

# PRESTATIEAFSPRAKEN EN KLIMAATADAPTATIE IN ZUID-HOLLAND



Datum: juni 2021  
Status: definitief

## VOORWOORD

Fijn wonen in ons toekomstige klimaat is belangrijk. Maar dat is geen vanzelfsprekendheid. Ons klimaat verandert en dat heeft consequenties op de woning en het wonen. De toename van extreem weer, met langere perioden van hitte en droogte, afgewisseld met extreme neerslag en nattere winters, stelt ons voor uitdagingen. Uitdagingen hoe we ons aan gaan passen aan het veranderende klimaat. Verschillende organisaties werken hier dagelijks aan.

Om comfortabel te blijven wonen in onze dorpen en steden ligt er ook een uitdaging bij de woningcorporaties en huurders. *Hoe is te voorkomen dat temperaturen in woningen te hoog worden? Wat is nodig om overlast en schade door extreme neerslag en hoog grondwater te voorkomen? Welke consequenties heeft droogte voor houten funderingen en schade aan de woning? Hoe kunnen corporaties huurders ondersteunen om groene en koele tuinen te realiseren? Welke keuzes zijn mogelijk bij renovatie en nieuwbouw? Hoe versterken gemeenten, woningcorporaties en huurders elkaar bij de uitdagingen van het toekomstig klimaat?* Dit zijn allemaal vragen waar we soms nog onvoldoende bij stil staan als het gaat om ons toekomstige klimaat. Om het onderwerp van ons veranderend klimaat structureel een plek te geven in de volkshuisvesting, is het mogelijk om afspraken hierover te maken tussen woningcorporaties, huurdersverenigingen en gemeenten. Deze afspraken kunnen vervolgens vastgelegd worden in prestatieafspraken.

De provincie Zuid-Holland, Groene Huisvesters en Samen Klimaatbestendig gaan in dit document nader in op prestatieafspraken en klimaatadaptatie. Voor verschillende onderwerpen die met klimaatverandering te maken hebben, zijn voorbeelden van bestaande afspraken in Zuid-Holland ter inspiratie opgenomen. Ook vind je enkele voorbeelden van afspraken elders in Nederland. Tenslotte zijn er tips opgenomen hoe tot goede afspraken en een fijne samenwerking te komen.

Dit document komt onder andere voort uit de behoefte van de cursisten die de training volgden [Ambassadeur klimaatadaptatie en groen wonen](#). Een aantal van hen heeft input geleverd en daarvoor danken wij hen van harte.

Charlotte van der Kleijn-Goos *provincie Zuid-Holland*  
Marlou Boerbooms *Groene Huisvesters & Samen Klimaatbestendig*  
André Rodenburg *Samen Klimaatbestendig*

Juni 2021

## INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding	04
2. Prestatieafspraken en klimaatadaptatie	06
3. Analyse van Zuid-Holland	08
4. Voorbeelden van prestatieafspraken	10
5. Tips voor een klimaatadaptieve toekomst	22

**Bijlage:** Intentieovereenkomst Rotterdam

# 1. AANLEIDING

Woningcorporaties zijn een belangrijke speler in het klimaatadaptief maken van de bebouwde omgeving. In Nederland bezitten woningcorporaties zo'n 2,2 miljoen wooneenheden<sup>1</sup> ofwel circa 28,5% van alle woningen. In de provincie Zuid-Holland ligt het percentage corporatiewoningen op 38%.

Om tot een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting van Nederland te komen is samenwerking tussen overheden en partners van belang. Het opvangen van de effecten van de klimaatverandering door alleen maatregelen te nemen in de openbare ruimte is niet altijd voldoende. Daarnaast is het nemen van maatregelen op private grond soms doelmatiger. Afspraken maken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties is essentieel om in het toekomstige klimaat fijn te blijven wonen.

Provincie Zuid-Holland nam het initiatief om samen met Groene Huisvesters en Samen Klimaatbestendig een inventarisatie te maken van mogelijke klimaatadaptatieve afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Op basis van beschikbare afspraken, wensen en ervaringen kwam dit document tot stand. Het doel is om beschikbare informatie te ontsluiten om zo organisaties te helpen met het geven van invulling aan klimaatadaptatie in prestatieafspraken.

## Provincie Zuid-Holland, Samen Klimaatbestendig en Groene Huisvesters

De ambitie van de provincie Zuid-Holland is om samen met andere overheden, bedrijfsleven en kennisinstituten in Zuid-Holland de transitie naar een klimaatbestendige delta te versnellen. De provincie wil zo aan haar inwoners en bedrijven een duurzaam veilige, weerbare en veerkrachtige omgeving bieden. Provincie Zuid-Holland ziet de woningcorporaties als een belangrijke partner in het realiseren van deze ambitie.

Groene Huisvesters is een samenwerking tussen woningcorporaties, het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK), VNG, de Woonbond en Aedes om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te versnellen. De bestuurders werken samen aan het oplossen van knelpunten, het benutten van kansen en het beleid voor een duurzame woningvoorraad, betaalbare woonlasten, veilig en comfortabel wonen.

Samen Klimaatbestendig is een netwerk voor en door professionele *Klimaatwerkers* dat bezig is om Nederland weerbaar te maken tegen klimaatverandering. Door praktijkervaring en kennis met elkaar te delen, komen we tot betere en snellere oplossingen. Hierdoor hoeven we niet overal het wiel opnieuw uit te vinden. Het team van Samen Klimaatbestendig vormt de basis van het netwerk en werkt aan de groei, de betrokkenheid en de activiteit in het netwerk.

<sup>1</sup> [Corpodata WSW, AW en Ministerie BZK](#)



### Opbouw document

In het volgende hoofdstuk gaan we in op wat prestatieafspraken zijn en wat de uitdagingen zijn op het gebied van klimaatadaptatie. In hoofdstuk 3 beschrijven we de situatie in Zuid-Holland middels een analyse van de stand van zaken. Ook gaan we in op de ervaringen en vragen van gemeenten. De voorbeelden van klimaatadaptieve prestatieafspraken volgen in hoofdstuk 4. In het laatste hoofdstuk geven we tips over de samenwerking op het gebied van klimaatadaptatie tussen gemeenten en woningcorporaties.

## 2. PRESTATIEAFSPRAKEN EN KLIMAATADAPTATIE

In dit hoofdstuk bespreken we twee hoofdaspecten van dit document; prestatieafspraken en klimaatadaptatie. Wat zijn prestatieafspraken en welke basis ligt eraan ten grondslag? Ook gaan we in op klimaatadaptatie; hoe werken we hieraan en welke uitdagingen zijn er?

### Prestatieafspraken

Corporaties hebben een belangrijke rol op de woningmarkt. Hun kerntaak is het zorgen voor sociale huurwoningen, zodat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers maken corporaties prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. Hierbij biedt de Woningwet 2015 duidelijke spelregels voor sociale huisvesting en het beperken van financiële risico's. De Autoriteit Woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de corporatiesector. Lees meer over: [Corporaties en regelgeving](#)

De gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie vormen gezamenlijk de lokale driehoek. De samenwerking tussen deze partijen is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal (of regionaal) niveau. Een nuttig instrument hiervoor zijn de prestatieafspraken. Lees meer over: [Overleg woningcorporaties met huurders en gemeenten](#)

Bij prestatieafspraken gaat het niet alleen over investeringen van corporaties in vastgoed. Het gaat ook over leefbaarheid, huurbeleid, verkoop van woningen en duurzaamheid. Het bod moet ingaan op een aantal verplichte onderwerpen:

- Liberalisatie en verkoop (op viercijferig postcodeniveau)
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Lees meer over: [Platform31: Woonvisie en prestatieafspraken](#)

Van de bovenstaande onderwerpen hebben een aantal een relatie tot klimaatadaptatie. Nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid én leefbaarheid zijn aspecten waar het toekomstige klimaat ook een plek kan hebben. Het aanpassen aan het veranderend weer en adaptatie tegen weersextremen is van belang; woningen moeten ook in de toekomst comfortabel, veilig en gezond zijn. Vanuit het aspect van leefbaarheid zal er oog moeten zijn voor de inrichting van de binnenterreinen en collectieve (openbare) ruimten.

Voor ons onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van de tekstanalyse van RIGO op de prestatieafspraken 2020. Deze analyse hebben zij gemaakt ten behoeve van het rapport van NKWK [Sociale veerkracht en klimaatadaptatie](#).



## Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert. Dit betekent dat gemiddelde temperaturen stijgen, de zeespiegel stijgt en dat extreem weer vaker zal optreden. Het extreme weer kenmerkt zich door bovenmatige neerslag in de zomer en meer langdurige neerslag in de winter. Perioden van droogte (zonder neerslag) gaan toenemen en langer duren. Ook hittegolven gaan vaker voorkomen, duren langer en hebben hogere pieken. In delen van Zuid-Holland is bodemdaling een bijkomend aspect van de klimaatverandering. Het aanpassen aan het veranderend klimaat noemen we klimaatadaptatie.

## Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

De komende jaren zijn extra inspanningen nodig om de ruimtelijke inrichting van Nederland tijdig klimaatbestendig en waterrobuust te maken. In 2016 is de Nationale Adaptatie Strategie verschenen. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is aansluitend opgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het DPRA richt zich op de klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving (ruimtelijke adaptatie). Met als uiteindelijke doel een klimaatbestendige en waterrobuuste ruimtelijke inrichting van Nederland in 2050.

## Hitte in woningen

Als het gaat om het bezit van woningcorporaties zijn er nu al uitdagingen die in de toekomst verder toenemen. Tijdens hittegolven blijkt dat de temperatuur in woningen zodanig hoog wordt dat gezondheidsrisico's optreden. Dit is niet alleen in relatief oude voorraad een uitdaging, maar ook bij nieuwere woningen die (te) goed zijn geïsoleerd. Door een combinatie van isolatie, veel glas en onvoldoende mogelijkheden om te koelen, kan warmte moeilijk de woningen uit. Tuinen met veel steen bieden geen verkoeling. Het creëren van (collectieve) schaduwplekken of bomen kan helpen om met meer comfort te wonen.

## Problemen bij extreme neerslag en droogte

Bij extreme neerslag zijn lager gelegen woningen en tuinen kwetsbaar voor overlast en schade. Gecombineerd met bodemdaling kunnen tuinen of binnenterreinen regelmatig te maken krijgen met wateroverlast. Ook ondergrondse objecten als kelders, souterrains en parkeervoorzieningen hebben soms te maken met wateroverlast en vochtproblemen. Daarnaast kunnen bij te hoge grondwaterstanden vochtproblemen optreden, met gevolgen voor de gezondheid van bewoners en aantasting van het vastgoed. Vastgoed met houten funderingen zijn kwetsbaar voor lage grondwaterstanden. Bij langdurige droge perioden is het afhankelijk van de ondergrond, aanwezige oppervlaktewater(peil) en voorzieningen in de openbare ruimte, of de grondwaterstand op niveau blijft.

## Goede afstemming

Veel van bovenstaande uitdagingen zijn te ondervangen door een goede afstemming over de private en openbare ruimte. Door het maken van afspraken kunnen organisaties elkaar helpen om in de woning en woonomgeving de gevolgen van klimaatadaptatie op een efficiënte manier te reduceren. Daarbij zijn maatregelen, zoals vergroenen, ook goed voor de biodiversiteit en de fysieke en mentale gezondheid van bewoners.

### 3. ANALYSE VAN ZUID-HOLLAND

Zuid-Holland heeft 52 gemeenten en circa 92 woningcorporaties. Niet al deze corporaties zijn aangesloten bij de Aedes. Zo'n 20 woningcorporaties hebben bezit in meerdere gemeenten. Er zijn corporaties die zich richten op een bijzonder doelgroep, zoals senioren of studenten, en corporaties die een bredere doelgroep bedienen. Corporaties bieden sociale huisvesting voor bewoners met een inkomen onder de huurtoeslag grens. Daarnaast bereiken zij bewoners met lagere middeninkomens.

Begin 2018 is 38,0% van de woningvoorraad in Zuid-Holland een sociale huurwoning. Tussen de regio's binnen de provincie en de gemeenten binnen de regio's zijn aanzienlijke verschillen als het gaat om het sociale huurdeel in de voorraad.

[Provincie Zuid-Holland: woonbarometer 2020](#)

In bijna alle prestatieafspraken in Zuid-Holland staat iets over water(overlast), hitte of klimaatadaptatie. Vaak gaat het om een verkenning, intentie en of een oproep om onderzoek te gaan doen naar klimaatverandering. In Zuid-Holland zijn er zo'n 20 prestatieafspraken met meer concrete afspraken. De onderwerpen variëren sterk. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de voorbeelden die horen bij de onderwerpen. Ook hebben we een aantal voorbeelden opgenomen van gemeenten buiten Zuid-Holland.

#### Ervaringen van gemeenten

Bij de gemeenten in Zuid-Holland hebben we gevraagd welke ervaringen en vragen ze hebben als het gaat om klimaatadaptatie bij prestatieafspraken. De vragen zijn uitgezet via de coördinatoren van de 10 werkregio's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie in Zuid-Holland. Van de 52 gemeenten hebben we van 20 gemeenten een reactie ontvangen.

Bij ongeveer 30% van de huidige prestatieafspraken in Zuid-Holland is klimaatadaptatie meegenomen in de prestatieafspraken. Er is wel een groot verschil in de concreetheid van de afspraken. Met name enkele grotere gemeenten beschreven klimaatadaptatie uitgebreider. Maar er zijn binnen gemeenten ook grote verschillen in de gemaakte afspraken per woningcorporatie.

In bestaande afspraken wordt veelal ingezoomd op een bepaald project of een bepaalde wijk waar veranderingen op stapel staan of (water)overlast is. Daarnaast is er ook vaak aandacht voor kennisuitwisseling op het gebied van klimaatadaptatie.

Bijna alle gemeenten in Zuid-Holland hebben afgelopen jaren gesprekken gevoerd met de woningcorporaties in het kader van de risicodialoog klimaatadaptatie. Vanuit deze specifieke kennismakingen zijn veel gemeenten voornemens om klimaatadaptatie een plek te geven in nieuwe prestatieafspraken. Er is in algemene zin behoefte aan goede voorbeelden en ideeën.



## Vragen over prestatieafspraken

Ten aanzien van klimaatadaptatie en prestatieafspraken zijn er vanuit gemeenten en woningcorporaties vragen wat kan en mag. Hieronder staat een overzicht van een aantal veel voorkomende vragen:

- *Hoe is het mogelijk om, vanuit algemene wensen en ambities, tot meer concrete afspraken te komen?*
- *Hoe kunnen woningcorporatie, huurdersorganisatie en gemeente gezamenlijk klimaatadaptatie oppakken? Wat mag je van wie verwachten?*
- *Wat kan en mag je redelijkerwijs (extra) vragen van elkaar? Zowel vanuit de gemeente richting de woningcorporatie, als vanuit de woningcorporatie richting de gemeente.*
- *Op welke wijze is het mogelijk om woningeigenaren en huurders te stimuleren om daken en tuinen te vergroenen?*
- *Hoe is het mogelijk om (aanvullende) financiën te organiseren voor een meer klimaatbestendige woonomgeving?*
- *Op welke manier is het mogelijk om op de grens tussen het private eigendom en de openbare ruimte zo goed mogelijk samen te werken aan klimaatadaptatie?*
- *Veelal communiceren gemeenten al richting hun bewoners over klimaatadaptatie. Wat kan een aanvullende of versterkende rol zijn van woningcorporaties en huurdersorganisaties in de communicatie? En hoe kan de gemeente de communicatie van de woningcorporatie versterken?*

Ook zijn er geluiden om meer regionaal (algemene) afspraken te maken tussen gemeenten en woningcorporaties. Als een bepaalde woningcorporatie in twee of drie gemeenten eigendommen heeft, dan kan een bepaalde uniformiteit voordeel bieden. Gemeenten werken al samen aan klimaatadaptatie in werkregio's (of andere samenwerkingsverbanden rondom wonen en wonen), maar dit is nog niet altijd zichtbaar als het gaat om eenduidigheid in prestatieafspraken.

## 4. VOORBEELDEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

In dit hoofdstuk staan op basis van verschillende categorieën teksten uit bestaande prestatieafspraken. Het doel van de voorbeelden is om gemeenten en woningcorporaties te helpen om (gezamenlijk) een keuze te maken welk type prestatieafpraak over klimaatadaptatie het beste past bij hun situatie of ambitie. De voorbeelden van de prestatieafspraken in dit document zijn geanonimiseerd. Voor de categorie indeling sluiten we aan bij de indeling welke de Groene Huisvesters hanteert in haar samenwerking met corporaties voor klimaatadaptatie. Dit betreft:

- Hittestress
- Tuinen
- Blauwgroene daken
- Opvangen van regenwater op eigen terrein
- Klimaatadaptieve , natuurinclusieve wijken
- Klimaatadaptieve renovatie
- Betrekken van inwoners
- Klimaatadaptieve nieuwbouw

Ook zijn er twee aanvullende categorieën opgenomen:

- Inrichting openbare ruimte: samenwerking tussen woningcorporatie en gemeente.
- Meten is weten: het op voorhand bepalen van de kwetsbaarheden.

Aan het einde van de opsomming gaan we specifiek in op de raamovereenkomst van de gemeente Den Haag met al hun woningcorporaties en huurdersorganisaties. Ook is de intentieverklaring van de gemeente Rotterdam met vier woningcorporaties op het gebied van klimaatadaptatie opgenomen.

Voordat we hieronder een opsomming geven van voorbeelden, merken we op dat lang niet alle goede voorbeelden en samenwerkingen in prestatieafspraken zijn vastgelegd. Het kan zijn dat de conclusie bij de betreffende onderwerpen niet altijd aansluit bij de beleving van organisaties. Ook is het zo dat bepaalde onderwerpen bij verschillende kopjes geplaatst kunnen worden. Er is voor gekozen om een bepaalde passage maar één keer in dit document op te nemen.

## Hittestress

Woningcorporatie werkt samen met de gemeente en de GGD voor een hitteplan door actief in gesprek te gaan met bewoners naar aanleiding van hitteklachten.

De klimaatveranderingen hebben gevolgen voor onze wijze van bouwen. We zullen bij onze toekomstige bouwplannen rekening moeten houden met toegenomen hittestress en de grotere kans op wateroverlast.

*Conclusie: in Zuid-Hollandse afspraken wordt hittestress minimaal genoemd en alleen gekoppeld aan nieuwbouw (zie verderop bij klimaatadaptieve nieuwbouw)*

### Informatie en handelingsperspectief hittestress

Groene Huisvesters heeft een publicatie gemaakt over hittestress. In de publicatie staat wat hittestress kan betekenen voor huurders en woningcorporaties.

Daarnaast wordt er een handelingsperspectief gegeven voor woningcorporaties en ingegaan op de lokale hitteplannen en het nationaal hitteplan.

Lees over: [Corporaties en klimaatadaptatie – Hittestress](#)

## Tuinen

Bij mutaties geven we extra aandacht aan het vergroenen van de tuin en het beïnvloeden van bewonersgedrag.

Organisaties dragen bij aan de Operatie Steenbreek door bewoners bewust te maken van het belang van groene tuinen, waterafvoer en biodiversiteit. De gemeente stelt vanuit Operatie Steenbreek een gratis boom of advies over het aanpassen van de tuin beschikbaar aan alle inwoners.

De woningcorporatie is intern en extern met bewoners en belanghouders een dialoog gestart over de gevolgen van klimaatverandering en klimaatadaptieve maatregelen. De focus ligt op mogelijkheden voor klimaatadaptatie op natuurlijke momenten in het werkproces. Het doel is om bij mutatie tuinen in te richten in de verhouding 40% verhard en 60% onverhard en geveltuinten aan te brengen als dat (technisch) kan. In 2020 resulteert dat in een gezamenlijke pilot.

Bij complexen waar grote woningverbeteringen worden doorgevoerd en de semi-publieke en/of openbare ruimte ook wordt aangepakt komt er minder verharding terug dan momenteel aanwezig, m.u.v. de benodigde paden.

De corporaties zetten zich in voor het stimuleren van groene tuinen bij hun huurders. De gemeente ontsluit de opgedane kennis over het vergroenen van tuinen bij particulieren met de corporaties. De gemeente continueert lopende initiatieven en initieert nieuwe acties.

De gemeente stelt capaciteit ter beschikking voor de ondersteuning van bewoners-  
trajecten *groen wonen* en *biodiversiteit* in de gezonde groene omgeving.

In een bepaalde wijk zijn bewoners, cliënten, omwonenden en het lokale bestuur  
gestart met het herinrichten van de binnenplaats en tuin van het woongebouw.  
De woningcorporatie heeft dit project geïnitieerd en faciliteert het. De tuin wordt een  
ontmoetings- en belevingstuin, waar de vele ouderen uit de buurt en de kinderen en  
studenten van de nabijgelegen scholen elkaar kunnen ontmoeten. Dit heeft een positief  
effect op de leefbaarheid. Het lokale bestuur heeft in haar activiteitenplannen rekening  
gehouden met de aanleg van de tuin en heeft budget gereserveerd om activiteiten in  
de tuin te realiseren. De aanleg van een *Powergarden* is bovendien waardevol in  
het kader van de groenvoorziening en de opvang van water (*steen voor groen*).  
De woningcorporatie vraagt de gemeente samen op te trekken in de verdere uitwerking  
van plannen en organisatie van activiteiten.

*Conclusie: op verschillende manieren is aandacht voor het vergroenen van tuinen in  
prestatieafspraken opgenomen.*

#### **Inspiratie tuinen en woningcorporaties**

Meer informatie over woningcorporaties en tuinen is te vinden in verschillende  
publicaties. In dit document brengen we de publicatie 'Corporaties en  
klimaatadaptatie – Tuinen' onder de aandacht. [Corporaties en klimaatadaptatie –  
Tuinen](#). Groene Huisvesters organiseert in 2021 en 2022 een aantal momenten  
om woningcorporaties te helpen bij het onderwerp tuinen.  
Meer informatie: [Tuinengroep Groene Huisvesters](#)

#### **Blauwgroene daken**

De woningcorporatie vergroent grotere platte daken binnen het bezit en de eigen  
bedrijfsvoering en plaatst een sedumdak op een complex.

De woningcorporaties en gemeente leren samen van het aanleggen van groene daken  
en maken afspraken hoe ze dit regulier kunnen toepassen bij renovatie of nieuwbouw.  
De gemeente deelt haar kennis en ervaring.

Slim omgaan met hitte en (hemel)waterproblematiek in nieuwbouw en bestaande bouw  
is nodig. Veel dakruimte op bestaande en nieuwe woningen is hiervoor nog onderbenut.

De woningcorporatie onderzoekt welke daken in aanmerking komen voor  
co-financiering van de gemeente voor de klimaatadaptieve invulling van het dak.

*Conclusie: in algemene zin zijn er beperkte voorbeelden van blauwe en groene daken.  
In de prestatieafspraken zijn regelmatig op complexniveau afspraken gemaakt over  
vergroenen van bestaand vastgoed*



### Informatie Blauwgroene daken

Er zijn mogelijkheden om daken te benutten voor groene en blauwe toepassingen. Meer technische en financiële informatie over groene en blauwe daken is beschikbaar op de website van multifunctionele daken: [Kennisdocumenten multifunctionele daken](#). Ook heeft Groene Huisvesters een publicatie uitgegeven over Blauwgroene daken: [Corporaties en klimaatadaptatie – Blauwgroene daken](#)

### Opvangen van regenwater op eigen terrein

Bij complexen waar grote woningverbeteringen worden doorgevoerd voldoet de woningcorporatie aan de minimale eisen voor afwatering. Waar mogelijk wordt een reductie van de verharding gerealiseerd, rekening houdend met de wensen en de servicekosten van de bewoners. De gemeente pakt de aanpalende openbare ruimte aan. Bij herindeling van binnentuinen is een goed evenwicht tussen vergroening en leefbaarheid van belang.

Bij rioolvervangingsprojecten onderzoeken de woningcorporaties de mogelijkheden om de hemelwaterafvoer van hun bezit af te koppelen van het riool.

De woningcorporatie hanteert groen als bijdrage aan de voorkeursvolgorde voor het afvoeren van hemelwater.

De woningcorporatie vraagt de gemeente om het behoud van bomen voorrang te geven boven andere keuzes in de ondergrond.

*Conclusie: het aantal afspraken is beperkt. In sommige gemeenten zijn specifieke afspraken niet nodig, omdat via bouwvoorschriften en verordening al andere generieke instrumenten beschikbaar zijn.*

### Regelgeving verwerken van hemelwater eigen terrein (Waterwet)

De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater wordt opgeslagen en nuttig toegepast, afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfilteerd. Uitgangspunt is dat het hemelwater schoon is. De gemeente hoeft niet het hemelwater afkomstig van particulier terrein af te voeren. Alleen als het niet redelijk is om van de houder van het verzamelde hemelwater te verlangen het hemelwater af te voeren. Dit kan doordat:

- er geen oppervlaktewater in de buurt is waarop geloosd kan worden;
- verwerking in de bodem niet mogelijk is (door bijv. een te hoge grondwaterstand).

De gemeentelijke zorgplicht beschrijft dat de gemeente een voorziening moet aanbieden waar het hemelwater in geloosd kan worden. Het is aan de gemeente welke voorziening dat is. Meer informatie: [InfoMil – informatie lozen hemelwater](#)

Bovenstaande regelgeving is met name relevant bij nieuwbouw en grotere renovaties. In bestaand stedelijk gebied – zeker met een gemengd rioolstelsel – wordt de bestaande situaties veelal geaccepteerd. Het ‘ontvlechten’ van waterstromen in complexen en woningen, om tot een gescheiden verwerking van hemelwater te komen, wordt veelal als niet redelijk beschouwd.

### Klimaatadaptieve, natuurinclusieve wijken

De woningcorporatie werkt in het kader van *Operatie Steenbreek* actief aan bewustwording onder haar huurders om tuinen zoveel mogelijk te vergroenen om zodoende overbelasting van het rioleringsstelsel tegen te gaan en ruimte te bieden voor biodiversiteit.

De inrichting van de (semi) openbare ruimte is klimaatadaptief en biodivers. Bij herinrichting van de openbare ruimte worden kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit meegenomen. De corporaties kunnen daarbij gebruik maken van de kennis van de gemeente en de voorbeeldprojecten uit 2020/2021.

*Conclusie: afspraken over natuurinclusiviteit zijn nog erg sporadisch*

### Achtergrond en mogelijkheden natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen kan op verschillende manieren. Op de website van RVO is een overzicht gegeven van technische oplossingen en is achtergrondinfo beschikbaar: [RVO – natuurinclusief bouwen](#). De storymap natuurinclusieve verstedelijking neemt je mee in het waarom en hoe: [Storymap natuurinclusief bouwen](#)

### Generieke gebiedsontheffing Wet Natuurbescherming

Door natuurinclusiviteit een plek te geven kan dit een voorbeeld geven bij renovaties en nieuwbouw. Het is voor woningcorporaties mogelijk om voor het woningbezit een generieke gebiedsontheffing Wet Natuurbescherming aan te vragen. Voorwaarde is het opstellen van een soortmanagementplan. Voordeel van een generieke gebiedsontheffing is de schaalvergroting en mogelijke samenwerking met andere corporaties. Als werkzaamheden voor verduurzaming gefaseerd plaatsvinden, zijn er altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen voor bepaalde soorten.

[Aedes – Natuurbescherming en woningcorporaties](#)

### Klimaatadaptieve renovatie

De gemeente zet zich verder in om de woon- en leefomgeving aan te passen aan klimaatverandering (bijvoorbeeld wateroverlast, hittestress, langdurige droogte, bodemdaling en vershraling biodiversiteit). Ook de corporaties houden hiermee rekening bij toekomstige ontwikkelingen (renovatie, nieuwbouw e.d.)

Gezamenlijk met de gemeente een gebiedsprioritering opstellen waar, op basis van urgentie, risico's en kansen, geïnvesteerd wordt in klimaatadaptatieve maatregelen middels investeringsprojecten en onderhoudsprojecten voor dak en buitenterrein.

Partijen spreken bij hun uitvoeringsplannen af om zoveel mogelijk rekening te houden met maatregelen om wijken klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Partijen betrekken elkaar bij het verder uitwerken van een strategie voor klimaatadaptatie en vervolgens bij concrete uitvoeringsprojecten hiervoor.

De woningcorporatie levert een projectenlijst aan over renovatie en nieuwbouw met de vraag of de gemeente kan co-financieren of anderszins kan dragen aan waterberging om zo tot een stimuleringsbijdrage te komen voor de totale projectportefeuille.

*Conclusie: klimaatadaptatieve renovatie is een aspect wat in prestatieafspraken een plek heeft. Veelal vinden gemeenten en woningcorporaties elkaar bij de voorbereiding van plannen*

#### **Financiële instrumenten klimaatadaptatieve renovatie**

Klimaatadaptatieve renovatie is een (financiële) uitdaging voor organisaties. Deze signalen zijn de reden geweest dat provincie Zuid-Holland een onderzoek uitzette naar de verkenning van financiële instrumenten voor woningcorporaties. Met als doel om in beeld te brengen welke instrumenten er beschikbaar zijn om klimaatadaptatieve maatregelen financieel (meer) haalbaar te maken. Naar verwachting wordt het onderzoek in het derde kwartaal van 2021 afgerond en de rapportage opgeleverd.

#### **Betrekken van inwoners**

In het kader van Klimaatadaptatie, vergroening en minder steen organiseren gemeenten met corporaties (minimaal twee) projecten met huurders waarbij ze voortuinen vergroenen. De gemeente stelt een actieplan klimaatadaptatie op. De woningcorporaties zijn gesprekspartners bij de totstandkoming van dit actieplan.

De gemeente werkt samen met woningcorporaties een informatiecampagne uit, op basis van het gemeentelijke duurzaamheidsplan of klimaatadaptatie strategie.

Communicatie en informatie: de gemeente en woningcorporatie informeren bewoners regelmatig over energiezuinig wonen en klimaatonderwerpen en benutten daarvoor kanalen als de WoonWijzerWinkel, het bewonersblad, bewonersbijeenkomsten en websites.

We stimuleren tuinonderhoud en -behoud onder de kerninwoners, waarin ook aandacht is voor klimaatadaptief tuinieren.

*Conclusie: er zijn mooie voorbeelden beschikbaar van hoe huurders zijn te betrekken bij klimaatadaptatie en het vergroenen van tuinen.*

### Mogelijkheden en tips om bewoners te betrekken

Gemeenten voor Duurzame Ontwikkeling (GDO) heeft een beknopt document met verschillende mogelijkheden hoe bewoners te betrekken bij klimaatadaptatie: [Inspiratieboek – Hoe betrek je bewoners](#). Een ander document wat kan helpen bij het betrekken van bewoners, is Straadkrant 3. Hier wordt onder andere ingegaan op leefstijlen en communicatiestijlen: [Klimaatadaptatie Nederland – Straadkrant 3](#)

### Klimaatadaptieve nieuwbouw

De klimaatveranderingen hebben gevolgen voor onze wijze van bouwen. We zullen bij onze toekomstige bouwplannen rekening moeten houden met toegenomen hittestress en de grotere kans op wateroverlast (op basis van het Convenant Klimaat adaptief Bouwen).

Bij elk nieuw op te starten investeringsproject wordt een risicoscan gedaan naar klimaatrisico's in dat gebied met extra aandacht voor souterrainwoningen (wateroverlast) en seniorencomplexen (hittestress).

De corporatie en gemeente onderzoeken of invulling gegeven kan worden aan het PVE vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Daarnaast wordt er op projectniveau gekeken wat er aan klimaatadaptieve maatregelen haalbaar is.

Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief gerealiseerd. Bijvoorbeeld door groene daken met zonnepanelen, gevelgroen, regenwater afkoppelen van de riolering, maatregelen om wateroverlast en hitte te voorkomen en het faciliteren van schuilplaatsen voor dieren. De mogelijkheden worden per project door de gemeente en wonincorporatie afgestemd.

*Conclusie: algemene afspraken over nieuwbouw en klimaatadaptatie zijn in een aantal prestatieafspraken opgenomen.*

### Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland

Zuid-Holland heeft een grote bouwopgave. Om uitdagingen door het veranderend klimaat in de toekomst te voorkomen, is klimaatbestendige nieuwbouw noodzakelijk. De provincie Zuid-Holland heeft in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Er is onder anderen een pakket van minimale eisen ontwikkeld. Meer informatie over het convenant, de eisen en voorbeelden zijn te vinden op de website [Bouwadaptief](#)

### Financiële instrumenten klimaatadaptatie bij ontwikkelingen

Provincie Zuid-Holland heeft onderzoek laten uitvoeren welke instrumenten gebruikt kunnen worden bij klimaatadaptieve ontwikkellocaties en nieuwbouw. Negen financiële instrumenten en hun kenmerken zijn uitgewerkt om klimaatadaptatie (mede) mogelijk te maken. De uitdaging is hoe kosten en baten van mogelijke maatregelen te verzilveren. [Financiële instrumenten klimaatadaptief bouwen](#)



### Inrichting openbare ruimte

De gemeente gaat aan de slag met klimaatadaptatie in de openbare ruimte. De gemeente gaat in een reconstructieproject ervaring opdoen met een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De ervaring wordt vertaald in een richtlijn voor het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte. Reconstructieprojecten worden daarna volgens deze richtlijn uitgevoerd.

De gemeente betreft de woningcorporatie bij de ontwikkeling van het beleid ten aanzien van klimaatadaptatie. Hierin wordt gezamenlijk bekeken hoe de woningcorporatie bij nieuwbouw en renovatie rekening kan houden met klimaatadaptief bouwen en inrichten van de openbare ruimte. Eventuele verdeling van kosten wordt hierin meegenomen.

*Conclusie: voorzichtig worden afspraken gemaakt om van elkaar te leren om samen te werken aan een klimaatadaptieve leefomgeving.*

#### **Woningcorporaties en klimaatadaptatie – samen werken aan goed wonen**

De wijze waarop woningcorporaties en gemeenten kunnen samenwerken aan klimaatadaptatie is beschreven in het document 'Samenwerken aan goed wonen'. Naast een theoretische beschrijving, zijn er ook 9 verschillende inspirerende voorbeelden opgenomen [Document – Samenwerken aan goed wonen](#)

### Risico's; meten is weten

De gemeente en woningcorporatie beoordelen de kwetsbaarheid van de woningen en de omliggende openbare ruimte door klimaatverandering voor: wateroverlast, droogte, overstromingen, hitte en bodemdaling. Met behulp van de klimaateffect atlas en de klimaatatlas.

De woningcorporatie participeert in de risicodialoog over klimaatverandering, zodat het zichtbaar wordt of de huurwoningen in (klimaat)kwetsbare gebieden van de stad liggen. Op basis van de dialoog met de gemeente wordt gezamenlijk bepaald, of, en zo ja, welke maatregelen gewenst zijn. Hierover worden nadere afspraken gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van wateroverlast.

De woningcorporatie levert graag een bijdrage aan klimaatadaptatie en kijkt bij nieuwbouw en toekomstige ontwikkelingen naar klimaatadaptieve mogelijkheden. Dit gebeurt op basis van de stresstest – die de woningcorporatie en het waterschap hebben gemaakt – die inzicht geeft van kwetsbare gebieden voor extreme hitte en wateroverlast. Momenteel loopt een proef met ingegraven infiltratiekratten in een achterpad, dat regelmatig blank stond. Resultaten van deze proef – kosten en effectiviteit zijn medio 2020 bekend – worden meegenomen bij de aanpak van de vier complexen.

Nu er inzicht is in de wateropgave met betrekking tot het vastgoed van de woningcorporatie, werken gemeente en woningcorporatie samen verder aan het

inzichtelijk krijgen van de opgave met bijbehorende oplossingen in de vorm van de wijkpaspoorten.

*Conclusie: door in gesprek te zijn met elkaar over klimaatverandering is er behoefte om meer te weten. De verwachting is dat in de komende prestatieafspraken meer vergelijkbare afspraken staan.*

### **Klimaatatlas Zuid-Holland**

De Klimaatatlas van Zuid-Holland is een handig hulpmiddel bij het zichtbaar maken van de kwetsbaarheid van een gebied en of van de bebouwing. De informatie voor steden, wijken en straten is te vinden via [Klimaatatlas Zuid-Holland](#).

### **Hitteonderzoek in woningen**

Tijdens de hittegolf van 23 tot 29 augustus 2019 is de luchttemperatuur in verschillende type woningen in Amsterdam, Gouda en Utrecht gemeten. Ook hebben bewoners deze dagen een enquête ingevuld over hun belevingen en hun gedrag. Meer informatie over dit onderzoek: [Onderzoek woning hitteproef 2019](#)

### **Raamovereenkomst gemeente Den Haag**

De gemeente Den Haag heeft een raamovereenkomst met 5 huurdersorganisaties en 8 woningcorporaties voor de periode 2019-2024 (RIS303208, [link](#)). Vanuit deze algemene afspraak worden per woningcorporatie specifieke afspraken gemaakt. Klimaatadaptatie is in deze afspraken beschreven. Onderstaand 4 specifieke punten ten aanzien van klimaatadaptatie:

- *'Daar waar nodig en haalbaar zijn in 2024 klimaatadaptieve maatregelen ingezet in een groot deel van de corporatievoorraad'*
- *'Bij elk grootschalig project in de buitenruimte komt er minder verharding terug'*
- *'Corporaties zetten bij de daken, waar ze in de looptijd van de raamovereenkomst mee aan de slag gaan, naast isolatie in op duurzaamheid (zon, groen, wit). Andere daken worden gezamenlijk met de gemeente onderzocht qua mogelijkheden voor verduurzaming'*

### **Intentieovereenkomst gemeente Rotterdam**

Prestatieafspraken zijn een manier om afspraken te maken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De gemeente Rotterdam en vier woningcorporaties met veel bezit in Rotterdam hebben ervoor gekozen om een intentieverklaring op het gebied van klimaatadaptatie op te stellen. Hierin staat op verschillende punten beschreven hoe deze vijf organisaties onderling samenwerken. De intenties zijn op een aantal vlakken verder uitgewerkt dan wat algemeen gebruikelijk is in prestatieafspraken. Ook helpt een dergelijke overeenkomst om op verschillende lagen van organisaties klimaatadaptatie een plek te geven. In bijlage 1 is deze overeenkomst opgenomen.

### Voorbeelden buiten Zuid-Holland

We laten ook een aantal voorbeelden van afspraken buiten Zuid-Holland zien. Deze gaan verder dan de eerdere voorbeelden. Het eerste voorbeeld gaat over meten van hittestress in woningen. De volgende drie afspraken gaan in op het sociale aspect in relatie tot klimaatadaptatie. En de resterende afspraken gaan meer over de fysieke samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties.

### Beleving van hittestress

Een onderdeel van klimaatadaptatie is het tegengaan van hittestress. Dat is een relatief nieuw vraagstuk, dat wel steeds belangrijker gaat worden. De partijen verkennen wat zij kunnen doen om bij te dragen aan het tegengaan van hittestress en wisselen kennis en ervaring uit. Wij zien de ervaringsdeskundigheid van huurders als een belangrijke bron van informatie; hoe beleven zij hun woning in tijden van hitte, hoe gaan zij ermee om en wat kunnen we daarvan leren bij nieuwe ontwerpen?

### Betrekken van inwoners

De woningcorporatie richt zich op kwetsbare wijken en buurten en zoekt hierbij de samenhang met de inzet van de gemeente op dit terrein. Ook wordt bij kwaliteitverbeteringsprojecten een extra impuls aan de leefbaarheid gegeven door, vaak samen met de bewoners georganiseerde, activiteiten om de woonomgeving (bijvoorbeeld groenonderhoud/tuinen) te verbeteren. In het leefbaarheidsbudget houdt de woningcorporatie ruimte voor initiatieven die urgentie hebben of krijgen in de loop van het jaar.

De gemeente wil graag in gesprek met de woningcorporatie en de huurdersvereniging of er een opzet mogelijk is waarbij huurders zelf een groene keuze kunnen maken uit een digitale catalogus met energiebesparende producten, zoals kierdichte ramen, zonnepanelen en ventilatie met warmteterugwinning. Zij betalen daarvoor dan een vast bedrag per maand. Wellicht kan dit aangevuld worden met een keuze uit klimaatadaptieve maatregelen en producten.

De gemeente zet wijkregisseurs in en heeft een subsidieregeling 'leefbaarheid en vergroening in wijken en dorpen' beschikbaar. De wijkregisseurs maken in samenspraak met bewoners en corporaties een jaarplan, waarin zij rekening houden met de voorwaarden van de subsidies en de mogelijkheden die de subsidie voor het navolgend jaar biedt.

### Samenwerken bij renovatie en beheerprojecten

Door het koppelen van opgaven en de inzet van de gemeente en woningcorporatie kan er meer worden bereikt. Denk daarbij aan het koppelen van een renovatieopgave van de woningcorporatie aan het aanpakken van de openbare ruimte (levensloopbestendig, klimaatadaptief en duurzaam) in het gebied. Dit levert naast resultaten in de uitvoering ook een meerwaarde voor het efficiënt omgaan met bewonersvertegenwoordiging (bijvoorbeeld door het combineren van overleggen).

De gemeente, de corporaties en het waterschap gaan met elkaar in gesprek over de *Klimaat actieve stad*, in relatie tot de woningvoorraad van de corporaties en de openbare ruimte. Om zo de mogelijkheden te inventariseren, kansen te benutten en initiatieven op elkaar af te stemmen. Met als doel bij te dragen aan een aantrekkelijke buurt/woonomgeving. In 2019 brengen de betrokken partijen de opgave in beeld via een kaart. Verminderen van verstening is één van de maatregelen. De gemeente zet hierop in door in de openbare ruimte kritisch te kijken naar de benodigde verharding en daar waar mogelijk te verminderen en door voorlichting aan particulieren. De corporaties zetten in op vermindering van verstening van tuinen richting haar huurders.

Gemeenten en woningcorporaties pakken wijken zoveel mogelijk gezamenlijk en integraal aan. Zo combineren we investeringen in verduurzaming, klimaatadaptatie, openbare ruimte, infrastructuur etc. De gemeente en de woningcorporatie gaan hun onderhoudsplannen daar waar mogelijk op elkaar afstemmen. Op basis van deze afstemming wordt gekeken of er een pilot uitgevoerd kan worden met betrekking tot het afkoppelen van regenwater d.m.v. het oppervlakkig af laten wateren (het doorzagen van de regenpijp). Daarnaast wordt in 2020 verkend of er afspraken gemaakt kunnen worden met betrekking tot klimaatadaptatie; waaronder het structureel afkoppelen van regenwater. Het uitgangspunt hierbij is dat er werk met werk gemaakt wordt.

De woningcorporatie en de gemeente werken samen en stemmen tijdig af op het gebied van groot onderhoud. Voorafgaand aan het groot onderhoud maken de gemeente en woningcorporatie een gezamenlijke scan van de wijk (waarbij ieders opgaven en ambities die voorzien zijn in de wijk gedeeld worden). Hierbij wordt gekeken naar zowel de woningvoorraad als de openbare ruimte, maar ook zaken als subsidiemogelijkheden, het betrekken van particuliere woningen, leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie komen aan de orde.

### Samen werken aan klimaatkwetsbaarheden

De gemeente werkt binnen het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie om zo meer inzicht te krijgen waar hoge temperaturen, droogte en overvloedig water binnen de gemeente de meeste impact hebben. In de uitvoering wordt op relevante onderdelen samengewerkt met de woningcorporatie. In 2020:

- a) werkt de gemeente aan een inventarisatie van welke woningen risicovol zijn voor toekomstig wateroverlast, hitte en droogte;
- b) worden oplossingen gezocht voor woningen die de laatste jaren wateroverlast hebben gehad;
- c) worden klimaatbestendige oplossingen gezocht voor de omgang met hemelwater;
- d) communiceren de gemeente en de woningcorporatie, waar relevant, gezamenlijk over duurzaamheids- en klimaatvraagstukken richting huurders;
- e) wordt afstemming en samenwerking tussen partijen op dit thema verbeterd, bijvoorbeeld door middel van vaste contactpersonen.



### Omgaan met hemelwater

De woningcorporatie koppelt hemelwaterafvoeren af. Gaat de gemeente bijvoorbeeld een gescheiden riool aanleggen, informeer de woningcorporatie dan zodat tijdig op straat- of wijkniveau hierop kan worden aangehaakt. De woningcorporatie heeft de planning van het Gemeentelijk Riolerings Plan. De gemeente en corporaties trekken hierin samen op. Het gaat daarnaast ook om het voorkomen van wateroverlast.

### Bouwsteen prestatieafspraken klimaatadaptatie Zwolle

In de *Bouwsteen Prestatieafspraken Klimaatadaptatie* staat een inspirerend voorbeeld uit Zwolle: [Groene Huisvesters – prestatieafspraken klimaatadaptatie](#). Onderdeel van de prestatieafspraken is onderstaande ontwikkelagenda:

1. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de beschikbare informatie over klimaatadaptatie voor de gebieden gebruikt en waar nodig adaptieve maatregelen meegenomen bij de ontwikkeling.
2. De gemeente stelt haar kennis en expertise beschikbaar op het gebied van klimaatadaptatie en denkt mee over oplossingen in de projecten.
3. De komende jaren gaat de gemeente samen met stakeholders kanskaarten maken om meer duidelijkheid te krijgen over effectieve klimaatmaatregelen in gebieden. Daarbij wordt ook onderzocht op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een groenblauwnetwerk.
4. De gemeente onderzoekt en voert uit op welke wijze regelgeving kan worden ingezet om klimaatrobust bouwen te bevorderen.

## 5. TIPS VOOR EEN KLIMAATADAPTIEVE TOEKOMST

### Bouw met elkaar kennis op

*Klimaatadaptatie en woningcorporaties* is voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties een relatief nieuw onderwerp. Het is van belang om de kennis die er is binnen een organisatie te delen. Vaak is er bij gemeenten inhoudelijk kennis van klimaateffecten beschikbaar en zijn er medewerkers die zich bezig houden met stedelijk waterbeheer en/of klimaatverandering. Het pro-actief delen van deze kennis met woningcorporaties helpt om de kennis over het onderwerp te vergroten. Een volgende stap kan het adviseren van woningcorporaties bij bepaalde technische vraagstukken over eventuele maatregelen zijn. Anderzijds kan de woningcorporatie de gemeenten helpen door informatie te delen over klimaatkwetsbaarheden bij bepaalde wooncomplexen.

Om woningcorporaties meer kennis aan te reiken over klimaatadaptatie, heeft de provincie Zuid-Holland bijgedragen aan de ontwikkeling van de cursus [Ambassadeur klimaatadaptatie en groen wonen](#). De cursus is ontwikkeld in samenwerking tussen Wageningen Universiteit Research, [Samen Klimaatbestendig](#) en Groene Huisvesters. De cursus kan door lokale of regionale partijen benut worden als start van een samenwerking rondom klimaatadaptatie binnen en tussen corporaties met de gemeente en/of regio. Het betrekken van huurders is een belangrijk onderdeel van de cursus. Gemeenten en corporaties kunnen de cursus volgen met de huurdersorganisatie. Op deze manier is er een gedeelde taal en een gezamenlijk (kennis)startpunt. Investeer in het samen opbouwen van kennis. Meer informatie vind je [hier](#).

### Stel prestatieafspraken samen op

Het is verstandig om in het kader van het opstellen van een prestatieafpraak rondom klimaatadaptatie elkaar op te zoeken. In twee of drie bijeenkomsten met elkaar verkennen wat klimaatadaptatie betekent en welke ambities organisaties hebben. Daarna bepalen wat voor de duur van de prestatieafpraak wenselijk is om af te spreken (zie voor verschillende thema's hoofdstuk 4). Bij de gesprekken is het goed als vanuit de gemeente zowel de medewerker aansluit die over klimaatadaptatie (of waterbeheer) gaat als ook degene die de prestatieafspraken opstelt. Vanuit de woningcorporatie is het advies om zowel vanuit beleid als beheer aan te sluiten bij de gesprekken.

### Breng kwetsbaarheden in kaart

Zoom in op de onderdelen van de klimaatverandering welke voor het corporatiebezit het meest risico met zich meebrengen. Benut de informatie die voor handen is, zoals gemeentelijke stresstesten of meldingen door huurders. Voeg hier de ervaringen aan toe van wijk- of complexbeheerders. Waterschappen weten veelal uitdagingen van het watersysteem. Door huurders en huurdersorganisaties te vragen wordt ook de ervaring vanuit de praktijk meegenomen. Met de combinatie van informatie is het mogelijk om prioriteiten met elkaar af te spreken.

### Maak realistische en meetbare afspraken

Maak de afspraken concreet, realistisch en meetbaar. Zowel op inhoud als proces zorgen te algemene afspraken voor verschillende verwachtingen. En wees realistisch naar elkaar. Ambitie is goed, maar denk goed na of wat je afsprekt ook haalbaar is. Het is een optie – als er nog onbekendheid is – om op enkele locaties een pilot te doen en vervolgens te evalueren. In het jaar erop dienen de opgedane ervaringen als een basis om gezamenlijk te bepalen welke structurele afspraken te maken. Een andere optie is om een proces af te spreken om met elkaar te verkennen wat realistische en meetbare afspraken zijn in het kader van klimaatadaptatie.

### Maak meerjarige afspraken

Afspraken voor een periode van een jaar zijn in het kader van klimaatadaptatie meestal niet erg comfortabel. Voor het realiseren van een project, zoals een klimaatbestendige binnentuin of het samenwerken aan wijkrenovaties of bepaalde onderzoeken, is de doorlooptijd veelal meer dan een jaar. Door meerjarige afspraken ontstaat er meer rust bij organisaties om met elkaar stappen te zetten in een goede klimaatbestendige woonomgeving.

### Zet in op de huurdersorganisatie en richt acties concreet op huurders

In het kader van klimaatadaptatie wordt de rol van huurdersorganisaties nog wel eens onderbelicht. Met name het betrekken van huurders kan helpen om knelpunten, wensen, kansen en metingen te verrichten. Huurdersorganisaties hebben belang bij een goede gezondheid en leefbaarheid van huurders. Het voorkomen van hittestress en vergroening van de leefomgeving dragen hieraan bij. Een groene tuin of omgeving zorgt voor meer mentale rust en een toename van fysieke beweging. Daarnaast is met name bij hitte de gedragscomponent ook een onderdeel van het wel of niet ervaren van overlast. De juiste informatie delen en goede communicatie met huurders is hierbij van belang.

### Werk bij fysieke projecten samen

Gemeente en woningcorporaties stemmen veelal hun fysieke activiteiten met elkaar af. Behalve het informeren van elkaar, liggen er ook kansen om te anticiperen op elkaars werkzaamheden. Met name in het verwerken van regenwater en het inrichting van groen is het soms handig om de projectgrenzen te verruimen; hoe versterken maatregelen in de openbare ruimte het private eigendom en vice versa. Intergraal ontwerpen kan een meer klimaatadaptieve leefomgeving creëren tegen minder kosten.

Om in een buurt of wijk toegevoegde waarde te creëren ten aanzien van klimaatadaptatie, is afstemming van plannen op de middellange termijn wenselijk. Organisaties moeten kunnen anticiperen op het tempo van elkaar.

### Werk ook aan de sociale opgaven

Werken aan klimaatadaptatie gaat ook over het groener maken van woonomgevingen. Vergroenen heeft een positief effect op de fysieke en mentale gezondheid van huurders. Bij een goede groene inrichting is er meer ruimte voor ontmoeting en vergroot (het gevoel van) veiligheid. Bij het maken van de plannen en het daadwerkelijk realiseren kunnen bewoners betrokken worden. Hierdoor leren bewoners elkaar kennen en ontstaat er meer kennis over tuinieren en onderhoud aan groen. Zowel in de openbare ruimte als in het eigendom van woningcorporaties kunnen gemeenten en woningcorporaties samen optrekken bij het sociaal vergroenen.

Andersom is het ook van toepassing. Als er in een bepaald gebied of complex een uitdaging is om een verbetering te realiseren voor de leefomgeving, veiligheid, gezondheid of sociale cohesie, kan vergroenen ook de oplossing zijn.

### Stem af over de voortgang

Het is van belang dat organisaties, als de afspraken zijn gemaakt over klimaatadaptatie, elkaar blijven opzoeken over het onderwerp. Woningcorporaties moeten hun vragen op een laagdrempelige wijze kunnen stellen aan de gemeenten. Gemeenten delen proactief informatie met de woningcorporaties. Door gedurende het proces met elkaar af te stemmen over de voortgang, blijven beide organisaties goed op de hoogte wat actueel is en welke vragen er zijn. De samenwerking is hierbij net zo belangrijk als de afspraak zelf.

### Maak kleine stapjes

Klimaatadaptatie is een groot onderwerp wat nog decennia op de agenda blijft staan. Het is belangrijk, maar heeft niet bij iedereen en alle organisaties prioriteit. Om van bewustwording naar handelen te komen, is tijd nodig. Probeer met elkaar het juiste tempo te vinden en maak haalbare stappen. Voor woningcorporaties betekent het veelal dat het onderwerp ook in de eigen organisatie een plek nodig heeft. Interne processen en afwegingen vragen aanpassing en kennis over het onderwerp moet groeien. Een proces van een aantal kleine stapjes, die zorgen voor bestendigheid van het onderwerp, zorgt naar de toekomst toe voor een brede basis.

### Heb aandacht voor wederkerigheid

Gemeenten en woningcorporaties zijn partners in het bebouwd gebied, met een verschillende taak. Gezamenlijk werken aan klimaatadaptatie helpt beide organisaties om een deel van hun opgaven te realiseren. Gemeenten hebben vaak een grotere verantwoordelijk en meer middelen dan woningcorporaties op het gebied van klimaatadaptatie. Samenwerking vraagt om wederkerigheid. Te maken afspraken over klimaatadaptatie moeten in verhouding staan tot verantwoordelijkheden en belangen.



### Tips uit de inspiratiegids voor energiebesparing in prestatieafspraken:

Een open en gelijkwaardige houding blijkt in alle gemeenten een belangrijke voorwaarde voor succes. Dat klinkt simpel, maar vergt een frisse en nieuwe blik. De wil om een vruchtbare en langdurige relatie op te bouwen moet bij alle partijen aanwezig zijn. Neem de tijd om elkaars vertrouwen te winnen. Het helpt om in een vroeg stadium intenties, visies en ambities uit te spreken. Soms is het nodig om eerst onbegrip of misvattingen uit de wereld te helpen. Luister goed naar elkaar en formuleer samen heldere ambities en doelen. Zo ontstaat een afgebakend kader en een doorkijk naar de toekomst. Vaak blijken intenties niet veel van elkaar te verschillen. Door dit inzichtelijk te maken, zorg je ervoor dat partijen niet tegenover elkaar, maar naast elkaar komen te staan. Kom tot een gezamenlijk doel en een aanpak waaraan iedereen naar capaciteit een bijdrage levert. Dit levert een win-win situatie op.

Prestatieafspraken kunnen helpen om stap voor stap vooruit te komen en te leren tijdens het proces. Blijf met elkaar praten en evalueer regelmatig. Zo maak je de gezamenlijke aanpak effectiever en betekenisvoller voor bewoners, corporatie en gemeente. Dit geeft energie om stappen te zetten. Lees ook: [Tips inspiratiegids energiebesparing en prestatieafspraken](#)

### Financiering

De financiële positie van woningcorporaties en gemeenten staat onder druk, en het thema klimaatadaptatie is slechts één van de vele ambities waar corporaties en gemeenten de komende jaren mee aan de slag moeten. Bij de meeste gemeenten is enige structurele financiering van klimaatadaptatie geregeld. Woningcorporaties hebben veelal nog geen structureel budget voor klimaatadaptatie. Bij nieuwbouw zijn er regels en kaders, waar klimaatadaptatie vaak onderdeel van is. In bestaande gebieden of complexen is klimaatadaptatie voor woningcorporaties veelal een extra investering. Ondanks alle goede plannen en intenties is het niet altijd mogelijk om de benodigde middelen te vinden.

Gemeenten kunnen een financiële bijdrage leveren aan de projecten van woningcorporaties. Een punt van aandacht is het aspect staatssteun. Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) bevinden zich op het grensvlak tussen publieke belangen op nationaal en decentraal niveau en de regels van de interne markt. Decentrale overheden hebben een ruime beleidsvrijheid bij het omschrijven en laten uitvoeren van DAEB. [DEAB en Staatssteun](#).

Per 2021 komen groene daken en groene gevels van woningcorporaties ook in aanmerking voor de Milieu Investerings Aftrek (MIA). Meer informatie over deze regeling en voorwaarden is te vinden in bijgevoegde link: [Groene Huisvesters – Financiële regelingen](#).

Vanuit een aantal waterschappen in Zuid-Holland zijn er middelen beschikbaar voor klimaatadaptatieve maatregelen. Deze informatie staat op de website van het betreffende waterschap. Ook weten medewerkers van de gemeenten de juiste contactpersoon bij het waterschap.

### Financiële uitdagingen woningcorporaties en gemeenten

Woningcorporaties en gemeenten staan voor financiële uitdagingen. Onderstaand een overzicht van een aantal documenten die de situatie van beide organisaties beschrijft.

Uit onderzoek van het Ministerie van BZK blijkt dat woningcorporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Het is aan het volgende kabinet om besluiten te nemen over de benodigde maatregelen voor een structurele oplossing van de disbalans in opgaven en middelen. Dit kabinet zal zich dan ook moeten buigen over de vraag of corporaties extra taken toebedeeld krijgen: het uitbreiden van opgaven vergt namelijk ook extra (financiële) middelen. Lees: [Rapport opgaven en middelen woningcorporaties & Vervolgaanpak opgave en middelen woningcorporaties](#)

In mei 2020 is een rapport gepubliceerd in opdracht van Aedes, VNG en de Woonbond: *Effecten van de verhuurdersheffing op het wonen in Nederland*. De onderzoekers concluderen dat de verhuurdersheffing een substantieel negatief effect heeft op investeringen van corporaties. Zie het bericht van de VNG en het volledig rapport: [VNG: minder sociale huurwoningen door verhuurdersheffing](#)  
[Rapport: effecten verhuurderheffing voor woningcorporaties](#)

In opdracht van de provincie Zuid-Holland heeft Bureau Berenschot onderzoek gedaan naar de financiële positie van gemeenten in Zuid-Holland. De onderzoeker stelt dat als het kabinet niet structureel met meer geld komt, Zuid-Hollandse gemeenten gedwongen worden hardere keuzes te maken over bijvoorbeeld wie nog zorg krijgt en of een zwembad open blijft. [Rapport PZH – roeien met te korte riemen](#)

De uitvoeringscapaciteit van gemeenten in het fysieke domein bevindt zich in een negatieve spiraal. Dat blijkt uit een onderzoek van de VNG: [Rapport VNG – het kraakt en het piept in het fysiek domein](#)



## BIJLAGE



---

# Samen bereiden we Rotterdam voor op een extremer klimaat

**Intentieovereenkomst 22 maart 2021**

---

Met deze intentieovereenkomst gaan betrokkenen zich inspannen om samen de stad Rotterdam voor te bereiden op het toekomstige klimaat.

De partijen; Gemeente Rotterdam, Havensteder, Woonbron, Woonstad Rotterdam en Vestia,

## Constateren dat

- 1.1 De gevolgen van het veranderend klimaat effect hebben op de stad Rotterdam, haar inwoners, de openbare ruimte, gebouwde omgeving en het bezit van woningcorporaties.
- 1.2 Klimaatadaptatie één van de vele transities is in Rotterdam waar samenwerking tussen woningcorporaties en gemeente van grote toegevoegde waarde is
- 1.3 We als partijen op een wederkerige en gelijkwaardige manier samenwerken aan een klimaatrobuust Rotterdam. In de gezamenlijke opgave doet elke organisatie naar draagkracht mee.
- 1.4 Samenwerking in Rotterdam tussen woningcorporaties en gemeente kan zorgen voor een effectieve aanpak van de uitdagingen van het veranderend klimaat
- 1.5 Voor een gezamenlijke doelmatige aanpak het belangrijk kan zijn om voor alle partijen over eigen grenzen te kijken ten aanzien van verantwoordelijkheden en financiering
- 1.6 Actieve ondersteuning door de gemeente afgelopen periode waardevol is gebleken om Rotterdam verder voor te bereiden op het veranderende klimaat



- 
- 1.7 Partijen zich ervan bewust zijn dat dat op woningcorporaties – gezien de op hen als organisatie rustende toepasselijke wet- en regelgeving (waaronder de Woningwet) – beperkingen (kunnen) rusten. Voor woningcorporatie Vestia als saneringscorporatie geldt dat die beperkingen verzwaard zijn. Partijen geven de samenwerking zodanig vorm dat deze in overeenstemming blijft met de voor de betreffende woningcorporatie geldende wet- en regelgeving en recht doet aan beleidsvrijheid van de betrokken corporaties
  - 1.8 Deze niet afdwingbare intentieverklaring is een vastlegging van onze samenwerking

#### **Hebben de intentie om**

- 2.1 Klimaatadaptatie een afgewogen plek te geven op basis van (lokale) urgentie, andere thema's die aandacht vragen en gebaseerd op draagkracht, beschikbare personele en financiële middelen per partij, een en ander met inachtneming van één ieders beleidsvrijheid en rekening houdend met de krachtens de wet toegestane activiteiten
- 2.2 De samenwerking op tactisch en strategisch niveau te continueren. Deze samenwerking stimuleert de kennisontwikkeling binnen de woningcorporaties en versterkt het gezamenlijk werken aan klimaatadaptatie in Rotterdam
- 2.3 Inzichtelijk te maken welke financiële middelen voor onderzoek, processen, uitvoering en beheer komende jaren beschikbaar zijn en hoe deze kunnen worden ingezet ten behoeve van klimaateffecten
- 2.4 De personele inzet van de gemeente Rotterdam op operationeel niveau (technisch inhoudelijk) bij de woningcorporaties ten aanzien van klimaatadaptatie tot en met 2023 te continueren, waarbij aan het eind van ieder jaar de samenwerking geëvalueerd wordt
- 2.5 In 2021 een gezamenlijke onderzoeksagenda voor klimaatadaptatie op te stellen waarin zowel de korte, middellange en lange termijn ter sprake komt
- 2.6 Aansluitend op uitvoering van de onderzoeksagenda aan de slag te gaan met het opstellen en uitvoeren van passend klimaatbeleid per partij
- 2.7 Te verkennen welke instrumenten de woningbouwcorporaties kunnen inzetten bij nieuwbouw en renovatie ten behoeve van de klimaatadaptatieve doelstellingen. De woningbouwcorporaties zijn zich bewust van klimaatadaptatie (neerslag, grondwater, droogte, hitte, zeespiegelstijging en bodemdaling) in deze projecten
- 2.8 Wijkpaspoorten uit te werken die inzicht geven in de risico's van klimaatverandering en mogelijke kansen op het gebied van klimaatadaptatie en het vastgoed. De gemeente Rotterdam is trekker van de wijkpaspoorten. In 2021 zijn de door de partijen gezamenlijk te prioriteren wijken gereed, en in 2022 zijn de wijkpaspoorten voor heel Rotterdam beschikbaar

- 
- 2.9 Te verkennen op welke wijze en vanuit welke rol doelmatige en structurele investeringen ten aanzien van klimaatadaptatie mogelijk en nodig zijn. In deze verkenning kijken we wat de rol is van eigendomsgrenzen op het gebied van verantwoordelijkheden en financiering ten aanzien van het klimaatadaptief maken van Rotterdam
- 2.10 Initiatieven van huurders om te vergroenen, te verkoelen en, of water op te vangen toegankelijker te maken en, voor zover mogelijk, op passende wijze te faciliteren door gemeente Rotterdam en woningcorporaties
- 2.11 Te onderzoeken waar en hoe klimaatrisico's verbonden zijn aan sociale risico's zoals armoede, gezondheid en uitsluiting
- 2.12 In de uitvoeringsagenda (welke gekoppeld is aan de wijkpaspoorten) zowel te werken aan klimaatbeleid als een werkwijze waarmee alle huurders van de woningcorporaties maximaal profiteren van overheidsmaatregelen en zichzelf kunnen beschermen tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering
- 2.13 Klimaatadaptatie als thema te borgen in bestaande en nieuwe processen tussen woningcorporaties en de gemeente Rotterdam. De opbrengsten uit deze intentieverklaring kunnen vertaald worden naar specifieke afspraken en activiteiten tussen gemeente Rotterdam en woningcorporatie in de prestatieafspraken van de komende jaren
- 2.14 Bovenstaande intentie gestand te doen tot en met december 2023 en in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023 te evalueren



Wethouder B. Kurvers



Wethouder B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen



Voorzitter Raad van Bestuur H. van den Berk



Directeur Onderhoud en Ontwikkeling  
M. Timmermans



Voorzitter Raad van Bestuur R. Sitton



Voorzitter Raad van Bestuur M. Molenaar