

Vastgoed en klimaatverandering: het is tijd voor actie

De gebouwde omgeving krijgt steeds meer te maken met de gevolgen van klimaatverandering. Het is dus hoog tijd voor de vastgoedsector om serieus te kijken naar hoe om te gaan met oplopende temperaturen, verdroging, verzakking, veel neerslag en overstromingsgevaar. Dat vraagt om een zorgvuldige analyse en een vertaling daarvan in mogelijke maatregelen. En vervolgens: actie.

Door *Bernardo Korenberg*

De afgelopen tijd is er steeds meer zicht gekomen op de gevolgen van klimaatverandering. De droge zomers in Europa laten hun sporen na en dat geldt ook voor de overstromingen die in 2021 een groot gebied in Limburg, België en Duitsland teisterden. Die vormden de grootste natuurramp in decennia en leidden tot zeer veel schade en het verlies van vele mensenlevens.

Ook mondiaal zijn de berichten in de media niet te missen. Denk aan de talrijke bosbranden die grote gebieden op aarde in de as leggen. Het is duidelijk: de mens moet zelf in actie komen om deze ontwikkelingen – die uiteindelijk het voortbestaan van de mensheid kunnen bedreigen – te stoppen.

Minder CO₂

Twee begrippen worden inmiddels gehanteerd waar het gaat om wat de mens zelf kan doen: klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Ook in de vastgoedwereld zijn deze begrippen behoorlijk ingeburgerd. Dat geldt zeker

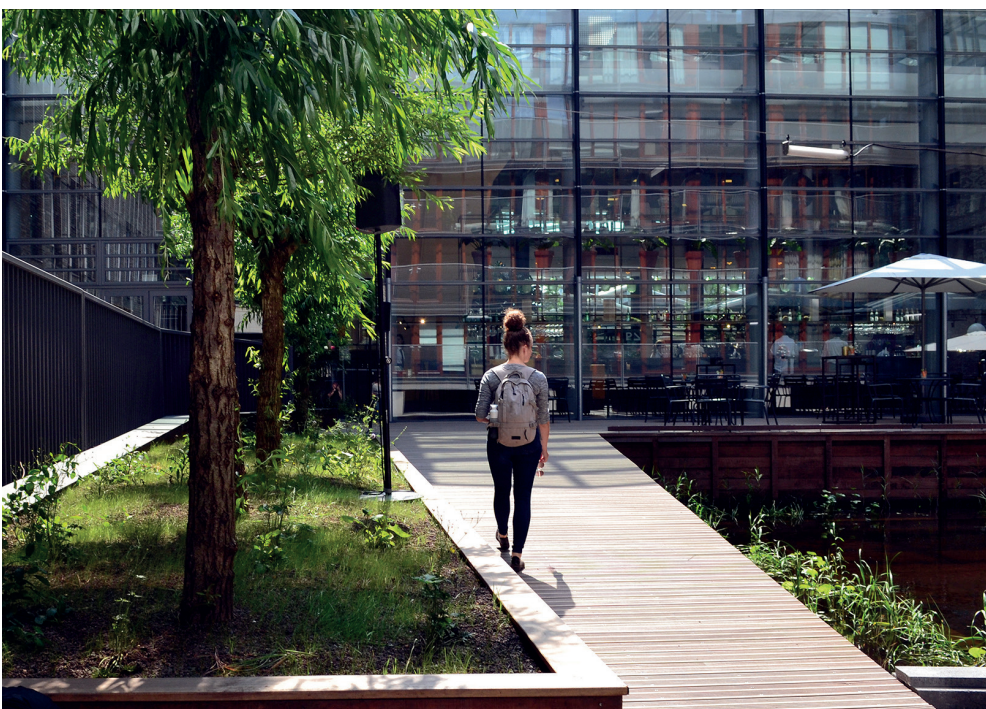
voor 'mitigatie': het verminderen dan wel verkleinen van de negatieve effecten van klimaatverandering. In navolging van de grote klimaatconferentie in 2015 in Parijs worden tal van stappen gezet om bijvoorbeeld binnen de gebouwde omgeving de CO₂-uitstoot flink terug te dringen.

Uiteenlopende maatregelen kunnen daarvoor worden ingezet: van het terugdringen van energiegebruik en het bouwen met andere materialen tot en met het verduurzamen van bestaande gebouwen. Zowel overheden als marktpartijen, waaronder vastgoedbeleggers, ontwikkelen routekaarten en willen in 2050 – of zo mogelijk eerder – energieneutraal zijn en hun CO₂-uitstoot tot een noodzakelijk minimum beperken.

Gegevens analyseren

Maar hoe staat met dan met klimaatadaptatie, oftewel het omgaan met de gevolgen van klimaatverandering? En met de noodzakelijke aanpassingen aan de gebouwde omgeving die daaruit voortvloeien? Met dat onderwerp worden nu de eerste voordeelingen geboekt. Ook hierbij zijn zowel overheden als private partijen aan zet. Gezamenlijk maken zij een begin met het 'klimaatproof' maken van de fysieke leefomgeving. Het is een ingrijpende opgave die begint met het goed analyseren van gegevens en van de vraag: welke effecten heeft het veranderende klimaat nu precies?

De kennis daarover is flink in ontwikkeling. Zo is in Nederland de Klimaat-effectatlas ontwikkeld die digitaal de gevolgen haarscherp in beeld brengt. Ook wereldwijd stellen onderzoekers inmiddels steeds



‘Overhaaste beslissingen zijn zelden goed en al helemaal niet waar het gaat om een klimaatbestendig ingerichte gebouwde omgeving.’

meer data ter beschikking die het mogelijk maken om op straat- en gebouwniveau te bepalen wat de impact van bijvoorbeeld overstromingen kan zijn.

Risicokaarten

Geografische informatie-systemen (GIS) en geo-data spelen daarbij een belangrijke rol en worden steeds vaker gebruikt, ook voor meer inzicht in de precieze klimaatscans. Met zogenaamde klimaatscans is het mogelijk om de invloed van onder meer hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen in beeld te brengen – direct gekoppeld aan gebouwen en locaties. Met de ‘risicokaarten’ die hieruit voortvloeien, kunnen uitspraken worden gedaan over bestaand vastgoed, maar kunnen bijvoorbeeld ook investeringsbeslissingen voor nieuwe projecten worden onderbouwd.

Aan gegevens derhalve geen gebrek, maar daar mag het niet bij blijven. Na grondige analyse is het zaak om instrumenten te ontwikkelen die concreet kunnen worden ingezet in de dagelijkse vastgoedpraktijk, onder meer voor het bepalen van noodzakelijke investeringen. Partijen kunnen dat uiteraard elk voor zich doen, maar een samenhangende verkenning door de vastgoedsector als geheel biedt meer kansen op een effectieve aanpak. In dat verband

is recent het multidisciplinaire onderzoeksprogramma RED & BLUE van start gegaan. De inzet: samen meer grip krijgen op de gevolgen van klimaatverandering in lager gelegen stedelijke gebieden.

Gezamenlijke taal

Het programma RED & BLUE loopt de komende vijf jaar en wil klimaatstrategieën ontwikkelen voor infrastructuur en vastgoed. Onderzoekers, studenten en praktijkspecialisten werken daarbij samen en delen kennis en ervaring. Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke taal is daarbij een belangrijke eerste stap. Wat verstaan partijen bijvoorbeeld onder risico’s? En welke data worden er gebruikt om die inzichtelijk te maken?

Vanuit de collectieve mindset die op deze manier wordt opgebouwd, kunnen vervolgens stappen worden gezet naar de ruimtelijke investeringen die nodig zijn voor een klimaatadaptieve Nederlandse delta. Uiteraard kunnen deze inzichten ook elders in de wereld in laaggelegen gebieden worden toegepast.

Bij de ingrepen aan bestaand vastgoed kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bouwtechnische maatregelen die de gevolgen van klimaatverandering meer dragelijk maken. Ook op gebiedsniveau is veel mogelijk, zoals

het ‘vergroenen’ van de openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het klimaat naar verwachting veel meer vanaf het begin een rol spelen in planprocessen, door vragen te stellen als: waar gaat gebouwd worden en hoe zorgen we ervoor dat er gebieden ontstaan die goed kunnen inspelen op het klimaat van nu en morgen?

Pijnlijke keuzes

Met de inzichten die uit programma’s als RED & BLUE voortkomen, is het vervolgens aan individuele partijen om hier hun voordeel mee te doen. Zowel publieke als private partijen moeten klimaatadaptatie een prominente rol geven in hun dagelijks handelen: van het opstellen van beleid tot en met het doen van concrete investeringen. Het is goed denkbaar dat pijnlijke keuzes daarbij niet zijn uitgesloten. Het is de vraag of het slim het is om in zeer laaggelegen delen van de wereld te (blijven) bouwen.

Andersom moet echter worden voorkomen dat bestaand vastgoed dat op risicovolle locaties is gelegen nu ineens in een heel ander daglicht komt te staan. Overhaaste beslissingen zijn zelden goed en al helemaal niet waar het gaat om een klimaatbestendig ingerichte gebouwde omgeving.

Een goed proces waarin alle betrokken stakeholders (en hun belangen) zorgvuldig worden meegenomen, is de komende tijd van groot belang. In Nederland bestaat een langjarige traditie van publiek-private samenwerking bij de inrichting van de schaarse ruimte. Op dat fundament kan worden voortgebouwd om ook het klimaat een vanzelfsprekende plek te geven. ■



Bernardo Korenberg

Head of Sustainability & Innovation, Bouwinvest Real Estate Investors

IN HET KORT

Klimaatverandering heeft onmiskenbare gevolgen voor de gebouwde omgeving en dus voor de vastgoedsector: ingrijpen is noodzakelijk.

Zowel overheden als private partijen zijn aan zet.

Maak de effecten en de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk en zet vervolgens concrete stappen richting oplossingen.