

Zijn Nederlandse woningcorporaties voorbereid op overstromingsrisico? – Management Samenvatting

Sinds de publicatie van de IPCC-klimaatrapporten is er steeds meer bewijs dat menselijke activiteiten een negatieve impact hebben op het klimaat. Door de opwarming van de aarde worden we geconfronteerd met smeltende poolkappen, zeespiegelstijging, extreem weer en een verhoogd risico op overstromingen. Ook de meest recente klimaatscenario's van het KNMI uit 2023 bevestigen dit toenemende overstromingsrisico voor Nederland. Dit bewijs is niet alleen theoretisch; de gevolgen van klimaatverandering zijn al zichtbaar in ons dagelijks leven. Overstromingen komen steeds vaker voor en worden steeds heviger. Een duidelijk voorbeeld is de overstroming in de zomer van 2021, die in Nederland alleen al voor meer dan 430 miljoen euro aan schade zorgde.

Uit eerder onderzoek blijkt dat overstromingen niet alleen directe en indirecte schade aan panden en bewoners veroorzaken, maar ook de waarde van panden negatief beïnvloeden, hypotheekachterstanden vergroten en zelfs grootschalige klimaatmigratie kunnen veroorzaken. Aangezien woningcorporaties ongeveer een derde van het totale residentiële vastgoed in Nederland beheren, zou overstromingsrisico dus een belangrijk onderwerp op de beleidsagenda van de corporatie moeten zijn. Tot dusver is er echter nauwelijks onderzoek gedaan naar hoe goed woningcorporaties zijn voorbereid op overstromingsrisico. Daarom heeft Yves Baljet in zijn masterscriptie voor de MSc Sustainable Finance aan de Universiteit van Maastricht onderzocht hoe bewust, bezorgd en goed voorbereid woningcorporaties zijn als het gaat om overstromingsrisico's. In dit onderzoek worden overstromingskaarten van Deltares gecombineerd met de resultaten van een vragenlijst om zowel het objectieve overstromingsrisico als de subjectieve risicoperceptie van Nederlandse woningcorporaties te onderzoeken. Aan het onderzoek namen 252 medewerkers van Nederlandse woningcorporaties deel, waaronder directeur-bestuurders, managers bedrijfsvoering, vastgoedmanagers, portefeuillemanagers en assetmanagers. Dit leverde gegevens op van 139 unieke woningcorporaties, verspreid over 123 gemeenten (gebaseerd op primair operatiegebied).

De resultaten van het onderzoek laten zien dat de grootte van de woningcorporatie, het aandeel eengezinswoningen, eerdere ervaring met overstromingen, en het gebruik van de Klimateffectatlas significant en positief bijdragen aan de overstromings-risicoperceptie van de woningcorporatie. Van de ondervraagde woningcorporaties geeft 25% aan in de afgelopen 5 jaar een overstroming te hebben meegemaakt, met mogelijke schade aan woningen als gevolg. Deze corporaties zijn zich meer bewust van overstromingsrisico, maken zich ook meer zorgen, maar geven aan wel beter voorbereid te zijn. Het gebruik van de Klimateffectatlas om overstromingsrisico's in kaart te brengen laat vergelijkbare resultaten zien. En dat terwijl slechts 30% van de woningcorporaties gebruikt maakt van deze tool om overstromingsrisico voor de vastgoedportefeuille in kaart te brengen. Daarnaast lijken grotere woningcorporaties en corporaties met een groter percentage eengezinswoningen in hun portefeuille beter voorbereid te zijn op overstromingsrisico's. Tot slot laat het onderzoek zien dat nog geen 30% van de woningcorporaties fysieke klimaatrisico's heeft opgenomen in de portefeuillestrategie. Ook blijkt dat hoe hoger de risicoperceptie van de corporatie, hoe groter de kans dat fysieke klimaatrisico's zijn opgenomen in de strategische besluitvorming.

De resultaten van het onderzoek benadrukken de relevantie van tools zoals de Klimateffectatlas om het bewustzijn van overstromingsrisico's te vergroten. Daarnaast laat het onderzoek zien dat er ruimte is voor woningcorporaties om fysieke klimaatrisico's effectiever te integreren in hun strategieën. Beleidsmakers en de corporaties zelf zouden moeten inzetten op het gebruik van uitgebreide risicobeoordelingstools en het stimuleren van proactieve maatregelen om overstromingsrisico's te beperken. Zo kunnen woningcorporaties hun veerkracht versterken en hun bezittingen en bewoners beter beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering.