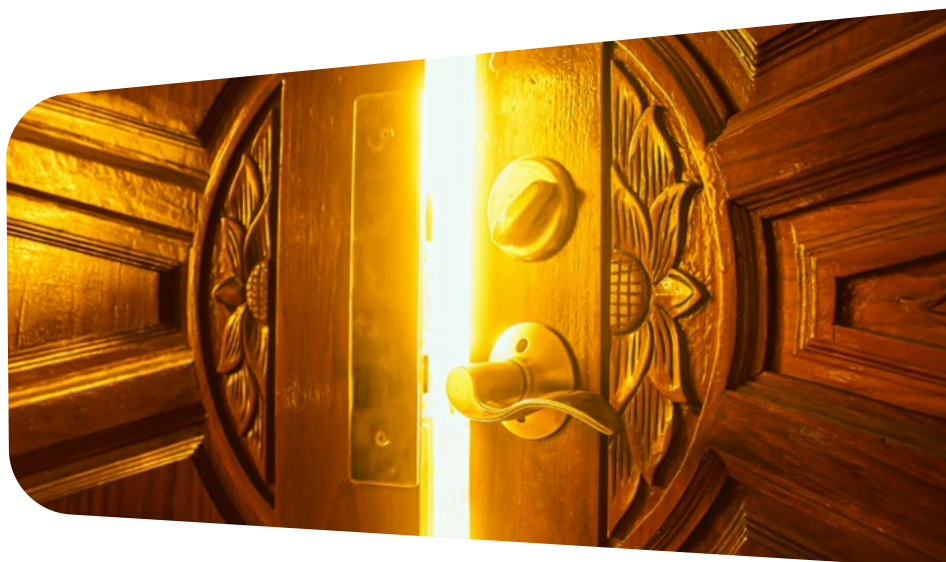


Ondernemend duurzaam

Oktober 2025

Uitsluitend voor Professionele Beleggers



Data zetten klimaatrisico's op de kaart

De sleutel tot toekomstbestendiger vastgoed

Van verwoestende overstromingen en bosbranden tot recordtemperaturen: extreme weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering laten zich steeds vaker en duidelijker gelden. Voor vastgoed- en infrastructuurbeleggers is het doorgronden en beperken van klimaatrisico's geen luxe meer, maar noodzaak. Van Lanschot Kempens zet geavanceerde klimaatdata in om de potentiële impact van natuurrampen op de waardering van vastgoed door te rekenen en de potentiële risico's in de prijs te verwerken. Hoe pakken wij dit aan?

De noodzaak van klimaatdata

Vastgoedbeleggers worden zich steeds meer bewust van de risico's die het veranderende klimaat met zich meebrengt. Denk aan waardedaling van gebouwen of sterk stijgende verzekeringspremies. In sommige Amerikaanse staten, met name in Florida en Californië, hebben verhuurders vanwege het toegenomen natuurgeweld nu zelfs al moeite om überhaupt een verzekering af te sluiten. Een dergelijke situatie kan zich volgens vastgoed-specialisten in de nabije toekomst ook in Europa voordoen.¹

Om de risico's en de toekomstbestendigheid van vastgoedportefeuilles goed te kunnen beoordelen, zijn klimaatdata voor vastgoedbeleggers van cruciaal belang. Deze geven helder inzicht in de potentiële risico's en de gevolgen van klimaatverandering voor gebouwen en – uiteindelijk – beleggingsportefeuilles. Met behulp van deze hoogwaardige, toekomstgerichte data kunnen we de verwachte risico's van bijvoorbeeld orkanen, overstromingen en hittegolven ook kwantificeren.

Door data over klimaatrisico's te integreren in ons beleggingsproces, willen we de potentiële kosten die deze risico's met zich meebrengen, zoals hogere verzekeringskosten of lagere huurinkomsten, kunnen voorzien. Zo zijn wij in staat om de (toekomstige) waarderingen van vastgoed beter te onderbouwen en vroegtijdig gebouwen te identificeren die in de toekomst mogelijk niet meer rendabel zullen zijn.



¹ [Green Street News, augustus 2025](#)

Een waardevol partnerschap

We werken hiervoor samen met Munich Re, een toonaangevende (her)verzekeraar die wereldwijd datagedreven risico-inzichten op microlocatieniveau biedt. Sinds 2018 kunnen we gebruikmaken van hun uitgebreide aanbod van data rond klimaatrisico's. De informatie van Munich Re is gebaseerd op internationale bronnen, zoals de modellen van het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), de Volcano Explosivity Index en de Amerikaanse ruimtevaartorganisatie NASA. Munich Re koppelt de gegevens afkomstig van deze, en andere, organisaties aan hun eigen natuurrampmodellen. De uitkomst zijn relevante en actuele data voor onze analyses.²

De data van Munich Re hebben betrekking op negen soorten natuurrampen, waaronder overstromingen, bosbranden, droogtes, hittestress en stormvloed. Ook zijn er gegevens beschikbaar over niet-klimaatgerelateerde natuurrampen, zoals aardbevingen en vulkaanuitbarstingen.

Integratie van klimaatgegevens in onze analyse

Door de klimaatdata van Munich Re te integreren in ons investeringsproces, zijn we in staat om de mogelijke effecten van klimaatverandering op vastgoed in de portefeuilles van onze klanten effectief te beoordelen. Hoe pakken wij dit concreet aan? We brengen eerst de verschillende klimaatrisico's in kaart door de scores van Munich Re te standaardiseren tot één uniforme schaal van 0 tot 100. Vervolgens bepalen we de totale klimaatbestendigheid van elk vastgoedobject door het gemiddelde te nemen van de verschillende standaardscores.³

“

De waardering van onroerend goed wordt bepaald door de kwaliteit van zowel het gebouw als van de locatie.

Hierna volgt de integratie met onze eigen gegevens. Zowel de beursgenoteerde als de niet-beursgenoteerde vastgoedteams van Van Lanschot Kempen onderhouden een uitgebreide wereldwijde database met geografische coördinaten van meer dan 230.000 vastgoedobjecten. Door onze database te combineren met actuele klimaatdata op microlocatieniveau, kunnen wij dus per gebouw nauwkeurig de potentiële risico's identificeren en beoordelen.

Het voordeel hiervan is dat wij de waarderingen – in feite de prijs voor beleggers - van gebouwen en/of fondsen beter kunnen onderbouwen en zo een duidelijk beeld krijgen van hoe die waarderingen zich in de toekomst zouden kunnen ontwikkelen. Dit helpt ons om weloverwogen investeringsbeslissingen te nemen en activa met een verhoogd fysiek klimaatrisico te mijden. Dit kan ook de creatie van duurzamere en veerkrachtigere gebouwen bevorderen: door in gesprek te gaan met eigenaren en fondsbeheerders willen wij hen beter bewust maken van de potentiële risico's en bespreken hoe deze eventueel te beperken.

Impact op de waardering

De waardering van onroerend goed wordt bepaald door de kwaliteit van zowel het gebouw als van de locatie. In onze analyses weegt de klimaatrisico-score momenteel voor 20% mee in de beoordeling van de locatie.⁴ Een lage score voor fysieke klimaatbestendigheid kan er toe leiden dat een fonds, vanuit het perspectief van waardering versus verwacht risico, in een minder aantrekkelijke categorie belandt.

2 De Natural Hazard Zoning (NATHAN-model), Munich Re 2025

3 Een aanpak die is gevalideerd door experts van Munich Re.

4 We controleren voortdurend of het percentage van 20% moet worden aangepast. Het doel is om te voorkomen dat het risico dat klimaatrisico's vormen voor een onroerend goed en de waardering daarvan wordt onderschat of overschat. We verwachten dat de impact op de waardering in de loop van de tijd zal toenemen.

Dit is niet slechts theorie. De impact van klimaatrisico's op de waardering van individuele vastgoedobjecten en bijgevolg ook op vastgoedfondsen kan zeer merkbaar zijn. Zo zijn de waarderingen van Amerikaanse vastgoedobjecten binnen een specifieke portefeuille met 2 tot 5 procent gedaald als gevolg van geïdentificeerde klimaatrisico's.⁵

Europese fondsen doen het over het algemeen beter dan hun Amerikaanse tegenhangers, maar ook hier nemen de mogelijke risico's gestaag toe, met name in Zuid-Europa. Terwijl vastgoed in de VS kwetsbaarder is voor onder andere bosbranden en hittestress, zijn Europese gebouwen gevoeliger voor overstromingen en – met name in Nederland – voor zeespiegelstijging.

Van betere gegevens naar weloverwogen investeringsbeslissingen

Door geavanceerde klimaatinformatie in ons beleggingsproces te integreren, krijgen we gedegen inzicht in de potentiële klimaatrisico's in de vastgoedportefeuilles van onze klanten. Zo kunnen portefeuillemanagers weloverwogen, toekomstgerichte keuzes maken. En kunnen wij portefeuilles samenstellen die echt toekomstbestendig zijn; bestand tegen de veranderende uitdagingen van klimaatverandering en gericht op duurzame waardecreatie, zowel voor beleggers als voor de samenleving.

5 Van Lanschot Kempen, 2025

Disclaimer

Van Lanschot Kempen Investment Management (VLK IM) heeft een vergunning als beheerder van diverse ICBE's en ABI's en is bevoegd om beleggingsdiensten te verlenen. Als zodanig staat het onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Dit document is uitsluitend bedoeld ter informatie en biedt onvoldoende informatie om een beleggingsbeslissing te nemen.

Als vermogensbeheerder kan VLK IM, doorgaans ten behoeve van derden, beleggingen hebben in financiële instrumenten die in dit document worden genoemd en kan zij te allen tijde besluiten om aan- of verkooptransacties in deze financiële instrumenten uit te voeren. Dit document is onafhankelijk van de genoemde ondernemingen opgesteld en de hierin opgenomen standpunten zijn uitsluitend die van VLK Investment Management. Dit document bevat geen beleggingsadvies, geen beleggingsaanbeveling, geen onderzoek en geen uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen, en mag ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd. De meningen in dit document zijn onze meningen en standpunten op de datum van publicatie. Deze kunnen op elk moment zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Algemene risico's waarmee rekening moet worden gehouden bij beleggingen in vastgoedstrategieën. Houd er rekening mee dat alle beleggingen onderhevig zijn aan marktschommelingen. Beleggingen in een vastgoedstrategie kunnen onderhevig zijn aan vastgoedrisico's, landenrisico's en aandelenmarktrisico's, die een negatieve invloed kunnen hebben op het rendement. Onder bijzondere marktomstandigheden kunnen de specifieke risico's aanzienlijk toenemen.

Potentiële beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat veranderingen in de feitelijke en waargenomen fundamentele factoren van een bedrijf kunnen leiden tot veranderingen in de marktwaarde van de aandelen van dat bedrijf. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.



INVESTMENT MANAGEMENT

Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Postbus 75666
1070 AR Amsterdam

T +31 20 348 80 00

vanlanschotkempen.com/investment-management