---

## Met welke partijen hebben we te maken?

- Beleggers
- Hypotheekverstrekkers
- Bewoners
- Ontwikkelaars
- Verzekeraars
- Taxateurs
- Grondeigenaren



Welke van deze partijen  
kom jij tegen in je werk?  
Hoe?

# Financiële speelveld

---

## Inzichten

- Behoeftte aan eenduidige definitie van klimaatadaptatie
- EU-taxonomie heeft klimaatadaptatie in de financiële sector op de kaart gezet
- Banken en verzekeraars ook vanuit risico-denken ermee bezig
- Toch gaat klimaatadaptief ontwikkelen niet vanzelf door (perceptie van) meerkosten





Begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

- Kosten: aankoop grond, bouwrijp maken, inrichten openbare ruimte en overhead (denk aan plankosten)
- Opbrengst: verkoop van bouwrijpe grond

Hoe meer niet-bebouwde ruimte in een plan, hoe lager de opbrengsten.

GREX is een belangrijk financieel mechanisme voor gemeenten en projectontwikkelaars




# Kern van de uitdaging op financiële haalbaarheid

---

- Klimaatadaptief bouwen vraagt op korte termijn om een hogere investering en beheerkosten
- Terwijl de baten op lange termijn niet bij de 'investeerder' landen (grex / grondbedrijf)

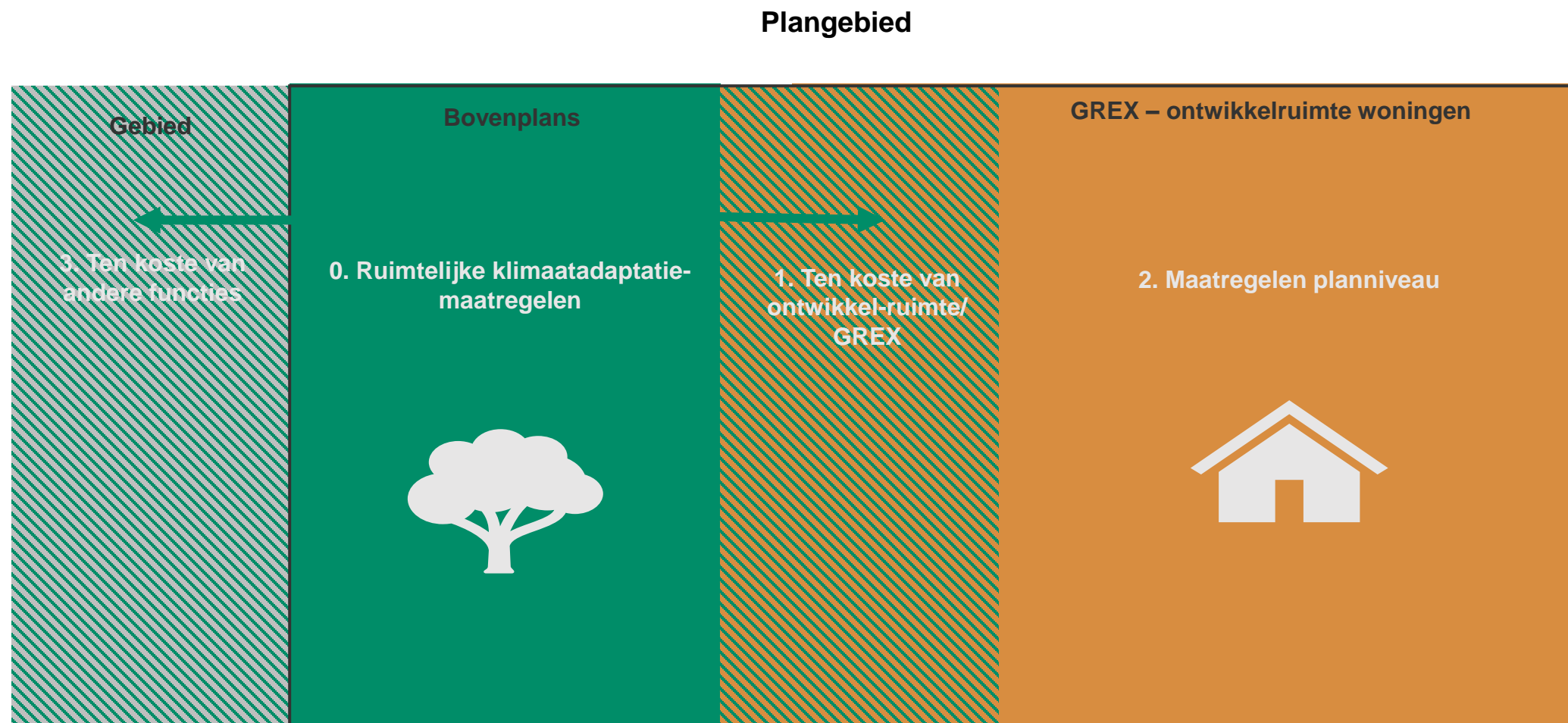
En diverse casuïstiek! Bijvoorbeeld: +10.000 woningen Meerstad (Groningen) en +10 woningen in 80 kernen in Sudwest Fryslan



Kunnen we deze split-incentive overkomen?

# 1. Hogere investering aanleg en beheer

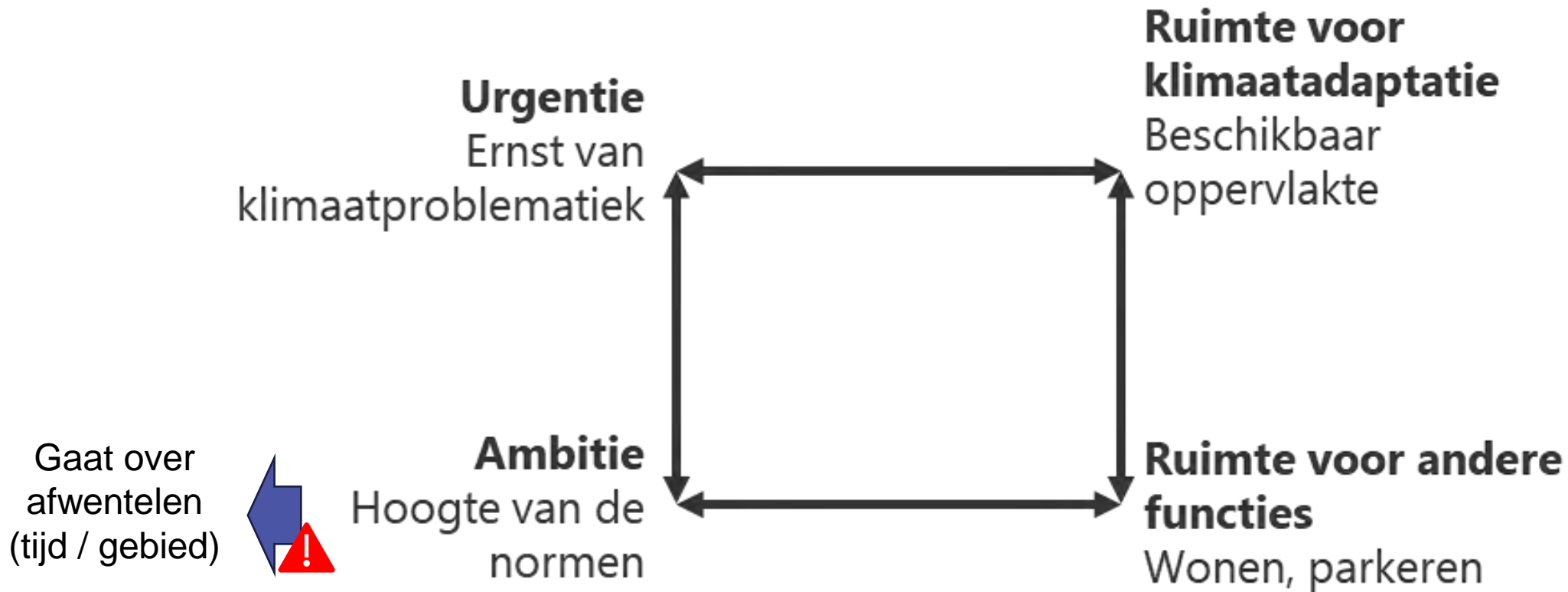
Zijn de kosten daadwerkelijk hoger?



# 1. Hogere investering aanleg en beheer

Welke keuzes zijn er te maken om de kosten te drukken?

## Afwegingskader klimaatadaptatie



## 2. Terwijl de baten op lange termijn niet bij de ontwikkelaar landen

### Kunnen we de lange termijn baten inzichtelijk maken?

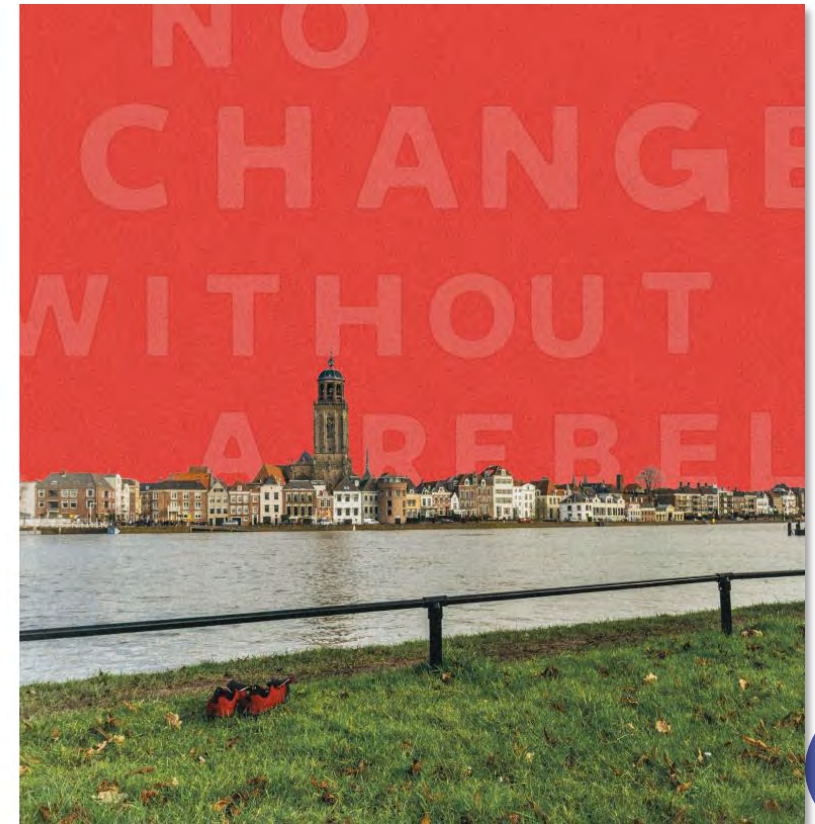
#### Financiële verkenning *maatlat* *klimaatadaptatie*

Droge voeten, koele plekken  
en gezonde steden

© Rebel 2024

Dit rapport is opgesteld in opdracht van  
ministeries van BZK en IenW

**A3BEL**



## 2. Terwijl de baten op lange termijn niet bij de ontwikkelaar landen

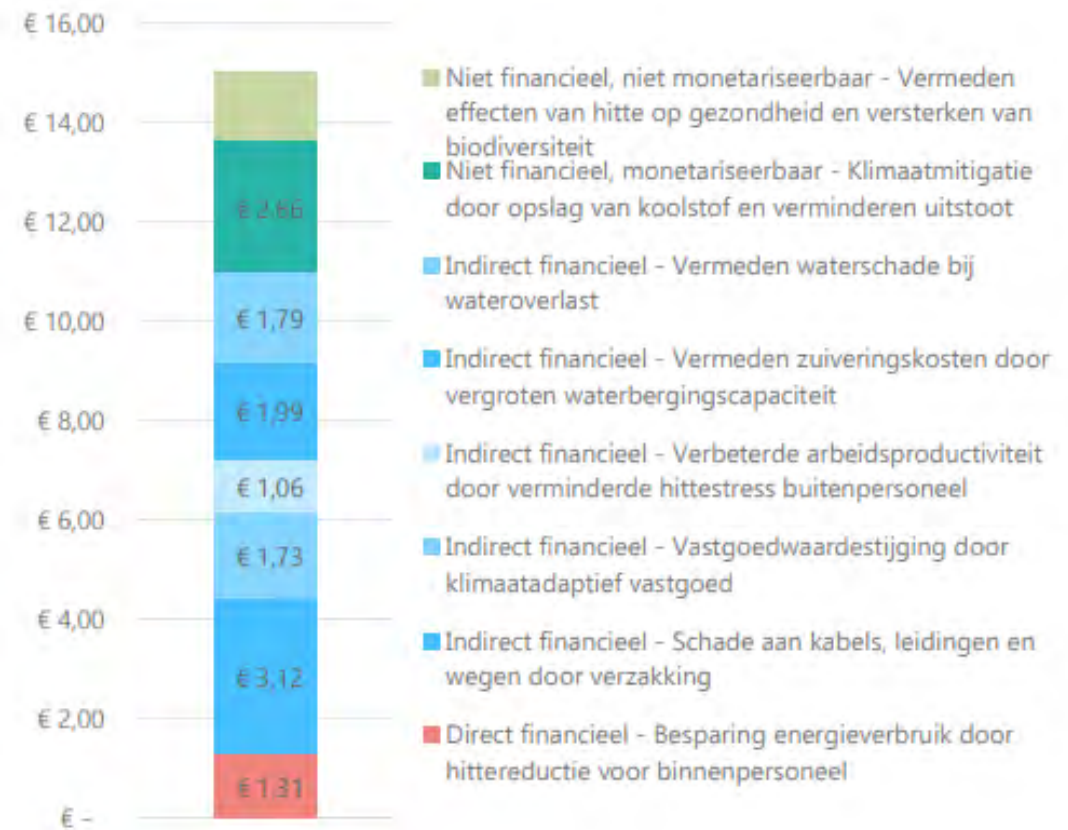
### Kunnen we de lange termijn baten inzichtelijk maken?

Conclusies (MRA en landelijk):

- De baten zijn significant hoger dan de kosten
- Financiële baten gelijk aan kosten

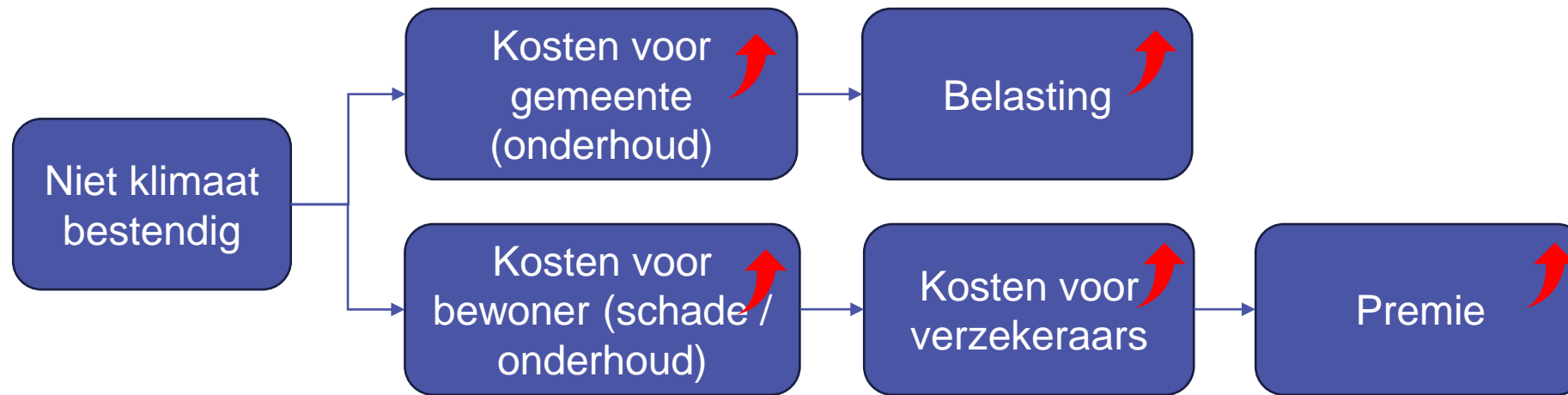
Maar:

- Aanpak op projectniveau nog niet bewezen



## 2. Terwijl de baten op lange termijn niet bij de ontwikkelaar landen

**Bijvoorbeeld: baten in de vorm van vermeden onderhoud en schade**

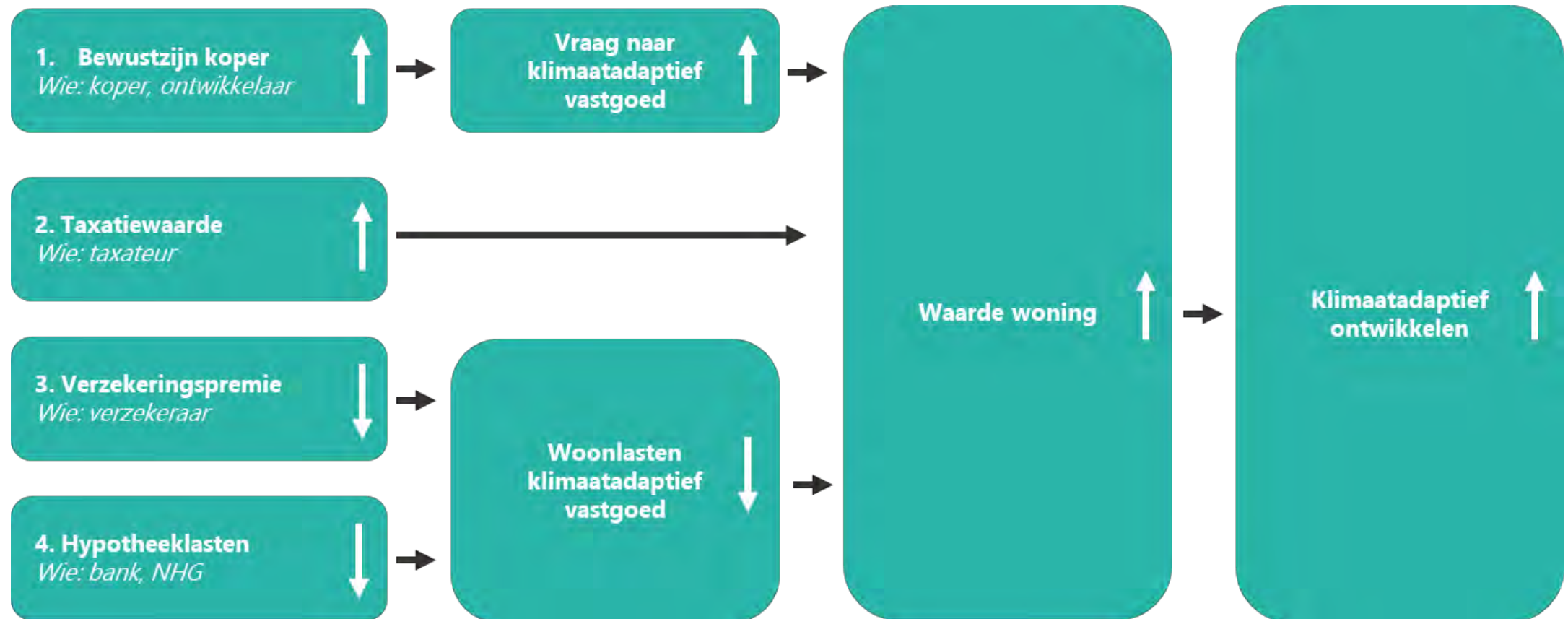


*Vraagt omdenken in de financiering!*

*Ontwikkelen met een negatieve GREX, maar met een positief financieel beeld op lange termijn?*

## 2. Terwijl de baten op lange termijn niet bij de ontwikkelaar landen

Zijn er instrumenten om die baten naar het juiste moment en naar de juiste partij te halen?



# Tips voor lokale toepassing

---

- Klimaatbestendigheid organiseren op gebiedsniveau
- Duidelijke normen vanaf het begin
- Het begint bij beheer
- Betrek financiële partijen






# Reflectie

---

## Inzicht en inspanning neem toe, is het genoeg?


- Wat is er nodig?
- En door wie?



Wat is er verder nodig?  
Wie gaat daar over?



 Joren Zwaan

 +31 65 05 89 33 2

 Joren.Zwaan@TAUW.com

