



Woningcorporaties als partner bij klimaatadaptatie

(foto: Michel G.J. Smit)

Woningcorporaties zijn een belangrijke partner in het klimaatbestendig maken van onze wijken. Veel geld wordt door hen uitgegeven aan het herstel van waterschade. Steeds meer wordt men zich bewust van de noodzaak te werken aan het voorkomen van schade en overlast. De eerste stappen worden gezet, samen met gemeenten en huurders.

De woningcorporaties zijn eigenaar van een derde van de totale woningvoorraad (2,4 miljoen huurwoningen). Het bezit is vaak geclusterd en gelegen in dichtbevolkte delen. Er gaan grote bedragen in om: in 2016 werd 1,4 miljard euro geïnvesteerd in de bestaande woningen. 2,2 miljard euro werd uitgegeven aan nieuwbouw. De komende jaren zal extra worden ingezet op nieuwbouw om de woningtekorten te kunnen aanpakken en op de duurzaamheidsagenda.

Er is een groeiend bewustzijn binnen de corporatiewereld dat ook zij probleemeigenaar zijn, maar men voelt zich onbekwaam en wacht nog dikwijls af. Wie neemt het initiatief? Wie gaat wat betalen? Maar ook technische vragen als waar moet wat wanneer gebeuren? Wat betekent een bepaalde bodemsoort, zijn er kansen voor het koppelen van grondwaterbeheer? En

hoe zorg je ervoor dat iedereen in de organisatie is aangehaakt? Zijn de ketenpartners (aannemers) al voldoende adequaat? Er worden ad hoc eerste stappen gezet, vaak afhankelijk van individuele medewerkers of een extern verzoek (gemeente, waterschap, ministerie).

Er worden ad hoc eerste stappen gezet, vaak afhankelijk van individuele medewerkers of een extern verzoek



▲ Het Lakenplein tijdens de opening in juni 2018; de buitenruimte wordt nog verder vormgegeven. (foto: www.ruimtelijkeadaptatie.nl)

LAKENPARK, LEIDEN

Woningcorporatie Portaal was eind 2013 bereid om een verkenning uit te voeren bij een sloop/nieuwbouwproject in de oude binnenstad van Leiden. Wat zou het implementeren van de klimaatadaptatieopgave betekenen? Gesteund door het (toenmalige) Ministerie van Infrastructuur en Milieu werden partijen bijeengebracht en ondersteund. Er werd inzicht verkregen in het hoe en wat, maar ook inzicht in elkaars opgaven. Duidelijk werd dat de kwaliteit van de leefomgeving sterk werd verbeterd wanneer klimaatadaptatie werd geïntegreerd. Er kwam een inspiratieboekje uit dat meeding bij de uitvraag naar bouwers en architecten. Dit heeft geleid tot het winnend ontwerp met de naam Lakenpark. Van een volledig stenen plein werd voorgesteld het gebied te transformeren naar een park en de parkeeropgave in een half-verdiepte bak onder het pand te brengen. Dit werd vier jaar later gerealiseerd. Gemeente, Portaal en de huurders werken aan een nadere uitwerking van de groene buitenruimte. Een aantal zaken is niet doorgevoerd: het is nog geen rapportcijfer 10. Voor een eerste proeve is de realisatie van meer groen in de binnenstad echter wel van grote waarde. Het project heeft er bovendien toe geleid dat in Leiden het onderwerp ook bij de andere corporaties is geagendeerd.

Eerste ervaringen

Het beeld is dat de corporaties die zijn gestart dit alle op een andere manier doen: van het opnemen van klimaatadaptatie in de prestatieafspraken tot het omvormen van tuinen wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. Of de aanleg van groene daken in het meerjarenonderhoudsplan, het vergroenen van binnentuinen samen met de bewoners, opname in renovatie- en in sloop/nieuwbouwprojecten. Bij verschillende corporaties heeft de medewerker duurzaamheid kortgeleden ook klimaatadaptatie in de portefeuille gekregen.

Klimaatadaptief is in veel gevallen: voorzien van meer groen. Het koelende en watervasthoudende effect van groen leidt tot een aangename woonomgeving. Daarnaast biedt het leefruimte aan plant en dier (biodiversiteit). Bijzonder is dat het ook in het sociaal domein van belang is. Het biedt meer kansen voor ontmoeting en gaat zo eenzaamheid tegen. Er zijn daarnaast kansen om banen te creëren en mensen raken meer betrokken bij hun fysieke en sociale omgeving. In een groene omgeving zijn mensen bovendien gezonder en is er minder vandalisme. Voor de corporaties biedt het ook mogelijkheden om te werken aan een betere relatie met de huurders.

De huurders

Betrokkenheid van de huurders is essentieel. De huurdersorganisaties nemen deel aan zowel de ontwikkeling van visies en de bepaling van de prestatieafspraken als in de aanpak van complexen en (binnen)tuinen. Voor renovatieplannen is instemming van 70 procent van de bewoners nodig voordat gestart kan worden met de uitvoering. Het gesprek gaat over een aantrekkelijke woonomgeving en niet over technische praat met vakjargon. Ook de individuele tuinen zijn belangrijk.

Voor de huurders telt ook het voorkomen van hittestress. Veel geld wordt door de bewoners uitgegeven aan slecht functionerende airconditionings met bijbehorend hoog stroomverbruik. Groene daken, meer groen (bomen), gevelgroen en minder steen helpen ook voor dit probleem. Ook zijn er mogelijkheden in de prestaties van het gebouw. Groene

DE SPETTERFLAT, ROTTERDAM

In Rotterdam zagen medewerkers van Havensteder en de gemeente Rotterdam dat er een stevige actie nodig was om het onderwerp samen te kunnen agenderen. Het is gelukt om een eerste aanzet in de prestatieafspraken te krijgen (de afspraken tussen gemeente, corporatie en huurders). Zowel strategisch als op uitvoeringsgebied werkt men samen. Het leren kennen van elkaars opgaven en cultuur maakt de samenwerking makkelijker. Een gemeenteambtenaar is daarom twee dagen per week aan het werk bij de corporaties. Samen werken ze aan een gezamenlijke wijkaanpak en aan concrete projecten zoals het Spetterflat-project. Daarbij is een binnentuin van een renovatieproject met inzet van een externe partij samen met de bewoners omgevormd tot een groene oase. Koelend en waterbergend, maar vooral ook aantrekkelijk voor jong en oud.



Vergroening met bewoners, onder meer om de Spetterflat meer klimaatadaptief te maken. (foto: Fien Dekker/#spetterflat)

daken hebben effect op het energieverbruik en daarmee op de bepaling van het energielabel.

Kansrijke samenwerking met corporaties

Het is belangrijk dat partijen die klimaatadaptatie agenderen de corporaties betrekken. Van Klimaattafels tot en met de lokale wijk- en tuinenaanpak. Op dit moment starten de gemeenten met het maken van uitvoeringsplannen volgend op de stresstesten. Het blijkt goed mogelijk om de klimaatadaptatiemaatregelen in te vlechten in de strategische en uitvoeringsagenda. De directe betrokkenheid van de corporaties zal bij aanvang mogelijk tijd kosten maar in de uitvoering zal deze vertraging ongetwijfeld te niet worden gedaan. De corporaties hebben overigens zelf ook zicht op wateroverlastsituaties.

Er is samen een wereld te winnen. Wanneer een goede afstemming kan worden gemaakt met de gemeente, onder andere in de planning en uitvoeringsplannen en met betrokken huurders, kunnen snel grote stappen worden gezet. Het doel moet zijn met de laagste maatschappelijke lasten het hoogste maatschappelijk rendement te verkrijgen. De partijen moeten eruit kunnen komen om een redelijke kostenverdeling te maken. Dat zijn ze aan de huurders verplicht.

Last but not least

In vergelijking met de energietransitie blijkt klimaatadaptatie voor de corporaties technisch eenvoudig en in de uitvoering niet duur. Wel is er zeker in de startfase budget nodig voor uren van de medewerkers en moet extern kennis worden ingehuurd. Gemeenten, waterschappen en ministeries doen er goed aan de corporaties hierin te ondersteunen. Voor de corporaties is veel meer te behalen dan alleen het voorkomen van overlast en schade door regen en hitte of droogte. Klimaatadaptatie leidt tot een aantrekkelijke, groene en gezonde woonomgeving en blijkt behalve een doel ook een middel om andere opgaven aan te pakken.

De bestuurder van woningcorporatie Mitros, betrokken bij de pilot Kanaleneiland, sprak na afronding van het verkenningstraject uit dat klimaatadaptatie geen nieuwe opgave is. Wel anders werken en vooral samenwerken. ●

Anneke van Veen is auteur van de publicatie 'Woningcorporaties en klimaatadaptatie: Samen werken aan goed wonen'. Deze is te vinden www.ruimtelijkeadaptatie.nl.