

Verslag Startbijeenkomst

Datum en locatie

12 oktober 2023 14:00, Online via Teams

Deelnemers

Leden: Mahatma Geerdink (gemeente Harderwijk)

Begeleiding: Carleen Mesters en Michel Bovy (Adaptatie Atelier)

1. Doel

Afspraken maken over opdrachtbeschrijving en vervolgstappen van de werkgroep Woningcorporaties.

2. Gesprek

Woningcorporatie of VVE

Mahatma trapt af met de vraag of we binnen het Adaptatie Atelier woningcorporatie en VVE's als vergelijkbaar zien of als twee verschillende doelgroepen? Vanuit zijn gemeentelijke pet bezien is het allemaal vastgoed en hun eigenaren waar je als gemeente mee te maken hebt. De organisatorische structuur is echter anders. NB: [zie nieuwsbericht op website Aedes](#): "De gemeente Groningen heeft speciaal beleid ontwikkeld voor VvE's en werkt daarin nauw samen met de corporaties in de gemeente"

Woningcorporaties	VVE's
<ul style="list-style-type: none">- Prestatie-afspraken worden elk jaar herijkt- Deze gaan over programma's (hoeveel bouwen voor welke doelgroep), duurzaamheid en €- Via de prestatieafspraken heeft de gemeente invloed (zeggenschap) over de woboco- Woningcorporatie vervullen een maatschappelijke rol- Tegengaan verloedering en verpaupering van vastgoed! Opruimen tuinen	<ul style="list-style-type: none">- Eisen van de overheid (ministerie Volkshuisvesting & Ruimtelijk Ordening (VRO)- Gemeente invloed via welstand en veiligheid, achterstallig onderhoud- Voorbeeld kennis in Bunnik- € instrument: VVE's kunnen lening aangaan bij NHG (via gemeente) voor groot onderhoud in combi met minimaal 1 duurzaamheidsactie (denk aan zonnepanelen, warmtepomp, gasloos)- KANS: koppelen met KA en biodiversiteit

Handelingsperspectief van stakeholders

Wat wil, kan en mag een gemeente, woningcorporatie of bewoner doen? Welke middelen zijn er?

Bewoner

- Wat maakt het voor een bewoner aantrekkelijk om ergens te wonen? Wat zijn de kosten en baten? Waartoe nemen ze zelf initiatief?
- Wat zijn de regels omtrent zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)? Moet een bewoner het bij vertrek altijd terugbrengen naar de originele staat?
- Ze dienen zelf ook mee te doen en te helpen. Er dient draagvlak te zijn anders blijven veranderingen niet in stand.

Gemeente

- Prestatieafspraken woningcorporaties
- Bestemmingsplan/omgevingsplan: heeft vooral invloed op nieuwbouw.
 - Hemelwaterverordening
 - Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving
- Bouwbesluit
- Omgevingswet (invoering per 1-1-2025): ook vooral invloed op bestaande bouw, mogelijkheden/middelen worden krachtiger dan voorheen.

- Inspiratie: hoe hebben ze in België geregeld dat het volledig betegelen van een tuin niet mag?
- Welke andere voorbeelden kennen we binnen het Adaptatie Atelier?
- Wie zijn voorlopende gemeenten en hoe werken zij samen met hun woningcorporaties?

Woningcorporatie

- De woningcoöperatie helpen door bijvoorbeeld ervaringen te delen
- Hoe zorg je dat de bewoner en de woningcorporatie iets terugkrijgen voor het nemen van maatregelen?
- Wat kan juridisch wel/niet?
- De woningcorporatie zou een keuzemenu kunnen aanbieden aan bewoners met verschillende opties voor verduurzaming (buitenzonwering, groene gevel, groen dak, boom, doorlatende verharding, etc) net zoals ze dat doen voor keukens en badkamers (onderdelen, kleuren, tegeltjes, etc)
- Hoe zorg je voor social return (leefcomfort, kostendaling, veiligheid, gezondheid)?
- Waar zit de wettelijke ruimte – denk aan gebruik maken van verduurzamingssubsidies)?

Er valt hier nog veel uit te zoeken en te ontdekken. Partijen als de Groene Huisvesters en Samen Klimaatbestendig kunnen helpen om kennis te vergaren.

Samenwerking in de gemeente Harderwijk

- Tot voorkort was er geen contactpersoon/functionaris bij de woningcorporatie om mee te schakelen op het thema klimaatadaptatie, ondertussen is die er wel dus dat is vooruitgang.
- Huurders dienen het huis terug te brengen in de originele staat wanneer zij verhuizen. Loont het dan om als bewoner te investeren in groene maatregelen? En wat is de originele staat? Wanneer is iets nagelvast? Een nieuwe CV-ketel wordt er bijvoorbeeld niet uitgehaald om de woning terug te brengen naar de nieuwe staat.
- Groencoaches worstelen hier ook mee omdat bewoners het als argument aandragen om niet te handelen.

Top 5 maatregelen (Harderwijk / woningcorporatie Uwoon)

1. Het vergroenen van tuinafscheidingen. Dit helpt ook tegen verpaupering (schoon, heel, veilig) en dat biedt een kans om op mee te koppelen.
2. Groene daken en gevels. Hier speelt de kwestie of het teruggebracht moet worden in de originele staat. Nu is dat een rede voor sommige woningcorporaties om de aanleg van groene daken te weigeren.
3. Buiten zonwering en dakisolatie, beiden voor hitte.
4. Bomen. Inheems, vruchtdragend bomen hebben de voorkeur doch woningcorporatie zijn daar niet altijd blij mee want groeien die bijvoorbeeld te snel.
5. Mee koppelen bij rioolwerkzaamheden ed. en dan afkoppelen voor hemelwater.

Visie op de werkgroep

- Het heeft de voorkeur om de beleidsmixer te gebruiken als leidraad voor de werkgroep.
- Te betrekken personen:
 - Marlou Boerbooms, Groene Huisvesters
 - Asset manager van Uwoon Harderwijk: Rob Paalman, rpaalman@uwoon.nl

3. Conclusie

Opdrachtomschrijving

- Formuleer opdrachtbeschrijving naar voorbeeld van die voor de WG bedrijventerreinen en hou daarbij rekening met:
 - Gebruik de Beleidsmixer als basis voor de werkwijze en de te organiseren bijeenkomsten.
 - Start met een analyse van de drie voornaamste stakeholders, namelijk bewoners, gemeente en woningcorporatie (wat willen ze, wat doen ze, wat kunnen ze, welke middelen hebben ze, etc.).
 - Zet daarbij breed in en focus niet meteen op klimaatadaptatie
- Plan vier bijeenkomsten 2023/2024 vanuit de beleidsmixer
 - Doelen en opgaven
 - Maatregelen en stakeholders
 - Instrumentenmix

- Financiële prikkels
- .
- Zoek overeenkomsten en verschillen t.a.v ZAV en 'terugbrengen in de oorspronkelijke staat'
- Zijn er al voorbeelden van standaard vergroeningspakketten voor bewoners. Dan kan er groter ingekocht worden terwijl men zorgt dat niet iedereen bijvoorbeeld een andere kleur zonnewering aanbrengt. Op deze wijze kunnen er ook meteen afspraken gemaakt worden over wat er teruggebracht moet worden in de originele staat.

4. Acties en afspraken

- Carleen neemt vragen Mahatma mee in overleg op 17 oktober
- Carleen vraagt Marlou Boerbooms naar voorlopende gemeenten en of zij een keer aansluit bij AA WG woningcorporaties
- Carleen vraagt na Jaap de Ron (Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard) hoe zijn omgaan met ZAV / nagelvast en welke juridische borging het waterschap daarvoor gebruikt
- Mahatma vraagt bij woningcorporatie Uwoon-breed na welke klachten zij van bewoners krijgen
- Mahatma vraagt Uwoon waar een nette tuin aan moet voldoen en wat ervoor nodig is om dat meet meetbaar te krijgen (bv xx % procent verhard)
- Mahatma stuurt naam Assetmanager woningcorporaties, Michel nodigt deze persoon uit voor volgende bijeenkomst
- Carleen praat Rik bij en doet voorstel voor volgend overleg
- Carleen koppelt uitkomst bespreking 17 oktober terug

5. Bijlagen

1. Agenda Start WG woningcorporaties
2. Presentatie Start WG woningcorporaties

Contact Adaptatie Atelier: Michel Bovy (m.bovy@nextgreen.nl, 06-41522796), Carleen Mesters (vraag@carleenmesters.nl) en Anne-Marie Bor (a.bor@nextgreen.nl).