



Samenwerken met woningcorporaties

De belangrijkste taak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van **sociale huurwoningen**; energiezuinige en betaalbare woningen met een huur tot maximaal € 879,- per maand. Samenwerking met onder andere gemeenten en gebiedsontwikkelaars is daar cruciaal om leefbare en duurzame wijken te creëren. Wonen doen we samen, helemaal nu de maatschappelijke opgaven voor betaalbaar wonen zo fors zijn.

→

Herstructurering biedt uitkomst voor betaalbaar wonen

In de Nederlandse steden is steeds minder woonruimte voor belangrijke beroepsgroepen als leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Overheden zetten in op een forse toename van betaalbare huurwoningen. Maar wie gaat ze bouwen?



EEN 'stadshuwelijk' wordt het inmiddels ook weleens in gebiedsontwikkelingsland genoemd: de verbintenis tussen woningcorporatie, gebiedsontwikkelaar en de gemeente in de ontwikkeling of herstructurering van wijken in een stad. Kwetsbare wijken met vaak verouderde huurwoningen moeten leefbaarder worden, verduurzamen en huisvesting bieden aan diverse inkomensgroepen. Met sloop-nieuwbouw, grootschalige verduurzaming, verdichting en kwaliteitsverbetering is de opgave groot. Gemeenten willen graag dat de aanpak gepaard gaat met een andere belangrijke wens: de terugkeer van de middeninkomens in de wijk.

GEEN PLEK VOOR DE LERAAR

Overheden, corporaties en marktpartijen beseffen inmiddels dat het op de woningmarkt alle hens aan dek is. Het tekort aan woningen is op vrijwel alle prijsniveaus hoog, maar vooral de belangrijke middengroep is het grootste slachtoffer. In de stad is nauwelijks meer plaats voor mensen die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Neem als voorbeeld de Amsterdamse woningmarkt. Die is onverminderd populair. Waar studenten aan de hoofdstedelijke universiteiten en hogescholen vroeger na hun studie vaak de voorsteden opzochten, blijven inmiddels veel hoogopgeleide jonge mensen in de stad. Ze gaan samenwonen, krijgen goedbetaalde banen en kinderen, en gebruiken hun hogere inkomen om een woning te kopen. Maar het wordt in de stad steeds

lastiger om een school voor hun kinderen te vinden. Niet omdat die er niet zijn, maar omdat het steeds moeilijker wordt om onderwijzend personeel naar de stad te krijgen. Voor leraren is het vrijwel onmogelijk om in de stad nog een woning te vinden die past bij hun salaris. Uit een onderzoek van de Universiteit van Amsterdam onder onderwijzend personeel blijkt dat nog slechts 51 procent van de docenten die in Amsterdam werkt, ook in de gemeente woont. Jaarlijks verhuist zo'n 13 procent van de leraren naar elders en een derde van hen kiest dan voor een baan buiten de stad. Met voorrangregelingen voor leraren, medisch personeel en politieagenten probeert de gemeente de uitstroom te verminderen, maar het is een druppel op een gloeiende plaat: er is een substantieel gebrek aan betaalbare woningen. Het inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning en een middenhuurwoning (tot circa € 1.100,-) worden steeds schaarser. Het aandeel middeldure huurwoningen in Amsterdam nam af van 17 procent van de woonvoorraad in 2011 naar 12,5 procent in 2022.

MIDDENHUUR IS VERGETEN

Dit probleem is niet exclusief Amsterdams. Het speelt in vrijwel alle grote en middelgrote steden en kent



verschillende oorzaken: sterk stijgende woningprijzen, de verkoop van betaalbare huurwoningen als dure koopwoning of kapitaalcrachtige particuliere verhuurders die middeninkomens wegconcurreren die zoeken naar een betaalbare koopwoning. Maar het komt ook doordat er in de afgelopen jaren veel te weinig nieuwe betaalbare woningen zijn bijgekomen. Een verklaring daarvoor is te vinden in de banken- en bouwcrisis van 2008 tot circa 2014. Veel nieuwbouwontwikkelingen werden in die tijd stilgelegd en pas opgestart toen de huizenprijzen weer stegen. Dat zorgde ervoor dat veel van de woningen die oorspronkelijk te boek stonden als betaalbaar, inmiddels in een hoger segment verkocht werden. Daarnaast was de vraag naar koopwoningen in het duurdere segment erg groot en voor marktpartijen aantrekkelijker om te bouwen. Ook grote verhuurders, zoals pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, gingen zich meer richten op de bovenkant van de huurmarkt. Woningcorporaties maakten, mede door de verzelfstandiging vanaf 1995, al langer een terugtrekkende beweging van meer risicovolle bouwprojecten in de vrije sector. Maar tot de crisis bleven veel corporaties nog wel investeren in middenhuur. Met de *Woningwet* van 2015 kregen ze echter stevige restricties opgelegd. Er mocht niet meer gebouwd worden buiten het sociale

Mensen met een modaal inkomen in een sociale huurwoning zitten vast

huursegment, tenzij corporaties met een markttoets konden aantonen dat marktpartijen dat niet wilden of konden. Daarnaast legde de verhuurderheffing, een forse afdracht per verhuurde woning aan het Rijk, een zware wissel op de financiële slagkracht van de corporaties. Deze ontwikkelingen en wettelijke maatregelen zorgden vooral voor een grote scheiding tussen het werkveld van corporaties en de marktpartijen. De corporaties richtten zich alleen nog op sociale woningbouw, marktpartijen bouwden duurdere huur- en koopwoningen. Het is duidelijk welke woningen buiten de boot vielen: het betaalbare middensegment.

DE DOORSTROMING STOKT

Inmiddels is het ook de Haagse politiek duidelijk geworden dat het grote tekort aan betaalbare woningen niet alleen gevolgen heeft voor de aantrekkelijkheid van de stad voor de leraar en de verpleegkundige. Mensen met een modaal inkomen in een sociale huurwoning,

die ook best een betaalbare woning kunnen kopen of in het middensegment kunnen huren, zitten vast. En daardoor stopt de doorstroming: er komen steeds minder sociale huurwoningen vrij. Het kabinet wil daarom dat er veel betaalbare woningen bijgebouwd worden. Van de beoogde 900.000 woningen die in 2030 aan de voorraad zijn toegevoegd, moet twee derde betaalbaar zijn. Een deel daarvan moet bestaan uit sociale huurwoningen, maar de resterende 350.000 woningen worden, als het aan demissionair minister De Jonge ligt, betaalbare koop- en huurwoningen. Om corporaties weer meer armslag te geven om in nieuwe woningbouw te investeren, zijn de meest restrictieve maatregelen, zoals de markttoets en de verhuurderheffing, goeddeels afgeschaft. Voor de realisatie van betaalbare woningen wordt vooral ook naar de marktpartijen gekeken. Maar waar de minister voor de corporaties de wortel hanteerde, krijgen de marktpartijen de stok. De nieuwe *Wet betaalbare huur* stelt strengere eisen aan de verhuur van een nieuwbouwwoning in het hogere huursegment. Bovendien hebben de hogere rente en de gestegen bouwkosten de businesscase van betaalbare woningen voor ontwikkelaars bepaald niet verbeterd.

BOUWEN, MAAR WAAR?

Wat het voor marktpartijen nog moeilijker maakt, is de beoogde plek voor nieuwe woningbouw. In de polders →

Gemeenten en provincies willen vooral nieuwe woningen binnen de bestaande rode contouren



Betaalbaar wonen in Hoorn en Purmerend

BPD en woningcorporatie Intermaris werken al geruime tijd samen aan de ambitie om de komende jaren vierduizend woningen te bouwen in Hoorn en Purmerend. Van deze vierduizend geplande woningen zal meer dan een derde uit sociale huurwoningen bestaan, een wat kleiner deel uit middenhuur en de rest beschikbaar komen voor koop en duurdere huur.

Een eerste voorbeeld dat naadloos binnen deze ambitie past, is de gebiedsontwikkeling van het Pelmolenpad in Hoorn. Hier komen 610 duurzame huur- en koopwoningen in alle prijscategorieën. Naast 121 sociale huurwoningen komen er ook 117 sociale koopwoningen, 165 middeldure koopwoningen en 207 vrijesectorkoopwoningen. De ontwikkeling van het Pelmolenpad voorziet in de grote vraag naar betaalbaar wonen in een stedelijke omgeving.

en uitleglocaties waar beleggers en ontwikkelaars in de afgelopen jaren veel grond hebben verworven, is het relatief makkelijk om in korte tijd grote woningaantallen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Maar het heeft ook een groot nadeel: om die nieuwe woningen te bereiken is infrastructuur nodig, zoals toegangswegen, fietspaden en ov-routes. Bovendien zorgt een nieuwe woonwijk in het weiland voor meer verkeer op het vaak al overbelaste lokale wegennet. Gemeenten en provincies willen daarom vooral nieuwe woningen binnen de bestaande rode contouren: binnenstedelijk dus. Daar liggen meer uitdagingen en risico's, maar ook kansen voor marktpartijen. De grootste vraag naar betaalbare huurwoningen ligt immers in de stad. En in die stad staan de corporaties voor de grote opgave van het herstructureren en verduurzamen van sociale huurwijken. Het biedt gebiedsontwikkelaars mogelijkheden voor een samenwerking met corporaties om verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid te combineren met de wens om meer betaalbare koop- en huurwoningen te realiseren.

KENNIS EN KUNDE DELEN

Het gaat hierbij niet alleen om woningbouw. Zo'n integrale ontwikkeling vraagt een brede inzet van alle kennis en kunde die gebiedsontwikkelaars en corporaties kunnen leveren. Ten eerste is er de financiële component. Ontwikkelaars hebben als marktpartij meer kennis en kunde in huis om de commerciële mogelijkheden en risico's van vastgoed te beheersen en kunnen de financiële risico's voor een corporatie aanzienlijk verlagen. Maar dat geldt andersom ook: corporaties zijn minder afhankelijk van marktontwikkelingen en kunnen helpen om projecten op gang te houden als het economisch tij keert. Daarnaast kunnen partijen elkaar aanvullen op kennis en ervaring. Gebiedsontwikkelaars zijn gewend om te werken met integrale concepten. Daarbij wordt rekening gehouden met onderwerpen als het



betrekken van bewoners bij planvorming, groen en klimaatadaptatie en de wisselwerking van bewoners, onderwijs, zorg, bedrijvigheid en vervoer in een wijk. Corporaties hebben juist veel ervaring met de sociaal-economische kant, de problematiek en oplossingen in kwetsbare wijken, zoals het omgaan met kwetsbare bewoners en maatschappelijke achterstanden. Samenwerking tussen woningcorporaties en marktpartijen als ontwikkelaars en institutionele beleggers is beslist niet nieuw. Ook vóór de kredietcrisis werkten partijen samen bij het realiseren van nieuwe woningen en wijken. Een goed voorbeeld zijn de woonerf- of bloemkoolwijken uit de jaren zeventig, die bestonden uit een mengeling van sociale huur- en premie A-woningen met koopwoningen waarvoor het Rijk tot in de jaren tachtig subsidie verstrekke. Ze werden gebouwd door woningbouwverenigingen en ontwikkelaars, en vaak ontworpen door dezelfde architect. Ook nu zijn corporaties, net als private verhuurders, gewoon afnemers van de woningen die door ontwikkelaars worden gerealiseerd. Ze maken afspraken met ontwikkelaars over het turnkey

overnemen van gebouwde woningen en verhuren deze. De laatste decennia, bij de bouw van de grotere nieuwe wijken in de Vinex-locaties, waren de ontwikkelaars vaak de leidende partij, niet zelden omdat ze de bouwgrond in de eigen portefeuille hadden. In de aanpak van bestaande wijken is dat vaak andersom: de corporatie is bezitter van het gros van het vastgoed en zoekt de samenwerking met een ontwikkelaar, bijvoorbeeld voor de realisatie van middeldure- of vrijesectorwoningen.

VERTROUWEN EN OPENHEID

Als het om de aanpak van bestaande wijken gaat, dan zijn een aantal samenwerkingsvormen tussen corporaties en ontwikkelaars mogelijk. Een samenwerking kan de vorm hebben van een raamcontract, waarbij vaste partners worden gezocht voor verschillende deelprojecten. Ook kunnen er afspraken worden gemaakt over het verkopen van projecten of uitruil, waarbij de ontwikkelaar bijvoorbeeld afspraken maakt over de bouw van sociale huurwoningen in een project elders, terwijl in de wijk extra woningen komen in de middenhuur, vrije sector of koop. Van groot belang voor de beoogde samenwerking is ook de visie van de gemeente en de gemeenteraad op de toekomst van een wijk en haar bewoners. Of een langdurig stadshuwelijk het een decennium kan uithouden, is bovendien afhankelijk van de afspraken die de partners onderling maken. Dat de financiële ins en outs voor de komende tien jaar worden vastgelegd, is onwaarschijnlijk vanwege de grote invloeden van marktontwikkelingen. Bovendien kan de politieke wind van richting veranderen en kunnen eisen vanuit de gemeente aangescherpt of veranderd worden. Een project wordt vaker opgeknipt in deelprojecten en per deel worden afspraken gemaakt over opbrengsten, percentages verkochte woningen en aantallen die corporaties turnkey afnemen. Het grote voordeel van een langdurige samenwerking is dat de blauwdrukken van de deelprojecten al

Ook vóór de kredietcrisis werkten partijen samen in het realiseren van nieuwe woningen en wijken

klaarliggen. Als een deelproject is afgerond, werken dezelfde mensen weer door aan het volgende. De partners weten inmiddels wat ze aan elkaar hebben. En als een samenwerking in goed vertrouwen verloopt, dan scheelt dat enorm veel tijd: bestaande afspraken kunnen, met soms wat aanpassingen, meteen worden overgenomen in een nieuw deelproject. Maar de succesformule voor een stadshuwelijk tussen corporaties, gemeenten en ontwikkelaars lijkt toch vooral ook een menselijke: de partners zijn langere tijd betrokken bij de aanpak van de wijk en zullen vaak vanuit dezelfde positie omgaan met andere partijen, zoals bewoners, ondernemers en andere stakeholders. Volgens veel ervaringsdeskundigen uit zowel de ontwikkel- als de corporatiewereld is het belangrijk dat de partners elkaar blindelings kunnen vinden. Ze koesteren een goede verstandhouding gebaseerd op vertrouwen en openheid. Transparantie over elkaars ambities en (financiële) mogelijkheden kweekt begrip en geeft de ander meer ruimte om successen te behalen. Net als in een echt huwelijk. ■

Geen gasten maar partners



De plannen voor twee sloop-nieuwbouwprojecten in de Haagse wijk Morgenstond liggen op de tekentafel. Het zijn de eerste resultaten van een lang partnerschap tussen woningcorporatie Haag Wonen en BPD. Haag Wonen-directeur **Kirsten Dubbelman** en **Mirjam Nielsen**, ontwikkelingsmanager bij BPD, vertellen over deze samenwerking.

MIRJAM NIELSEN HEEFT EEN EIGEN PASJE om de deuren te openen op het kantoor van Haag Wonen. Zegt dat iets over de nauwe samenwerking tussen beide organisaties?

Kirsten Dubbelman: ‘Zeker. We willen samen ontwikkelen en echt samenwerken. In het begin spraken we vaste dagen af. Uiteindelijk dachten we: een pasje is gewoon makkelijker.’

Mirjam Nielsen: ‘Het is niet alleen praktisch, maar ook: hoe de waard is, vertrouwt hij zijn gasten. Alleen zijn we geen gasten meer in elkaars organisatie. We zijn partners die elkaar vertrouwen. En die vertrouwen er ook op dat ze door elkaars gebouw kunnen lopen. Ook bij BPD vindt iedereen het heel normaal als er mensen van Haag Wonen op de werkvloer zijn. Als je vaak bij elkaar binnenloopt, leer je elkaar ook beter kennen. Als je iets tegenkomt onderweg, dat je vraagt: “Waarom is dat belangrijk

voor je? Waarom doe je dat zo?” We willen die openheid naar elkaar echt vasthouden, omdat we nog zeker tien jaar met elkaar gaan samenwerken aan herstructureringsprojecten in Den Haag Zuidwest.’

Dubbelman: ‘Jij zegt tien jaar, maar ik denk dat dit een samenwerking van misschien wel vijftien of twintig jaar kan worden. Wat we nu in de wijk Morgenstond doen, is pas het begin. Uiteindelijk hebben we zesduizend woningen in Den Haag Zuidwest, grotendeels jaren vijftig en zestig portiekwoningen die allemaal verduurzaamd moeten worden. Een deel daarvan wordt sloop-nieuwbouw, maar de opgave is breder. Want wat heeft de wijk nodig? Bijna 70 procent van de wijk bestaat uit sociale huurwoningen. Dat willen we veranderen. Door een mix van middenhuur en koopwoningen naast sociale huurwoningen en sociale wijkontwikkeling kunnen we de balans in de wijk herstellen. En door te investeren in voorzieningen

en ontmoetingsplekken, werken we ook aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de wijken. We hebben als corporatie veel kennis van de wijk, we kennen de bewoners en zitten dicht op de gemeentelijke organisatie. Maar bij zulke grote opgaven hebben we echt een gebiedsontwikkelaar nodig. Een partner die begrijpt hoe je omgaat met de stakeholders in dit proces: de gemeente, maar ook bewoners in het hele gebied, woningzoekenden en ondernemers in de wijk.’

Nielsen: ‘We werken vaker met corporaties samen. Maar elke corporatie is anders, daarom is het belangrijk om te weten wat een corporatie specifiek belangrijk vindt. Op welke manier ze financiële sturing geeft, hoe de relatie met bewoners en stakeholders is. Elke corporatie geeft dat op een andere manier vorm. Een samenwerking is een soort machine die je eerst op gang moet brengen, maar als de motor draait ontstaat een soort vanzelfsprekendheid, waarbij je op een aantal cruciale aspecten samen finetunt: wat doen we anders, wat is er in de markt veranderd, zijn er nieuwe of andere regels?’

Kirsten Dubbelman:
‘We kunnen de balans in de wijk herstellen’



Dubbelman: ‘Wat ik echt een eyeopener vond, was hoe bij een marktpartij als BPD de besluitvorming gaat. Bij corporaties is besluitvorming best een ding, zeker bij grote projecten waarbij je bewoners moet herhuisvesten, zoals nu bij Morgenstond. Dan ga je niet over een nacht ijs en moet je zorgvuldige afwegingen maken. Ik had het beeld dat dit bij marktpartijen anders zou gaan: die nemen een besluit en klaar. Maar bij BPD loopt de besluitvorming bijna gelijk met die van ons. Wat mij ook heeft verrast is de betrokkenheid bij de wijk en buurt. BPD gaat ook

echt de wijk in om het gesprek aan te gaan en informatie op te halen. Jullie kijken bewust naar wat er in een wijk gebeurt, welke initiatieven bewoners en ondernemers nemen, welke positieve effecten dat kan hebben op de wijk en hoe je daarop kunt inhaken.’

Nielsen: ‘Natuurlijk heeft de inkijk in de werkwijze van Haag Wonen mij ook wat geleerd. Van corporaties wordt vaak geroepen dat processen traag verlopen. Maar bij Haag Wonen zie ik een ondernemersgeest. Jullie vragen je af: wat kunnen we betekenen voor de wijk? Hoe kunnen we dingen verbeteren? En dan ga je →



Kirsten Dubbelman
is directeur vastgoed bij woningcorporatie
Haag Wonen in Den Haag.

bevolgen aan de slag met soms heel creatieve oplossingen. Jullie gaan veel verder dan de basistaken van een corporatie. Neem nu het initiatief voor alternatieve woonvormen, om bijvoorbeeld tiny houses te bouwen in ongebruikte binnentuinen, waar dan voor kwetsbare personen een thuis en een baan wordt gecreërd. Superwaardevol!

Een partnerschap gaat over de ‘zachte’ en de ‘harde’ kant. Naast het verkennen van elkaars sociaal-maatschappelijke drivers, moeten er afspraken worden gemaakt over rendementen en waar de bodem ligt van wat je financieel aanvaardbaar vindt. Want je committeert je voor een periode van minstens tien jaar. Wat dit vak moeilijk maakt, is dat het zo kan zijn dat we hard aan een project werken en dat het toch niet snel van de grond komt, bijvoorbeeld omdat gemeentelijke procedures of contracten een lange aanloop vragen. *It takes two to tango*, zegt men. Maar in dit geval zijn er drie partijen nodig.’

Dubbelman: ‘En dat is soms lastig dansen. Als woningcorporatie zien

we graag dat er meer middenhuur of zelfs vrije sector huurwoningen in de wijk worden gebouwd. De gemeente wil bij sloop-nieuwbouw niet alleen het huidige aantal sociale huurwoningen behouden. Zij wil dat 30 procent van het surplus – de extra woningen – ook in de sociale sector komt. Dat maakt de businesscase voor een marktpartij als BPD minder aantrekkelijk, maar vooral zit het de maatschappelijke wens om in sommige wijken meer balans te krijgen in de weg. We proberen dat gezamenlijk aan de gemeente over te brengen.’

Nielsen: ‘We wisselen ook weleens van pet in gesprekken met de gemeente. Ik kan soms stampij maken over dingen die jullie als corporatie vooral raken en Kirsten kan punten naar voren brengen die ons als ontwikkelaar meer aangaan. Dat onderstreept veel beter hoe we naar de gezamenlijke opgave kijken.’

Dubbelman: ‘Dat vraagt ook dat je snapt waar elkaars belangen liggen. Die openheid is er niet vanaf dag één, die is zo gegroeid. En het is voor de gemeente ook wennen natuurlijk.’

Nielsen: ‘Inmiddels wordt het ook

Mirjam Nielsen:
‘We wisselen
weleens van pet
in gesprekken’

Mirjam Nielsen
is ontwikkelingsmanager bij BPD
in de regio Zuid-West.



bij de gemeente normaal gevonden dat we voor elkaar kunnen spreken.’

Dubbelman: ‘Het is belangrijk, ook later in het traject, dat iedereen weet hoe de verhoudingen liggen. We zitten nu nog niet in de realisatiefase, maar met de huidige tegenwind zullen we nog aardig wat noten moeten kraken. De huidige markt is erg onderhevig aan verandering en we hebben te maken met stevige kosten.’

Nielsen: ‘BPD en Haag Wonen zijn langjarig aan elkaar verbonden in deze opgave voor Morgenstond. Als de woningen zijn opgeleverd, zijn we vermoedelijk twee of drie conjuncturele cycli verder. Daar moeten we, met elkaar, zo goed mogelijk mee dealen.’

Dubbelman: ‘Ik wil graag meegeven aan corporaties die voor eenzelfde uitdaging staan: zoek een partner die begrijpt hoe jij in het proces staat. Waar kunnen we elkaar vinden en hoe gaan we samen om met de vele partijen en belangen die spelen? Je moet daarvoor ook de juiste personen en de juiste klik hebben. Je moet elkaar kunnen vertrouwen.’ ■

Morgenstond in detail

Haag Wonen en BPD werken op dit moment samen met gemeente aan het verbeteren van de buurt en het bouwen van (meer) nieuwe woningen in de wijk Morgenstond, in Den Haag Zuidwest. In totaal gaat het om de sloop van 350 woningen en het bouwen van ongeveer 900 nieuwe toekomstbestendige, comfortabele en energiezuinige woningen in sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector koop. Daarnaast renoveert en verduurzaamt Haag Wonen 78 bestaande sociale huurwoningen. De 900 woningen zijn de eerste twee projecten van een grotere opgave in Den Haag Zuidwest waarin nog meer wijken worden gerevitaliseerd.

Samenwerken voor betaalbaar wonen

FACTS & FIGURES

Voorwaarden voor een sociale huurwoning



maximaal € 879,-

De huur van een sociale huurwoning is in 2024 maximaal € 879,- per maand.

Het maximale jaarinkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning:



Lange geschiedenis

De eerste woningcorporaties ontstonden uit initiatieven van rijke burgers, directeurs van fabrieken en georganiseerde arbeiders.



Er zijn in Nederland op dit moment 289 woningcorporaties. Sinds 1913 verenigen zij zich in branchevereniging Aedes.



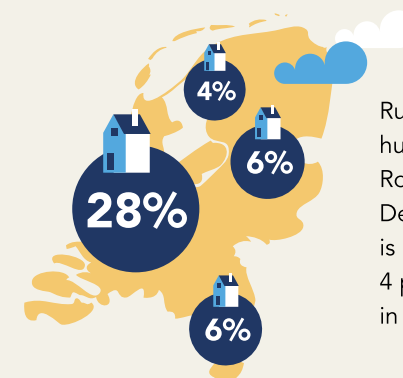
Samenstelling van de woningvoorraad



Een op de vier huishoudens woont in een sociale huurwoning.



Landelijk grote verschillen



Ruim 28 procent van de sociale huurwoningen staat in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De verhouding buiten de Randstad is anders. Zo is bijvoorbeeld maar 4 procent van de corporatiewoningen in Friesland te vinden.



Gemiddeld staan mensen zo'n zeven jaar op een wachtlijst om in aanmerking te komen voor een woning, met uitschieters tot negentien jaar in Amstelveen en de Haarlemmermeer.

Verduurzaming: het tempo omhoog



Bijna 40 procent van de corporatiewoningen heeft een energielabel A of nog beter (dus A+ of A++). Het tempo van verduurzamen moet verder omhoog tot 35.000 woningen per jaar.

Wonen doen we samen

De enorme bouwopgave brengt woningcorporaties, gemeenten en gebiedsontwikkelaars bij elkaar. Welke uitdagingen en dilemma's komen ze tegen, hoe maken ze de samenwerking tot een succes? Drie betrokkenen over hun ervaringen.



HANNAH BAKKER

‘Over twintig jaar herken je de stad niet meer’

‘Brainport Eindhoven is van cruciaal belang voor de hele Nederlandse economie. Daarom moet Eindhoven groeien; tot 2040 komen er 40.000 woningen bij. Voor iedere drie woningen die er nu zijn, moet er eentje bij. Omdat Eindhoven bijna geen uitleglocaties heeft, moeten we het hebben van inbreiding. Soms plotgewijs per kavel, soms in de vorm van een grotere gebiedsontwikkeling of herstructurering. Wij willen dat iedereen betaalbaar kan wonen in Eindhoven. We willen geen stad zijn waar woningen alleen bereikbaar zijn voor de happy few. De beleidsdoelstelling van de gemeente is: 85 procent betaalbare woningen, waarvan 30 procent sociale huur, de rest middenhuur en -koop. Daarom werken wij nauw samen met de vier woningcorporaties in onze gemeente. We zagen echter dat de woningbouwproductie achterbleef bij de beleidsdoelstelling. We hebben daarom als gemeente, samen met woningcorporaties, het plan opgevat om een dag in de week op één locatie samen te werken. Een van de woningcorporaties heeft hiervoor een ruimte beschikbaar gesteld.

Ook werken we met een integraal team van medewerkers uit verschillende organisaties samen aan projecten en procesinnovaties. We doen bijvoorbeeld mee aan de pilot Parallel planproces van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hier laten we de stappen van een ontwikkeltraject in de planning niet achter elkaar lopen, maar naast elkaar. En het heeft effect: de samenwerking gaat gemakkelijker en sneller. De komende tijd breiden we onze samenwerkingsproeftuin uit naar andere projecten en samenwerkingspartners, waaronder gebiedsontwikkelaars. We kijken wat er gebeurt als een commerciële partij in de lead is.

VERSNELLINGSTAFEL

Geen enkele partij kan de woningbouwopgave waar we voor staan alleen aan. Samen komen we verder in het oplossen van het woningtekort. Eindhoven was de eerste gemeente in Nederland met een ‘doorbouwakkoord’. We hebben een versnellingstafel ingesteld, waar we samen met de hele woonketen onderzoeken hoe we sneller kunnen ontwikkelen en bouwen. Van elke partij die meedoet, vragen we vertrouwen en transparantie. Dus businesscases op tafel en alle boeken open. Gebiedsontwikkelingen en goede samenwerkingen zijn de sleutel voor de woningbouwopgave die we hier in Eindhoven hebben. We zijn al hard bezig. Strijp S, het oude Philips-gebied, is daar een succesvol voorbeeld van. Een andere mooie herstructurering die inmiddels grotendeels is afgerond, is Woensel-West. De ontwikkeling van De Caai, het voormalige fabrieksterrein van Campina, is volop in aanbouw. We hebben ook plannen voor gebiedsontwikkeling in de spoorzone, het stationsgebied. Er gebeurt van alles. Als je de tijd twintig jaar vooruit spoelt, denk ik dat je de stad niet meer herkent.’

CV Hannah Bakker is woningbouwregisseur bij de gemeente Eindhoven. Hiervoor werkte ze bij woningcorporatie Bazalt Wonen en Heijmans Vastgoed.

**ALFRED VAN DEN BOSCH**

‘Elkaar vasthouden, ook in tijden van crises’

‘Gebiedsontwikkeling is voor ons: prettige wijken maken waar mensen goed en betaalbaar kunnen wonen, in een toekomstbestendige omgeving die mensen kansen geeft. Een eeuw geleden bouwden woningcorporaties hele wijken met dezelfde woningtypen, nu zoeken we juist naar differentiatie. Dat kunnen we niet alleen. Gemeenten, woningcorporaties en gebiedsontwikkelaars vormen samen een driehoek in de woningbouwopgave. De gemeente stelt de kaders: zij bepaalt de ruimtelijke invulling, de programmering en het minimum aandeel sociale huurwoningen in een wijk. Gebiedsontwikkelaars ontwerpen en realiseren dat programma en wij richten ons als woningcorporaties op de woningen voor de lagere inkomens.

Bij Vivare werken we op verschillende manieren met gebiedsontwikkelaars samen. Als een gemeente een coalitie zoekt om een gebiedsontwikkeling mee te realiseren, dan trekken we samen met – bijvoorbeeld BPD – op om de aanbesteding te winnen. Het kan ook zijn dat een ontwikkelaar grondposities heeft en

ons vraagt om samen een plan te maken, waarin ook sociale huur wordt opgenomen. Andersom geldt hetzelfde: wij hebben bezit in wijken die herontwikkeld moeten worden en vragen een gebiedsontwikkelaar om dat met ons te doen. Wij hebben zelf immers niet alle kennis in huis om oude wijken te revitaliseren en toekomstbestendig te maken. We willen ook geen grote financiële marktrisico's lopen. En natuurlijk hebben we allebei de gemeente nodig. De gemeente regelt alles in de publieke ruimte: energievoorziening, onderwijs, welzijn, zorg. Wij bouwen samen met de ontwikkelaars de fysieke context, de gemeente is daarin voor ons de regisseur.

VERSCHILLENDE VERWACHTINGEN

Een gebiedsontwikkeling vraagt een lange adem en lange financiële betrokkenheid. Het is daarom cruciaal om de juiste partners te kiezen. Belangrijk is dat je samen voor de wijk gaat en elkaar vasthoudt, ook als het wat minder gaat. Want een gebiedsontwikkeling kan zomaar twee vastgoedcrises meemaken.

Zo zijn we nu in Arnhem bezig om samen met de gemeente, gebiedsontwikkelaars en andere woningcorporaties een plan voor Spoorzone Arnhem-Oost te maken. Op een terrein waar nu nog treinen worden geparkeerd, willen we in de komende tien tot twintig jaar zeventuizend woningen bouwen. Een gigaopgave voor de stad. We zitten nog in de verkennende fase. Juist nu moeten we de tijd nemen om elkaar beter te leren kennen, zodat we daarna echt samen kunnen gaan optrekken.

Als woningcorporatie hebben we een andere doelstelling dan een gebiedsontwikkelaar. Wij zorgen ervoor dat mensen met lagere inkomens nu en over tien jaar betaalbaar kunnen wonen. Gebiedsontwikkelaars willen mooie, betaalbare en duurzame woonomgevingen én een gezond rendement maken. Dat kan natuurlijk samengaan, als je de verschillende belangen maar meteen op tafel legt. Het gaat schuren als mensen dit in het begin niet open met elkaar bespreken. Dan krijg je verschillende verwachtingen.’

**MARTINE VAN DER GRIENDT-SLOBBE**

‘Hoe brengen we een wijk van een 6 naar een 8?’

‘Als gebiedsontwikkelaar kijken wij met een brede blik naar een gebied: welke typen woningen, bewoners en voorzieningen zijn er nodig om een wijk goed te laten functioneren? Hoe verhogen we de kwaliteit en weerbaarheid van een wijk? Daarover denken wij graag met woningcorporaties en gemeenten mee. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om betaalbare woningen te realiseren voor uiteenlopende groepen mensen. Wij ontwikkelen niet alleen nieuwe woongebieden, we zien ook kansen in bestaande wijken. Woningcorporaties staan op dit moment voor de opgave om hun bezit te verduurzamen. Dat betekent soms ook slopen en nieuw bouwen. Wij bieden aan om gezamenlijk een verkenning te doen naar samenwerkingsmogelijkheden. We onderzoeken of wij van toevoegde waarde kunnen zijn, bijvoorbeeld door onze expertise in te brengen op het gebied van financiering en ontwikkeling of door grondposities uit te wisselen. Woningcorporaties hebben hetzelfde

doel als wij: betaalbare woningen realiseren. Als de verkenning slaagt, maken we een gezamenlijk plan. Daar gaat BPD ook zelf financieel in investeren. Soms is de gemeente al bij de planvorming betrokken, anders stappen we samen met de woningcorporatie naar de gemeente. Wij gaan voor strategische samenwerking op de lange termijn.

TRANSFORMATIE HARDENBERG

Een mooi voorbeeld is onze samenwerking met woningcorporatie Vechtdal Wonen, een middelgrote woningcorporatie in het oosten van het land, in “suburbaan” gebied. Juist voor woningcorporaties van die omvang kan de samenwerking met ons van meerwaarde zijn. We hebben de afgelopen twee jaar samen een verkenning gedaan naar de ontwikkeling van het stationsgebied in Hardenberg en staan op het punt om een samenwerkingsovereenkomst te tekenen. De gemeente is er nauw bij betrokken en het aangrenzende streekziekenhuis doet ook mee. De uitdaging is om het gebied te transformeren tot een aantrekkelijke woonomgeving voor onder meer jongeren en jonge professionals. De gemeente en ook bedrijven willen die doelgroep graag behouden voor Hardenberg. Een aantrekkelijk woonaanbod kan voorkomen dat jongeren uitvliegen naar steden in de omgeving.

GELEERDE LESSEN

We willen de kennis en kunde die we hebben opgedaan graag landelijk delen. Wij hebben bijvoorbeeld geleerd om tijdig een onafhankelijk rekenbureau in te schakelen voor een objectieve, realistische waardering van grondposities, bestaand vastgoed en toekomstig rendement. Dat voorkomt latere discussies. Samenwerken vraagt veel begrip, respect en geduld. Woningcorporaties zijn gebonden aan allerlei toetsingskaders, wet- en regelgeving en hebben te maken met besluitvormingstrajecten. Gemeenten hebben hun eigen dynamiek met besluitvorming in het college en de gemeenteraad. Daar houden wij rekening mee.’ ■

Samen wonen

Waar gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars samenwerken, blijven woningen betaalbaar en wijken leefbaar. Vier succesvolle voorbeelden.



De Mix, Utrecht

- > Op de plek van 80 sociale huurwoningen in Utrecht Overvecht komen 179 nieuwe middenhuurwoningen, die BPD Woningfonds afneemt en verhuurt. Er komen 135 sociale huurwoningen voor terug op een andere plek in de stad: het voormalige Defensieterrein en de Oudenoord.
- > Deze uitruil, mogelijk gemaakt door BPD, woningcorporatie Woonin en gemeente Utrecht, zorgt voor een betere mix in drie wijken. Naast nieuwe energieneutrale woningen, komen in Overvecht ook bedrijfsruimtes en een buurthuis.
- > Door over de projectgrens te kijken, is Utrecht 314 nieuwe, betaalbare woningen rijker. Het aantal sociale huurwoningen neemt zelfs toe – ook in wijken waar het aandeel nu nog laag is.



Havenkade, Nijmegen

- > Dicht bij het stadscentrum van Nijmegen ligt Havenkade, een gebied met acht gebouwen met sociale en middenhuurwoningen en koopwoningen.
- > Dankzij een samenwerking tussen BPD, woningcorporaties Talis en Portaal en BPD Woningfonds is ruim 60 procent van de appartementen betaalbaar.
- > Kenmerkend is het open en toegankelijke ontwerp. Er is bewust gekozen voor groene binnenterreinen, die bewoners uitnodigen tot ontmoeting.



Proeftuin Erasmusveld, Den Haag

- > Woonzorg Nederland en BPD werken samen om betaalbare ouderenhuisvesting te realiseren. De partijen trekken samen op in meer dan tien projecten in het hele land. In Proeftuin Erasmusveld heeft de corporatie 65 woningen overgenomen van BPD.
- > De 370 stadswoningen en appartementen zijn er voor mensen die bewust met hun leefomgeving omgaan en duurzaamheid belangrijk vinden.
- > Op alle fronten is de nieuwe wijk ingericht op de (toekomstige) behoeften van bewoners en is er zwaar ingezet op duurzaamheid. In 2021 werd het beloond met de SKG Award voor duurzame gebiedsontwikkeling.



Parkplan Emma, Brunssum

- > Samen met Wonen Limburg ontwikkelt BPD aan de rand van Brunssum, op het voormalige terrein van de Staatsmijn Emma, twee woongebouwen met 49 sociale en 31 middenhuurappartementen. In totaal bestaat nieuwbouwwijk Emma uit zo'n 800 woningen.
- > Een woonplek voor iedereen die houdt van mooie architectuur, comfort, rust en ruimte. Emma ligt op een historische plek in Parkstad Limburg, met het groene Limburgse buitenleven vrijwel naast de deur.
- > Dit project is mede mogelijk gemaakt door een Startbouwimpuls van de Rijksoverheid, waarmee de bouw van deze betaalbare nieuwe woningen in 2024 versneld van start kan gaan.