# VOORRAAD EN NIEUWBOUW

## PRESTATIEAFSPRAKEN EN LOKALE SAMENWERKING

vereniging van
**woningcorporaties**

aedes

# VOORRAAD EN NIEUWBOUW

## PRESTATIEAFSPRAKEN EN LOKALE SAMENWERKING

### EEN GELAAGD COMPLEX VRAAGSTUK

De corporatiesector staat voor de opgave om tot 2035 jaarlijks zo'n 25.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De aard en omvang van deze opgave is sterk regio-afhankelijk: in krimpregio's gaat het vooral om transitie (sloop/nieuwbouw en sloop) en in groeiregio's om uitbreiding. Er is vooral behoefte aan klein(er), betaalbaar en levensloopgeschikt wonen.

De beoogde voorraadontwikkeling zo optimaal mogelijk realiseren is een gelaagd en complex vraagstuk. Het duurt jaren om van nieuwbouwplan te komen tot realisatie. En er zijn talloze hobbels. Denk aan PFAS, RO-procedures bij gemeenten, stijgende bouwkosten en bezwaren van omwonenden. Goede lokale samenwerking - verankerd in prestatieafspraken – is essentieel om tot realisatie te komen.

Maar hoe kom je tot een optimale lokale samenwerking om de voorraadontwikkeling te versnellen? Met een wederkerige rol van de gemeente, corporatie(s), huurdersorganisatie(s), ontwikkelaars en andere betrokken partijen? We gaan in op de meest in het oog springende vragen uit de webinars prestatieafspraken die Aedes eind juni met Atrivé organiseerde. Hieraan namen zo'n veertig corporatiemedewerkers deel. We reiken oplossingsrichtingen, handelingsperspectieven en inspirerende lokale voorbeelden in het land aan.

*Wat is de meerwaarde voor corporaties van strategische allianties om voorraadontwikkeling en nieuwbouw te versnellen? Wat is de rol van de gemeente (en provincie) in zo'n strategische alliantie?*

**Meerwaarde:**

- ✓ Ontwikkelaars en corporaties samen: grotere invloed op gemeente (verbeteren randvoorwaarden voor woningbouw), provincie (en Rijksoverheid).
- ✓ Samen gaan voor de meest kansrijke locaties.
- ✓ Uitruil van grondposities.
- ✓ Niet in losse projecten denken maar in een programmatische aanpak (meerjarig).

**Welke stappen kan ik zetten:**

- ➢ Ontwikkelaars en corporaties met veel woningen en grondposities bij elkaar brengen. Daarnaast ook andere partijen met grote belangen en marktkennis uitnodigen (o.a. makelaars). Een integrale aanpak met lokale krachtige partijen samen aan tafel.
- ➢ Leer de taal van de ontwikkelaar, makelaar en de gemeente spreken.
- ➢ Open en transparant opstellen: eigen ambitie en vermogen benoemen en het gesprek aangaan.

**Inspirerende voorbeelden:**

- Woningmakers in regio Drechtsteden en regio Alkmaar
- Zwolle Moderne Woonstad
- Strategische samenwerking corporaties en ontwikkelaar/pensioenfonds: Mitros, Intermaris en Haag Wonen

*Hoe kom je met de gemeente tot een passend woningbouwprogramma sociale huur en hoe kom je tot uitvoering?*

**Oplossingsrichtingen:**

- ✓ Concrete prestatieafspraken maken over de plichten van ontwikkelaars bij realiseren sociale huur: uitponding, huurprijsniveau, volkshuisvestingsfonds, minimale schaal projecten waar x-percentage sociale huur moet zijn, minimale kwaliteit sociale huurwoning, toetsen plannen aan concrete behoefte (m², doelgroep, etc.).
- ✓ In prestatieafspraken opnemen dat een ontwikkelaar altijd een plan deelt met de lokale corporaties.
- ✓ Prestatieafspraken maken over overprogrammeren (bijvoorbeeld 130 procent).
- ✓ Met gemeente en ontwikkelaars harde en zachte plannen periodiek doornemen en monitoren.

**Welke stappen kan ik zetten:**

- ➢ Proactief samenwerken met marktpartijen en gemeente.
- ➢ Gedegen onderzoek doen naar de woonbehoefte: kwantitatief én kwalitatief. Liefst in gezamenlijk opdrachtgeverschap met gemeente (en huurdersorganisatie).
- ➢ Het bouwproces vanuit de corporatie versnellen en standaardiseren: standaard woning ontwikkelen en de opdracht om te bouwen in grote aantallen uitzetten bij ontwikkelaars.

**Inspirerende voorbeelden:**

- Aedes publicatie grondbeleid *(verschijnt later dit jaar)*
- Eindhoven: corporaties ontwikkelen standaard woning die in grote aantallen in de markt wordt gezet
- Aedes dossier Bouwstroom

*Hoe kom je met de gemeente tot wederkerigheid in gebiedsontwikkeling (parkeren, duurzaamheid, grondprijs, inrichting openbare ruimte)?*

**Welke stappen kan ik zetten:**

- ➢ Eigen investering in het gebied en rendement op de investering inzichtelijk maken; aangeven wat van de gemeente nodig is om aan minimale interne investeringscriteria te voldoen. Maak inzichtelijk wat de stapeling van gemeentelijke eisen en belemmeringen kost.
- ➢ Zelf onderzoek doen naar het werkelijke autogebruik en dit voorleggen aan de gemeente.
- ➢ Gezamenlijke financiering van duurzame deelauto's onderzoeken, om de maatschappelijke meerwaarde van het project te verhogen en daarmee bereidheid tot investeringen van de gemeente te vergroten.
- ➢ Ontwikkel met de gemeente een gezamenlijk toekomstbeeld over wonen in de gemeente, met heldere kaders, rollen en afbakening wie waarin investeert.
- ➢ Prestatieafspraken maken over de bewonersparticipatietrajecten in de gebiedsontwikkeling: samenwerking komt krachtiger over en biedt meer kans op integrale aanpak en op samen investeren.

**Inspirerende voorbeelden:**

- Wheermolen-Oost: globaal ontwikkelplan, samenwerking Intermaris en gemeente Purmerend
- Aedes onderzoek: betere onderbouwing lagere parkeernorm sociale huur *(nog te verschijnen)*

*Hoe leg je een goede verbinding tussen prestatieafspraken over voorraad en nieuwbouw en de uitvoering?*

**Welke stappen kan ik zetten:**

- Werkgroep opzetten met brede vertegenwoordiging gemeente (RO, woonbeleid, vergunningen, projectontwikkeling, kennis maatschappelijk vastgoed) en corporatie. Samen periodiek kansrijke locaties doornemen, knelpunten bestaande plannen doornemen en waar nodig opschalen/verbreden.
- Prestatieafspraken maken over inzet gemeente om procedures te versnellen: denk aan termijnen, procesverbetering, interne samenwerking en mogelijkheid tot interne escalatie.
- Betrokken zijn in de ontwerpfase van de gemeentelijke woonvisie. Zo toewerken naar woonvisie, prestatieafspraken en uitvoering als producten van lokale samenwerking.

**Inspirerende voorbeelden:**

- In steeds meer gemeenten in het land zijn versnellende werkgroepen actief en corporaties en huurdersorganisaties intensiever betrokken in de ontwerpfase van de woonvisie, zoals in Uden, Overbetuwe, Hoorn, Staphorst en Hollands Kroon. Maar ook de Woningmakers in Alkmaar en Drechtsteden zijn hiervan een voorbeeld.

© Den Haag, september 2020

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
**woningcorporaties**