

Onder water 2.0

“Amsterdam die grote stad, die is gebouwd op palen. Als die nu eens omvalt, wie zal dat betalen?” Naar aanleiding van de klimaatdiscussie herinnerde ik mij dit versje dat mijn moeder vroeger zong over haar geliefde Amsterdam. Pensioenfondsen beleggen veel geld in hypotheek of direct in woningen. Omdat Amsterdam een van de meest gewilde delen van de Randstad is, beleggen pensioenfondsen dus ook in Amsterdam. Om te beoordelen of die beleggingen ook op de langere termijn rendabel zijn, moeten er langetermijnberekeningen gemaakt worden mét de klimaatrisico's. Pensioenfondsen moeten rekeninghouden met scenario's waarbij de zeespiegel flink stijgt en/of het grondwater daalt. Het is voor vastgoedbeleggers zinvol om door te rekenen wat de impact is van de klimaatrisico's op de waardeontwikkeling van de portefeuille. Hierbij geldt niet alleen het overstromingsrisico, met goede investment mogelijkheden in de toekomstige badplaats Amersfoort aan zee. Maar ook kosten aan de fundamenteën door droogte en het daardoor wegrotten van de houten palen. Of je nu langetermijnberekeningen maakt of werkt met scenario's, in beide gevallen moeten er voldoende betrouwbare data zijn om door te rekenen. Hier spelen big data een rol. Alleen hebben we geen volledig databeeld van klimaatrisico's omdat het simpelweg nog niet op grote schaal voorgekomen is.

De schaarste aan woningen drijft de prijzen sky high op, vooral in Amsterdam. Beleggers haken aan bij trends en investeren in alles wat op de markt komt. Toch lijkt het mij wijs om ook een aantal klimaatrisico's mee te nemen voordat je je rijk rekent. Zeker in de lage regio Randstad, die zo'n beetje Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht beslaat. Zo krijg je niet alleen een goed beeld van die risico's, maar ook van de kosten en het geeft een realistische impuls aan de klimaatdiscussie. Het volledige versje belooft niet veel goeds... “Amsterdam die grote stad, die is gebouwd op palen. Als die nu eens omvalt, wie zal dat betalen? Ik niet, jij niet en een ander ook niet.”

HEDWIG PETERS,
Bestuursvoorzitter KPS

