



5. WAAR BEGINNEN? PRIORITERING EN AFBAKENING

Binnen de woningcorporatie moeten dingen iets anders aangepakt worden om groenblauwe oplossingen te realiseren.
Waar moet je beginnen met dit proces?

Waar moet je beginnen met vergroenen?

In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan het proces om groenbeleid voor sociale woningbouw te ontwikkelen. Dat proces begint met interne prioritering en besluitvorming: wat is het doel, waar moet het gebeuren en binnen welke financiële kaders? Daarbij is misschien ook al contact met belangrijke externe stakeholders zoals de gemeente. Als een complex of een groep complexen globaal is aangewezen volgt een proces waarbij meer externe partijen worden betrokken, waaronder de bewoners.

Je kunt zowel klein als groot beginnen met het verbeteren van corporatiegroen. Hoe je het aanpakt hangt mede af van de bedrijfscultuur. Het kan beginnen met een medewerker die interesse heeft en iets wil gaan proberen op een bepaalde plek. Zo kun je klein beginnen en al lerend opschalen. Na enige tijd kan de gegroeide praktijk in formeel, gestandaardiseerd beleid landen, zodat op den duur al het corporatiegroen aangepakt wordt. Het kan ook beginnen bij een directie die een nieuw groenbeleid wil opstellen, bijvoorbeeld vanwege prestatieafspraken. Dat zou kunnen uitmonden in een lange termijnplan met een programmatische aanpak: een kader met een globaal einddoel en een budget waarbinnen steeds nieuwe projecten worden geformuleerd. Ook dan is het verstandig een niet te groot eerste project te kiezen en te beginnen met leren in de praktijk.

Leren van anderen

Een corporatie hoeft niet zelf het wiel uit te vinden wat betreft vergroenen. Hieronder een paar opties.

- VHG website De Levende Tuin: gericht op de individuele tuinbezitter, met veel tips vanuit de groensector. <https://delevendetuin.nl/>
- Groene Huisvesters: een netwerk van woningcorporaties die samen willen leren over duurzame en groene oplossingen rond hun vastgoed. Met cursussen, boekjes en netwerk bijeenkomsten <https://groenehuisvesters.nl/>



Bij De Levende Tuin zijn veel tips te vinden vanuit de groensector.

(Afbeelding: Koninklijke Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners (VHG))

Prioritering

Er zijn drie manieren denkbaar om een of meer complexen te prioriteren voor het aanpakken van groen:

1. Er zijn duidelijke problemen met de tuin van een complex. Er is wateroverlast in de tuin of in de kelders; er zijn klachten van bewoners over hitte in de woningen; er zijn onveilige situaties, plaagdieren, afvalproblemen of er is overlast door degenen die van de tuin gebruik maken. De problemen kunnen samen met de bewoners aangepakt worden voor een structurele oplossing en om samen uit de negatieve spiraal te komen.
2. De bewoners geven zelf aan graag iets met de tuin te willen ondernemen. Betrokken en actieve bewoners in sociale woningbouw zijn zeldzaam en hun initiatief zou direct beloond moeten worden.
3. Een complex moet aangepakt worden voor klein of groot onderhoud. Zie het volgende blok.



Sommige complexen hebben een gezamenlijke privétuin voor bewoners.

Meeliften met andere werkzaamheden

Wanneer een complex toch al aangepakt moet worden is dat een goede aanleiding om de tuin mee te nemen. Zelfs wanneer het regulier onderhoud is zonder directe relatie met de groene ruimte, zoals een verbouwing, kan dat voordelen hebben. Er is dan bijvoorbeeld toch al overleg met de bewoners nodig. Gekoppeld aan klein onderhoud kan de aanpak van de tuin beperkt blijven tot bijvoorbeeld aanplant van extra schaduwbomen en het vervangen van schuttingen.

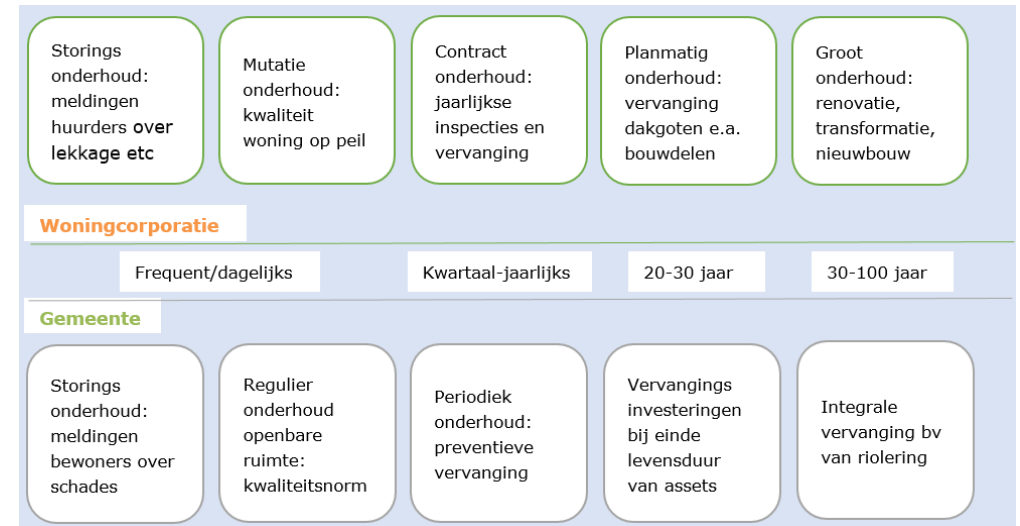
Wanneer het energielabel van de woningen de reden is, is het aan te bevelen de woningen ook in de zomer energiezuinig te maken. Dat kan bijvoorbeeld door groene daken en schaduwbomen toe te voegen. Naarmate de aanpak ingrijpender is (groot onderhoud – herstructurering – nieuwbouw) komen er meer mogelijkheden voor aanpassen van de tuin, maar kan de inbreng van de bewoners juist steeds kleiner worden. Zie voor de groenblauwe oplossingen hoofdstukken 3 en 4.



Soms biedt onderhoud dat toch al moet gebeuren, kansen om ook andere punten aan te pakken.

Vergelijking planningscyclus corporatie en gemeente

Wanneer de corporatie werkzaamheden voorbereidt, kan het geen kwaad eens naar de plannen van de gemeente te kijken voor dezelfde buurt. Zoals de woningcorporatie een vaste planningscyclus heeft, heeft de gemeente die ook. In onderstaande figuur zijn de planningen (met soms iets andere benamingen) naast elkaar weergegeven. Zeker bij grote structurele ingrepen door de gemeente kan overleg lonen, bijvoorbeeld bij het oplossen van wateroverlast.



Zowel woningbouwcorporaties als gemeenten hebben een planningscyclus. Soms kan het lonen om hierover te overleggen, om kansen te bekijken.

Financieel: veel is nog onbekend

De meeste woningcorporaties moeten elke 1000 euro drie keer omdraaien voordat ze deze uitgeven. Daarom is er de neiging in tuinen alleen het hoogst noodzakelijke te doen voor een zo laag mogelijk budget. Als je toch meer met een tuin wilt, aan wat voor kosten wat betreft investeringen en beheer zit je dan vast? In het project Prettig Groen Wonen hebben we geprobeerd hier kennis over te verzamelen, maar dit is niet gelukt. In de literatuur is nauwelijks iets te vinden. Onze ervaringen met slechts drie corporaties maken het niet mogelijk hier iets betrouwbaars over te concluderen. Wat we weten is te vinden in het achtergrondrapport 5.7 'Groenvoorziening in sociale woningbouw'.

Handvatten

Voor dit hoofdstuk 5 zijn zeven handvatten beschikbaar die hieronder kort worden toegelicht.

5.1 Tuindorpen, tuinwijken en bloemkoolwijken. Groen ontwerp in verschillende typen wijken

Woningcorporaties kunnen bezit hebben in veel verschillende wijken. Die staan er vaak anders voor qua groene infrastructuur. Dit komt doordat er in de loop van de tijd verschillende ideeën waren in Nederland hoe je een wijk moest opzetten. Bijvoorbeeld grootschalig en strak, of juist kleinschalig en autoluw. Dit handvat geeft een overzicht waarmee je verschillende wijktypen kunt herkennen.

5.2 Ambitieniveaus tuinen

Hoeveel kost het aanpakken van een tuin? Dit model met drie ambitieniveaus laat zien hoe een tuinontwerp met weinig geld kan beginnen. Ook het basisontwerp kan al veel functies vervullen. Daarna kan de tuin geleidelijk worden uitgebouwd met wat duurdere opties.

5.3 Overzicht effecten klimaatverandering op sociale woningbouw

Wat betekent klimaatverandering voor sociale woningbouw? Onze woningen zijn aangepast aan het klimaat uit het verleden. Maar in de toekomst verandert dat. De hoeveelheid regen die een appartementencomplex kan verwerken moet misschien worden aangepast. Ook zullen woningen in de zomer heter worden. In dit handvat staan de belangrijkste effecten op een rij.

5.4 Aandacht voor wateroverlast

Rond sociale woningbouw is soms wateroverlast. Het kan erg lastig zijn om daar grip op te krijgen, omdat er verschillende oorzaken kunnen zijn. Bijvoorbeeld een korte, hevige regenbui, of langzaam toenemende grondwateroverlast. Dit handvat geeft een eerste overzicht van oorzaken en groenblauwe oplossingen die kunnen helpen.

5.5 KPI's voor groenbeleid voor corporaties: groen- en klimaatbeleid voor de corporatie gekoppeld aan prestatieafspraken

In prestatieafspraken met gemeenten staan afspraken over woningbouw en huurprijzen. Met deze afspraken zijn corporaties bekend en ze zijn tot in detail vastgelegd. Steeds vaker worden ook afspraken gemaakt over klimaatadaptatie, duurzaamheid en natuur. Maar deze afspraken zijn soms nogal open geformuleerd. Hoe kun je daar slimme, meetbare doelen voor vaststellen in de vorm van Key Performance Indicators (KPI's)?

5.6 Rol van Gemeenten, waterschappen en andere stakeholders

Woningcorporaties werken samen met gemeenten om goede volkshuisvesting te realiseren. Groenblauwe oplossingen kunnen mee in de prestatieafspraken, maar ook op operationeel niveau is meer samenwerking mogelijk. Waterschappen hebben belangstelling om meer met corporaties te doen. Dit handvat geeft aan hoe samenwerking met deze en andere stakeholders tot meer groenblauwe oplossingen kan leiden.

5.7 Groenvoorziening in sociale woningbouw

In dit achtergrondrapport staat de kennis uit de literatuur en eerdere projecten over groen in sociale woningbouw. Het behandelt onder andere het effect van groen op gezondheid, ongelijkheid in steden, transitieopgaven zoals de energietransitie en klimaatadaptatie, en een inventarisatie wie er wonen in sociale woningbouw. Ook mogelijkheden voor bewonersparticipatie, eerdere groene ontwerpen en financiële aspecten zijn onderzocht via de literatuur.

Colofon

Dit hoofdstuk is onderdeel van de Groencatalogus Sociale Woningbouw, het eindproduct van het Topsector project Prettig Groen Wonen. Het project liep van 1 maart 2019 t/m 31 december 2021. Het is gefinancierd door Topsector Tuinbouw en Uitgangsmaterialen, de gemeente Den Haag en de woningcorporaties Staedion, Vestia en Haag Wonen. Projectpartners waren Wageningen Environmental Research (onderdeel van de WUR), het Wellantcollege in Rijswijk (nu onderdeel van Yuverta) en Van Hall Larenstein in Velp.

Auteur: Judith Klosterman, Robbert Snep

Illustraties en vormgeving: Ineke Weppelman

Foto's: Judith Klostermann, tenzij anders vermeld.

Teksten en afbeeldingen uit dit document mogen gebruikt worden met bronvermelding na overleg met de auteurs (robbert.snep@wur.nl, judith.klostermann@wur.nl, ineke.weppelman@wur.nl).

Dit document en alle andere onderdelen van de Groencatalogus Sociale Woningbouw zijn [hier](#) te vinden, op de website van het project Prettig Groen Wonen. Zie ook het webadres onderaan deze pagina.

15 december 2021, Wageningen

