

# KLIMAATADAPTATIE

## *Hoe corporaties regenbestendig worden*

Saskia Naafs, Gert Dekker, Tobias Nootenboom\*

■ Wie is verantwoordelijk voor regenwateroverlast en wie betaalt voor klimaatadaptatie? Woningcorporaties werken steeds vaker samen met gemeenten en waterschappen om hun bezit regenwaterbestendig te maken. 'Je kunt het niet meer alleen oplossen.' In het netwerk water en innovatie in de stedelijke leefomgeving voeren een groep gemeenten en waterschappen een dialoog over verschillende onderwerpen die zij in de eigen praktijk tegen komen. Hierbij staat de vraag centraal: Hoe krijg je het voor elkaar? Een van de onderwerpen was het samen werken aan klimaatadaptatie met woningcorporaties. In onderstaande artikel schetsen de gemeente Rotterdam, Zwolle en Apeldoorn elk hun ervaring met het samenwerken met woningcorporaties aan een klimaatbestendige stad.

■ Hoe maak je een wijk klimaatbestendig met hulp van de woningcorporatie én steun van bewoners? Die vraag stond bij de gemeente voorop bij de aanpak van de Agniesebuurt in Rotterdam. Deze begin twintigste-eeuwse buurt ten noorden van het Rotterdamse centraal station is dichtbebouwd. Door klimaatverandering heeft de wijk te kampen met droogte, hittestress en regenwateroverlast. Straten, tuinen en kelders staan bij hoosbuien blank.

Daarnaast is het riool aan vervanging toe. Het is deels verzakt en poreus en functioneert daardoor als drainagesysteem. Vervang je dat door nieuwe rioolbuizen, zoals de gemeente vorig jaar begon te doen, dan stijgt onbedoeld de grondwaterstand. En dat kan grote problemen opleveren: tuinen en kelders liepen onder. Bewoners voelden zich overvallen door de gevolgen en verenigden zich in een actiegroep. Eind 2017 zijn de rioolwerkzaamheden stil gelegd.

De gemeente kiest nu voor een andere aanpak. Ze richtte een *community* Agniesebuurt op: met bewoners over grondwaterproblemen praten en samen nadenken over de inrichting van de buitenruimte. De insteek?

'Klimaatadaptatie kan de leefomgeving ook verfraaien,' zegt John Jacobs van de gemeente Rotterdam. Hij is kartrekker van Water Sensitive Rotterdam dat de stad waterrobuust en klimaatbestendig maakt. 'Een bottom-up beweging: iedereen mag meedoen,' zegt Jacobs. Dat leidde in drieënhalf jaar tijd al tot meer dan honderd projecten in Rotterdam: van waterpleinen en regentuinen tot drijvende gebouwen.

Rotterdam wil Water Sensitive nu in beleid omzetten. Jacobs: 'Ik wil dat klimaatadaptatieve maatregelen automatisch worden meegenomen bij alle grote projecten en nieuwe ontwikkelingen in de stad, en dat alle partijen meedoen.' Dat blijkt in de praktijk nog niet eenvoudig. 'Iedereen heeft andere belangen, maar uiteindelijk doe je het allemaal voor de bewoners en de gebruikers van de stad. Klimaatverandering gaat iedereen aan.'

Dat vraagt ook een andere werkwijze van de gemeente, weet Jacobs: meer horizontaal samenwerken, plannings van corporaties, ontwikkelaars en nutsbedrijven op elkaar afstemmen zodat je werkzaamheden kunt combineren en de stad met

\* **Saskia Naafs** (Saskia Naafs Onderzoek en Advies), **Gert Dekker** (adviseur stedelijk waterbeheer bij Ambient en lid van de redactie van dit tijdschrift), **Tobias Nootenboom** (adviseur bij Ambient)

elkaar klimaatadaptief kunt maken. In Rotterdam sloeg daarom een brede groep maatschappelijke partners de handen ineen. De drie waterschappen die in Rotterdam actief zijn (Delfland, Hollandse Delta, Schieland & Krimpenerwaard) doen mee, evenals netbeheerder Stedin, drinkwaterbedrijf Evides en de vier grootste corporaties van Rotterdam.

### **Rotterdam: ‘Je kunt het niet meer alleen’**

Bij corporatie Havensteder, die zestig procent van de 2200 woningen in de Agniese buurt bezit, is strateeg John van der Knaap de aanjager. ‘We verhuren al honderd jaar woningen en dat doen we heel goed, maar we kunnen nog meer doen voor de stad. Rotterdam wil een inclusieve stad zijn, daar hoort klimaatadaptatie ook bij,’ zegt Van der Knaap. ‘Denk aan groene daken, groene gevels, aantrekkelijkere binnentuinen of aan parkeerplaatsen vergroenen. Dat vergroot het woongenot voor huurders. En misschien verlaagt het op termijn zelfs de kosten als bijvoorbeeld de rioolbelasting omlaag gaat.’

Een corporatie heeft meerdere belangen bij het regenbestendig maken van hun vastgoed: allereerst wateroverlast en schade voorkomen, maar ook het woongenot vergroten en de leefomgeving aantrekkelijker maken. Corporaties kunnen hun bewoners er ook op wijzen dat minder tegels in de tuin of een regenton de sponswerking van de stad vergroten.

De gemeente Rotterdam heeft klimaatadaptatie dan ook opgenomen in de prestatieafspraken met de corporaties. Zo doet Havensteder dit jaar een aantal pilotprojecten. Een voorbeeld is de recent aangelegde regentuin in de Agniese buurt. Regenpijpen zijn afgekoppeld, regenwater wordt opgevangen in slimme regentonnen die zijn aangesloten op het internet zodat ze weten wanneer de volgende bui eraan komt, er zijn infiltratiekratten en een wadi aangelegd, en er staan moestuinbakken, bankjes en barbecues. Het doel is tweeledig: zoveel mogelijk regenwater bergen in de wijk, maar ook een aantrekkelijke tuin voor bewoners die meer uitnodigt tot gebruik en ontmoeting.

De regentuin is voor de helft betaald met subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken, een kwart

door Havensteder en de gemeente, en een kwart door het waterschap. Het vooronderzoek is betaald door architectenbureau De Urbanisten.

‘Uitdagingen zijn er genoeg,’ zegt Van der Knaap. In hoeverre kan een publieke partij op privaat terrein investeren? En wie is verantwoordelijk voor het beheer en de onderhoudskosten? Hoe kaart je dit onderwerp aan bij bewoners? Zo ging een wijkbeheerder van Havensteder bij alle bewoners langs voor een gesprek over de noodzaak van klimaatadaptatie.

Van der Knaap: ‘Je moet niet alleen een brief in de bus gooien als je de riolering aanpakt, je moet veel langer van tevoren in gesprek gaan met bewoners: Wat willen zij? Wat verwachten zij?’ Als er andere problemen zijn, willen bewoners namelijk dat deze eerste opgelost worden voordat zij meewerken aan klimaatadaptatie, dat doorgaans lager op hun prioriteitenlijstje staat.

Maar eigenlijk is de grootste uitdaging de werkwijze van de corporatie, gemeente, waterschap en nutsbedrijven zelf, denkt Van der Knaap: ‘Ik denk niet dat het een waterprobleem is, ik denk dat het een participatieprobleem is. Het gaat om een andere manier van denken.’ Collega’s die al jaren op dezelfde manier werken, moeten een knop omzetten, is zijn ervaring. ‘De wereld is veranderd, je kunt het niet meer alleen oplossen. Maar de integraliteit ontbreekt nog.’

Het begin is dus gemaakt. De volgende stap is dat gemeente, waterschappen, netbeheerders, corporaties en andere instanties nog beter samenwerken en ook hun plannen op elkaar gaan afstemmen.

### **Zwolle: ‘Het hoeft niet duurder’**

Samenwerken, elkaars planning in ogenschouw nemen: daar zijn ze in Zwolle al wat verder mee. Die gemeente werkt daar nu twee jaar met één systeem waarin geplande werkzaamheden voor groen, wegen en riool staan. Ook projecten van ontwikkelaars, woningcorporaties en nutsbedrijven staan erin. ‘De kunst is om de verschillende investeringen op elkaar af te stemmen. Als de woningcorporatie een flat aanpakt, kunnen wij de openbare ruimte doen en de nutsbedrijven hun onderhoud,’ zeggen Andreas van

Rooijen en Mark Heideveld van de gemeente Zwolle.

Zowel Zwolle als Rotterdam maakt deel uit van de landelijke [Citydeal Klimaatadaptatie](http://www.citydealklimaatadaptatie.nl/) (<http://www.citydealklimaatadaptatie.nl/>): de deelnemende gemeenten delen *best practices* met elkaar en zetten in op een nieuwe werkwijze. Die gaat dwars door bestaande organisatiestructuren heen, en betreft uiteenlopende partijen: van lokale overheid tot ontwikkelaar, van beleidsmaker tot beheerder, van bestuurder tot bewoner.

De gemeente Zwolle zette begin 2017 een team klimaatadaptatie op dat door ‘alle disciplines heen kan opereren,’ zegt van Rooijen. En dat is nodig, want de stad ligt op NAP en is gevoelig voor stijgend water bij langdurige hoosbuien. Meerdere rivieren doorkruisen Zwolle: de Vecht, de Weteringen en de IJssel. De oude binnenstad is gebouwd op zandruggen, maar de nieuwbouwwijken liggen in laaggelegen polders.

Het team klimaatadaptatie maakt een langetermijnstrategie tot 2050, dat nauw aansluit bij het landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (<https://ruimtelijkeadaptatie.nl/deltaplan-ra/>), vertelt Van Rooijen. ‘Dat loopt van een stormvloedkering tot aan een groen dak en groene gevels. Het gaat tot in de haarvaten van de stad, en dan kom je bij woningcorporaties uit.’ In de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties is ‘klimaat’ daarom, net als in Rotterdam, een van de vier speerpunten.

### **‘Corporaties hebben verstand van woningen bouwen, niet van regenwater infiltreren’**

Voor Erik van der Linden van woningcorporatie Openbaar Belang Zwolle kwam het besef een jaar of vier geleden: ‘Regenwateroverlast is echt een probleem. Hier moeten we iets mee.’ Neem de nieuwbouwwijk Stadshagen, daar liepen kruipruimtes en parkeergarages onder bij stortbuien. Liftschachten liepen vol, elektrische apparatuur liep schade op. ‘Corporaties hebben verstand van woningen bouwen, niet van regenwater infiltreren. Pas als er wateroverlast komt, ga je je afvragen wat er allemaal in de grond ligt.’ In de tweede fase van de nieuwbouw zijn wel klimaatadaptieve maatregelen genomen.

Ook in Wezenlanden-Noord, een wijk ten oosten van het centrum, denkt Openbaar Belang over klimaatadaptatie na. Daar gaan zes flats tegen de vlakte en komt vanaf 2021 nieuwbouw voor in de plaats. De wijk ligt aan het Almelose kanaal en een waterkering. De corporatie ging daarom het gesprek aan met de gemeente, de provincie en het waterschap Drents

Overijsselse Delta om niet alleen de gebouwen, maar ook de omgeving klimaatadaptief te maken.

Een belangrijk uitgangspunt voor de corporatie is betaalbaarheid, zegt Van der Linden: ‘Klimaatadaptieve maatregelen mogen de kosten en de huur niet opdrijven.’ Er komen bijvoorbeeld infiltratiekratten en de paden achter de woningen worden opgehoogd zodat Wezenlanden straks voldoet aan de norm van 60 mm regenwater bergen op eigen terrein ‘Dat moeten wij als corporatie kunnen dragen. Maar het is de vraag hoe je extra ambities, zoals groene daken en hergebruik van regenwater kunt financieren,’ zegt Van der Linden. Voor een woningcorporatie is dat al gauw een tientje dat in de huur verrekend moet worden,’ zegt Van der Linden. ‘Ook waterpasserende verharding kost meer geld’.

### **‘Uit je eigen koker komen’**

Maar volgens Andreas van Rooijen van gemeente Zwolle hoeft het niet per se duurder te zijn. ‘Bij waterpasserende verharding hoef je immers geen kolken in de straat aan te leggen.’ Hij wil klimaat koppelen aan woongenot en leefomgeving. ‘Wij vragen niet aan bewoners en bedrijven of ze “klimaatadaptief” willen zijn, want zij willen gewoon goed wonen en werken. Wij vragen ons af hoe je dat woongenot kunt vergroten en tegelijk klimaatadaptief kunt zijn.’

Zwolle heeft tot 2030 nog een flinke bouwopgave: zo’n zesduizend woningen komen erbij, vooral in de bestaande wijken. Bij nieuwbouw is het zaak om bestaande routines te doorbreken, zegt Van Rooijen. ‘In Nederland is alles zo goed geregeld, dat we geneigd zijn hetzelfde te blijven doen. Er is weinig innovatie in ontwerp en corporaties zijn geneigd vanuit woningen te denken. Binnen het bouwproces is iedereen verantwoordelijk – van de architect tot de aannemer en de installateur – voor zijn eigen stukje en norm.’

Volgens zijn collega Mark Heideveld is daarom een grote denkslag nodig. ‘Klimaatadaptatie is uit je eigen koker komen en over de randen van je eigen bureau heen kijken. De overheid kan kennis en informatie delen en handelingsperspectief geven, maar kan het niet allemaal alleen oplossen. Je hebt ook de woningcorporaties, de bewoners en de bedrijven nodig.’

Binnen de gemeente zijn budgetten een voortdurende discussie, zegt Van Rooijen. ‘De gemeente is van oudsher sectoraal en projectgericht georganiseerd. Je hebt aparte budgetten met eigen plannings- en projectgrenzen. Klimaatadaptatie gaat hier dwars doorheen. Maar het lukt steeds beter om die budgetten

bij elkaar te brengen en om projecten klimaatrobuust te maken.’

### **Apeldoorn: Afkoppelsubsidie doet wonderen**

De gemeente Apeldoorn betreft bewoners actief bij klimaatadaptatie. Sinds een jaar verstrekt de gemeente een afkoppelsubsidie aan particulieren die hun regenpijp afkoppelen: zes euro per vierkante meter voor bovengronds en het dubbele bedrag voor ondergronds afkoppelen via infiltratiekratten. Het waterschap Vallei en Veluwe draagt daar tien tot twintig procent van de kosten aan bij. ‘Ze zijn inhoudelijk niet bij de uitvoering betrokken, maar agenderen wel continu de noodzaak van regenwater bergen op eigen terrein,’ zegt Diederik Anema van de gemeente Apeldoorn. ‘Vijf jaar geleden moesten we nog leuren met afkoppelprojecten, nu komen mensen zelf naar ons toe omdat ze hun bedrijfspand of school willen afkoppelen. Goed voorbeeld doet volgen,’ zegt hij.

Woningstichting Ons Huis maakte gebruik van deze gemeentelijke bijdrage en koppelde een woonblok aan de Apeldoornse Lekstraat af. Ze lieten met financiële steun van de gemeente ook een wadi aanleggen op hun eigen terrein. Het beheer van deze buitenruimte is voor rekening van de corporatie. ‘Die afkoppelsubsidie is een hele goede stimulans,’ vindt Jeroen Knoop van Ons Huis. De nieuwe bewoners (het complex stond voor renovatie leeg) hebben er volgens hem een duurzame en afwisselende tuin voor terug gekregen, waar af en toe regenwater in staat.

Maar Knoop vindt het een gemiste kans dat niet meteen de hele buitenruimte klimaatadaptief gemaakt is. Er was namelijk geen gemeentelijk budget voor het vernieuwen van straat en stoep toen het wegdek open ging voor gaswerkzaamheden. Sindsdien hebben de woningcorporatie en de gemeente afgesproken om elkaar beter op de hoogte te houden van geplande werkzaamheden.

### **Beter samenwerken, meer kansen benutten**

‘De bedoeling is dat we woningen én de omgeving klimaatadaptief gaan maken,’ zegt Diederik Anema. ‘We gaan de plannings gelijk trekken. De laatste jaren kwamen de projecten nog teveel ad hoc van de grond. We hebben vorig jaar bij de corporaties aangekaart dat we het structureel aan willen gaan pakken. En zij stonden daar open voor.’ In Apeldoorn is 27 procent van de woningen in bezit van corporaties, ze zijn dus een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente.

‘Zo kunnen we nog meer kansen benutten,’ vult corporatiemedewerker Jeroen Knoop aan. ‘We kijken nu waar we elkaar kunnen informeren, afstemmen, bespreken en versterken.’ Ons Huis koppelt regenpijpen niet meer aan op het riool bij nieuwbouwprojecten, en bij oudbouw ‘waar het kan’. Knoop: ‘Wij vinden niet alleen de woning, maar juist ook de leefomgeving heel belangrijk.’ Klimaatadaptieve maatregelen kunnen volgens hem bijdragen aan de vergroening en leefbaarheid van de omgeving.

Ook in Apeldoorn is klimaatadaptatie onderdeel van de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Toch staat het bij de meeste corporaties niet ‘hoog op de agenda’, weet Knoop, ‘ook niet bij Ons Huis’. Het aanpakken van regenwateroverlast is dan ook primair de verantwoordelijkheid van de gemeente, de provincie en de waterschappen, vindt Knoop. ‘De gemeente moet zorgen dat de openbare ruimte meer regenwater op kan vangen. Binnen de corporatie bekijken wij nu voor ieder project of we kunnen afkoppelen.’

Het doel is om twintig tot dertig procent van de gebouwen en openbare ruimte in Apeldoorn af te koppelen, en dan ligt er nog een grote opgave voor het vergroenen van de stad om hittestress en verdroging tegen te gaan, zegt Anema. De gemeente vergoedt groene daken deels. ‘Dit is een collectieve opgave voor de stad. Op deze manier verfraaien we ook de leefomgeving en maken we gebieden aantrekkelijker.’

Zo krijg je volgens hem ook meer draagvlak voor klimaatadaptieve maatregelen. Sinds 1 januari 2018 is er daarom een integraal programma Klimaatadaptatie binnen de gemeente Apeldoorn waarin medewerkers van ecologie, bodem, water en groen samenwerken. ‘Met alleen de afdeling water red je het niet,’ zegt Anema.

### **Conclusies**

Als gemeente heb je woningcorporaties, inwoners en bedrijven hard nodig bij het realiseren van een klimaatadaptieve leefomgeving. Door klimaatadaptatie op te nemen in prestatieafspraken kan het thema worden geborgd en werkt het breder door in organisaties van zowel de woningcorporatie als de gemeente. Voor woningcorporaties is de betaalbaarheid van de huurwoningen het uitgangspunt. Klimaatadaptieve maatregelen mogen dus niet te duur zijn. Door plannings voor onderhoud en werkzaamheden op elkaar af te stemmen kunnen kosten worden bespaard. Ook kunnen gemeenten en waterschappen een financiële bijdrage leveren aan projecten, bijvoorbeeld in de vorm van een subsidieregeling zoals voor het afkoppelen van regenwater van de riolering. ■