

ANNEKE VAN VEEN SCHRIJFT 'INSPIRATIEBOEKJE' MET TIPS EN VOORBEELDEN

‘Belangrijke rol woningcorporaties bij vergroenings- opgaven’

Woningcorporaties hebben circa 40 procent van de woningen in Nederland in hun bezit. Om stijgende exploitatiekosten door extreme weersomstandigheden te voorkomen, de waarde van hun bezit te behouden én vooral ook het wooncomfort van de bewoners te kunnen garanderen, hebben zij er belang bij dat de wijken klimaatbestendig worden. Om hen daarbij een helpende hand te bieden verscheen vorig jaar de publicatie *Woningcorporaties en klimaatadaptatie - Samenwerken aan goed wonen* van Anneke van Veen.

Het idee voor een “inspiratieboekje”, zoals Anneke van Veen, zelfstandig adviseur Kwaliteit Leefomgeving, het noemt, kwam enkele jaren geleden toen accountants-adviesorganisatie Deloitte een *Handboek Woningcorporaties* presenteerde waarin onder meer duurzaamheid ter sprake kwam. Het besef kwam toen bij haar dat woningcorporaties een belangrijke rol kunnen spelen bij de vergroeningsopgaven. ‘Omdat overheden alleen zelf het weerwoord niet kunnen geven omdat maar de helft openbaar gebied is, is dus iedereen nodig en de woningcorporaties zijn een geweldige speler omdat zij zo’n groot woningbezit hebben en een directe link naar de huurders.’ De woningcorporaties in Nederland hebben een derde van de totale woningvoorraad

in hun bezit (circa 2,4 miljoen huurwoningen). Daarbij gaat het om enorme bedragen. Zo werd in 2016 1,4 miljard euro geïnvesteerd in bestaande woningen en 2,2 miljard euro in nieuwbouw (Stadswerk magazine 7/2019).

In het DNA

Door de klimaatveranderingen staat de kwaliteit van de woonomgeving steeds meer onder druk. Denk aan wateroverlast, de lange periode met hitte en droogte. De waarde van het vastgoed wordt daardoor bedreigd. Er wordt veel geld uitgegeven om waterschades te herstellen en funderingsproblemen aan te pakken. Bovendien wordt de gezondheid van de oudere huurders bedreigd tijdens tropische periodes. Wie denkt dat het vanzelfsprekend is

dat woningcorporaties aandacht hebben voor klimaatadaptatie, heeft het mis. ‘Nee, dit is echt iets nieuws voor hen, uitzonderingen daargelaten. De corporaties zijn al heel druk met de energietransitie en dan komt er nu dit bij. Het is voor hen schaken op heel veel borden tegelijk.’ Hoe krijg je de woningcorporaties zover dat klimaatadaptatie, zoals Van Veen zegt, in het DNA gaat zitten? ‘De trigger is het comfort voor de huurder, het goede wonen. Daarnaast de vastgoedportefeuille. Het financiële aspect telt uiteraard mee; als je proactief en voorkomend aan de gang gaat, zet je je budgetten op een heel andere manier in. Een ander punt is het koel houden van woningen. Er worden heel veel woningen gebouwd die heel goed worden geïsoleerd, maar



dat betekent dat zij bijna niet meer gekoeld kunnen worden. Door steen door groen te vervangen, bomen te planten en groene daken aan te leggen wordt de omgeving koeler. Mensen kopen nu vaak airconditioners, en vaak de wat goedkopere, en die gebruiken heel veel energie. Het toverwoord bij de corporaties is het belang van de huurder.'

Van Veen pleit ervoor dat klimaatadaptatie in het DNA van de organisatie komt. 'Het is niet ingewikkeld om klimaatadaptatie in te vlechten in de strategische en beleidsplannen en daarmee in de dagelijkse praktijk. Met een heleboel bijkomende voordelen. Corporaties zijn indrukwekkende organisaties omdat ze een grote verantwoordelijkheid hebben. Ik wil ze niet log noemen;

ze zijn wel strak in de planning, bijvoorbeeld met een meerjarenplanning van projecten en beheer, financiële planning. Het voordeel is als je binnen die planning kunt komen, iedere handeling heel veel effect kan hebben.'

Samenwerking

Van Veen draaide in het verleden mee in een aantal innovatieprojecten van diverse corporaties en bouwers. Een van de corporaties was Portaal, dat in Leiden bij een sloop/nieuwbouwproject in de oude binnenstad wilde kijken wat het implementeren van de klimaatadaptatieopgave in de praktijk zou betekenen. Na een aantal werksessies met onder meer de corporatie, gemeente, waterschap en Atelier GROEN-BLAUW kon een boekje worden

'Toverwoord bij corporaties is het belang van de huurder'

bijgesloten bij de uitvraag naar architecten en bouwers. Het resultaat: er werden zeventig woningen gesloopt, er kwam een nul-op-de-meterappartementengebouw met 64 woningen, inpandig parkeren en een park. Een koppeling werd gemaakt met de aanleg van het Singelpark en de herinrichting van het aangrenzende parkeerterrein waardoor de buitenruimte als autovrij park kon worden ingericht. Duidelijk werd dat de kwaliteit van de leefomgeving sterk werd verbeterd.

In het boekje van Anneke van Veen worden meer voorbeelden genoemd om te laten zien dat met weinig inspanning veel kan worden bereikt. 'In tegenstelling tot de energietransitie die moeilijk, technisch en duur is. Dat is bij klimaatadaptatie niet het geval.' Ze noemt hierbij een van de pioniers, woningcorporatie Havensteder in Rotterdam, die ervan uitgaat dat klimaatadaptatie een doel is, maar ook een middel.

Essentieel volgens haar is samenwerking met gemeenten en met bewoners. 'Ik vind dat de meeste gemeenten sloom zijn in het benaderen van corporaties. Gemeenten zijn altijd gewend om alles alleen te kunnen doen. Van oudsher gaan de gesprekken tussen gemeente en corporatie over volkshuisvesting: hoeveel woningen zijn er nodig, hoeveel asielzoekers moet je plaatsen, hoeveel gehandicaptenwoningen moet je bouwen? En nu moet je als gemeente ook het gesprek voeren over vergroenen, hoe om te gaan met regenwater en de herinrichting van de buitenruimte. Dat is nieuw. Mensen van de afdeling water zijn niet gewend om met corporaties te praten. Dat hoefde vroeger niet.



Anneke van Veen



Dus het betrekken van bewoners en corporaties is een heel nieuw aspect. Het gaat om het samen verkennen van de opgaven en de kansen, investeren in elkaar leren kennen en snappen hoe een organisatie werkt. Er worden gelukkig wel stappen gemaakt voor samenwerking. In een aantal gemeenten komt de samenwerking tussen gemeente en corporaties goed op gang.'

Bewoners

Naast de samenwerking tussen gemeenten en corporaties is ook het betrekken van de bewoners belangrijk om klimaatadaptatieve maatregelen te laten slagen. 'Vergeet niet het belang van huurdersverenigingen die nu ook bevoegdheid hebben om mee te denken op het gebied van strategische plannen. Belangrijk is het informeren en betrekken van huurders. Als je met iets nieuws komt en bijvoorbeeld tegen bewoners zegt "je moet je tuin vergroenen", zal men niet staan te springen. Vergeet niet dat de huurders vaak een krappe beurs hebben. En ze weten vaak niet wat ze moeten doen. Het is een taal die mensen eigenlijk niet meer spreken. Als je mensen mee wilt nemen, moet je het leuk en aantrekkelijk maken. Een corporatie houdt bij wisseling van huurder een schouw van woning en tuin. Bij woningcor-



Beeld: Gemeente Leiden

poratie Area Wonen (circa achtduizend woningen in de regio Uden-Veghel, red.) vergroenen ze dan de tuinen voor meer dan 50 procent – want er is ook een terras, een pad naar de garage of het schuurtje – maar je ziet dan dat na een aantal maanden de huurders er toch weer stenen in gaan gooien. Dus alleen maar aanbieden en dan op je hielen wegdraaien werkt niet. Je moet als gemeente of corporatie ook de mensen helpen en ondersteunen. Je kunt niet zeggen: hier heb je het groen en succes ermee. Stadsboerderijen en educatiecentra kunnen hier een belangrijke rol in spelen. Zij zijn



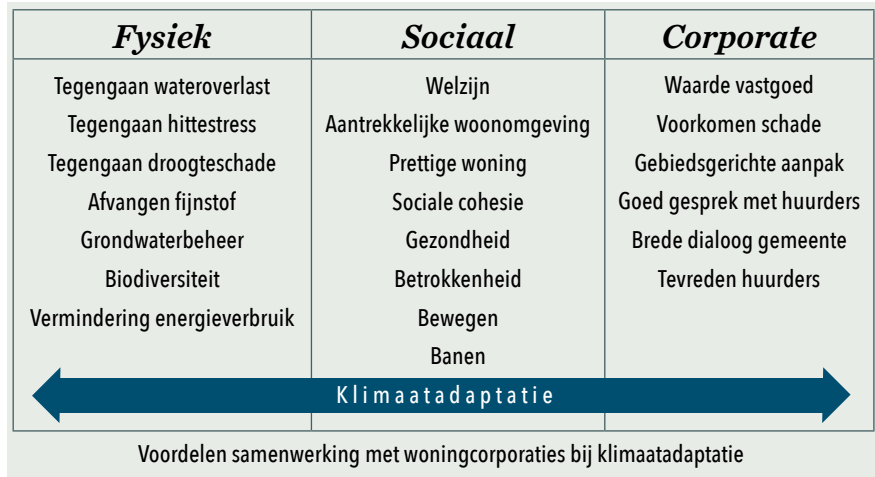
gewend het gesprek te voeren met jong en oud en kunnen die corporaties ook helpen om dat op een goede manier te doen en te ondersteunen. Zoals bij een renovatieproject Kanaleneiland in Utrecht waar de stichting Utrecht Natuurlijk het gesprek met de bewoners aanging en in Arnhem, waar het Natuurcentrum een belangrijke rol vervult. Andere mogelijkheden naast natuur- en milieueducatie zijn de eigen website en informatiekanalen van de corporatie of bijvoorbeeld een tuincoach die mensen adviseert.

Een rol hierin speelt ook Stichting Steenbreek die samen met gemeenten, waterschappen en provincies door publieksacties de leefomgeving wil vergroenen.

Voortuinen

Als goed voorbeeld noemt Van Veen de aanpak van de Mathe-nesserflats in Rotterdam van woningcorporatie Havensteder, waar bij de renovatie van de flats met in totaal 120 woningen een gezamenlijke binnentuin is gerealiseerd in samenwerking met 20 huurders (participatietraject Spetterflat).

Een ander project is de aanleg van geveltuintjes in 's-Hertogenbosch waar BrabantWonen een wijk met wateroverlast wilde aanpakken en de hulp van bewoners werd gevraagd. Er meldden zich vijftien huurders die samen met gemeente en de verhuurder aan de slag gingen: de gemeente haalde de tegels weg, BrabantWonen leverde de planten en de huurders legden de geveltuintjes aan. 'Ze zeggen dat die wijken "liefde" nodig hebben. Als een wijk verwaarloosd is, voelen de mensen zich ook waardeloos en gaan ze zich ook niet aangenaam gedragen. Er is een directe relatie tussen hoe een wijk eruitziet en hoe de mensen zich gedragen. Dat heb ik op Kanaleneiland gezien waar een paar flats waren gerenoveerd



en een aantal nog niet. Dat was zo'n wereld van verschil: troep die op straat lag, de wijze waarop mensen zich gedroegen.' Een ander goed voorbeeld van samenwerking tussen gemeente, corporaties en bewoners is de Sterrenbuurt in Zwijndrecht waar met het opknappen van de openbare ruimte het project "Groen doen we samen" werd gehouden waarbij bewoners zich konden aanmelden voor gratis gras, plantjes en bomen voor in hun voortuin. 'Ik heb overigens wel steeds meer twijfels over voortuintjes. Waarom moet je voortuinen maken? Waarom niet gewoon een strook openbaar gras zoals in Antwerpen is gemaakt in het Groen Kwartier? Voortuinen worden bijna altijd bestraat. Veel woningcorporaties bestraten de voortuinen voor 100 procent als zij een melding krijgen van troep in de voortuin. Een alternatief kan zijn "wijk-

tuinmannen" hierin een rol te geven, een nieuw soort functie, waarbij de sociale werkplaats een rol kan spelen. Woningcorporatie De Alliantie (met ruim vijftigduizend woningen in Amsterdam, Amersfoort, Almere, en Gooi en Vechtstreek) zet in op duurzaamheidsdoelstellingen en als je een woning huurt is het de bedoeling dat jij je tuin groen houdt. Daar zul je je als bewoner aan moeten conformeren. Daarnaast wordt samen met Amsterdam Rainproof en de tuincentra een project ontwikkeld om samen met de huurders grijs in groen om te toveren.' Het aangaan van het gesprek over het vergroenen van de wijk samen met de corporaties kan door iedereen worden gestart', zegt Van Veen. 'Gemeente, provincie, waterschap maar ook de groenvoorzieners en tuincentra spelen een belangrijke rol. Een fijne stad maken we samen!'

Over het inspiratieboekje

Het boekwerkje *Woningcorporaties en klimaatadaptatie - Samenwerken aan goed wonen* is gemaakt door Anneke van Veen in samenwerking met Marlou Boerbooms die actief is als energieambassadeur voor de Groene Huisvesters (samenwerking tussen corporaties, het ministerie van Binnenlandse Zaken, VNG, de Woonbond en Aedes, de landelijke branchevereniging van woningcorporaties). Het is geschreven in opdracht van Samen Klimaatbestendig en de provincie Zuid-Holland. 'Ik heb er goede reacties op gekregen. Mensen die erin genoemd worden en die ik heb geïnterviewd, worden ook benaderd. Het is belangrijk dat we op een andere manier naar de dingen gaan kijken, elkaar moeten inspireren en kijken naar wat waar werkt. Het is een slag die we moeten maken. Het inspiratieboekje helpt daarbij', aldus Van Veen. Het boekje is digitaal beschikbaar op <https://ruimtelijkeadaptatie.nl/@211526/woningcorporaties/>. Voor vragen: ae.van.veen@kpnmail.nl.