

Logistiek vastgoed en klimaatrisico's

Bewustzijn, maatregelen
en kansen in beeld

Colofon

Logistiek vastgoed en klimaatrisico's Bewustzijn, maatregelen en kansen in beeld Whitepaper

Auteur

Bas Dijkhuizen

© Topsector Logistiek

September 2025

Inhoud

1	Inleiding	4
2.	Managementsamenvatting	5
3.	Klimaatrisico's voor logistiek vastgoed	6
4.	Perspectief van vastgoedontwikkelaars	7
5.	Perspectief van eindgebruikers	10
6.	Gedeelde perspectieven	14
7.	Visie van banken	16
8.	Eindconclusie en aanbevelingen	18
9.	Dankwoord	22

1 Inleiding



Klimaatverandering als strategische uitdaging voor logistiek vastgoed

De logistieke sector staat voor een groeiende uitdaging: het omgaan met de gevolgen van klimaatverandering. Extreme weersomstandigheden als hittestress en wateroverlast als gevolg van hevige piekbuien of langdurige regenval vormen niet langer incidentele verstoringen, maar structurele risico's voor de bedrijfsvoering en de fysieke infrastructuur van logistiek vastgoed. Deze risico's raken niet alleen de operationele continuïteit, maar ook de waarde, levensduur en aantrekkelijkheid van distributiecentra en magazijnen.

In een sector die draait op efficiëntie, krappe marges, snelheid en betrouwbaarheid, is het vermogen om te anticiperen op klimaatrisico's van cruciaal belang. Toch blijkt uit praktijkervaring dat klimaatadaptatie op pandniveau en het onderkennen van klimaatrisico's bij locatiekeuzes voor vastgoed nog niet overal verankerd is in de strategische besluitvorming van zowel vastgoedeigenaren, ontwikkelaars als eindgebruikers. De mate van bewustzijn en actie varieert sterk, evenals de rol van regelgeving, certificering en samenwerking binnen de keten.

Deze whitepaper heeft de stand van zaken in kaart gebracht betreffende de maatregelen die partijen in de praktijk al nemen om hun panden en omgeving weerbaar te maken tegen klimaatrisico's. Op basis van in totaal elf interviews met vijf 'eindgebruikers', vier logistiek dienstverleners en een pakketbedrijf (anoniem) en zes ontwikkelaars van logistiek vastgoed (voor een overzicht van de deelnemers, zie de bijlage), wordt een indruk gegeven in hoeverre de sector zich bewust is van de impact van klimaatverandering op hun logistieke panden en in welke mate klimaatrisico's van invloed zijn op de locatiekeuze. Daarbij wordt gekeken naar zowel nieuwbouw als bestaande gebouwen, naar individuele maatregelen en collectieve initiatieven en naar de rol van externe partijen als gemeenten, waterschappen, verzekeraars en investeerders. Voor de visie van de drie grootste banken in Nederland, ING, ABN Amro en Rabobank is een apart hoofdstuk ingeruimd. Tenslotte zijn recente ontwikkelingen bij klimaatadaptatie in de sector toegevoegd.

De centrale onderzoeksvraag luidt:

In hoeverre zijn vastgoedeigenaren, -beheerders en -gebruikers in de logistieke sector zich bewust van de negatieve impact van klimaatverandering op hun logistieke panden?

Door inzichten uit verschillende perspectieven te bundelen, biedt de whitepaper een overzicht van de huidige praktijk, de knelpunten en kansen, en concrete aanbevelingen voor een toekomstbestendige aanpak van klimaatadaptatie in logistiek vastgoed.

2 Managementsamenvatting



Klimaatverandering vormt een groeiende bedreiging voor logistiek vastgoed in Nederland. Extreme weersomstandigheden zoals hittestress, piekbuien, wateroverlast en netcongestie beïnvloeden niet alleen de operationele continuïteit van gebouwen, maar ook hun waarde, levensduur en aantrekkelijkheid voor investeerders en gebruikers. Deze whitepaper onderzoekt hoe ontwikkelaars, eindgebruikers en banken omgaan met deze risico's en welke maatregelen zij treffen om hun vastgoed toekomstbestendig te maken.

Uit de interviews blijkt dat het bewustzijn over klimaatrisico's toeneemt, maar dat de aanpak sterk verschilt per partij. Ontwikkelaars als WDP, Montea, VGP en in mindere mate DHG integreren klimaatadaptatie en biodiversiteit structureel in hun investeringsstrategie en ontwerp en locatiekeuzes. Zij maken gebruik van tools als Carbon Risk Real Estate Monitor (CREMM), de Atlas Leefomgeving, risicokaarten en duurzaamheidslabels om locaties te screenen en maatregelen te onderbouwen. HVBM en SEGRO en eindgebruikers logistiek dienstverleners als Bleckmann, DSV en Rhenus erkennen de risico's, maar handelen vooral reactief en pragmatisch, gedreven door operationele noodzaak en externe eisen zoals regelgeving en certificering.

Bij nieuwbouw worden steeds vaker al bewust klimaatadaptieve maatregelen toegepast, zoals verhoogde vloerhoogtes, infiltratiekragen, witte daken en all-electric installaties. Voor bestaande panden ligt de focus op isolatieverbetering, energie-efficiëntie en voor wat betreft de eindgebruikers het inzetten op samenwerking met verhuurders om panden aan te passen. Toch blijven structurele belemmeringen bestaan, zoals korte contracttermijnen, versnipperde verantwoordelijkheid en het ontbreken van economische rekenmodellen.

Ook banken spelen een steeds actievere rol. ABN AMRO, ING en Rabobank nemen klimaatrisico's mee in hun risicobeoordeling, taxatie en financieringsvoorwaarden. Klimaatadaptatie wordt gezien als een randvoorwaarde voor financierbaarheid. Banken stimuleren duurzame investeringen via rentekortingen en certificeringseisen, maar pleiten ook voor collectieve aanpakken op bedrijventerreinen en een grotere rol voor waterschappen. De Nederlandsche Bank (DNB) heeft een methode ontwikkeld waarmee de 'klimaatrisico's' voor investeringen van financiële instellingen in niet-financiële bedrijven in de eurozone nauwkeuriger kunnen worden bepaald. Met de nieuwe methode zouden voortaan niet langer alleen hoofdkantoren van bedrijven, maar ook andere vestigingen die fysiek risico lopen in deze risicoanalyses kunnen worden betrokken. Vooral voor locatiespecifieke natuurrampen, zoals kust- en rivieroverstromingen, zou dit tot een realistischer risico-inschatting leiden, stelt de bank.

Vastgesteld mag worden dat de sector aan het begin staat van een noodzakelijke transitie. Klimaatadaptatie, het aanpassen aan de veranderende klimaatomstandigheden, is geen toekomstmuziek, maar een strategische vereiste. Om versnippering te doorbreken en impact te vergroten, worden meerdere aanbevelingen gedaan: versterk gedeeld eigenaarschap, ontwikkel duidelijke kaders en tools, verduurzaam bedrijventerreinen collectief, versterk de rol van gemeenten en vooral ook waterschappen, maak bovendien klimaatadaptatie economisch inzichtelijk, zet in op biodiversiteit en stimuleer kennisdeling.

Deze whitepaper biedt een overzicht van de huidige praktijk, knelpunten en kansen, en vormt een handreiking voor beleidsmakers, investeerders en vastgoedprofessionals die willen bouwen aan een toekomst- en klimaatbestendig vastgoed.

3 Klimatrisico's voor logistiek vastgoed



Van incidenteel ongemak naar structureel risico

Ook de logistieke sector ontkomt niet aan het feit dat het in toenemende mate geconfronteerd wordt met de gevolgen van klimaatverandering. Waar extreme weersomstandigheden als hittestress, piekbuien en de daarmee gepaarde wateroverlast voorheen als uitzonderlijk werden beschouwd, vormen ze inmiddels een structureel risico voor de continuïteit van logistieke processen en de fysieke weerbaarheid van distributiecentra.

Hittestress kan bijvoorbeeld leiden tot verminderde productiviteit, hogere energiekosten en schade aan temperatuurgevoelige goederen. Wateroverlast door piekbuien of overstromingen kan laadkuilen en opslagruimten onbruikbaar maken, met directe gevolgen voor de operatie. Droogte en netcongestie beïnvloeden de beschikbaarheid van water en energie, cruciaal voor de werking van moderne logistieke systemen.

Impact op vastgoedwaarde en levensduur

Naast operationele verstoringen hebben klimatrisico's ook invloed op de waarde en levensduur van logistiek vastgoed. Gebouwen die niet zijn voorbereid op extreme weersomstandigheden lopen grotere kans op schade, hogere onderhoudskosten en waardeverlies. Tegelijkertijd groeit de vraag naar 'klimaatbestendige' panden vanuit investeerders, huurders en beleidsmakers.

Uit de interviews blijkt dat ontwikkelaars en eindgebruikers de risico's inzien, maar dat de mate van integratie in strategie en besluitvorming sterk uiteenloopt. Sommige partijen nemen klimaatadaptatie structureel mee in ontwerp en locatiekeuze, terwijl anderen vooral reageren op externe eisen of incidenten.

Drie centrale dimensies van klimaatadaptatie

In het kader van deze whitepaper worden drie dimensies van klimaatadaptatie onderzocht:

1. Bewustzijn van risico's:

In hoeverre herkennen vastgoedeigenaren, beheerders en gebruikers de impact van klimaatverandering op hun panden?

2. Maatregelen bij bestaande panden:

Welke aanpassingen worden gedaan om bestaande gebouwen weerbaarder te maken?

3. Maatregelen bij nieuwbouw:

Welke klimaatadaptieve keuzes worden gemaakt bij de ontwikkeling van nieuwe distributiecentra?

Deze dimensies vormen de leidraad voor de volgende hoofdstukken, waarin de perspectieven van ontwikkelaars, eindgebruikers en banken worden uitgediept.

4 Perspectief van vastgoedontwikkelaars



Groeibewustzijn, maar uiteenlopende strategieën

Ontwikkelaars van logistiek vastgoed erkennen steeds nadrukkelijker de impact van klimaatverandering op hun gebouwen. Uit de interviews blijkt dat het bewustzijn over klimaatrisico's door hittestress en met name wateroverlast groeit, maar dat de mate waarin deze risico's worden meegenomen in strategie en uitvoering per ontwikkelaar sterk verschilt.

Sommige ontwikkelaars, zoals WDP, Montea en VGP, integreren klimaatadaptatie structureel in hun investeringsbeslissingen, ontwerpcriteria en locatiekeuze. 'We analyseren klimaatadaptiviteit als vast onderdeel van onze investeringsbeslissing', zegt Dirk Van Buggenhout, Chief Sustainability Officer bij Montea. Andere partijen, SEGRO, HVBV en DHG, zijn zich wel bewust van de risico's, maar geven aan dat concrete kaders en definities ontbreken. 'Wat verstaan we concreet onder klimaatadaptatie en klimaatadaptief bouwen? Daar ontbreekt het aan', stelt Eelco Ouwerkerk, directeur van SEGRO Nederland.

Ouwerkerk trekt dan ook de vergelijking met de CO₂-reductie. 'Je moet dat op een gegeven moment kunnen kwantificeren in een nummer, want dan kan je de mensen vertellen over welke horde ze moeten springen en door welk hoepeltje. Dat is met klimaatadaptief bouwen mijns inziens op dit moment nog wat ingewikkeld.'

Bewustzijn van risico's voor panden

Alle zes ontwikkelaars erkennen dat klimaatverandering risico's met zich meebrengt voor logistiek vastgoed. Wateroverlast en overstromingsgevaar worden het meest genoemd, gevolgd door hittestress en netcongestie. Toch is klimaatverandering zelden een doorslaggevende factor bij locatiekeuze. 'Klimaatrisico's? Alleen als ze ons letterlijk in de weg liggen', zegt Willem van der Meijden, Commercieel Directeur van HVBV Vastgoed. Traditionele locatiekeuzecriteria zoals bereikbaarheid, grondbeschikbaarheid, beschikbaarheid personeel en infrastructuur (weg en water) en in toenemende mate stroom zijn dominant.



Ik heb het in Nederland nog niet meegemaakt dat klimaatverandering een decision making point is voor klanten. Klanten focussen zich primair op traditionele criteria zoals bereikbaarheid, arbeidsmarkt en medewerking van lokale overheden.'

Eelco Ouwerkerk - Directeur, SEGRO Nederland

Wel groeit het besef dat klimaatrisico's invloed hebben op de verzekerbaarheid, restwaarde en investeerbaarheid van vastgoed. 'CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive, red.) beïnvloedt rechtstreeks de overweging van partijen om wel of niet in ons te investeren', aldus Martijn Sleutjes van WDP.

Ook VGP benadrukt het belang van transparantie: 'Grote beleggers gaan straks echt geen gebouw meer kopen zonder dat paspoort', zegt Martijn Vlutters daarmee verwijzend naar het digitale Europese gebouw-paspoort.

Klimaatadaptatie maatregelen bij bestaande panden

Bij bestaande gebouwen ligt de focus vooral op energieoptimalisatie, waterbeheer en comfortverbetering. Veel ontwikkelaars investeren in:

- ✓ Warmtepompen ter vervanging van gasinstallaties.
- ✓ Batterijopslag als back-up bij stroomuitval.
- ✓ Zonwering, ventilatie en isolatie om hittestress te beperken.
- ✓ Groene elementen zoals beplanting en schaduwplekken voor personeel.

Montea noemt de toepassing van reversibele installaties en batterijsystemen als voorbeeld: 'Die fungeren als een soort Uninterruptible Power Supply (UPS), waarmee bij stroomuitval essentiële processen tijdelijk operationeel blijven.'

DHG wijst op de noodzaak van vooral pragmatische oplossingen: 'In het allerergste scenario kan er tijdelijk een paar centimeter water op het terrein blijven staan. En dat is ook gewoon acceptabel - het hoort erbij', zegt Peter van Wensveen, Development Manager en BREEAM-expert bij DHG. Toch zijn de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen vaak beperkt. 'Op bestaande bedrijventerreinen is het niet eenvoudig om een heel terrein mee te krijgen op thema's als klimaatadaptatie', stelt Sleutjes van WDP. 'Parkmanagement ontbreekt vaak.'

Maatregelen bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw worden klimaatadaptatieve maatregelen steeds vaker standaard toegepast.

Voorbeelden zijn:

- ✓ Verhoogde vloerhoogtes en vermijding van laadkuilen.
- ✓ Infiltratiekragen, wadi's en vertraagde afvoer voor waterbeheer.
- ✓ Witte daken, reflecterend glas en zonwering tegen hittestress.
- ✓ All-electric installaties en energiemanagementsystemen.

VGP benadrukt het belang van locatiekeuze: 'We maken proactief keuzes voor klimaatresistente locaties.' Ook de toepassing van tools zoals CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor, red.), en de risicotool van Moody's Investor Service helpen bij het inschatten van klimaatrisico's. 'Als uit de analyse blijkt dat water een risico vormt, houden we daar van meet af aan rekening mee', zegt Vlutters.

Daarnaast wordt bij sommige ontwikkelaars biodiversiteit meegenomen in het ontwerp, via scorekaarten, ecologische inrichting en fauna-integratie. 'We ontwikkelen een scorekaart per locatie, zodat we gericht kunnen sturen op kwalitatief groen', zegt Van Buggenhout van Montea.

Van pioniers naar pragmatisten

De interviews laten zien dat klimaatadaptatie bij ontwikkelaars in beweging is. Sommige partijen nemen het voortouw met geïntegreerde strategieën en innovatieve maatregelen. Andere volgen, gedreven door regelgeving, klantvragen of verzekeringsvoorwaarden. 'We zijn op het vlak van klimaatadaptatie niet het beste jongetje van de klas, maar behoren wel tot de top vijf', zegt Richard Elich, business development directeur bij DHG. De sector beweegt richting meer bewustwording, maar mist nog een gemeenschappelijk kader en collectieve aanpak, waar het gaat om klimaatadaptatie.

In het volgende hoofdstuk wordt het perspectief van de eindgebruikers belicht: hoe kijken gebruikers van logistiek vastgoed naar klimaatrisico's en wat doen zij om hun gebouwen toekomstbestendig te maken?



Distributiecentrum omarmt het klimaat

Op bedrijventerrein De Krokten in Breda realiseerde WDP een distributiecentrum dat volgens de ontwikkelaar geldt als schoolvoorbeeld van klimaatadaptief en biodivers bouwen. Op de herontwikkelde locatie van 4,5 hectare werd het aandeel groen fors vergroot: van 10 naar 42 procent onverhard oppervlak. Samen met een landschapsarchitect en een ecooloog is het terrein ingericht voor biodiversiteit, hitteadaptatie en welzijn van medewerkers.

De buitenruimte kreeg een wandel- en trimpad met fitnessvoorzieningen, 75 solitaire bomen, 15.000 heesters, 1750 klimplanten en 8500 vierkante meter bloemrijk grasland. 'We wilden een vriendelijk gebouw naar de omgeving toe', zegt Martijn Sleutjes van WDP, daarmee verwijzend naar de discussie over de 'verdozing' van het landschap. Ook waterbeheer speelt een centrale rol. Het terrein buffert 2000 kubieke meter regenwater via wadi's en infiltratiekragen, en nog eens 1,5 miljoen liter door toevoeging van groen. Daarmee gaat het project verder dan de eisen van verzekeraars, waterschappen en certificeringsinstanties.

5 Perspectief van eindgebruikers



Bewustzijn groeit, maar strategie blijft versnipperd

Gebruikers van logistiek vastgoed erkennen steeds vaker de risico's van klimaatverandering. Toch blijkt uit de interviews dat klimaatadaptatie nog zelden een leidend principe is bij locatiekeuze of vastgoedstrategie. Het bewustzijn is aanwezig, maar de vertaling naar structureel beleid en concrete maatregelen is gefragmenteerd.

'Je huurt geen pand voor tien jaar met het risico dat je over vijf jaar natte voeten hebt', stelt Ron Thijssen van Bleckmann, waarmee hij de groeiende aandacht voor klimaatrisico's onderstreept. Tegelijkertijd blijft de horizon beperkt: 'Het is een afweging van risico's, gezond verstand en langetermijnvisie.'



In Nederland hebben we niet de luxe van voldoende beschikbare locaties. Klimaatrisico's worden meegenomen, maar de businessstrategie blijft leidend.
Barbara Klep van DSV

Rhenus Logistics op zijn beurt mijdt volgens Jos Kagenaar bewust Moerdijk vanwege onder andere overstromingsrisico, ondanks dat andere grote logistieke dienstverleners er wel gevestigd zijn.

Bewustzijn van risico's voor panden

Alle geïnterviewde eindgebruikers erkennen dat klimaatverandering impact heeft op hun vastgoed. Wateroverlast, hittestress en netcongestie worden het vaakst genoemd. Toch spelen klimaatrisico's zelden een rol om af te zien van een locatie. 'Beschikbaarheid van grond is het belangrijkste. Klimaatomstandigheden zijn tot nu toe niet echt een ding geweest', zegt Ben Vos CFO van Vos Logistics.

Rhenus Logistics kiest bewust voor locaties buiten risicogebieden. 'Je zult ons niet snel in een laaggelegen poldergebied vinden', aldus Markus Simons. De vastgoedverantwoordelijke van het pakketbedrijf stelt: 'We moeten als pakketbezorger nu eenmaal overal kunnen komen; waar mensen wonen, moet bezorgd kunnen worden. Klimaatrisico's beoordelen we wel en waar nodig zetten we in op mitigerende maatregelen.'

Maatregelen bij bestaande panden

Bij bestaande gebouwen ligt de nadruk op risicobeperking en energie-efficiëntie. Veel gebruikers nemen - vaak op voorspraak van ontwikkelaars of aannemer - maatregelen zoals:

- ✓ Isolatieverbetering en zonwering.
- ✓ Ventilatie en extra waterpunten bij hittestress.
- ✓ Grijswatersystemen voor besproeiing en sanitair.
- ✓ Batterijopslag en aggregaten voor stroomzekerheid.

Thijssen van Bleckmann: 'Verplaatsen is meestal geen optie: grond is schaars. Je kijkt eerst wat je met het huidige pand kunt doen.' Theo van der Maazen (Vos Logistics) vult aan: 'Op sommige locaties van ons hergebruiken we regenwater, bijvoorbeeld voor de wasstraten of de toiletten in onze kantoren.'

Toch is het inzicht in kwetsbaarheid beperkt. 'We hebben geen volledig beeld van hoe kwetsbaar onze bestaande locaties zijn voor weersextremen', erkent Klep van DSV die aangeeft dat specifieke aanpassingen aan bestaande gebouwen of terreinen om schade door water, hitte of droogte verder te beperken zijn vooralsnog niet aan de orde zijn. 'Ook van een mogelijk vertrek van een locatie vanwege klimaatrisico's is bij ons op dit moment geen sprake.'

Rhenus investeert op sommige bestaande locaties in de installatie van batterijen en aggregaten om stroomstoringen op te vangen. 'Klimaatverandering brengt ook risico's voor de continuïteit van onze klanten met zich mee. Wij willen daarop anticiperen', aldus Simons.

Maatregelen bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw worden aan klimaatadaptatie gerelateerde maatregelen steeds vaker toegepast, vaak gedreven door regelgeving of certificering.

Voorbeelden zijn:

- ✓ Verhoogde vloerhoogtes en vermindering van diepe laadkuilen.
- ✓ Overdimensionering van riolering en overstortsystemen.
- ✓ Groene buffers, wadi's en infiltratiekragen.
- ✓ Witte daken en zonwering tegen hittestress.

Simons geeft als voorbeeld het DC New Logic III van Rhenus in Tilburg. 'Dit distributiecentrum ligt verhoogd en water stroomt gecontroleerd naar een retentievijver.' Thijssen noemt als voorbeeld het eerste aantoonbare circulaire distributiecentrum van Nederland dat werd gebouwd voor Bleckmann in Almelo. 'We hebben zoveel mogelijk gebruikgemaakt van gerecycled materiaal: van fundering tot plafondplaten en isolatie.'

De vastgoedverantwoordelijke van het pakketbedrijf benadrukt dat klimaatadaptatie vaak indirect wordt afgedwongen: 'In feite wordt klimaatadaptatie via de achterdeur afgedwongen door gemeentelijke bestemmingsplannen en milieuregels.'

Bij nieuwbouwprojecten houdt DSV in Nederland rekening met heviger regenval door overdimensionering van riolering, goede nood overstort systemen, bufferings- en infiltratiemogelijkheden en het aansluiten op afwateringsmogelijkheden in het openbare gebied.

Sporadisch voert de logistiek dienstverlener een ecologisch onderzoek uit als er twijfels zijn over een locatie, maar dit blijft uitzondering.

Vos Logistics kijkt volgens Van der Maazen wel naar de bredere omgeving van een nieuwbouwlocatie. 'We maken altijd een risicoanalyse, waarbij we kijken naar vergunningen, natuurwaarden en klimaatrisico's. Het waterschap is daarbij een belangrijke kennispartner. We overleggen altijd in een vroeg stadium met hen want dit orgaan weet als geen ander hoe de lokale situatie in elkaar zit.'

Biodiversiteit als klimaatadaptieve maatregel

Uit de interviews blijkt dat sommige eindgebruikers biodiversiteit in samenspraak met de bouw of ontwikkelaar actief meenemen in hun klimaatadaptieve strategieën, vooral bij nieuwbouw. DSV houdt bijvoorbeeld op het terrein van het distributiecentrum op Tholen bijen en produceren honing, en er zijn fruitbomen en diverse planten aangebracht. Dit draagt niet alleen bij aan het milieu, maar ook aan een aangename werkomgeving voor medewerkers.

Rhenus Logistics integreert biodiversiteit structureel in hun duurzaamheidsbeleid. Zogeheten Green Teams brengen flora en fauna in kaart voor de bouw, en natuurlijke elementen worden bewust opgenomen in het ontwerp.

Vos Logistics kiest voor onderhoudsarme beplanting en bomen die schaduw bieden bij zitplekken, hoewel het terrein grotendeels verhard blijft.

Bleckmann heeft een vlindertuin aangelegd als onderdeel van een parkachtige buitenruimte, gericht op personeelscomfort. De vastgoedverantwoordelijke van het pakketbedrijf noemt biodiversiteit vooral in relatie tot gemeentelijke eisen bij nieuwbouwlocaties. Daarnaast worden op meerdere locaties grijswatersystemen toegepast, waarmee groenvoorzieningen worden besproeid zonder gebruik van drinkwater. Hoewel biodiversiteit niet overal structureel is ingebed in beleid, groeit het bewustzijn over de waarde ervan als klimaatadaptieve maatregel.

Belemmeringen: korte termijnen en verdeelde verantwoordelijkheid

Een terugkerend knelpunt is het kortetermijndenken in de logistieke sector. 'De meeste huurcontracten zijn kortlopend, en marges zijn flinterdun', stelt de vastgoedverantwoordelijk van het pakketbedrijf. 'Zolang concurrenten goedkoper opereren binnen het bestaande systeem, blijft verduurzaming vaak vrijwillig. Daardoor loont het zelden om te investeren in maatregelen met een lange terugverdientijd.'

Ook de rolverdeling tussen eigenaar en gebruiker vormt een barrière volgens de vastgoedverantwoordelijke bij het pakketbedrijf dat de afgelopen jaren in Nederland circa dertig sorteercentra liet bouwen die allemaal voldoen aan de hoogste BREEAM standaard.

De economische meerwaarde van klimaatadaptieve maatregelen is nog moeilijk meetbaar, stelt Van der Maazen. 'We proberen daar intern zicht op te krijgen, maar er is geen goed rekenmodel voor. Voor nieuwbouw zou zo'n methode echt waardevol zijn.'

Ben Vos vat het dilemma kernachtig samen: 'Je moet je panden - als we het hebben over extreme klimaatrisico's - beschermen tegen het onvoorstelbare, en dat zit niet in het DNA van mensen.'

Samenwerking: voorzichtig in beweging

Hoewel collectieve klimaatprojecten op bedrijventerreinen waar de vier logistiek dienstverleners en het pakketbedrijf op gevestigd zijn nog zeldzaam zijn, groeit de bereidheid tot samenwerking. Bleckmann werkt als logistiek dienstverlener samen met gemeenten aan warmtenetten. Het pakketbedrijf neemt op zijn beurt deel aan energiehubs-initiatieven. 'Dat laat zien dat samenwerking wel degelijk mogelijk is, mits er urgentie is en de belangen gelijk oplopen', aldus de vastgoedverantwoordelijke van het pakketbedrijf.

Rhenus ziet kansen in lokale initiatieven: 'In Son en Breugel lopen gesprekken over gezamenlijke maatregelen. Ook in Tilburg zijn er concrete plannen.'

Op bedrijventerreinen kiest Vos Logistics meestal voor een individuele aanpak. 'Onze locaties zijn groot en daardoor kunnen we veel zelf doen', zegt Van der Maazen. 'We overleggen wel met andere bedrijven en delen kennis, maar we nemen geen deel aan collectieve klimaatprojecten of herinrichting van het terrein via parkmanagement.'

DSV zou meer informatie vanuit overheid of brancheorganisaties over klimaatadaptatie waarderen, maar ziet geen behoefte aan directe ondersteuning. De logistiek dienstverlener verwacht dat klimaatfactoren op termijn wel een grotere rol zouden kunnen gaan spelen bij locatiekeuzes, maar momenteel bepalen business strategische overwegingen nog grotendeels de vestigingsbeslissingen.

Thijssen benadrukt het belang van kennisdeling op het vlak van klimaatadaptatie:



Samenwerking is daarbij essentieel. Met ontwikkelaars, overheden, leveranciers. De overheid hoeft niet per se te subsidiëren, maar goede informatie en kennisdeling zijn goud waard.'

Ron Thijssen - Manager Corporate Social Responsibility, Bleckmann

6 Verwevenheid van perspectieven



Gedeeld bewustzijn, gescheiden werelden

Zowel ontwikkelaars als eindgebruikers van logistiek vastgoed erkennen dat klimaatverandering risico's met zich meebrengt voor hun gebouwen. Toch blijkt uit de interviews dat hun perspectieven en prioriteiten vaak verschillen. Waar ontwikkelaars steeds vaker klimaatadaptatie integreren in ontwerp en investeringsstrategie, handelen eindgebruikers vooral reactief en pragmatisch, gedreven door operationele noodzaak en externe eisen, aspecten die kenmerkend zijn voor bedrijven actief in de logistieke sector.

'Onze gebouwen zijn onze grootste waarde. We moeten ze voorbereiden op de toekomst', stelt Dirk Van Buggenhout van Montea.

Bewustzijn: groeiend, maar ongelijk verdeeld

Ontwikkelaars tonen een groeiend strategisch bewustzijn van klimaatrisico's. Tools zoals de EU Taxonomy, CRREM en risicokaarten worden ingezet om locaties te screenen en maatregelen te onderbouwen. 'We maken proactief keuzes voor klimaatresistente locaties', zegt Martijn Vlutters van VGP.

Eindgebruikers erkennen de risico's, maar geven aan dat andere factoren vaak zwaarder wegen. 'Ruimte is schaars in Nederland en België. Het is niet zozeer de vraag waar we willen zitten, maar waar überhaupt nog plek is', aldus Thijssen. Klimaatrisico's worden zelden doorslaggevend genoemd bij locatiekeuze door de eindgebruikers.

Maatregelen bij bestaande panden: gedeelde intentie, beperkte samenwerking

Zowel ontwikkelaars als gebruikers nemen maatregelen bij bestaande gebouwen, zoals isolatieverbetering, warmtepompen, batterijopslag en zonwering. Toch is de samenwerking tussen beide groepen vaak beperkt. Gebruikers huren panden en zijn afhankelijk van de bereidheid van eigenaren om te investeren. 'Zonder gedeelde verantwoordelijkheid wordt het lastig om vooruitgang te boeken', stelt de vastgoedverantwoordelijke van het pakketbedrijf.

Ontwikkelaars wijzen op het gebrek aan parkmanagement en versnipperde eigendomsstructuren. 'Op bestaande bedrijventerreinen is het niet eenvoudig om een heel terrein mee te krijgen op thema's als klimaatadaptatie', aldus Martijn Sleutjes van WDP.

Nieuwbouw: convergerende praktijken, verschillende drijfveren

Bij nieuwbouw is er meer overlap. Zowel ontwikkelaars als gebruikers passen maatregelen toe zoals verhoogde vloerhoogtes, infiltratiekatten, witte daken en energieopslag. De motivatie verschilt echter. Ontwikkelaars doen dit vanuit investeringsstrategie en certificering, gebruikers vanuit operationele continuïteit en comfort.

'Als het een week lang 35 graden is, hoeven we het pand vrijwel niet te koelen', zegt Markus Simons van Rhenus over hun all-electric distributiecentrum in Tilburg. Barbara Klep van DSV benadrukt het belang van personeelscomfort: 'In geval van hoge weerstemperaturen vinden er maatregelen plaats zoals extra ventilatoren, waterpunten en rustmomenten.'

Belemmeringen: structureel en relationeel

Beide groepen ervaren belemmeringen. Ontwikkelaars noemen trage vergunningprocedures, gebrek aan duidelijke regelgeving en hoge kosten. Gebruikers wijzen op korte contracttermijnen, dunne marges en een scheve verdeling van kosten en baten.

‘Veel van die maatregelen zouden we ook zonder een BREEAM label nemen. Maar BREEAM vraagt bijvoorbeeld veel rapportages en bewijsvoering’, zegt Van der Maazen. Het pakketbedrijf stelt: ‘Zolang concurrenten goedkoper opereren binnen het bestaande systeem, blijft verduurzaming vaak vrijwillig.’

Qua wet en regelgeving constateert Montea dat in Nederland klimaatadaptieve eisen nog geen integraal onderdeel van omgevingsplannen van gemeentes. ‘Wel zijn zij verplicht om bij het opstellen van omgevingsvisies en omgevingsplannen rekening te houden met klimaatadaptatie. Er zijn geen harde landelijke normen, wel beleidsruimte voor maatwerk op lokaal niveau. Sommige gemeentes gaan hier verder in dan andere’, zegt Hylcke Okkinga, directeur van Montea Nederland.

‘Wij staan niet negatief tegenover klimaatadaptief bouwen. Veel maatregelen nemen we ook al, structureel en technisch geïntegreerd, vaak omdat het moet - maar ook steeds vaker omdat we zelf overtuigd raken van het belang. De bewustwording groeit’, zegt Willem van der Meijden van HVBM.

‘Als sector moeten we daarin stappen zetten. De overheid zou daarbij vooral moeten faciliteren, door kennisdeling, onderzoek en experimenteerruimte’, aldus Van der Meijden.

Samenwerking: potentieel, maar nog beperkt benut

Er is consensus tussen zowel eindgebruikers als ontwikkelaars dat samenwerking essentieel is, maar in de praktijk blijft deze toch nog beperkt. Ontwikkelaars pleiten voor gebiedsgerichte aanpakken en collectieve oplossingen. ‘Voor effectieve klimaatadaptatie is samenwerking nodig tussen gemeente, provincie en waterschap. Als individu kun je het voor een bedrijventerrein niet oplossen op je eigen kavel’, benadrukt Ouwerkerk.

7 Visie van banken



Visie van banken op klimaatadaptatie in logistiek vastgoed

Klimaatadaptatie als randvoorwaarde voor financierbaarheid

Klimaatverandering is niet langer een abstract risico voor de financiële sector. Voor banken is het een concrete factor die de waarde, financierbaarheid en toekomstbestendigheid van logistiek vastgoed beïnvloedt. Uit de gesprekken met ABN AMRO, ING en Rabobank blijkt dat klimaatadaptatie inmiddels een structureel onderdeel is van risicobeoordeling, taxatie en kredietverlening.

Onlangs is de factsheet 'Klimaatadaptatie Bedrijventerreinen' gelanceerd. Deze praktische routewijzer helpt ondernemers, parkmanagers en gemeenten op weg met concrete maatregelen én financierings-opties om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. De factsheet is een gezamenlijk initiatief van de Werkgroep Bedrijventerreinen van het Adaptatie Atelier en de financiële sector, vertegenwoordigd in het Platform voor Duurzame Financiering. Volgens Gijs Kloek, voorzitter van de Werkgroep Klimaatadaptatie van DNB, is juist nu het moment om in actie te komen: "Bedrijventerreinen zijn kwetsbaar, maar met de juiste aanpak kunnen we die weerbaar en aantrekkelijk maken."

Bart Banning (ABN AMRO) verwoordt het scherp: 'Vandaag de dag snappen de meeste klanten dat wij hier vragen over stellen. Sterker nog, ze zouden verbaasd zijn als we dat niet zouden doen.'

ABN AMRO: van taxatie naar sturing via Dupa 2.0

ABN AMRO integreert klimaatadaptatie via een combinatie van risicomodellen, heat maps en taxatie-eisen. De bank gebruikt data van KNMI, Moody's en ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure, red.) om fysieke klimaatrisico's zoals wateroverlast, droogte en hittestress te beoordelen op object- en portefeuilleniveau. Deze analyses worden toegepast op zowel nieuwe als bestaande financieringen.

Een belangrijke innovatie is Dupa 2.0, een verplichte duurzaamheidsparagraaf in taxatierapporten. Taxateurs moeten expliciet rapporteren over klimaatrisico's zoals funderingsproblemen, stijgende waterstanden en ligging in risicogebieden. Banning: 'We krijgen een veel scherper beeld van de klimaatrisico's die aan een logistiek object kleven.'

De bank stuurt volgens Banning actief op klimaatadaptief bouwen. Bij nieuwbouwprojecten wordt minimaal een BREEAM-certificering geëist. Bij locaties met verhoogd risico kan de bank strengere eisen stellen of een lagere financieringsgraad hanteren. 'We verwachten dan ook dat de ontwikkelaar maatregelen treft, bijvoorbeeld om wateroverlast te voorkomen.'

Ook voor bestaand vastgoed geldt een lange termijnblik. 'De looptijd van vastgoedfinancieringen is vaak dertig jaar. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar de huidige staat van een pand, maar ook naar de verwachte risico's gedurende die periode.'

ING: klimaatrisico's als nieuwe beoordelingscriteria

ING ontwikkelt op zijn beurt een gedetailleerd risicomodel waarmee alle gefinancierde panden worden gescreend op fysieke klimaatrisico's. Hiervoor gebruikt de bank het Nationaal Dashboard Toekomstige Leefomgeving en BAG-data (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) om per locatie risico's als wateroverlast en overstromingsgevaar te identificeren.

Sophie Kraaijeveld (ING): 'Net zoals we energielabels gebruiken om duurzaamheidsprestaties te beoordelen, gaan we dat straks ook doen voor klimaatrisico's.'

Hoewel hittestress minder direct waardegevoelig is, worden ook deze risico's meegenomen. Klimaatadaptatie is bij ING sterk gekoppeld aan BREEAM-certificering. 'Hoe hoger de BREEAM-score, hoe gunstiger vaak de financieringsvoorwaarden.'

ING voorziet dat klimaatadaptatie snel aan belang zal winnen. 'We zijn nog niet zo ver dat we financiering weigeren op basis van klimaatrisico's, maar dat moment komt dichterbij.' De bank pleit voor een 'klimaat-label' dat vergelijkbaar is met energielabels, zodat risico's eenduidig beoordeeld kunnen worden.

Een belangrijk inzicht van ING is dat klimaatadaptatie niet individueel kan worden opgelost. 'Het is niet voldoende als één pand klimaatadaptief is als het hele bedrijventerrein kwetsbaar blijft.' Daarom steunt de bank initiatieven zoals het Adaptatie-atelier, dat is opgezet als antwoord op de wens van gemeenten, waterschappen en provincies om met private partners samen klimaatadaptatie te versnellen.

Rabobank: ecosysteembenadering en MKB-focus

De Rabobank richt zich vooral op mkb-klanten die actief zijn in de logistieke sector. Henry Steenbergen benadrukt dat veel ondernemers meer verdienen aan hun vastgoed dan aan hun transportactiviteiten. 'Onze boodschap aan deze bedrijven is: zorg dat je pand in eigen beheer houdt.'

Toch ziet Rabobank een moeizame businesscase voor 'klimaatadaptatie'. 'Hoe kun je van een sector die gemiddeld twee tot drie procent rendement maakt verwachten dat zij hun magazijnen voor tientallen procenten extra kosten gaan aanpassen?'

Rabobank pleit - net als ING - voor een ecosysteembenadering: klimaatadaptatie moet plaatsvinden op het niveau van bedrijventerreinen, niet individuele kavels. Steenbergen: 'Je kunt een pand niet los zien van de infrastructuur eromheen, het watersysteem, de energievoorziening en de samenwerking tussen bedrijven.' Waterschappen spelen hierin ook een sleutelrol volgens Steenbergen. 'Zij gaan een cruciale rol spelen in het opvangen van water op bedrijventerreinen. Maar hun investeringen stuiten vaak op weerstand, terwijl ze feitelijk de waarde van vastgoed beschermen.'

Rabobank hanteert een mix van stimulering en druk: rentekorting op duurzame panden, maar ook een ondergrens voor energielabels. 'Panden met lagere labels willen we niet meer financieren.' Klimaatadaptatie wordt steeds vaker meegenomen in financieringsgesprekken en zal binnenkort ook in voorwaarden worden verankerd.

Steenbergen vindt dat er collectieve actie nodig is: 'Het grootste deel van ons logistiek vastgoed staat in de Randstad, vaak op of onder NAP. Je kunt wel zeggen: ga in Zwolle bouwen, maar het economische zwaartepunt zit in de Randstad. Daarom moeten we het collectief oplossen.'

8 Eindconclusie en aanbevelingen



Conclusie: bewustwording groeit, maar versnippering blijft

Uit dit onderzoek blijkt dat de bewustwording van klimaatrisico's in de logistieke sector onmiskenbaar groeit, maar dat de vertaalslag naar een structurele en samenhangende aanpak nog beperkt is. Wateroverlast, hittestress en netcongestie worden door zowel ontwikkelaars als eindgebruikers breed erkend als concrete risico's die gevolgen hebben voor de operationele continuïteit en de waarde van vastgoed. Banken versterken dit bewustzijn door klimaatadaptatie steeds nadrukkelijker te betrekken bij financiering en taxatie. Daarmee ontstaat een driehoek waarin ontwikkelaars, gebruikers en banken ieder vanuit hun eigen positie bijdragen aan de transitie naar klimaatbestendig logistiek vastgoed, maar waarin verschillen in strategie, horizon en prikkels nog leiden tot versnippering.

Strategische verankering

Ontwikkelaars laten zien dat klimaatadaptatie steeds vaker een vast onderdeel vormt van hun investeringsbeslissingen en ontwerp- en duurzaamheidscriteria. Partijen als Montea, VGP en WDP maken gebruik van risicokaarten, internationale taxonomieën en duurzaamheidslabels om klimaatrisico's al bij de locatiekeuze en het ontwerp te adresseren. Zij koppelen klimaatadaptatie aan langetermijnwaarde en investeerbaarheid van hun portefeuille. Daarmee lopen zij voorop in het strategisch verankeren van klimaatrisico's. Andere ontwikkelaars, zoals SEGRO, DHG en HVBM Vastgoed, erkennen klimaatrisico's wel, maar opereren meer reactief en zoeken vooral pragmatische oplossingen, mede door het ontbreken van duidelijke kaders en uniforme definities.

Klimaatadaptatie niet doorslaggevend

Eindgebruikers benaderen klimaatadaptatie doorgaans vanuit een operationele noodzaak. Hun maatregelen zijn vaak gericht op het beperken van acute risico's, als extra ventilatie, waterbuffers of back-upvoorzieningen voor stroom. Bij nieuwbouwprojecten worden klimaatadaptatieve ingrepen steeds vaker toegepast, maar veelal gedreven door regelgeving of certificering. Strategische integratie ontbreekt vaak, mede door korte contracttermijnen, dunne marges en de scheve verdeling van verantwoordelijkheden tussen eigenaar en huurder. Voor hen staat bedrijfscontinuïteit op de korte termijn centraal, waardoor klimaatadaptatie zelden een doorslaggevende factor is bij locatiekeuze.

Inzetten op ecosysteembenadering

Banken nemen een steeds actievare rol in door klimaatadaptatie expliciet te koppelen aan financieringsvoorwaarden, taxaties en risicomodellen. ABN AMRO eist duurzaamheidsparagrafen in taxatierapporten, ING koppelt financieringsvoorwaarden aan BREEAM-scores en Rabobank benadrukt de noodzaak van een ecosysteembenadering op bedrijventerrein-niveau. Daarmee zetten zij druk op de sector om klimaatadaptatie structureel mee te nemen in beslissingen, en maken zij duidelijk dat vastgoed zonder klimaatbestendige kenmerken steeds moeilijker financieerbaar wordt.

Noodzaak tot samenwerking

Wat overeenkomt tussen de drie perspectieven, is het groeiende besef dat klimaatadaptatie geen vrijblijvende keuze meer is. Alle partijen erkennen dat extreme weersomstandigheden reële gevolgen hebben voor de sector. Er is ook overeenstemming over de noodzaak van samenwerking, al blijft de praktijk vaak achter. Het belangrijkste verschil zit in de prikkel: ontwikkelaars worden gedreven door langetermijnwaarde en investeerders, eindgebruikers door operationele continuïteit, en banken door risicobeheersing en regelgeving.

Biodiversiteit tegen hittestress

Een belangrijk inzicht dat in dit onderzoek naar voren komt, is de rol van biodiversiteit als klimaatadaptieve maatregel. Groene elementen bij gebouwen zoals bomen, wadi's, groene daken en fauna-integratie dragen niet alleen bij aan waterberging en het tegengaan van hittestress, maar verbeteren ook het werkcomfort en de aantrekkelijkheid van locaties. Hoewel biodiversiteit nog niet overal structureel is ingebed, groeit het besef dat dit een essentieel onderdeel is van een toekomstbestendige aanpak.

De consequentie van de huidige versnippering is dat klimaatadaptieve maatregelen weliswaar toenemen, maar vaak ad hoc en individueel blijven. Zonder gedeelde kaders, gezamenlijke investeringsmodellen en collectieve aanpak op bedrijventerrein-niveau blijft de sector kwetsbaar en lopen partijen het risico achter de feiten aan te blijven hollen.

De resultaten van dit onderzoek vormen daarom niet alleen een momentopname van de huidige praktijk, maar ook een basis voor verdere kennisontwikkeling en het identificeren van effectieve mitigerende maatregelen, zowel voor met name bestaand als nieuw logistiek vastgoed. Door deze inzichten systematisch te benutten, kan de sector de stap zetten van losse initiatieven naar een samenhangende aanpak.

Aanbevelingen met praktijkvoorbeelden:

1. Versterk gedeeld eigenaarschap tussen ontwikkelaars en gebruikers

Aanbeveling:

Ontwikkel gezamenlijke investeringsmodellen waarin kosten en baten van klimaatadaptieve maatregelen eerlijk worden verdeeld.

Praktijkvoorbeeld:

Bleckmann gaat actief in gesprek met verhuurders over het plaatsen van zonnepanelen en verbeteren van isolatie. 'Verplaatsen is meestal geen optie: je kijkt eerst wat je met het huidige pand kunt doen', aldus Ron Thijssen.

2. Ontwikkel concrete definities en meetinstrumenten

Aanbeveling:

Versnel de toepassing van tools zoals CRREM, EU Taxonomy en GPR bij zowel nieuwbouw als renovatie.

Praktijkvoorbeeld:

VGP gebruikt de CRREM-tool en Moody's risicotool om klimaatrisico's bij locatiekeuze te beoordelen. 'Als uit de analyse blijkt dat water een risico vormt, houden we daar van meet af aan rekening mee.'

3. Verduurzaam bestaande bedrijventerreinen collectief

Aanbeveling:

Faciliteer parkmanagement met een expliciete rol in klimaatadaptatie en gebiedsgerichte maatregelen.

Praktijkvoorbeeld:

WDP wijst op het gebrek aan parkmanagement als belemmering voor verduurzaming. 'Ik ken er maar weinig die vol worden benut. Zou het dan niet mogelijk zijn om enkele parkeerplekken op te offeren voor bomen?'

4. Versterk de rol van gemeenten en waterschappen

Aanbeveling:

Gemeenten kunnen klimaatadaptatie verankeren in omgevingsplannen; waterschappen zijn cruciale kennispartners.

Praktijkvoorbeeld:

Vos Logistics overlegt bij nieuwbouw altijd met het waterschap. 'Niemand weet meer over lokale risico's dan het waterschap', aldus Theo van der Maazen.

5. Maak klimaatadaptatie economisch inzichtelijk

Aanbeveling:

Ontwikkel rekenmodellen voor de businesscase van klimaatadaptatieve maatregelen.

Praktijkvoorbeeld:

Rhenus investeerde in een all-electric distributiecentrum met 14.000 zonnepanelen. 'De voorinvesteringen betalen zich ruimschoots terug door lagere energiekosten', stelt Markus Simons.

6. Stimuleer kennisdeling en transparantie

Aanbeveling:

Deel best practices via brancheorganisaties en versterk CSRD-rapportages met aandacht voor klimaatadaptatie.

Praktijkvoorbeeld:

Bleckmann werkt aan een integrale duurzaamheidsstrategie met KPI's en een nulmeting. 'De overheid hoeft niet per se te subsidiëren, maar goede informatie en kennisdeling zijn goud waard', aldus Thijssen.

7. Stimuleer kennisdeling en transparantie

Aanbeveling:

Maak klimaatadaptatie een verplicht onderdeel van taxatierapporten en financieringsvoorwaarden, met aandacht voor fysieke risico's zoals wateroverlast, hittestress en funderingsproblemen.

Praktijkvoorbeeld:

ABN AMRO hanteert Dupa 2.0, een duurzaamheidsparagraaf in taxaties, en past risicomodellen toe bij nieuwe en bestaande financieringen. 'We verwachten dat ontwikkelaars maatregelen treffen bij verhoogd risico', aldus Bart Banning.

8. Veranker klimaatrisico's in taxatie en financiering

Aanbeveling:

Introduceer een gestandaardiseerd klimaatlabel, vergelijkbaar met energielabels, om fysieke klimaatrisico's eenduidig te beoordelen en te communiceren. Neem deel aan het kennis en Innovatie-programma Werklandschappen van de Toekomst.

Praktijkvoorbeeld:

ING werkt aan een risicomodel op basis van het Nationaal Dashboard Toekomstige Leefomgeving en koppelt klimaatadaptatie aan BREEAM-scores. 'Hoe hoger de score, hoe gunstiger de financieringsvoorwaarden', stelt Sophie Kraaijeveld.

9. Ontwikkel een klimaatlabel voor vastgoed

Aanbeveling:

Benader klimaatadaptatie op het niveau van bedrijventerreinen in plaats van individuele kavels, en betrek waterschappen actief bij de inrichting en bescherming van logistieke gebieden.

Praktijkvoorbeeld:

Rabobank pleit ook voor collectieve actie en samenwerking met waterschappen. 'Je kunt een pand niet los zien van de infrastructuur eromheen', aldus Henry Steenbergen. De bank combineert rentekorting op duurzame panden met een ondergrens voor energielabels.

10. Integreer biodiversiteit als klimaatadaptatieve maatregel

Aanbeveling:

Neem biodiversiteit structureel mee in ontwerp, inrichting en beheer van logistiek vastgoed. Groene elementen zoals vlindertuinen, fruitbomen, wadi's, groene daken en fauna-integratie dragen bij aan hittestressreductie, waterbeheer en werkcomfort.

Praktijkvoorbeeld:

DSV houdt bij en produceert honing op het terrein in Tholen, Rhenus brengt flora en fauna in kaart vóór de bouw, Montea ontwikkelt een biodiversiteitsscorekaart per locatie, en VGP past groene buffers en wadi's toe op locaties met hoog biodiversiteitsrisico.

9 Dankwoord



Voor het tot stand komen van deze whitepaper hebben verschillende ontwikkelaars en logistiek dienstverleners tijd en kennis beschikbaar gesteld en gedeeld. Hun inzichten en ervaringen vormen de kern van dit onderzoek en bieden waardevolle aanknopingspunten voor de verdere ontwikkeling van klimaatadaptieve strategieën binnen logistiek vastgoed. Wij willen hen allen hartelijk danken voor hun medewerking.

Deelnemers aan dit onderzoek:

- Martijn Sleutjes - Business Development Directeur, WDP
- Eelco Ouwerkerk - Directeur, SEGRO Nederland
- Dirk Van Buggenhout – Chief Sustainability Officer, Montea
- Hylcke Okkinga - Directeur, Montea Nederland
- Willem van der Meijden - Commercieel Directeur, HVBV Vastgoed
- Gideon Beemster - Projectmanager, HVBV Vastgoed
- Richard Elich - Business Development Directeur, DHG
- Peter van Wensveen - Development Manager en BREEAM-expert, DHG
- Raymond van Delden - Commercieel Directeur, VGP
- Martijn Vlutters - Duurzaamheidsexpert / Executive, VGP
- Ron Thijssen - Manager Corporate Social Responsibility, Bleckmann
- Barbara Klep - Managing Director, DSV Contract Logistics Netherlands
- Jos Kagenaar - Senior Business Developer, Rhenus Logistics
- Markus Simons - Managing Director Warehousing Solutions Nederland, Rhenus Logistics
- Ben Vos - CFO, Vos Logistics
- Theo van der Maazen - Consultant Vastgoed, Vos Logistics
- Sophie Kraaijeveld - Sector Bankier Real Estate, ING
- Bart Banning - Sector bankier Transport en Logistiek, ABN AMRO
- Henry Steenbergen - Directeur Transport en Mobiliteit, Rabobank

