



# Subsessie 1 – Financiën

3 maart 2026



# Subsessie: Financiële impact en vervolgonderzoek



# Agenda

- 14:40 – 14:45**      **Introductie**
- 14:45 – 15:00**      **Kosten en baten van klimaatadaptatie**  
Koen Veenenbos (Climate Adaptation Services)  
Victor Burger (Finance Ideas)
- 15:00 – 15:10**      **Perspectief vanuit de sector**  
Anne Leeuw (Aedes)
- 15:10 – 15:25**      **Perspectief vanuit de financiers**  
Matthijs Moerenhout (BNG)  
Hielke van der Aa (NWB)
- 15:25 – 15:35**      **Afronding**
- 15:40**              Terug naar plenair

# Sprekers



Koen Veenenbos

Climate Adaptation  
Services



Anne Leeuw

Aedes



Hielke van der Aa

Nederlandse  
Waterschapsbank



Victor Burger

Finance Ideas



Matthijs Moerenhout

Bank Nederlandse  
Gemeenten

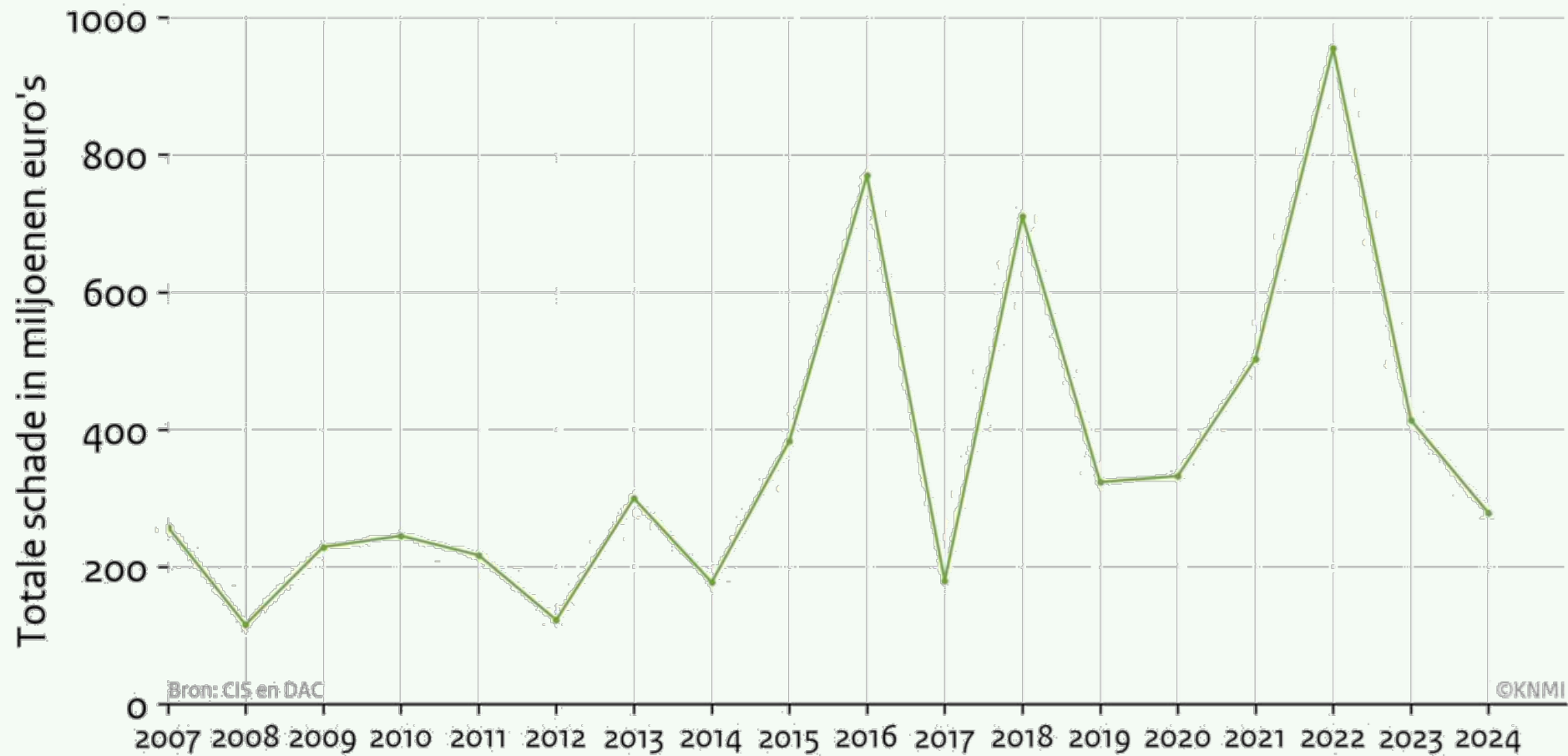
# De kosten en baten van klimaatadaptatie

Koen Veenenbos

03-03-2026



## Totale klimaatschade per jaar



Bron: CIS en DAC

©KNMI

Bron: Klimaatschademonitor, VvV

# Investeringsen in klimaatadaptatie



# Investeringsen in klimaatadaptatie



# Kosten van klimaatadaptatie

1. Investeringskosten
2. Onderhoudskosten

Afhankelijk van:

- Type maatregel (Natuurlijke vs technische oplossing)
- Mate van implementatie (hoogte, dikte, etc.)
- Schaal (Bijv. grootschalige dijkversterking i.p.v. kleine gebieden aanpakken)

# Baten van klimaatadaptatie

## 1. Vermeden schade of risicoreductie

- Directe en indirecte schade

- *Kwantificeren (soms) mogelijk d.m.v. schademodelen*

## 2. Externe en maatschappelijke baten

- Waardestijging van vastgoed

- Gezondheid

- Ecosysteemdiensten en toename biodiversiteit

- *Kwantificeren vaak lastig*

## FIGUUR 6

Kosten en baten per wijktype per hectare (Bestaande bouw)



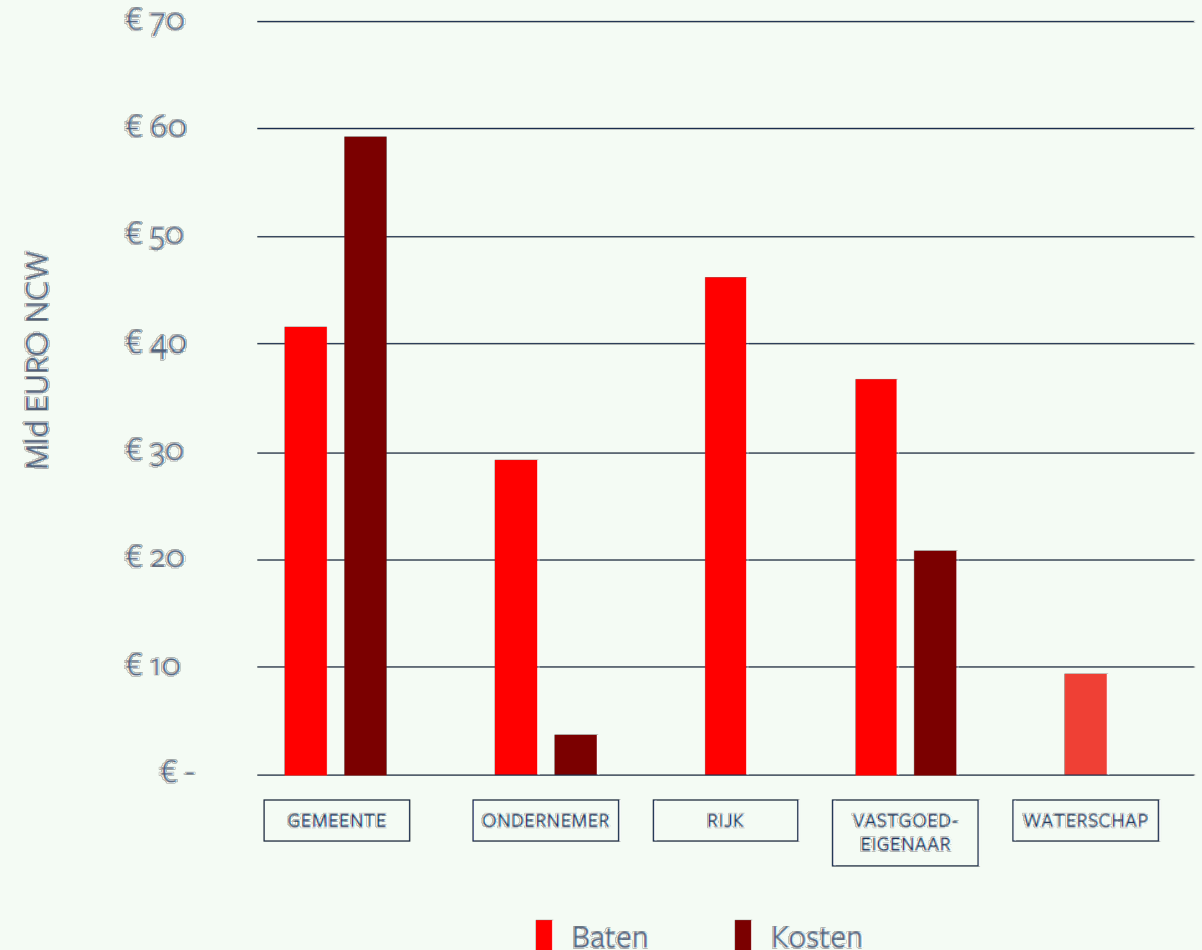
Bron: Financiële verkenning maatlat klimaatadaptatie Rebel, 2024

# Verschillende belangen

- Gemeente oplossingen in de openbare ruimte
- Vastgoedeigenaren en ondernemers bekostigen gebouwmaatregelen

**FIGUUR 8**

Bekostigers en baathebbers



Bron: Financiële verkenning maatlat klimaatadaptatie Rebel, 2024

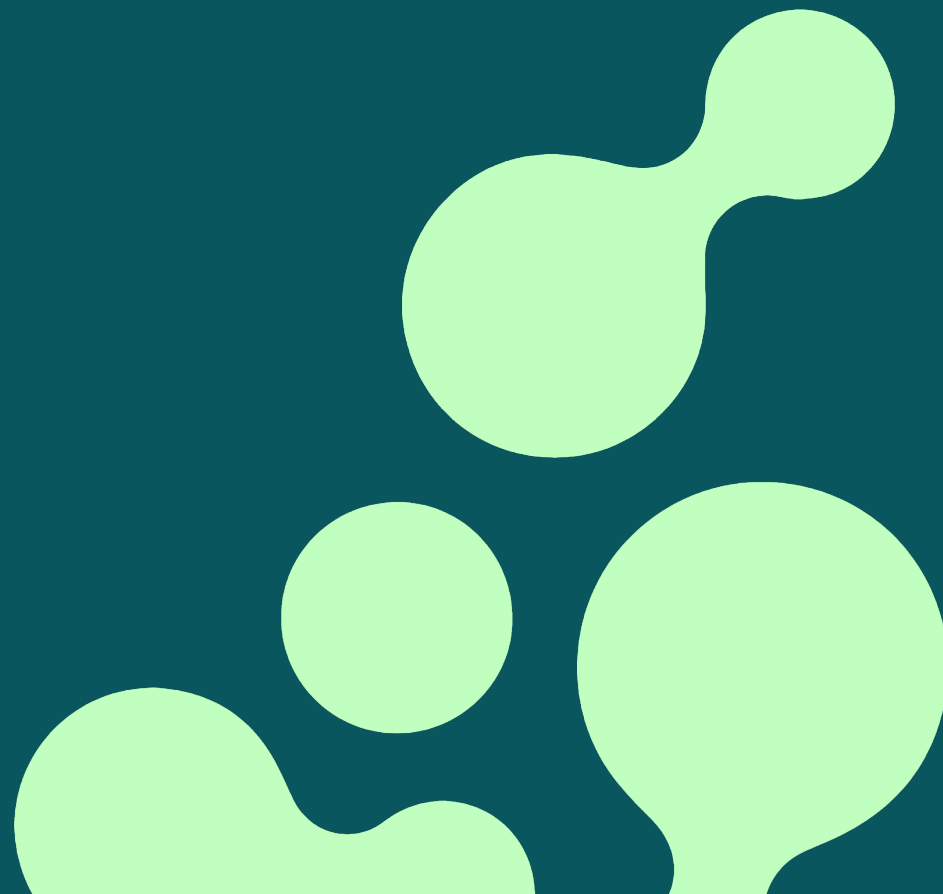


Climate  
Adaptation  
Services

# De kosten en baten van klimaatadaptatie

Koen Veenenbos

03-03-2026



**KLIMAATCRISIS**

**AAAAAH!**

**NIEUWBOUW**



# De Tyrannie van de urgentie: waarom heeft klimaatrisico nu geen prioriteit?

## De institutionele kaders

- **Te korte termijnen:**

Portefeuilleplan → 50 jaar

MJB → 15 jaar

NPA → 15 jaar

WSW en Aw → 10 jaar

- **Institutioneel kader:**

Alle corporaties kennen zelfde risicoprofiel bij WSW

Aw neemt (nog) niet mee in beoordeling

Geen onderdeel van NPA, instandhouding

Geen onderdeel van regionale woondeals

(bijna) geen onderdeel van programma VHV gemeenten

Van wie is het probleem?

- **Drijfveer:** is het verplicht of levert het (direct) geld op?

## Toekomst?

- **Meegenomen in beleidscyclus:**

Klimaatrisico's (zoals hitte, wateroverlast en funderingsproblemen) zijn verankerd in gehele beleidscyclus

- **Institutioneel kader:**

Aw, WSW, VRO anticiperen op klimaatrisico's. Het is onderdeel van NPA (instandhouding), woondeals, VHV programma en portefeuilleplannen. Mogelijke *split incentive* is opgelost

- **Drijfveer:** Investeren in klimaat adaptieve maatregelen is geen "leuke extra", maar bittere noodzaak om het vastgoed te beschermen en toekomstige (schade)kosten te voorkomen



# Van inzicht naar actie: stappenplan klimaatrisico's

## Stap 0: Erken de urgentie

Accepteren dat klimaatverandering een direct en materieel risico vormt voor het vastgoed en de huurders, ongeacht of toezichthouders dit nu afdwingen.

## Stap 1: Risico's inzichtelijk maken

In kaart brengen welke complexen kwetsbaar zijn voor fysieke klimaatrisico's zoals hittestress, wateroverlast, droogte en funderingsproblematiek.

## Stap 2: Kosten en baten afwegen

Berekenen wat preventieve maatregelen kosten, maar vooral ook wat de financiële schade en waardevermindering is als er niet wordt ingegrepen.

## Stap 3: Rol en verantwoordelijkheid bepalen

Helder afkaderen wat de taak is van de corporatie en waar de verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente (bijv. riolering/openbare ruimte) of de huurder.





# Perspectief vanuit de financiers



# Financieren en klimaatrisico's - wat er mist

## **Inzichten in financiële impact van klimaatrisico's**

Bruikbaar voor corporaties om vooruit te plannen

- Impact op kasstromen
- Impact op waardemutaties in het portefeuille

Bruikbaar voor risicomodellen van WSW en financiers

- ICR en LTV cruciaal

## **Data op grote schaal met een hoge resolutie**

Een representatieve groep woningportefeuilles die geanalyseerd wordt

- Verspreid over het land
- Flink aandeel van totaal aantal sociale huurwoningen

Onderliggende data van objecten

- Grote verschillen in wijken en zelfs straten mogelijk
- Uitkomen op geaggregeerde resultaten per corporatie

# Financieren en klimaatrisico's – aanpak voor de sector

## **Analyses en kennisdeling op sector-niveau**

Samen optrekken om efficiënt en effectief te zijn

- Een raamwerk opzetten dat in een keer raak is

Inzichten genereren waar iedereen gebruik van kan maken

- Corporaties, toezichthouders, waarborgfonds, financiers, etc.

## **Aanpak en oplossingen op sector-niveau**

Continuïteit van het waarborgstelsel centraal stellen

- Duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden
- Een risicovermogen voor WSW dat groot genoeg is

Duidelijkheid in verantwoordelijkheden

- Duidelijke verdeling van rollen, ook voor (regionale) overheden
- Een risicovermogen voor WSW dat groot genoeg is
- Adaptatie maatregelen op verschillende niveaus: woning, wijk en regio

# Subsessie: Financiële impact en vervolgonderzoek





# Bedankt!

---

Namens:



**Gemeente  
Rotterdam**