

Klimaatrisico’s vastgoedportefeuille in kaart

Victor Burger en Rutger Schweitzer
Finance Ideas

EVZ CO2-routekaart Roadshow - deelsessie
3 november 2026

Werksessie

Wat pakt u morgen als eerste aan?

1



In groepen uiteen

U werkt in kleine groepen aan één opdracht

2



Stel, u weet waar u risico loopt

Bijvoorbeeld hittestress op een afdeling of wateroverlast bij een hoosbui

3



Uw opdracht

Bedenk welke acties u morgen direct zou oppakken

Denk bijvoorbeeld aan



Plannen

Welk plan stelt u op of past u aan?



Praktische aanpak

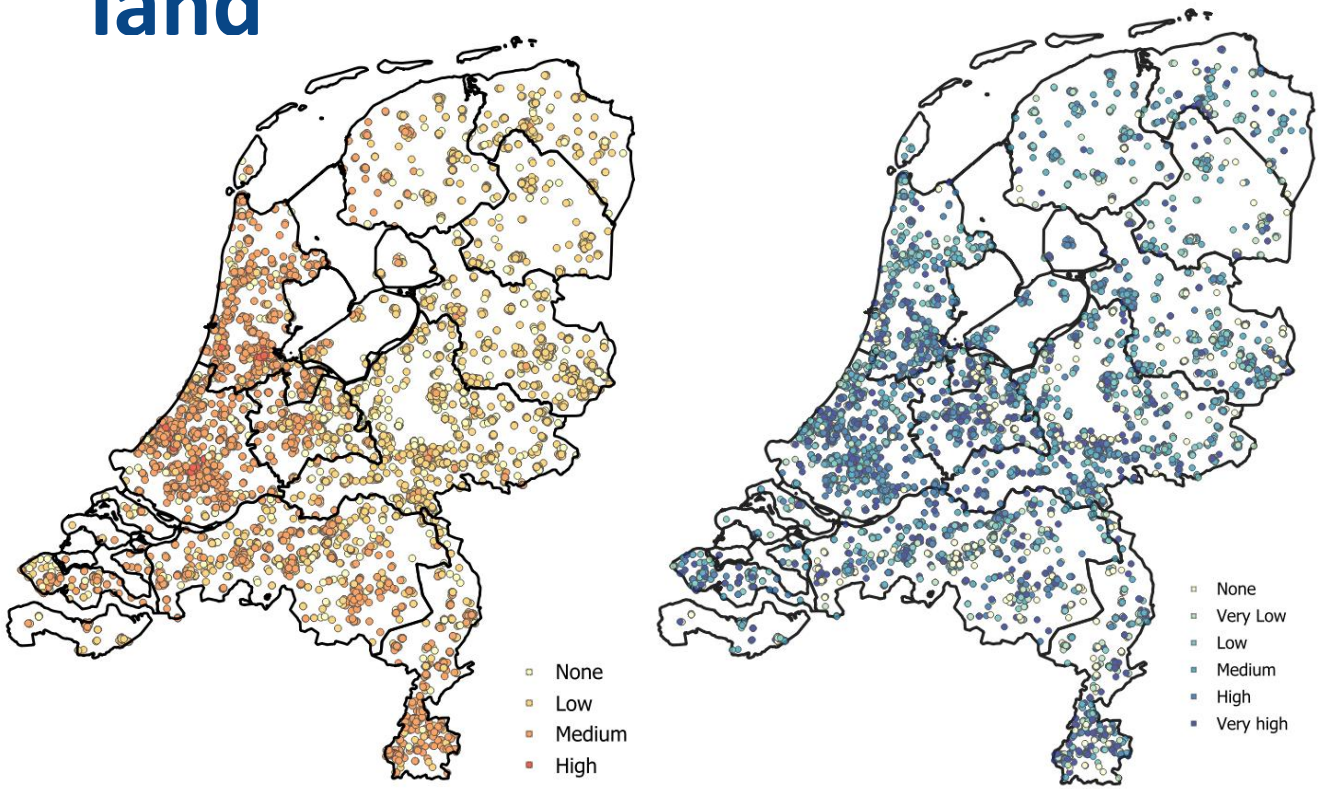
Welke maatregel kunt u direct nemen?

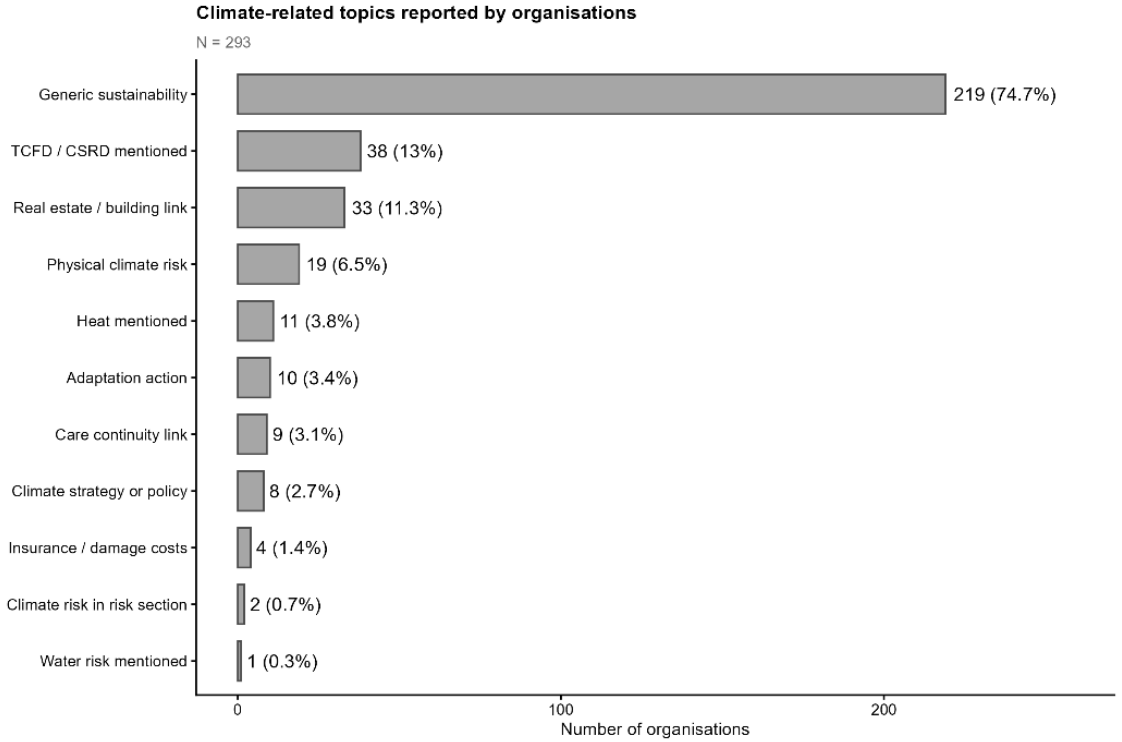


Intern en extern

Wie betrekt u in de organisatie, en wie daarbuiten?

Hitte en water raken ouderen en zorglocaties door het hele land





Home › Nieuws › Ook in week na hitteperiode eind juni meer sterfgevallen dan verwacht

Ook in week na hitteperiode eind juni meer sterfgevallen dan verwacht

Publicatiedatum 15-07-2026 | 14:15

NOS Nieuws • Vrijdag 23 juli 2021, 16:47

Meer dan 40 miljoen euro schade bij zorginstelling Valkenburg

Zorginstelling Sevagram in Valkenburg heeft door het hoge water voor 42,5 miljoen euro schade opgelopen. Dat is een eerste schatting na inspectie van de panden van Sevagram.

Europese Commissie wil dat EU-landen zich voorbereiden op 3 graden opwarming

FI brengt acht verschillende klimaatrisico's in beeld

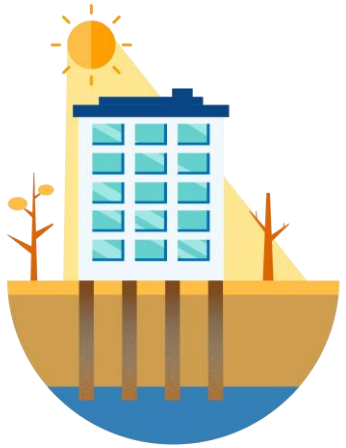


Hittestress door warme nachten



Wateroverlast door intense neerslag

Grondwateroverlast



Natuurbrand-gevoeligheid

Paalrot

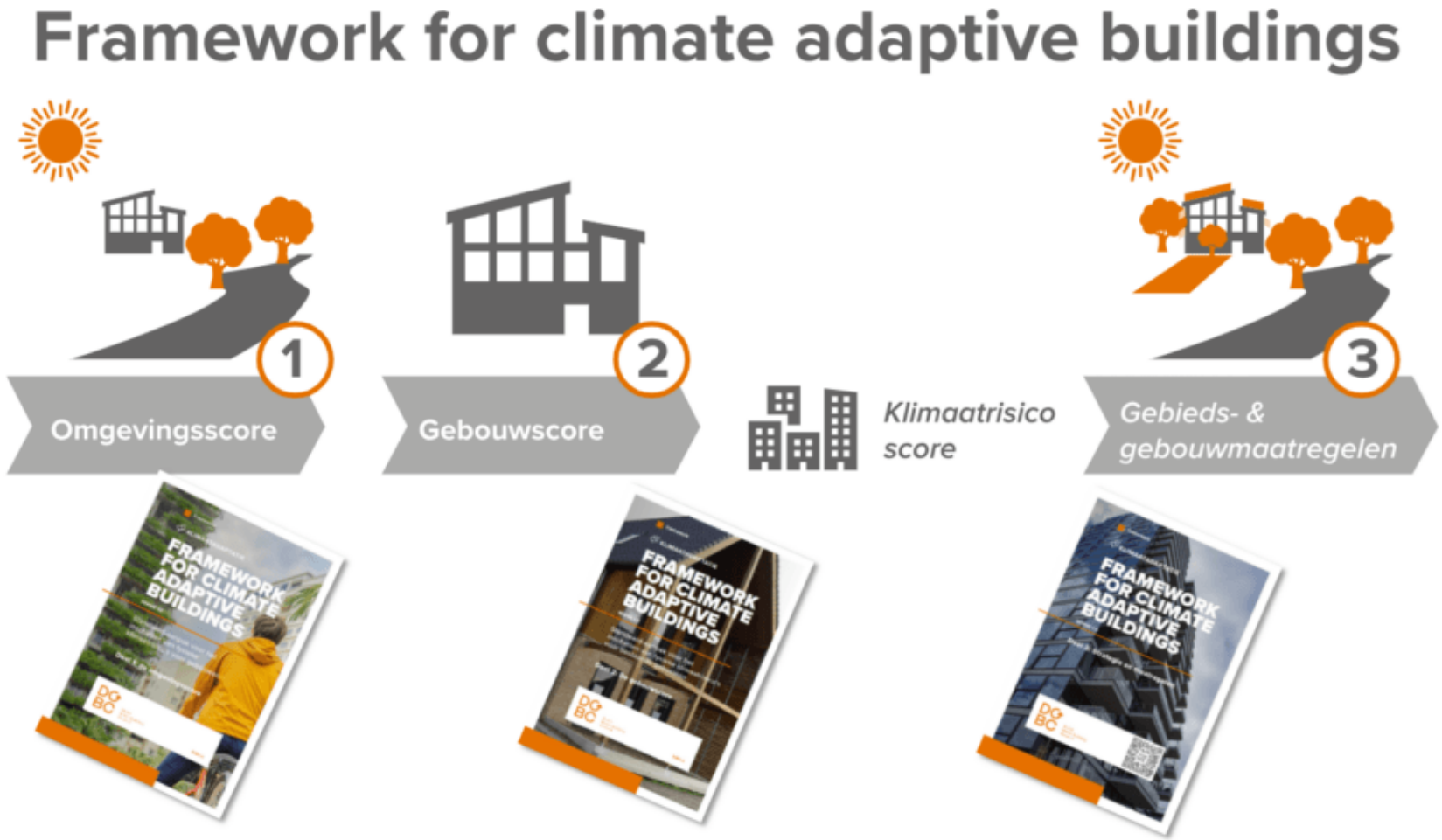
Verschilzetting



Overstromingsdiepte

Plaatsgebonden overstromingskans*

Wij volgen het Framework for climate adaptive buildings van de Dutch Green Building Council (DGBC)





Voorbeeld klimaatrisico's in portefeuille

Wateroverlast door intense neerslag en grondwateroverlast zijn de meest prangende risico’s in de portefeuille

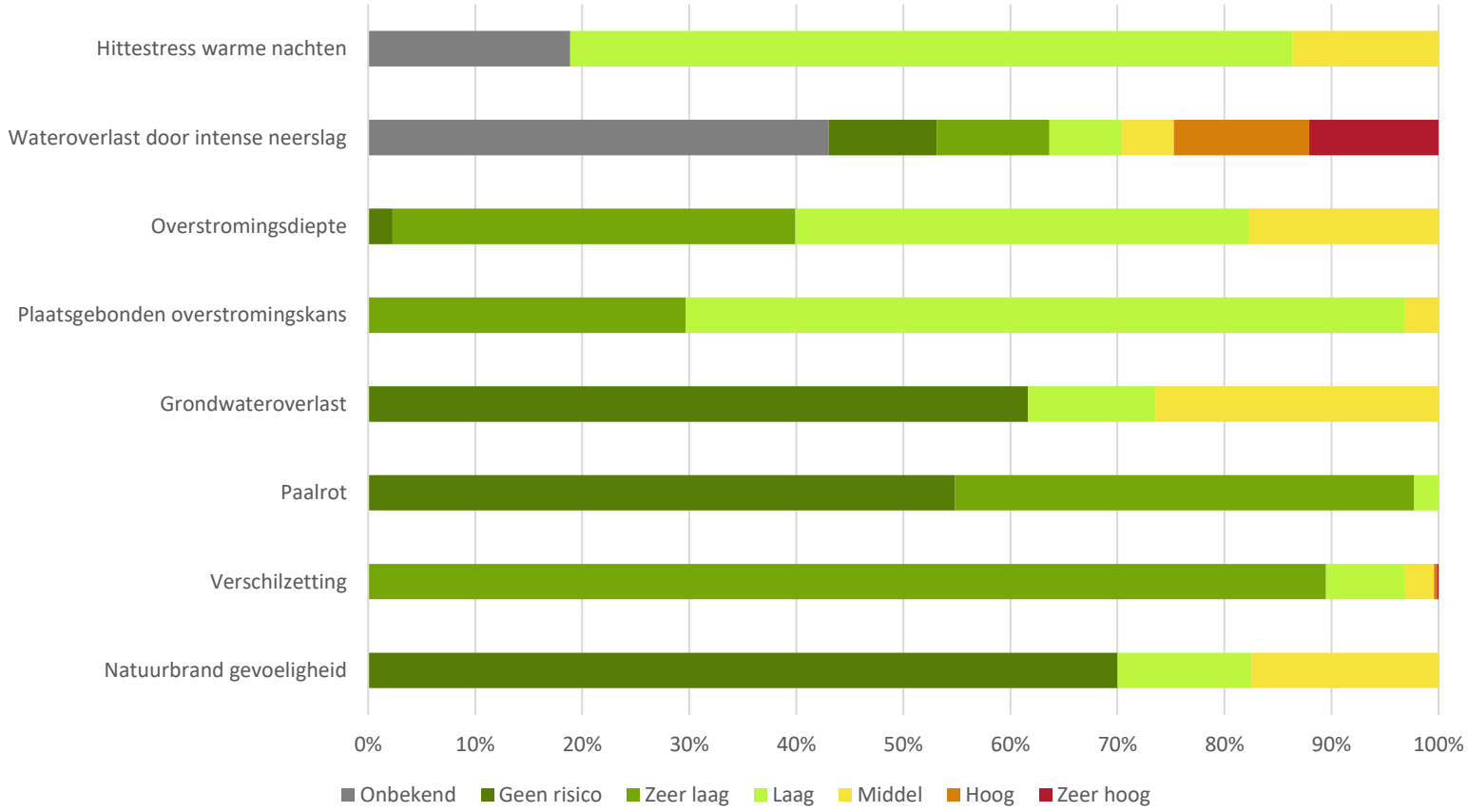
Bruto analyse scan

- Verdeling van de risicoclassificaties als percentage van de portefeuille
- Over het algemeen loopt Zozijn weinig risico
- Twee aandachtspunten: wateroverlast door intense neerslag en grondwateroverlast

Verdiepende analyse

- Hittestress door warme nachten verdient extra aandacht, gezien de doelgroep van Zozijn
- Verzilting is gemiddeld laag, maar één locatie scoort zeer hoog; dat laat het belang van een scan op locatieniveau zien
- Overstromingskans en natuurbrandgevoeligheid hebben we niet mee genomen in de verdiepende analyse: de portefeuille scoort hier zeer laag tot laag

Klimaatrisico-scores als percentage van de portefeuille



Vier locaties met een liftinstallatie hebben een middel tot zeer hoog risico op wateroverlast door intense neerslag

Uitkomsten wateroverlast intense neerslag*

- Bruto-scan waterdiepte gekoppeld aan data over de aanwezigheid van liftinstallaties
- Liften en techniek staan vaak op de begane grond of in de kelder; wateroverlast raakt dan kostbare en functioneel belangrijke installaties
- 208 locaties (30% van het bezit) scoren middel tot zeer hoog; daarvan hebben vier een liftinstallatie en één scoort zeer hoog: Adres 1 in Plaats 1
- Zeer hoog betekent: bij 70 mm neerslag in twee uur staat het water meer dan 30 cm hoog en lopen kelders en benedenverdiepingen onder
- Naast schade en kosten kan een onbruikbare lift het mobiliseren van cliënten verhinderen

Aanbeveling

- Controleer voor deze vier locaties of de liftinstallatie in de kelder of benedenverdieping staat; de volgende pagina werkt ze uit



Risicoclassificatie	Bruto-scan	Liftinstallatie	Eigendom	Huur
Onbekend	303	66	-	-
Geen risico	71	1	-	-
Zeer laag	74	1	-	-
Laag	48	1	-	-
Middel	34 ⇨	2	2	1
Hoog	89 ⇨	1	1	1
Zeer hoog	85 ⇨	1	1	0
Totaal middel tot zeer hoog	208	4	4	2
Totaal	704	73		
Percentage M-ZH	**30%**	**5%**		

*Voor wateroverlast door intense neerslag is een deel van de uitkomsten onbekend omdat we alleen naar de locaties met bouwjaar tot en met 2012 hebben gekeken. Dit komt doordat het hoogtemodel achter deze kaart is gebaseerd op AHN2 (ingemeten tussen 2007 – 2012).

Overzicht locaties met liftinstallatie en een middel tot zeer hoog risico op wateroverlast door intense neerslag

Beschrijving risico en locaties

- De vier locaties liggen in Plaats 1 en Plaats 2 en hebben een ondersteunende, behandel- of dagbestedingsfunctie; het zijn geen verblijfslocaties
- Verblijfslocaties met een verhoogd risico maar zonder liftinstallatie zijn er wel: samen 316 plaatsen, opgenomen in de aangeleverde Excel

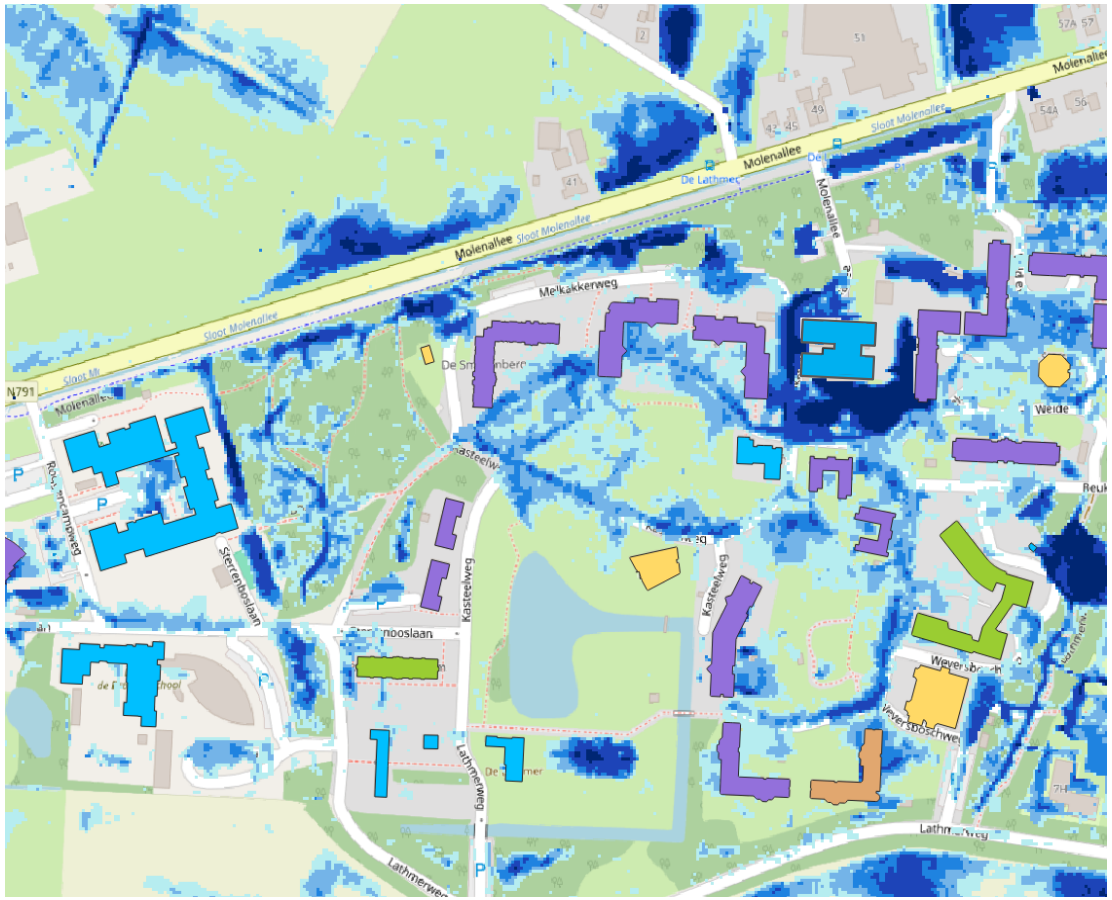
Aanbeveling

- De locaties in Plaats 1 liggen dicht bij elkaar en de afvoer van regenwater lijkt daar beperkt
- Controleer eerdere meldingen van wateroverlast en welke mitigerende maatregelen genomen zijn of kunnen worden
- Ga na of er een calamiteitenplan is, inclusief tijdelijke huisvesting als een verblijfslocatie niet bewoonbaar is

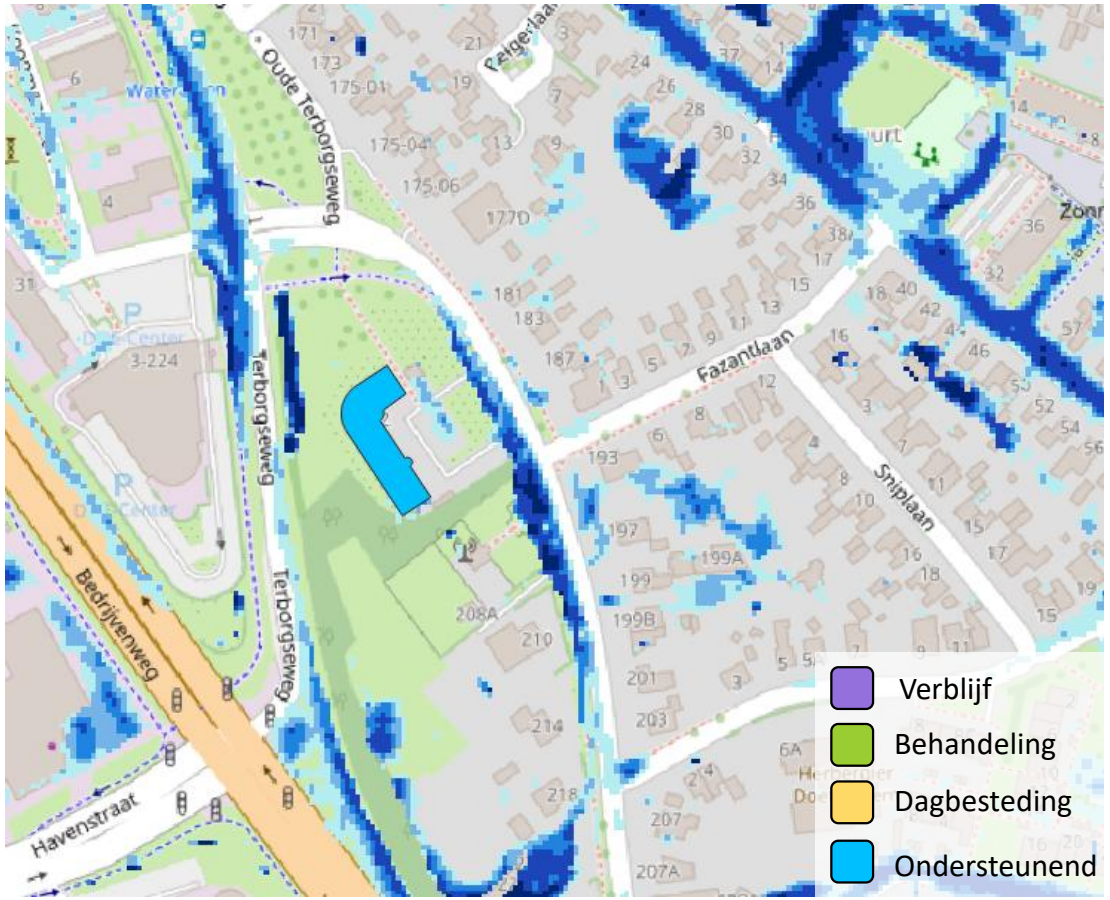
Plaatsnaam	Adres	Situatie	Einddatum huur	Risico-categorie	Waterdiepte	Huidige functie	Capaciteit
Plaats 2	Adres 4 Regiokantoor	Huur	xx-xx-xxxx	Middel	15 – 20 cm	Ondersteunend	-
Plaats 1	Adres 2	Eigendom	n.v.t	Middel	15 – 20 cm	Behandeling	-
Plaats 1	Adres 3	Eigendom	n.v.t	Hoog	20 – 30 cm	Dagbesteding	45
Plaats 1	Adres 1	Eigendom	n.v.t.	Zeer hoog	> 30 cm	Ondersteunend	-

Wateroverlast intense neerslag in Plaats 1 en Plaats 2

Locatie: Plaats 1 – Adres 1, Adres 2 en Adres 3



Locatie: Plaats 2 - Adres 4 (regiokantoor)



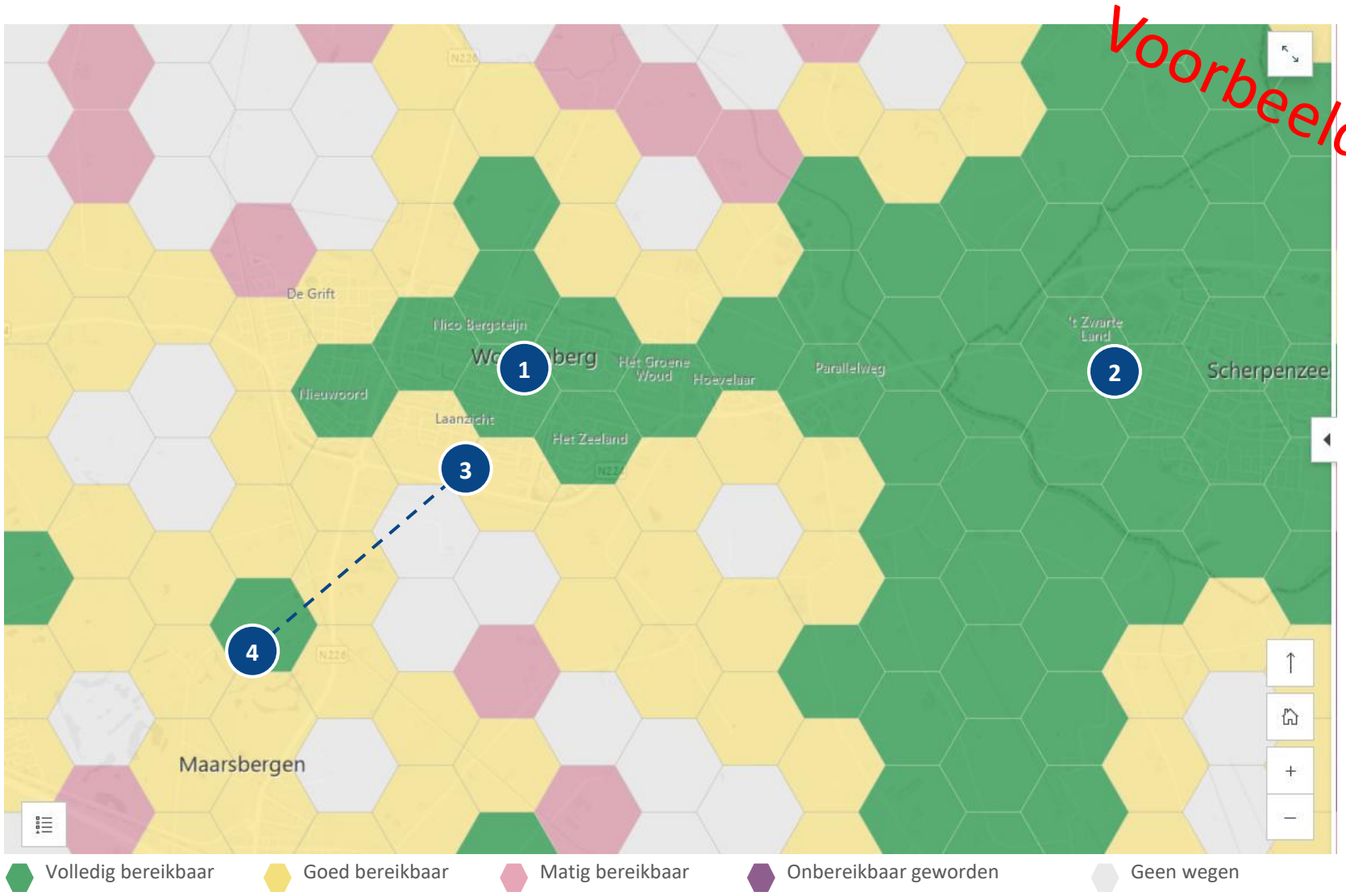
Zonder verstoring zijn alle vier de punten bereikbaar

1 VVT-locatie A
Woonzorgcentrum, 96 plaatsen, 24-uurszorg

2 VVT-locatie B
Kleinschalig wonen, 24 plaatsen

3 Standplaats thuiszorg
Team van 14 medewerkers

4 Cliënt thuis
Dagelijkse zorg aan huis, route vanaf 3



Bron: kaartverhaal Bereikbaarheid van vitale infrastructuur, Deltares / IenW / CAS, 2026

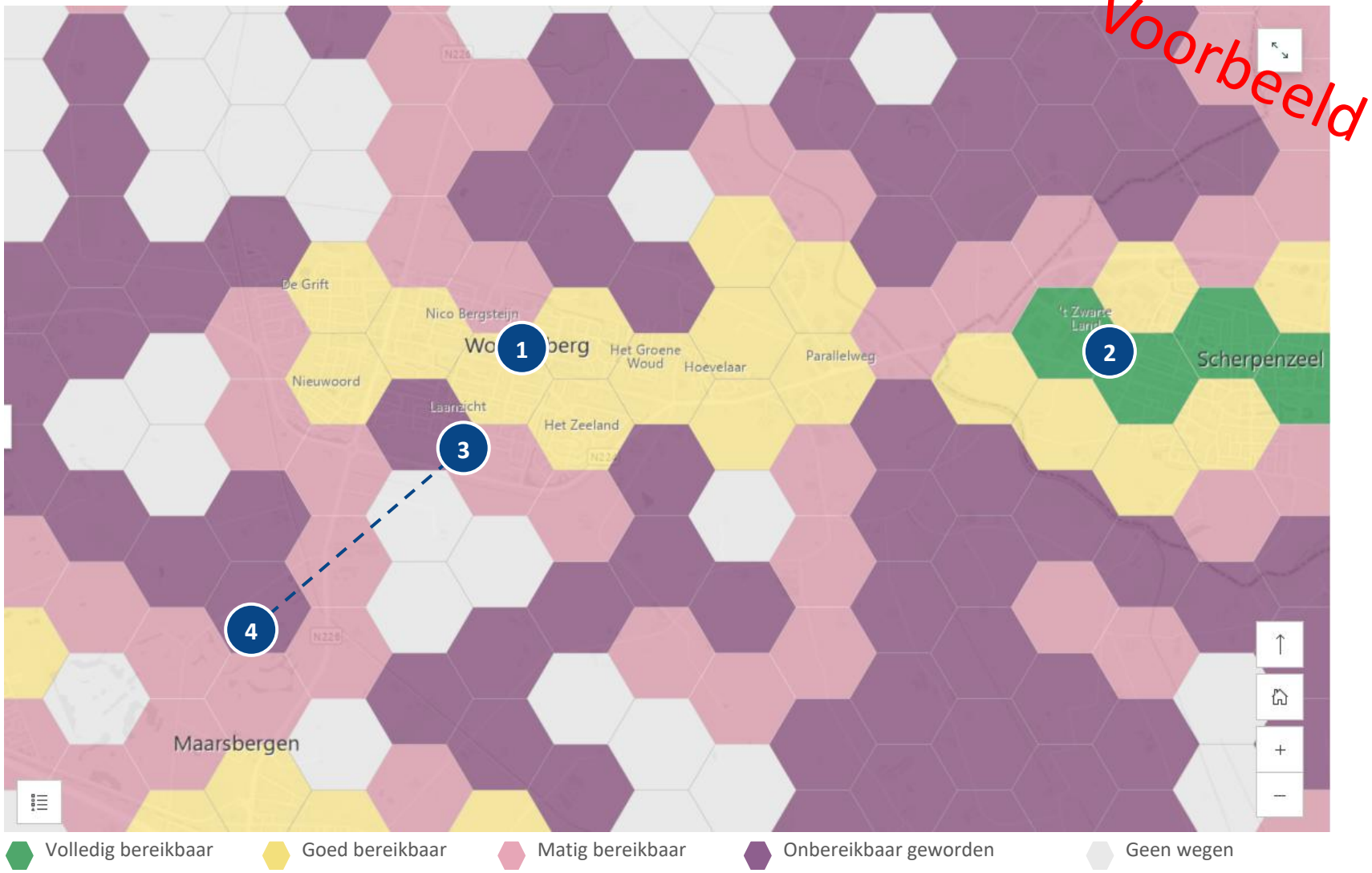
Niet het gebouw verandert, maar de route

1 VVT-locatie A
Woonzorgcentrum, 96 plaatsen, 24-uurszorg

2 VVT-locatie B
Kleinschalig wonen, 24 plaatsen

3 Standplaats thuiszorg
Team van 14 medewerkers

4 Cliënt thuis
Dagelijkse zorg aan huis, route vanaf 3



 Bron: kaartverhaal Bereikbaarheid van vitale infrastructuur, Deltares / IenW / CAS, 2026



Financiële impact

Eén voorval kan doorwerken tot in de opbrengsten

Extreem weer
Hitte, hoosbui of overstroming raakt een locatie

→

Gebouw deels uit bedrijf
Kamers onbruikbaar, soms gedeeltelijke ontruiming

→

Zorg wordt verplaatst of onderbroken
Extra opvang nodig, mogelijk minder declarabele verblijfsdagen

→

Resultaat onder druk
Extra kosten en mogelijk lagere zorg- en huisvestingsopbrengsten

Aan de investeringskant

NHC met terugwerkende kracht verhoogd vanaf 2026
+15% vanwege duurzaamheid en brandveiligheid

NHC is landelijk gelijk
Een risicovolle locatie levert geen euro extra op

Subsidie en eigenaarschap
DUMAVA kan bijdragen aan subsidiabele verduurzaming. Bij huur: maak afspraken met de eigenaar over maatregelen en kosten

Ook zonder omzetverlies kan een incident de toekomstige ruimte voor investeringen beïnvloeden



Conclusies, aanbevelingen en implementatieplan

Van klimaatrisico in beeld naar een eerste actie

1

Wie heeft de klimaatrisico’s van zijn locaties al in beeld?

En wat is er daarna mee gedaan?

2

In welke processen horen klimaatrisico’s thuis?

Strategisch vastgoedplan, investeringsvoorstel, MJOP, jaarverslag en risicoparagraaf

3

Wat zou u belemmeren om volgende maand een eerste stap te zetten?

En welke hulpmiddelen zouden dat wegnemen?



Zes vragen om intern op tafel te leggen

1. **Prioritering in het MJOP**
   Welke locaties pakken we eerst aan?

2. **Investeringen in de cyclus**
   Wat kan nog een jaartje en wat niet?

3. **Functies en indeling**
   Zitten functies op een logische plek?

4. **Huurcontracten**
   Wie draait op voor het exploitatieverlies?

5. **Business case**
   Weegt klimaatrisico mee in de keuze?

6. **Nieuwbouw en terrein**
   Kan het terrein het risico opvangen?





Alle presentaties worden gepubliceerd op de EVZ website.
Je ontvangt een mail met een link zodra ze er staan.

Victor Burger
victor.burger@finance-ideas.nl

Rutger Schweitzer
rutger.schweitzer@finance-ideas.nl

EVZ CO2-routekaart Roadshow - deelsessie

3 november 2026

Bijlage

Om klimaatrisico's te integreren in de haarvaten van de organisatie adviseren wij verschillende acties

Acties om klimaatrisico's te integreren in de bedrijfsvoering	Wie is verantwoordelijk?	Welke collega's moeten worden aangehaakt?	Welke prioriteit geven we dit?	Welke deadline houden we aan?
Bekijk hoe de instelling klimaatrisico's kan integreren in het beleidsplan				
Integratie van klimaatrisico's in risicomanagement en het investeringsproces				
Ga in gesprek met onderhoudspartners van bijvoorbeeld liftinstallaties, ventilaties, deurdrangers etc.				
Stel een algemeen calamiteitenplan op voor klimaatrisico's				
Communiceer proactief richting de RvT hoe de instelling omgaat met klimaatrisico's en wat haar beleid is				
Communiceer proactief richting de werknemers op de vloer hoe de instelling omgaat met klimaatrisico's en wat haar beleid is				
Betrek klimaatrisico's met de gesprekken met het zorgkantoor				
Check de verzekeringsportefeuille en ga met de verzekeraar in overleg				
Organiseer een interne kennissessie voor hoe de organisatie omgaat met klimaatrisico's				
Pas locatiestrategieën aan en spiegel klimaatrisico's aan de onderhoud- en investeringsplanning				
Leg contact met zorginstellingen die ervaring hebben met schade en hun vastgoed				
Maak een plan van aanpak voor de grootste klimaatrisico's binnen de portefeuille				
Ga in gesprek met verantwoordelijke partijen zoals gemeente, provincies en waterschappen				