



Aan de gemeenteraad

Op 22 november 2023 stelde R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) ons schriftelijke vragen (23bb007885) over Schade door klimaatverandering op € 10.000.000.000.

Inleidend wordt gesteld:

De desastreuze gevolgen van klimaatverandering worden steeds manifester, ook in financiële zin. Taxatiebureau Calcasa heeft het effect van klimaatextremen op de waarde van de ongeveer 324.000 woningen in onze stad doorberekend, die zich met name aandienen in het geval van overstromingen of wateroverlast. Het bureau rept over een schadepost van liefst tien miljard euro. De bevindingen zijn gepresenteerd in een rapport¹. Specifiek voor Rotterdam is in het rapport op bladzijde 7 de volgende tabel te vinden:

Rotterdam

Klimaatrisico	Geen	Laag	Midden	Hoog	Totale woning- waarde	Potentiële waardedaling
Overstroming	51.200	231.000	41.100	800	113.000	7.600
Wateroverlast	130.600	62.200	80.100	51.300	113.000	5.800
Natuurbrand	309.300	7.100	7.600	100	113.000	400
Paalrot	143.900	172.200	7.100	900	113.000	1.000
Verschilzetting	149.500	174.600	-	-	113.000	300
Aardbeving	324.100	-	-	-	113.000	-

Het college heeft zich voorgenomen flink in te zetten op woningbouw, met een doelstelling van 3.500 tot 4.000 woningen per jaar. De nieuwbouwopgave ligt voor een aanzienlijk deel in buitendijks gebied, met zoeklocaties voor woningbouw langs de Nieuwe Maas in Feijenoord en IJsselmonde, aan de Rijnhaven, op Katendrecht en in het Merwe-Vierhavengebied. Daarnaast wonen nu al zo'n veertigduizend Rotterdammers buitendijks.

¹ https://calcasa.nl/files/Calcasa_WOX_2023K3.pdf



Met de woningbouw zet het college ook in op verdichting van de stad, hetgeen inhoudt dat er gebouwde omgeving wordt toegevoegd in een toch al verstedelijkte omgeving. Hiervoor wordt vaak onverhard terrein omgezet in verhard terrein. Met de verdichting wordt het lastiger om wateroverlast het hoofd te bieden, want de bodem heeft minder capaciteit om hemelwater op te slaan. Zware gebouwen drukken de bodem ineen, waardoor zetting optreedt en het maaiveld allengs lager komt te liggen. Dit werkt wateroverlast in de hand. De ruimtelijke keuzes van het college voor woningbouw hebben gevolgen voor de waarde van bestaande woningen. Eigenaren willen weten wat het college doet om de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Mogelijk is er óók een gevolg voor de haalbaarheid van woningbouwprojecten in de stad, of voor de toekomstige bewoners. Ontwikkelaars schatten de risico's hoog in en kiezen voor afstel. Of ze moeten sneller afschrijven op projecten met huurwoningen, waardoor de woonlasten voor bewoners toenemen. Door een lagere waarde als onderpand kunnen ze minder geld lenen óf de rente gaat omhoog, waardoor de woningbouw wordt afgeschaald of alleen woningen in de hogere segmenten kunnen worden gerealiseerd. In ieder geval wordt woningbouw onzeker, vanwege de financiering. Als het college dan toch wil doorzetten met een ruimtelijke ontwikkeling, dan moet ze eigen middelen bijleggen. Dat gaan dan weer ten koste van andere doelstellingen, zoals het realiseren van meer sociale woningbouw.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Kent u het voornoemde rapport van Calcasa? Indien ja, wat is uw reactie op de getaxeerde waardedaling van 10 miljard euro voor het totale woningenbestand van Rotterdam?

Antwoord:

Ja, het rapport van Calcasa is bekend. Calcasa heeft een modelmatige raming gemaakt voor de mogelijke waardedaling van panden als gevolg van klimaatrisico's (overstromingsrisico, risico op natuurbranden, zetting door droogte en aardbevingen). In het rapport wordt gesteld dat de totale woningvoorraad van Rotterdam een waarde vertegenwoordigt van 113 miljard euro, en dat deze waarde met 10 miljard af zou kunnen nemen als klimaatrisico's meegewogen zouden worden in de waardebepaling. Klimaatverandering vormt een reëel risico voor (de waarde van) vastgoed. Dit risico wordt momenteel niet verdisconteerd in de marktwaarde. Hiervoor heeft de AFM terecht aandacht gevraagd. Dit vraagt echter een systeemwijziging op vele fronten. Meerdere partijen, waaronder makelaars, taxateurs en banken spelen een rol bij het in stand houden van het huidige systeem waarbij de verwachting is dat woningen het eeuwige leven hebben en woningen almaar in waarde stijgen. De waarde van een pand wordt momenteel veel meer door vraag en aanbod, locatie en woninggrootte bepaald, dan door mogelijke (klimaat)risico's.

Vraag 2:

Wat doet u om eigenaren tegemoet te komen, die willen weten wat u doet om de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan?

Antwoord:

Als er in een buurt behoefte is aan meer informatie of wanneer zich een concrete ontwikkeling voordoet die daar aanleiding toe biedt, dan informeren wij actief de bewoners over de problematiek en bieden we advies.



Vanuit Rotterdams WeerWoord informeren we de Rotterdammer over de gevolgen van extreem weer. Op de website kunnen diverse kaarten geraadpleegd worden die een beeld geven van deze gevolgen. Met de wijkaanpak gaan we actief het gesprek aan met de Rotterdammer. Hierbij werken we aan bewustwording en bieden we handelingsperspectief om aan de slag te gaan. Klimaatadaptieve maatregelen worden gesubsidieerd vanuit de subsidieregeling klimaatadaptatie. Deze subsidieregeling is beschikbaar voor zowel particuliere gebouweigenaren als woningcorporaties. De gemeente neemt daarnaast bij buitenruimteprojecten structureel maatregelen voor klimaatadaptatie die ook bijdragen aan de bescherming van privaat eigendom. De inspanningen van zowel private eigenaren als gemeente hebben al geleid tot concrete projecten, zoals groene daken, waterpleinen en een getijdepark.

Er is een verband tussen klimaatverandering en funderingsproblematiek van panden. In het Rli-advies Goed Gefundeerd is hier aandacht voor gevraagd. De Rli stelt dat de funderingsproblematiek, mede als gevolg van klimaatverandering, alleen maar groter wordt. De al bestaande schade aan gebouwen neemt toe en er komen steeds meer gebouwen waar schade ontstaat.

Klimaatverandering kan invloed hebben op de gesteldheid van de bodem. Droogte kan bijvoorbeeld leiden tot inklinking van de ondergrond of droogvallen van houtenpaalfunderingen. En hevige regenval kan waterschade of riooloverlast veroorzaken bij panden met bodemdaling problematiek.

Om eigenaren en bewoners van informatie en advies in relatie hun fundering te voorzien hebben we het Rotterdams funderingsloket. Het funderingsloket geeft, naast inzicht in het eigen funderingstype en ingeschatte risico op schade, ook subsidie op onderzoek naar de staat van de eigen fundering. Daarnaast biedt het procesbegeleiding bij noodzakelijk funderingsherstel en een leningsfaciliteit voor het aanpakken van funderingsherstel van houtenpaalfunderingen.

Vraag 3:

Welk effect heeft de keuze voor buitendijkse ontwikkelingen op de waarde van de nieuwe woningen? Komen deze ontwikkelingen moeilijker van de grond, of legt u meer eigen middelen bij dan in het geval van binnendijkse ontwikkelingen?

Antwoord:

Dat een bouwplan buitendijks ligt hoeft niet direct een probleem te zijn. De stad is al redelijk dichtbebouwd. De overgebleven potentiële locaties zijn veelal meer gevoelig voor klimaatrisico's, zoals het geval is bij buitendijks bouwen en het bouwen op lagere delen van de stad. Er moet in dat geval wel voor gezorgd worden, dat het risico goed wordt meegenomen in de plannen en er afdoende maatregelen worden getroffen om het risico op schade te beperken tot een acceptabel niveau. Daarom kent de gemeente beleid voor uitgiftepeilen bij nieuwbouwontwikkeling in buitendijks gebied. De investeringen die nodig zijn om het schaderisico te beperken kunnen een buitendijkse ontwikkeling duurder maken. Op het moment dat bijvoorbeeld het uitgiftepeil omhoog moet, dan vraagt dat meer investeringen. Dergelijke consequenties worden altijd inzichtelijk gemaakt voor de Raad.

Vraag 4:

Wat zijn de financiële gevolgen van verdichting, als extra wateroverlast en bodemdaling leiden tot een verminderde sponswerking van de bodem?

Antwoord:

De sponswerking van de Rotterdamse bodem is vaak beperkt vanwege de bodemopbouw, lage ligging en grondwateromstandigheden, zoals kwel en wegzijging.



Dit betekent dat bij verdere verdichting er meer inzet moet worden gepleegd om de klimaatgevolgen te verkleinen. Denk aan het creëren van extra waterberging, het toevoegen van groen, ook op daken, bouwen met lichtgewicht materialen. Voor nieuwbouw geldt ook een eis voor waterberging op eigen terrein. Dergelijke oplossingen worden nu al meegenomen in de planvorming. De te treffen maatregelen zijn erop gericht om te voorkomen dat waardedaling gaat plaatsvinden.

De financiële consequenties die hiermee gepaard gaan, zullen moeten worden meegewogen in de businesscase van de ontwikkelingen en dienen in-geprijsd te zijn over de gehele levensfase van het gebouw. Wanneer dit op de juiste manier gedaan wordt kan de vermindering van sponswerking ingecalculeerd en gecompenseerd worden, waardoor het risico op wateroverlast niet verder toeneemt, of zelfs afneemt en de financiële consequenties ten gevolge van wateroverlast en bodemdaling beperkt blijven. Wat exact de financiële gevolgen zullen zijn, is sterk afhankelijk van de (on)mogelijkheden van een locatie en de gekozen oplossing en is niet op voorhand te kwantificeren.

Vraag 5:

Welke afwegingen maakt u in gebiedsontwikkeling als de financiering onder druk komt te staan door de gevolgen van klimaatverandering? Schaalt u af en kiest u voor realisering van het hogere segment, met sociale nieuwbouw als kind van de rekening?

Antwoord:

Bij gebiedsontwikkelingen worden er, volgens het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen, aan de voorkant van het proces uitgangspunten meegegeven. Mocht de financiering van een ontwikkeling gedurende het ontwikkelproces, door wat voor reden dan ook, onder druk komen te staan, dan zal moeten worden afgewogen welke bijsturingsmogelijkheden er zijn. Dan wel heroverweging van uitgangspunten of een zoektocht naar extra financiering. De afweging hierin zal per locatie verschillen en als apart besluit worden teruggelegd.

We houden daarbij, zoals vastgelegd in de Woonvisie, aandacht voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen bij nieuwbouw. Dat doen we bijvoorbeeld met financiële bijdragen uit het Doorbouwfonds en de ontwikkeling van een Rotterdamse Bouwwet. We werken bijvoorbeeld ook samen met marktpartijen en corporaties aan een plan van aanpak voor de toekomst als uitwerking van het thema duurzaamheid in het doorbouwakkoord.

Wij gaan ervan uit dat uw vragen hiermee voldoende zijn beantwoord.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten