



Volkshuisvestingstafel 2023

Sectoroverstijgend samenwerken

een initiatief van Fakton, Batavia Groep en Springco

Fakton, Batavia Groep en Springco
organiseerden op de - zeer stormachtige -
donderdag 2 november 2023
de Volkshuisvestingstafel met als thema
'Sectoroverstijgend samenwerken'.

Tijdens deze bijeenkomst stond uiteraard het onderling
uitwisselen van kennis en ideeën centraal om tot
samenwerking met andere sectoren te komen.

Gastspreker Jeroen Frissen
(‘De wereld van de eerlijke stad’) en een viertal werksessies
zorgden voor een welbestede en informatieve middag op het
kantoor
van Fakton in het WTC Rotterdam.

Een verslag van deze middag, opgetekend door
Jelle Smit en Maikel Nederpelt.

De foto's zijn gemaakt door Marco de Swart

Op zoek naar meer informatie?

Opgave wonen & zorg

Iris van Donselaar	06-21 54 62 51	i.v.donselaar@fakton.com
Loek van Bergen en Henegouwen	06-13 34 67 96	l.v.bergen.en.henegouwen@fakton.com

Opgave middenhuur

Chander Jagernath	06-29 30 97 43	c.jagernath@fakton.com
Erik Faber	06-54 37 11 95	e.faber@fakton.com

Verborgene potentieel zachte data

Hank Groenhof	06-45 02 05 52	groenhof@spring-co.nl
Lorence Marsdin	06-29 49 12 36	lorence.marsdin@bataviagroep.nl
Berend Schoone	06-55 01 00 02	b.schoone@fakton.com

Startmotor

Frank van Hoogstraten	06-55 01 00 27	f.v.hoogstraten@fakton.com
Chander Jagernath	06-29 30 97 43	c.jagernath@fakton.com

Het programma

14:30 uur: Inloop
15:00 uur: Kick-off: Jeroen Frissen
15:30 uur: Deelsessie I: Thema 1 & 2
16:15 uur: Pauze
16:45 uur: Deelsessie II: Thema 3 & 4
17:30 uur: Afsluiting

Deelsessie 1: De opgave wonen & zorg

Een vergrijzende bevolking en een maximum van 130.000 verpleeghuisplekken. De druk van zorgvragende ouderen in de reguliere woningvoorraad neemt toe.

Deelsessie 2: De opgave middenhuur

Woningnood is een groot probleem, waarbij middenhuurwoningen een belangrijk onderdeel zijn van de oplossing.

Deelsessie 3: Het verborgen potentieel van zachte data

Inzichten samen omzetten in actie: het benutten van zachte data om tot gerichte investeringen en beleidsontwikkeling te komen.

Deelsessie 4: De startmotor zijn we samen

De energietransitie is onze gezamenlijke verantwoordelijkheid. Maar wie begint en wie haakt aan? De sleutel tot een draaiende startmotor hebben we samen in handen.



Sectoroverstijgend samenwerken

Volkshuisvestingstafel 2023

een initiatief van Fakton, Batavia Groep en Springco



De Volkshuisvestingstafel begint met een focus op sectoroverstijgend samenwerken en aandacht voor de volkshuisvestelijke uitdagingen.

‘Volkshuisvestelijke uitdagingen zijn van alle tijden en woningcorporaties hebben hierbij altijd een centrale rol gespeeld,’ stelt gastheer Chander Jagernath.

‘Van het huisvesten van arbeiders aan het eind van de negentiende eeuw, naar de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, tot aan de groeikernen van de jaren ‘70 en de stedelijke vernieuwing eind jaren ‘90. Of van de grootschalige operatie om Nederland in de jaren ‘60 ‘aan het gas’ te krijgen tot aan de huidige opgave van de transitie naar gasloze oplossingen; woningcorporaties spelen sinds jaar en dag een centrale rol in de grote maatschappelijke opgaven in Nederland.

‘Sociale weefsels’

Bij het uitvoeren van grootschalige opgaven in de gebouwde omgeving is het van belang om de samenhang niet uit het oog te verliezen; je bouwt immers mét elkaar aan wijken en buurten, maar ook aan de sociale weefsels van dezelfde wijken en buurten, de leefomgeving van bewoners en inwoners. Als corporatie of gemeente ben je mede-verantwoordelijk voor de ontwikkeling van deze sociale weefsels, maar ben je ook afhankelijk van andere partijen. Daarbij komt dat je eigenbelang niet altijd geheel verenig-

baar is met het belang van andere spelers, maar er is wel degelijk een mogelijkheid om gezamenlijk tot een optimale oplossing te komen. Daarvoor is het van groot belang om over de grenzen van je eigen domein heen te (blijven) kijken, zodat je blijft openstaan voor vernieuwing,’ aldus Chander.

‘Verschillende logica’

Jeroen Frissen van Circusvis treedt op als gastspreker en weet direct iedereen te boeien met zijn gloedvolle presentatie onder de titel ‘Sectoroverstijgend samenwerken aan de eerlijke stad’. Hij belicht de invloed van de verschillende logica van belanghebbers op de samenleving. ‘Hoewel iedereen openstaat voor samenwerking, handelen velen vanuit het belang van hun eigen organisatie.’

Hij gebruikt het voorbeeld van een bibliotheek die gesloten werd vanwege verminderde uitleen van boeken, hoewel de bibliotheek in die bewuste gemeente nu juist een cruciale maatschappelijke functie vervulde.



LEEFOMGEVING

Kwaliteit van gehele gebouwde omgeving: de staat van de woningen, de openbare ruimte en voorzieningen

WONINGPROGRAMMA

Woningen toevoegen en slopen en infrastructuur

SOCIALE AANPAK

Zekerheid bieden en kansen vergroten

WONINGGEBRUIK

Veranderen van instroom, gebruik of eigendom



'Tweedeling gaat sluimerend'

Jeroen Frissen | Circusvis

'Eenzijdige buurten voorkomen'

Jeroen toont een illustratie waaruit blijkt dat de gezondheid van sociale huurders in de afgelopen jaren is afgenomen, met een verschuiving naar een meer kwetsbare bevolking met lagere inkomens. 'Sociale woningbouw is niet het probleem, de mensen met kwetsbare positie ook niet. Maar mono-corporatiebuurten zijn het gevaar. Dit onderstreept het belang van serieus en meerjarig samenwerken aan wijken door partijen in het fysieke domein die actief zijn in het sociale domein. Kortom, de bouwers en onderhouders, met de opbouwwerkers, wijkagenten, onderwijzers en zorgmedewerkers.'

Hij benadrukt dat de opbouw van de samenleving - de eerlijke stad - de meest fundamentele opgave is waar woningcorporaties voor staan. 'Tweedeling gaat sluimerend, is moeilijk te herstellen en kan alleen samen worden tegengegaan.'

Op basis van kwalitatief onderzoek kan worden vastgesteld, aldus Frissen, dat de oplossing schuilt in het geven van aandacht voor de combinatie van vier onderwerpen: leefomgeving, woningprogramma, sociale aanpak en woninggebruik (*toelichting, zie linkerpagina*).

Problemen manifesteren zich in de wijk maar de oplossingen liggen vaak daarbuiten. 'Sta daarom structureel stil bij de fundamentele opgave en bespreek de situatie en beoogde bijdrage met je partners. 'En bedenk vooral: wat kun jij daarnaast binnen je corporatie doen?'

'Combinatie van aandacht'

Hierbij plaatst hij kwalitatief onderzoek naast de harde data, en benadrukt hij dat onderhoudsbeleid niet alleen gericht moet zijn op woningen, maar ook op de mensen die er wonen, vooral degenen die meer tijd thuis doorbrengen. 'Wijken die beter presteren richten zich vaak op een combinatie van aandacht voor bewoners, vastgoed én de buurt om de zelfredzaamheid te vergroten.'

1 | Wonen en zorg

Iris van Donselaar | Loek van Bergen en Henegouwen



Een vergrijzende bevolking en een maximum van 130.000 verpleeghuisplekken. De druk van zorgvragende ouderen in de reguliere woningvoorraad neemt toe.

De zorgsector staat voor veel uitdagingen, met budgetverlagingen aan de ene kant en vergrijzing aan de andere kant. Van de 900.000 te bouwen woningen is 1/3 deel bestemd voor ouderen. De presentatie gaat in op de vraag hoe we dit gaan realiseren.

'Care retirement communities'

Om deze opgave aan te pakken zijn er verschillende mogelijkheden. Zo vergelijken we het Nederlandse systeem met het systeem in andere landen, zoals het mantelzorgsysteem in Japan en de *care retirement communities* in de Verenigde Staten. Nederland bevindt zich hier ergens tussenin, met een vorm van geclusterd zelfstandig wonen voor ouderen.

In de kennissessie voeren we de discussie aan de hand van verschillende stellingen. Is het Amerikaanse systeem ook een geschikte aanpak voor Nederland? Bij de deelnemers van de kennissessie roept dit onmiddellijk zorgen op over sociale ongelijkheid. Praktijkvoorbeelden tonen echter aan dat clustering niet altijd leidt tot

sociale ongelijkheid, waarbij het Knarrenhof en Leyhoeve genoemd worden als positieve voorbeelden. Vanuit deze discussie komt al snel een vraag naar voren die centraal staat in het totale zorgprobleem: 'Hoe kunnen we weten wat de toekomstige vraag is, als deze snel verandert?' Als reactie hierop wordt een onderzoek aangekaart waaruit blijkt dat we de toekomstige situatie het best voorspellen door te kijken naar het huidige gedrag van de rijke deel van de bevolking. Voor senioren lijkt clustering hier een trend die naar voren komt.

'Openstaan voor verhuisbeweging'

Uit deze discussie komt ook naar voren dat het glazenwassersprincipe helpt om de zorg efficiënter in te richten. Dit principe doelt op het organiseren op wijkniveau in plaats van te opteren voor een individuele aanpak per locatie. Dan ontstaat de mogelijkheid om een zorginstelling als *preferred supplier* aan te wijzen en wordt het mogelijk inefficiëntie op te lossen of op zijn minst te beperken.

‘De verhuisbeweging van senioren is belangrijk voor het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad’

De tweede stelling luidt: we moeten niet bouwen voor woningzoekenden maar voor senioren, om doorstroming te stimuleren in de woningmarkt. Hiermee wordt al snel een drempel geïdentificeerd: senioren moeten dan wel openstaan voor een verhuisbeweging, maar de praktijk is weerbarstiger. Een van de oorzaken hiervan is een passend aanbod voor senioren. Uit de discussie komt naar voren dat we de oplossing vaak zoeken in stenen, terwijl een passende woonvorm voornamelijk draait om het gevoel dat mensen hebben bij hun directe woon- en leefgeving. ‘Senioren zijn gehecht aan hun eigen huis en omgeving.’ De deelnemers tonen met praktijkvoorbeelden aan dat het stimuleren van de verhuisbeweging vooral zit in veel persoonlijke aandacht, sturing en advies. Zorgelijk is dat hier juist in deze tijd op wordt bespaard. Waardoor deze aanpak nu als te tijdrovend wordt gezien om op korte termijn resultaat te boeken.

De discussie over de verhuisbeweging onder ouderen roept al snel een nieuwe discussie op: ‘Als ouderen niet willen verhuizen, waarom vinden wij dit dan zo belangrijk?’

Er wordt benadrukt dat de verhuisbeweging belangrijk is voor het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad. De woningen van senioren nemen veel ruimte in beslag voor de beperkte ruimte die we hebben in Nederland. Senioren verhuizen mogelijk niet vanwege een gebrek aan geschikte woningen, maar ook financiële overwegingen spelen een rol; voor je huishoudboekje is het niet per se aantrekkelijk. Uit de discussie blijkt dat er meerdere factoren zijn die de verhuisbeweging voor ouderen bemoeilijken, maar het werkelijke antwoord blijft voorsnog onbekend. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar een van de grootste thema’s op dit moment. Hieruit concluderen we dat er lef en durf voor nodig is om domeinoverstijgend te denken om zo een oplossing te vinden voor deze uitdaging.

De discussies resulteren in een gedeeld gevoel bij de deelnemers: het realiseren van geschikte huisvesting voor ouderen is een belangrijk thema in de woningmarkt dat meer aandacht verdient en moet krijgen.

2 | Opgave middenhuur

Chander Jagernath | Erik Faber



Woningnood is een groot probleem, waarbij middenhuurwoningen een belangrijk onderdeel zijn van de oplossing. De uitdagingen en kansen van deze opgave.

Deze kennissessie gaat over de hoge ambities in het middenhuursegment. Zowel lokaal als nationaal zijn er hoge doelstellingen voor het middensegment. Dit knelt omdat de bouw- en grondkosten hoog zijn en de opbrengsten gereguleerd. Door de toenemende ambities op onder andere duurzaamheid zullen de bouwkosten niet snel dalen. Sommige corporaties krijgen woningen niet langer ontwikkeld voor de prijs waarop zij de woningen inkopen.

Toch bestaan projecten die succesvol van de grond komen met sociale en middenhuur zoals The Roofs (Grotius) in Den Haag en de Brinktoren in Amsterdam-Noord. The Roofs is in 2022 opgeleverd en kende daarmee gunstigere economische omstandigheden tijdens de ontwikkeling dan nu. De ontwikkeling van de Brinktoren daarentegen is nu in volle gang. Waarom lijkt dit ambitieuze project op een prominente plek in Amsterdam-Noord dan wél te slagen?

‘Lange adem en lef van twee kanten’

Het uitzonderlijke aan de Brinktoren is dat hier een buitenlandse commerciële partij samenwerkt met een woningcorporatie. Voor de buitenlandse partij is dit ook hun entree op de Nederlandse markt. Hier spelen dus niet alleen financiële factoren een rol in de investeringsafweging van de commerciële partij. Een belangrijk leerpunt van de casus Brinktoren is wel het succes van de geslaagde tender. Waarbij inspraak van de woningcorporatie was vóór het

uitschrijven van de tender. Gemeente en corporatie werkten hier nauw samen. ‘Deze tendervorm lukt helaas niet altijd, de samenwerking en goede relatie met de gemeente kan is niet vanzelfsprekend. Een lange adem en lef van twee kanten is hiervoor nodig.’

‘Beleggers zitten niet stil’

Terugkerend naar de hoofdvraag van deze deelsessie: Is samenwerken met beleggers in de middenhuur opportuun? Het beeld dat beleggers stilzitten, klopt niet. Afgelopen jaren zijn veel woningen door de beleggers toegevoegd. Institutionele beleggers zijn bereid om ver te gaan, het directe rendement mag ook lager zijn. Institutionele partijen hebben een lange beleggingshorizon en door langjarig eigendom wordt er waarde stijging gerealiseerd. Het beeld dat institutionele beleggers woningen kort in de portefeuille houden bestaat ten onrechte. ‘Afspraken over de exploitatie moeten echter wel aan de voorkant duidelijk zijn, dat is belangrijk om beleggers aan boord te krijgen’, zo wordt opgemerkt.

Institutionele beleggers halen financiering vanuit pensioenfondsen en pensioenfondsen willen naast een financieel rendement ook een maatschappelijk rendement realiseren. Hier ligt een vruchtbaar samenwerkingspotentieel met de woningcorporaties. ‘Pak als corporatie niet per se de middenhuur op maar zoek actief de samenwerking en het contact met de institutionele beleggers.’



A group of people are seated around a large conference table in a modern office setting. The room has large windows overlooking a city skyline. The table is cluttered with various items including water bottles, glasses, a remote control, and a smartphone. The text is overlaid in the center of the image.

***‘Ontwikkelaar, gemeente en
corporatie moeten samen water bij de wijn doen om
tot succesvolle ontwikkelingen te komen’***



'De S van ESG wordt belangrijker'

Core-fund beleggers zijn steeds meer bereid om geld aan te trekken voor (maatschappelijke) impact projecten. 'Benader deze beleggers daarom actief als corporatie. Maatschappelijk verantwoord investeren biedt kansen voor de komende jaren. Beleggers maken een afweging tussen met een scherp rendement in de markt staan en gemengde fondsen.' De S van ESG wordt belangrijker. Er zijn uiteraard grenzen en langdurig beleggen met lage rendementen is geen duurzaam businessmodel. Maar als er een moment is om actief de samenwerking op te zoeken, dan is het nu wel.

'De gemeente en de corporatie hebben van oorsprong veel kennis in huis, alleen is de samenwerking tussen beide partijen verloren gegaan. De gemeente beschikt over meerdere instrumenten zoals het actief voeren van grondbeleid om te investeren in gebieden en ontwikkelingen van de grond te krijgen. Gemeenten staan hier steeds meer welwillend tegenover, alleen is ambtelijke capaciteit hierbij vaak de bottleneck.' De aanwezigen hopen dat dit de gemeente met hun hulpvragen vaker de woningcorporatie weet te vinden.

'Grenzen aan participatie; verdwijnen koudwatervrees'

Ontwikkelaar, gemeente en corporatie moeten samen water bij de wijn doen om tot succesvolle ontwikkelingen te komen. Woningcorporaties zijn een goede samenwerkingspartner voor de lange termijn, alleen moeten zij ook duidelijker grenzen aan hun participatie stellen. Belangrijk voor de samenwerking is het verdwijnen van de koudwatervrees tussen woningcorporaties en institutionele beleggers.

'We moeten daarnaast de gemeenten wakker schudden en de samenwerking zoeken. Als impactfondsen de beloftes waar maken wordt de opgave middenhuur een stuk reëler. Wacht niet tot de bouwkosten dalen, want die gaan niet dalen, maar doe iets aan de opbrengstenkant. Zoals meer, of andersoortige, financiering voor duurzame woningen. De laatste jaren zijn teveel dure producten gebouwd. De opbrengstenkant zou niet afhankelijk moeten zijn van 1% lagere rente.'

A man with a beard and glasses, wearing a blue suit, is gesturing with his hands while speaking. He is in the foreground, and other people are visible in the background, slightly out of focus. The setting appears to be a panel discussion or a conference.

3 | Het potentieel van zachte data

Hank Groenhof | Lorence Marsdin | Berend Schoone

Inzichten samen omzetten in actie: het benutten van zachte data om tot gerichte investeringen en beleidsontwikkeling te komen



‘Hoe maak je thuisgevoel meetbaar?’

In deze sessie gaan we in op het thuisgevoel aan de hand van zachte data. Een woning is immers niet alleen een huis, maar ook een thuis.

De sessie richt zich eerst op het vangen van thuisgevoel in data. Wat houdt thuisgevoel precies in? En hoe maak je thuisgevoel vervolgens precies meetbaar? Daar werkt Springco Urban Analytics dagelijks aan. ‘Om tot iets meetbaars te komen, moet je thuisgevoel eerst definiëren,’ geeft Hank Groenhof aan. ‘Door de definitie van thuisgevoel vervolgens terug te brengen naar de huurder, kun je op een laag schaalniveau inzichten leveren.’

Ophalen van ‘ontastbare zaken’

Thuisgevoel hangt samen met sociale duurzaamheid en kan je onder andere meten op basis van tastbare zaken zoals de nabijheid van openbaar vervoer, de match tussen vraag en aanbod van voorzieningen, het hebben van een fijn huis en of een huishouden zijn persoonlijke zaken op orde geeft. De uitdaging zit in het ophalen van ‘ontastbare’ zaken, zoals het gevoel deel uit te maken van een gemeenschap of de mogelijkheid om onze culturele expressie te uiten. Kortom, de kern van ons bestaan.

De VastgoedCloud, ontwikkeld door Batavia Groep, maakt de gegevens over het thuisgevoel inzichtelijk. Binnen de

VastgoedCloud staat een combinatie aan gegevens vanuit verschillende vastgoed domeinen. ‘Door data samen te brengen uit onder andere het Administratief domein (ERP), Financieel domein (FMR, TMS), Fysiek domein (BAG, MJOP, Energie, Eigendom) met het Sociale domein (Klantonderzoeken, WRV) ontstaat er een goed, integraal beeld van je vastgoed. Hierdoor wordt vrijwel alle informatie transparant voor alle afdelingen binnen de corporatie, inclusief de samenhang van het thuisgevoel.’

Vervolgens bespreken we hoe belangrijk het voor corporaties is om inzicht te hebben in het thuisgevoel aan de hand van een aantal stellingen. In welke mate is het de verantwoordelijkheid van corporaties om actief op thuisgevoel te sturen? Hoe landt thuisgevoel in de strategische koers en hoe sturen corporaties daarop?

Uit het gesprek blijkt dat thuisgevoel belangrijk is omdat het faciliteren van prettige woonomgevingen een kerntaak van de corporaties is. Hoewel woningcorporaties sturen op verschillende KPI's, blijft het een uitdaging om te sturen op maatschappelijke elementen. Zachte data geeft handen en voeten aan het ‘Social’-aspect van ESG. Het meer sturen op menselijke waarden, zowel op gebiedsniveau als op complexniveau, resulteert in aanzienlijke maatschappelijke meerwaarde. ‘Bij een hoge mate van thuisgevoel maak je minder operationele kosten en heeft je vastgoed toekomstwaarde (en daarmee je organisatie).’



‘Juist nu moeten we doorpakken om het huidige momentum niet te verliezen’

4 | 'De startmotor, dat zijn we samen'

Frank van Hoogstraten | Chander Jagernath

De energietransitie is onze gezamenlijke verantwoordelijkheid. Maar wie begint en wie haakt aan? 'De sleutel tot een draaiende startmotor hebben we samen in handen.' Succesverhalen én missers.

'Doelstelling lijkt alleen haalbaar door nauwer samen te werken en gezamenlijk te versnellen'

In de vierde kennissessie staat de energietransitie centraal. Om de nationale klimaatdoelstellingen te bereiken hebben Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk Nationale Prestatieafspraken gemaakt over de verduurzaming van corporatiewoningen. Woningcorporaties committeren zich aan het vergaand isoleren van 675.000 corporatiewoningen en het aardgasvrij maken van 450.000 bestaande corporatiewoningen. De aanwezigen zijn met name sceptisch over deze laatste afspraak; 'de pilotfase is voorbij, maar de startmotor hapert nog.'

'Weinig concrete transitievisies'

De meerderheid van de deelnemers verwacht dat de eigen woningcorporatie de Nationale Prestatieafspraken niet gaat halen. Als voornaamste oorzaak zien deelnemers de vaak nog weinig concrete transitievisies van gemeenten en beeldvorming vanuit het Rijk. Ook de aankomende Wet Collectieve Warmte, met een publieke meerderheidsaandeel in warmtenetten, werkt volgens deelnemers op dit moment vertragend. Om de klimaatdoelen en prestatieafspraken alsnog te behalen is een nauwere samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten, warmtebedrijven en het Rijk noodzakelijk.

De deelnemers geven aan dat de term 'startmotor' een vertekend beeld geeft. Energieleveranciers denken hierdoor dat het de verantwoordelijkheid is van corporaties om de onrendabele top van de warmtenetten te financieren. 'Wij stimuleren de warmtetransitie, maar zijn ook slechts afnemers tegen een reële prijs.'

'Het bespreken van deze uitdaging roept de vraag op hoe we de doelstelling kunnen behalen om tot 2030 jaarlijks 50.000 woningen aan te sluiten op warmtenetten. Deze doelstelling lijkt alleen haalbaar door nauwer samen te werken en gezamenlijk te versnellen.'

De startmotor hapert niet overal: Deelnemers delen *best-practices* hoe zij lokaal deze versnelling mogelijk maken. Transparantie blijkt de sleutel tot succes te zijn in deze gebieden. 'Partijen moeten elkaars boeken in kunnen inzien, desnoods via een onafhankelijke tussenpartij.' Maar ook het delen van informatie, bijvoorbeeld over onderhoudsplanning om tussen samenwerkingspartners koppels te identificeren is van groot belang. Tenslotte roepen deelnemers op volhardend te blijven. 'Juist nu moeten we doorpakken om het huidige momentum niet te verliezen. Als we niets doen, gaat de opwarming van de aarde door, en dat moeten we proberen tegen te houden.'

Tot de volgende keer!

