

# Woningcorporaties als krachtige partners in het klimaatadaptatiespoor

*presentatie resultaten interviews corporaties in Leiden*

*30 november 2017*



Ministerie van Infrastructuur  
en Waterstaat



**Leiden**

Anneke van Veen  
*advies kwaliteit leefomgeving, klimaatadaptatie en governance*  
Dordrecht



## Doel van de opdracht

De gemeente Leiden zet stevig in op het onderwerp klimaatadaptatie: het schakelen naar de nieuwe weersomstandigheden.

Woningcorporaties zijn onmisbare partners in het klimaatbestendig maken van de gebouwde omgeving. Als eigenaar/beheerder van een groot aantal woningen en flats. Van grotere aaneengesloten complexen en als huisbaas van tuinbezitters.

Om te verkennen op welke wijze corporaties kunnen worden geïnformeerd, geïnspireerd en geactiveerd worden in Leiden gesprekken gevoerd met Portaal, de Sleutels, Ons Doel en Duwo.

De resultaten worden benut voor het Deltaprogramma en voor het verder vormgeven van klimaatadaptatie in Leiden.

## De Leidse corporaties en de 15 geïnterviewden



Sen. Planmatig Onderhoud  
Directeur Bestuurder  
Bestuurssecretaris (duurzaamheid)  
Lid Raad van Commissarissen



Directeur Bestuurder  
Manager Vastgoed  
Gebiedsmanager



Voorzitter Raad van Bestuur  
Assetmanager Vastgoed  
Programmamanager  
Adviseur Leefomgeving  
Adviseur Volkshuisvesting  
(duurzaamheid)

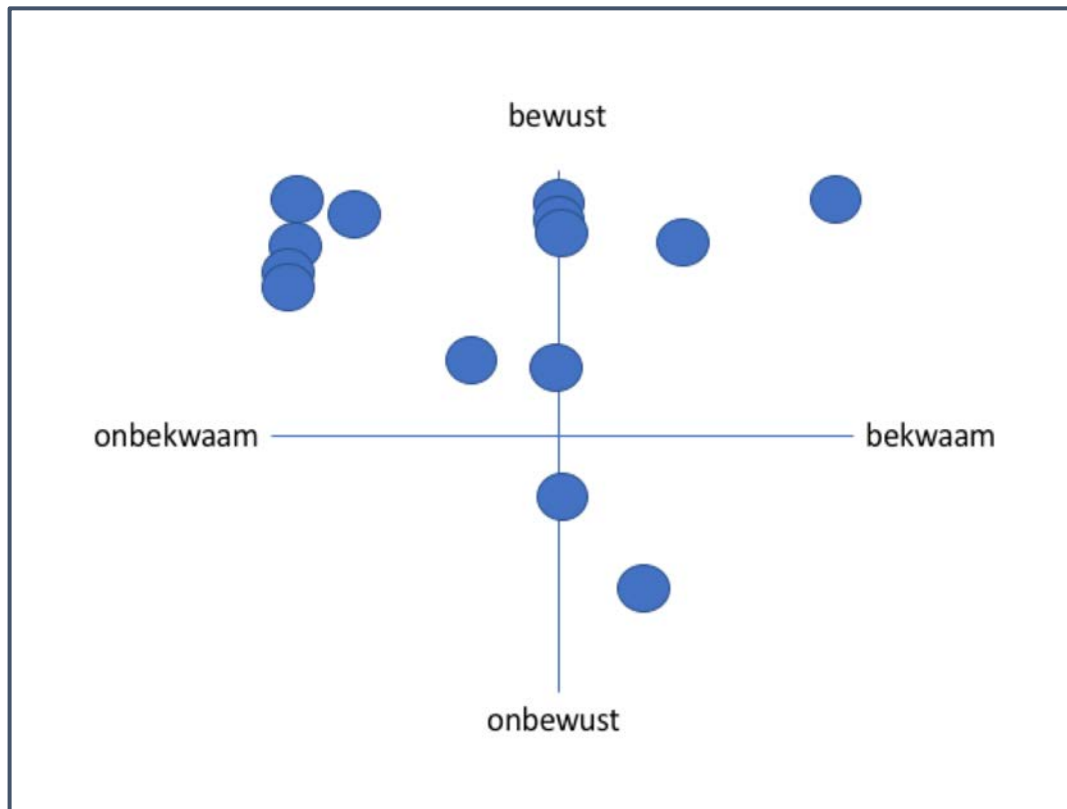


Assetmanager Vastgoed/Sustainable Officer  
Beleidsmedewerker Vastgoed, nieuwbouw en  
vernieuwbouw  
Teamleider Niet Planmatig  
Onderhoud/Teamleider Beheer

# Korte karakteristieken

	Ons Doel	De Sleutels	Duwo	Portaal
Locaties	Leiden	Leiden, Voorschoten	Delft, Adam, Amstelveen, Den Haag, Deventer, Hoofddorp, Leiden, Wageningen	Arnhem, Nijmegen, Amersfoort, Utrecht, Leiden, Bunnik, Stichtse Vecht, Nieuwegein, Oegstgeest, Alphen aan de Rijn, Amersfoort, Soest, Rheden, Rozendaal
doelgroep	algemeen	algemeen	studenten	algemeen
woningbezit	2500	7575	32.000	51.000
Woningverhuur Leiden	2500	?	6617	6508
Sloop/nieuwbouw Leiden tot 2020	200	117 (tm2021)	57	130
Type woningen-bijzonderheden			Veel verspreid areaal , o.a. monumenten	
Dagelijks onderhoud	4,4 miljoen	26 miljoen	22 miljoen	30 miljoen
Renovaties tot 2020		710 woningen		730 woningen
Aantal medewerkers/fte	25 medewerkers	95 medewerkers	162 fte	500 medewerkers
Organisatie	Stichting	Vereniging, Ledenvergadering	Stichting, adviesraad	Stichting moedermaatschappij van Portaal Holding

Bewust bekwaam?



Scores bewust/bekwaam op het onderwerp klimaatadaptatie

## Inzet op klimaatadaptatie tot nu toe (2017)



Groen dak op Het Gebouw



Problematische actie  
schuurdaken



Lakenplein  
wordt Lakenpark  
va 2014  
De Kooi



Gebiedsontwikkelingsproject  
in Delft

“De standaardaanpak blijkt geen meerkosten op te leveren en levert een beter resultaat op, wie wil dat niet? Het gaat over het afkoppelen van regenwater van het riool, groen in plaats van verharding, een deel van het onderhoud bij de bewoners (bv. urban farming, eigen tuinen), waterbesparende kranen en douchekop, gebouwen ontwerpen waarbij oververhitting zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

Alle voorbehouden en negatieve vooronderstellingen (wat is de businesscase, moeten wij dat nu ook doen? Wij zijn daar niet van) zijn weggenomen. De manier van werken (proeftuin met een concrete casus) was heel erg nuttig. Het was echt nodig om geïnformeerd te worden over het waarom. Hittestress en wateroverlast zijn belangrijke issues. “



## Conclusie:

Het bewustzijn is groot, de kennis hoe klimaatadaptatie vorm te geven is klein. Zelfs bij Portaal.

Corporaties gaan voor maatschappelijk belang en zien noodzaak inzet voor klimaatadaptatie.

Er is angst voor kosten en onduidelijkheid over wie e.e.a. moet betalen. Zijn er consequenties voor de huren?

Inzet op kennisverspreiding en -deling bij gemeente en corporaties tezamen. Learning by doing, leren van elkaar en bouwen aan voorbeelden.

*“Wat ervoor nodig is om klimaatadaptatie een volwaardig onderdeel te laten zijn van de strategie en werkwijze van corporaties?      Weinig!”*

Hoe de benodigde kennis verwerven?

Eigen medewerkers moeten zelf kennis vergaren

Aedes

Kences

De Corporatieacademie

Platform 31

het blad Corporatiebouw

via vereniging Toezichthouders Woningcorporaties

Intern delen

intranet/interne nieuwsbrief

Duwoacademie

kwaliteitsteaminzet

Interne kennisbank

Onderling delen?

Learning by doing samen met de gemeente (e.a.)

*“We moeten ons realiseren dat onze kinderen ons gaan uitlachen.”*

## Mogelijke locaties om pilots te starten

Duwo : Klikspaanproject

De Sleutels: Centrale Blokken de Kooi

Ons Doel: ontwikkeling 78 woningen: Sumatrastraat

Portaal: Aagaatlaan?, Rooseveltplein

## Lastig?

Hoe krijg je al je medewerkers mee?

veel werk aan energietransitie!

Hoe maken we dat huurders aanhaken met vergroenen van tuinen?

Wie is probleemeigenaar?

Kosten? Wie betaalt wat?

Hoe maken we eerst onze eigen visie op het onderwerp?

Afstemming planning gemeente en corporatie?

Waar kiezen we voor, wanneer?

Wordt het Bouwbesluit niet aangepast?

“We moeten het samen aanpakken en oplossen.”

Hoe kan de corporatieorganisatie het best worden geactiveerd?

Het onderwerp moet intern worden geagendeerd.

Het is belangrijk dat er een visie (intern) wordt opgesteld.

Houd het “klein”, integreer het in de opgaven en kom in actie.

Houd het dichtbij en betrek de huurders.

Niet meteen als businesscase aanvliegen.

Een covenant met de gemeente helpt.

Inpassen in framework van Woonvisie en Wet en Regelgeving.

*“Als je blijft wachten zit je nooit in de bus!”*

Wie is er binnen de organisatie belangrijk?



Iedereen!

Alle lagen in de corporaties zijn nodig om verandering in werken en samenwerken op gang te brengen. Van Raad van Commissarissen tot groenonderhoudsmensen.

Met accent op programmamanagers/ontwikkelaars en de assetmanager Vastgoed.

Nieuw beleid moet worden verankerd in eigen organisatie (meerlaags).

Wat zijn de interne beleidsinstrumenten en beslismomenten?

- Missie/visie
- Duurzaamheidsparagraaf
- Begroting/jaarverslagen
- Nieuwbouwplannen
- Sloop-nieuwbouw
- Renovatieplannen
- Vijfjarenplannen strategisch voorraadbeheer
- Meerjarenonderhoudsprogramma
- Planmatig onderhoud
- Mutaties
- Groenvisie
- Scan van bestaand bezit/beheer op adaptatiemogelijkheden

verwerken klimaatadaptatie in Programma van Eisen

*“Het moet gewoon going concern worden. Het hoort er gewoon bij. Je vraagt je toch ook niet meer af of de wc binnen of buiten wordt geplaatst?”*

## Mogelijke aanpak

Eigen ambitie formuleren door  
gemeente en corporatie



Gezamenlijke stip op de horizon bv in Convenant en Woonvisie

+

prioriteitstelling



afstemming met andere trajecten

Projectplannen/gebiedsplannen & Prestatieafspraken & Programma's van Eisen

*"Alle projectleiders van de gemeente zouden klimaatadaptatie ook in de vingers moeten hebben".*

## Missie/visie aanhaken aan Aedes instrumentarium

De op te stellen duurzaamheidsparagraaf (Visie 2050) in de Woonagenda 2017-2021 (Aedes) creëert geweldig momentum.  
Elke corporatie start nu met schrijven duurzaamheidsparagraaf.



1. DUURZAMER WONEN: RENOVATIE EN MINDER VERSPILLING

Samenwerking met de gemeente



Op dit moment drie “stromingen” voor de initiatieffase:

- Intern werken aan een eigen duurzaamheidsvisie inclusief klimaatadaptatieparagraaf, plus (later) aan gezamenlijk beleid met de gemeente
- Het initiatief van de gemeente afwachten
- Vooral graag al doend willen leren samen met de gemeente.



*We wachten gemeente af ----- We moeten proactief zijn, kunnen snel schakelen en anderen inspireren.*

Gezamenlijk instrumentarium: Woonvisie, Gebiedsplannen, Prestatieafspraken, Convenanten

- Prestatieafspraken moeten naast volkshuisvestelijke afspraken ook fysieke maatregelen bevatten.
- Denk ook aan de beheerfase.

Afstemming, verbinding, stroomlijnen.

- Leg de visies op elkaar bij de start van planontwikkeling----- wederzijds.
- Geen behoefte aan nieuwe overlegstructuren.
- Werk aan invlechten onderwerp, bij warmtevisie, gasloos.
- Zorg voor heldere organisatie.
- Een rol voor de wijkregisseurs?

Behoeftte aan een stuurgroep Duurzaamheidsagenda.

*Wie is de probleemeigenaar?*



## Wat is lastig?

Ontbreken inzicht binnen de corporaties.

Waar gaat het eigenlijk over?

Welke rol past ons? Proactief, afwachtend?

Nu veel ieder voor zich.

Gemeente vaak intern gericht, ook op eigen dynamiek gericht.

Gemeente kent veel lagen. Hoe vinden de goede mensen elkaar?

Contact nu pas vaak bij vergunningsaanvraag/

of wanneer een (riolerings) werk wordt opgestart.

Personeelsbezetting- kennis en kunde ontbreekt.

Voor kleine corporaties is een vraagbaak of flexibele deskundige schil nodig.

Veranderingen organisatie-breed gaan niet eenvoudig.

Kans dat het onderwerp weer vergeten wordt....

Een pilot start niet meteen een nieuwe manier van werken.

Geen inzicht in (meer)kosten – voorbeelden ontbreken.

**gemeente**

**corporatie**

**rijksoverheid**

Adaptatiestrategie 2020  
&  
Duurzaamheidsvisie  
klimaatadaptatie

Woonagenda 2017-  
2021 incl. visie 2050  
duurzaamheidsmtr.  
+ klimaatadaptatie

Informereren, inspireren,  
activeren. Wetgeving?

klimaatstresstest

In beeld brengen  
overlastsituaties

Stimuleringsregeling  
Ruimtelijke Adaptatie?

Woonvisie

X

Aanpassen Bouwbesluit

Meerjarenplannen  
Riolering

X

Afspraken DAEB  
buitenruimte?

X

Meerjarenplannen  
Gebouwen

Omgevingsvisie

X

Meekoppelkansen/  
aanpassen div beleid  
bv Warmtevisie

X

X

Gebiedsplannen

X

Aanpak  
openbare ruimte

Complexplannen/  
mutatieaanpak

## De rol van de huurders

Huurders moeten meteen worden betrokken bij kennisdelen en voorbeelden bouwen. En bij uitwerking op blokniveau.

De huurders zijn niet tegen meer groen. Informeer over de bedoelingen.

Werk zoveel mogelijk aan passende structurele oplossingen

De tuinen vragen een aparte aanpak.

Stimuleren van groene tuinen i.p.v. handhaven

Communicatie en participatie:

- Gezamenlijke info in Jip en Janneke taal voor de huurders.
- Standaardpresentatie voor corporaties.
- Goede voorbeelden laten zien.
- Benut de website en nieuwsbrieven.

*Geweldig groene daken. Hebben we gelijk minder last van meeuwen.*



## Belang van Wet- en regelgeving?

Ja graag, als ondergrens  
landelijk o.a. Bouwbesluit  
gemeentelijk.

*Wetgeving is belangrijk maar blijft de vraag hoe we eea concreet  
gaan aanpakken*



## Openstaande vragen

Wie is de probleemeigenaar?

ieder voor eigen domein en samen voor de stad en de bewoners?

Hoe worden de ketenpartners ook bewust en bekwaam?

*Ook de ketenpartners zijn belangrijk. Kun je wel de adviezen vertrouwen? Het regelmatig fout.*

## Samenvattend

De corporaties in Leiden zijn zich bewust van de opgave rond klimaatadaptatie, maar nog grotendeels onbekwaam.

Er is grote bereidheid om met het onderwerp te starten.

De duurzaamheidsparagraaf van de Woonagenda (Visie 2050) biedt kansen om adaptatieopgaven in de missie te voegen.

Het is van belang dat er (gezamenlijk) kennis wordt vergaard (gemeente en corporatie).

Dit kan onder andere via pilots- learning by doing.

Er is behoefte aan voorbeeldprojecten.

De regie wordt gezien bij de gemeente.

Er is geen behoefte aan nieuwe grootse overlegstructuren.

Er moet een stip op de horizon komen.

Een convenant is een goed instrument, maar dan wel snel zo concreet als mogelijk worden, o.a. in gebiedsplannen en prestatieafspraken.

*Aan papieren tijgers hebben we niets!*

## Mijn waarnemingen

Er is ruim tijd voor de gesprekken vrijgemaakt. Er is direct iets op gang gebracht.

De opgaven (uitgaven) van corporaties zijn groot. De meekoppelkansen dus ook.

Er is enthousiasme en betrokkenheid, plus energie om de maatschappelijke opgave op te pakken. Diversiteit in meningen over rolverdeling gemeente/corporatie in deze fase.

Het is belangrijk om op korte termijn afspraken te maken over het proces en inhoud samenwerking. Een convenant kan hiervoor een eerste stap zijn.





Het is nodig om eerst uitspraken samen te formuleren over initiatiefnemer, regisseur en probleemeigenaar. Hoe werk je aan langdurend wederzijds commitment?

De Woonagenda (duurzaamheidsparagraaf) is de perfecte kapstok voor het agenderen en implementeren voor de adaptatie. Landsbreed. Daar wordt nu aan gewerkt!

Corporaties zijn vrij intern gericht. Zelf leren, zelf doen, weinig delen. Maar er is wel behoefte bij een aantal om bv via lunchbijeenkomsten eea weer wel meer samen te gaan doen. Met collega-corporaties en of de gemeente/anderen.

Voorbeelden helpen inzichten in (beperkte) kosten te krijgen.

Waterschap en Dunea zijn nu nog volledig afzijdig maar wel genoemd. Ook zij hebben opgaven/ maatschappelijke betrokkenheid. De ketenpartners zullen meteen “mee moeten groeien”.



## Na de gesprekken

Verzoek om ondersteuning bij planvorming.

Voornemen Aedes via bestuurlijke rol aan te spreken.

Klimaatadaptatie wordt besproken in Duurzaamheidsvisieoverleg.

Intern wordt het onderwerp geagendeerd, ook met de RvC.

Overleg met de groengroep/agendering in MT.



*Het is geen verandering in strategie maar een andere manier van uitvoeren!*

Henk Peter Kip (directeur- bestuurder Woningcorporatie Mitros):

Wat is de volgende stap?

Mijn hoop



**Leiden**



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**



Met support van

Provincie Zuid-Holland



Ministerie van Infrastructuur  
en Waterstaat



Ketenpartners

# De Woningcorporaties in Leiden staan in de startblokken om (samen) te werken aan de klimaatadaptatieopgave

*“We willen en moeten, we zijn het de bewoners verplicht.”*

Anneke van Veen  
*advies kwaliteit leefomgeving, klimaatadaptatie en  
governance*  
Dordrecht

