

Notitie

Betreft: Input Nationale Klimaatadaptatiestrategie
Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
Datum: 20 juli 2026

Inleiding

IVBN heeft met veel belangstelling kennisgenomen van de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (hierna: KAS) die door het Rijk is opgesteld. IVBN onderschrijft het belang van een klimaatbestendige gebouwde omgeving en waardeert dat het Rijk hiervoor een integrale langetermijnvisie heeft ontwikkeld.

De leden van IVBN investeren voor de lange termijn in onder andere woningen, kantoren, winkels en logistiek vastgoed en zetten zich in voor een duurzame, toekomstbestendige en toegankelijke leefomgeving. Daarbij staan thema's als betaalbaarheid, gezondheid, leefbaarheid en maatschappelijke betrokkenheid centraal. Klimaatadaptatie vormt voor IVBN-leden een integraal onderdeel van hun bredere ESG-beleid en investeringsstrategie.

Veel IVBN-leden lopen dan ook voorop bij de toepassing van klimaatadaptatieve maatregelen. In nieuwbouw- en gebiedsontwikkelingen, maar ook steeds vaker in de bestaande gebouwde omgeving, wordt geïnvesteerd in onder meer groene daken, waterbergende voorzieningen, vergroening, het beperken van hittestress en natuurinclusieve oplossingen. Daarnaast werkt IVBN samen met uiteenlopende partners aan verduurzaming, circulariteit en toekomstbestendige gebieden. Via kennisdeling, gezamenlijke initiatieven en belangenbehartiging draagt IVBN bij aan de ontwikkeling van concrete oplossingen voor de maatschappelijke opgaven in de gebouwde omgeving.

Tegelijkertijd constateert IVBN dat de verdere versnelling van klimaatadaptatie vraagt om passende randvoorwaarden. Hoewel de bereidheid om te investeren groot is, bestaan er in de praktijk verschillende belemmeringen die investeringen kunnen vertragen of bemoeilijken. Vanuit deze praktijkervaring doet IVBN hieronder enkele, niet-limitatieve aanbevelingen om de uitvoering van de KAS verder te versterken.

Randvoorwaarden voor investeringen in klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is een grote en brede maatschappelijke opgave die veel verder reikt dan aanpassingen aan de gebouwde omgeving waarop vastgoedinvesteerdere invloed kunnen uitoefenen, maar hier wel grote impact op heeft. Het impliciete risico is dat dit leidt tot een extra stapeling van eisen waaraan de gebouwde omgeving moet voldoen.

IVBN constateert dat de Omgevingswet gemeenten reeds aanzienlijke beleidsruimte biedt om klimaatadaptatie te verankeren in omgevingsvisies, omgevingsplannen en gebiedsontwikkelingen die gevolgen kan hebben voor de bestaande gebouwde omgeving. IVBN begrijpt de wens om lokaal maatwerk mogelijk te maken, maar vraagt tegelijkertijd aandacht voor de gevolgen van een toenemende stapeling van lokale verplichtingen voor vastgoedeigenaren. Een grote mate van beleidsvrijheid kan leiden tot verschillen tussen gemeenten, waardoor de voorspelbaarheid, uitvoerbaarheid en daarmee investeerbaarheid onder druk komen te staan. IVBN pleit

daarom voor duidelijke landelijke kaders, zodat klimaatadaptatie op een uniforme en voorspelbare wijze kan worden vormgegeven.

Voor de woningsector geldt dat de mogelijkheden om te investeren in klimaatadaptieve maatregelen de afgelopen jaren onder druk zijn komen te staan. Door de regulering van de huurprijzen is de financiële ruimte om te investeren in bijvoorbeeld groene daken, waterbergende voorzieningen en andere klimaatadaptieve maatregelen beperkt.

Voor kantoren en winkels is de investeringsruimte over het algemeen groter dan in de gereguleerde woningmarkt. Tegelijkertijd geldt ook hier dat de huur marktconform moet blijven. De ruimte om investeringen in klimaatadaptieve maatregelen via de exploitatie te financieren wordt daarom begrensd door wat de markt bereid is te betalen.

Wanneer aanvullende investeringen van vastgoedeigenaren worden gevraagd die een duidelijk maatschappelijk belang dienen, acht IVBN het daarom noodzakelijk dat hiervoor passende financiële ondersteuning beschikbaar is. Daarmee kunnen vastgoedeigenaren worden ondersteund bij investeringen die niet alleen ten goede komen aan hun vastgoed, maar ook een bredere maatschappelijke meerwaarde opleveren, zoals het beperken van hittestress, wateroverlast en de gevolgen van klimaatverandering.

Input

We geven graag de volgende input mee voor de definitieve versie en de uitvoering van de KAS:

- p. 153 Goed dat de KAS benoemt dat we ervoor moeten zorgen dat de aanpassing aan het veranderende klimaat voor iedereen haalbaar (en betaalbaar) is. Voor institutionele vastgoedinvesteerders staat deze betaalbaarheid onder druk. Zij hebben een gezonde business-case nodig om groene oplossingen haalbaar te maken en zijn daarom het een spil in het verduurzamingsweb.
- p. 158 Aan de hand van de Landelijke maatlat worden er landelijke normen voor klimaatadaptief bouwen toegepast bij de inrichting van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is positief voor het investeringsklimaat, aangezien dit de voorspelbaarheid van de verduurzamingseisen verbetert. Voorkomen moet worden dat gemeenten bovenwettelijke duurzaamheidseisen stellen aan de gebouwde omgeving waardoor investeringen op dit terrein niet mogelijk blijken.
- p. 165 In de KAS wordt het volgende gesteld: *“Onder ‘**directe omgeving**’ verstaan we de private ruimte (tuin, erf, perceel) en de openbare ruimte in het woongebied. Onder ‘schade’ valt hinder, overlast, aantasting van de leefbaarheid en potentiële economische en gezondheidsschade. We werken nog uit wat een ‘acceptabel’ niveau is. Dit vraagt ook om maatschappelijk debat en politieke weging: hoeveel (maatschappelijke) kosten kunnen en willen we maken om welke risico’s te ondervangen? Dit vanuit het besef dat het volledig voorkomen van schade niet mogelijk is. In deze kosten-batenafweging is het van belang om impact voor de lange termijn mee te wegen. Immers, de kosten van toekomstige investeringen lopen op als we ze nu uitstellen.”*
- Op deze vraag kunnen professionele investeerders vanuit hun perspectief input leveren. Wat zien verhuurders in de praktijk? Hoe wordt een mogelijke aantasting als schade geraamd?

Denk bijvoorbeeld aan derving van huurgenot. En wat betekent aansprakelijkheid van vastgoedeigenaren voor de verzekeraarbaarheid daarvan?

- p. 170 Wat is een acceptabel niveau van klimaatbestendigheid? Hoe kunnen investeerders hierbij helpen en input op geven? Zij houden voor hun langetermijnstrategie al rekening met deze factoren, omdat gebouwen doorgaans decennia in hun portefeuille blijven. IVBN levert graag input.
- p. 170 Het Rijk wil verkennen welke data benodigd zijn om kwetsbaarheid van woningen en de bijbehorende buitenruimte te kunnen bepalen. Hoe zorgen we dat alle data gerelateerd aan wonen en verduurzaming gekoppeld is en eenvoudig geraadpleegd kan worden? Zo zijn gemeentelijke hittestresskaarten nog onvoldoende ontsloten op landelijk niveau; dit is ook iets waar vanuit de KAS aandacht aan gegeven kan worden.
- p. 170 Een doel is het verkrijgen inzicht van de financieringsposities voor het klimaatbestendig maken van woningen. In de huidige wetgevingstrajecten wordt dit vaak te optimistisch geschat. Hierin wordt ook gesteld dat het Rijk en de financiële sector zich inzetten op het verduidelijken van rollen, taken en verantwoordelijkheden. IVBN kan hier mogelijk input op geven.
- Opgave 4.13 Goed dat het rapport aandacht geeft aan toekomstige werklocaties. Binnen de Nota Ruimte ontbreekt hier de aandacht voor. Wij zien graag dezelfde aandacht die wordt gegeven in de KAS terug in de Nota. Veel logistiek vastgoed en bedrijventerreinen zijn immers verouderd, en de kantorenmarkt kent een sterke concentratie in steden, waardoor hittestress een steeds groter risico vormt. IVBN denkt graag mee.
- p. 178 Als ambitie wordt gesteld dat alle werklocaties voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen zodat ze economisch kunnen blijven presteren vanaf 2050 en daarna. IVBN ziet graag dit doel ambitieuzer, want klimaatverandering gaat snel. "Economisch kunnen blijven presteren" is iets dat eigenlijk altijd een voorwaarde moet zijn voor het verdienvermogen van Nederland. Daarnaast mist er een definitie van "economisch presteren".
Wat is de aanpak hiervan? Begin je al met prioritering en start je met de ergste gebieden, of ga je eerst voor de quick wins? IVBN stelt voor de aanpak te prioriteren, op basis van objectieve data. IVBN beseft wel dat versnelling en economische haalbaarheid op gespannen voet kunnen staan.
- p. 183 Dat vanaf 2030 alle gemeenten werklandschappen/werklocaties volwaardig mee moeten nemen in de nieuwe omgevingsplannen en omgevingsvisies is een goed, eerste doel dat benadrukt dat de leefomgeving integraal moet worden gezien. Dat komt het investeringsklimaat en de klimaatadaptatie ten goede. Het is ook van belang dat dit in de Nota Ruimte wordt benoemd, want daarin staan de kaders die gemeenten mee dienen nemen in hun omgevingsvisies.
- p. 183 *"Het Rijk verkent voor alle bovenstaande doelen waar op bestaande trajecten kan worden aangesloten, welke onderzoeken nodig zijn, en welke partijen nodig zijn voor de uitvoering."*

Via o.a. een Green Lease voor kantoren en een Uitvoeringsagenda voor kantoren en logistiek vastgoed zal IVBN in de komende periode hier zo veel mogelijk in zetten op verdere verduurzaming hiervan. We nodigen het Rijk ook blijvend uit hierover met professionele investeerders het gesprek aan te gaan.

Conclusie

IVBN heeft met veel belangstelling de Nationale Klimaatadaptatiestrategie gelezen. Het rapport benadrukt terecht dat klimaatadaptatie een complexe, gebiedsoverstijgende opgave is die veel verder reikt dan het aanpassen van individuele gebouwen en hun directe omgeving. Het rapport benadrukt dit nog eens. IVBN-leden lopen als lange termijn, verantwoorde investeerders voorop en nemen al vergaande maatregelen in hun portefeuilles. Deze koplopersrol wordt in de praktijk echter begrensd door de economische haalbaarheid van investeringen. Institutionele beleggers investeren namens pensioenfondsen en verzekeraars en moeten dit doen binnen kaders van rendement, risico en fiduciaire verantwoordelijkheid.

Kosten van dit maatschappelijke probleem kunnen, omrent de haalbaarheid, niet alleen maar bij investeerders liggen. Een reële verdeling van kosten en risico's tussen overheid en investeerders is een voorwaarde voor opschaling. Juist daarom is IVBN gebaat bij een uniforme en bestendige aanpak van het Rijk. IVBN onderschrijft de ambitie van de strategie en ziet in haar leden een betrouwbare partner om deze waar te maken. Wij blijven graag beschikbaar om mee te denken over een aanpak die ambitieus én haalbaar is, met een evenwichtige verdeling van kosten en verantwoordelijkheden.

IVBN is de branchevereniging van institutionele en professionele vastgoedinvesteerders in Nederland. Wij verenigen professionele en institutionele vastgoedinvesteerders die voor de lange termijn willen investeren in een duurzame, leefbare en toegankelijke leefomgeving.