



Corporatieprogramma 2020

Jaarlijks stelt Platform31 een corporatieprogramma op met daarin de activiteiten die voor corporaties interessant zijn. We bepalen het programma op basis van gesprekken met partners en in samenwerking met een klankbordgroep, bestaande uit vijf corporatiemedewerkers. Indien relevant leggen we verbindingen met andere partijen, zoals het ministerie, gemeenten, particuliere verhuurders of adviesbureaus. U kunt aan een of meerdere activiteiten deelnemen. Een deel van de activiteiten is exclusief voor partners.

De activiteiten delen we onder in vijf thema's:

1. Betaalbare en beschikbare woningen
2. Financiën en betaalbaarheid
3. Leefbaarheid in wijk en buurt
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Interbestuurlijke samenwerking



Betaalbare en beschikbare woningen

De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De gevolgen zijn snel stijgende huizenprijzen, een stagnerende doorstroming, een tekort aan vrijesectorhuurwoningen en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Een groot deel van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk opgelost. Kunnen we de huidige woningvoorraad beter benutten? En wat is de rol van corporaties in het middenhuursegment?

Projecten

Betere benutting van de bestaande woningvoorraad

Veel aandacht gaat uit naar nieuwbouw. Een mogelijke oplossing die nauwelijks aandacht krijgt, is betere benutting van bestaande woningen. Hieraan besteden we op drie manieren aandacht:

– Belemmerende regelgeving

In 40 procent van alle huizen woont slechts een persoon. Soms naar wens, maar soms ook doordat verschillende wetten en maatregelen het alleen (blijven) wonen in een grote woning bevorderen. We inventariseren deze maatregelen en kijken of en hoe de belemmeringen opgelost kunnen worden.

– Samenwooncontracten

In steeds meer steden worden friends-contracten afgesloten waar woningzoekenden samen met vrienden of bekenden een woning huren en de kosten delen. Welke ervaringen zijn er?

– Bevorderen doorstroming van senioren

Veel oudere (vaak een- en (soms) tweepersoonshuishoudens wonen al decennialang in hun ruime eengezinswoning, zowel in de koop- als de huursector. Hoe kunnen we hen verleiden om wél te verhuizen?

Projecttype: verkenning met expertmeetings

Niet-DAEB-strategie geactualiseerd

Hoe gaan corporaties om met de lokale ruimte om in niet-DAEB te investeren? Eind 2018 kwam naar voren dat corporaties hun huidige DAEB-bezit veelal consolideren of afbouwen. Nu lijkt er

een kentering op gang te komen. We brengen in beeld of dat daadwerkelijk zo is en wat hiervoor de achterliggende redenen zijn.

Projecttype: enquête en verdiepende interviews

Lokaal woonwagengebeleid

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor meer ruimte voor woonwagens (bewoner)s. Corporaties worden veelal gezien als de aangewezen partij om de woonwagens vervolgens te plaatsen, verhuren en beheren. We brengen de belangrijkste vraagstukken van corporaties in beeld en zoeken naar best practices.

Rol van corporaties bij binnenstedelijke ontwikkeling

In 2020 organiseren we meerdere werksessies over de rol van corporaties bij binnenstedelijke ontwikkeling. Woningbouwopgaven worden steeds vaker binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Welke rol hebben corporaties hierin? En in welke fase van het traject kunnen zij betrokken worden?

Projecttype: werksessie

Woningmarktaanpakken in krimpgebieden

Door de goede lokale woningmarktaanpakken met elkaar te delen kunnen gemeenten, provincies en corporaties van elkaar leren om hun eigen aanpakken te verbeteren. Het geeft tevens handvatten voor gemeenten die momenteel nog niet kampen met bevolkingsdaling, maar dat op termijn wel krijgen.

Vorm: inspiratieboek



Financiën en betaalbaarheid

Het is onzeker of de corporatiesector op de lange termijn genoeg vermogen heeft voor de maatschappelijke opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. De operationele kasstromen lopen achteruit en het rendement op nieuwe investeringen is laag. Wat betekent dit voor het revoluerend karakter is de sector? En hoe kunnen corporaties betalingsproblemen bij huurders voorkomen?

Projecten

Omgaan met huurachterstanden

In 2020 actualiseren we de publicatie 'Huurachterstanden: voorkomen is beter dan genezen' met daarin verschillende activiteiten die woningcorporaties (gemeenten en andere partijen) verrichten om huurachterstanden te voorkomen, vroegtijdig te signaleren en op te lossen. Aanvullend hierop brengen we in beeld welke overwegingen woningcorporaties hebben bij het vormgeven van hun incassobeleid.

Projecttype: interviewreeks en rapport

Werksessies huurbeleid

Al enige jaren organiseert Platform31 met succes de Intervisie huurbeleid. Eerder stonden de intervisievragen van deelnemers centraal. Nu richten we ons afwisselend op intervisievragen en op verdieping op actuele thema's. Voorbeelden zijn 'toepassing sociaal huurakkoord' en 'duurzaamheid in het huurbeleid'.

Projecttype: werksessies

IBW-woningcorporaties

Jaarlijks maakt het Rijk de Indicatieve Bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) bekend. Doel hiervan is inzicht bieden aan gemeente en huurdersorganisaties in de financiële pols van de corporatie voor het maken van de prestatieafspraken. In hoeverre benutten gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties de IBW? Wordt deze als behulpzaam ervaren bij het maken van de prestatieafspraken? Is er behoefte aan verbetering?

Projecttype: enquête, verdiepende interviews en expertmeeting

Essayreeks

In een essayreeks verkennen we verschillende onderwerpen. Essayschrijvers worden gevoed door een klankbordgroep. Onderwerpen die aan bod komen:

- **Toekomst WWS:** Het woningwaarderingsstelsel (WWS) is opgesteld in 1976 en sindsdien diverse malen gewijzigd. Het voldoet momenteel maar beperkt aan de hoofddoelstelling: het beschermen van huurders tegen te hoge huren. Voor corporaties geldt vaak dat ander instrumentarium de huurprijs drukt en bij particuliere verhuurders werkt het onvoldoende. Betekent dit dat we het WWS kunnen afschaffen? Of is verbetering van het huidige WWS mogelijk?
- **Rendement op vermogen:** In het gezamenlijk beoordelingskader van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw) wordt geen informatie gevraagd over het rendement op eigen vermogen en de verwachte ontwikkelingen hierin. Deze informatie is noodzakelijk om te bepalen of corporaties ook op termijn voldoende in staat zijn om de benodigde investeringen te doen. In hoeverre is in de sector voldoende inzichtelijk welke rendementseisen nodig zijn voor de eeuwigdurende instandhouding? Wordt hier daadwerkelijk op gestuurd?

Projecttype: essays en klankbordgroepen

Leergroep: Sturing op rendement op vermogen

Dit project vormt een parallelspoor met het essay Rendement op vermogen. Bij het essay brengen we de sturing op rendement op vermogen op sectorniveau in beeld. In de leergroep bepalen we gezamenlijk met corpo-

ratiemedewerkers en financieel deskundigen welk sturingsinstrumentarium beschikbaar is of ontwikkeld moet worden op corporatieniveau om voldoende te kunnen sturen op het revoluerend karakter.

Projecttype: leergroep



Leefbaarheid in wijk en buurt

Verschillende onderzoeken (Kwetsbare wijken in beeld, 2017 en Veerkracht in corporatiebezit 2018) laten zien dat de leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit achteruit is gegaan. Op buurt- en complexniveau ontstaat overlast doordat veel kwetsbare doelgroepen bij elkaar wonen. Steeds meer corporaties bezinnen zich op hun taak bij de instandhouding en verbetering van de leefbaarheid voor hun huurders. De vragen waar zij tegenaan lopen zijn zowel organisatorisch als inhoudelijk.

Projecten

Gebiedsgerichte aanpak nieuwe stijl

Gemeenten, Rijk en corporaties oriënteren zich op het ontwikkelen van gebiedsgerichte aanpakken. Hoe kunnen we bestaande kennis (onder andere uit de stedelijke vernieuwing) opnieuw toepassen? Welke vertaalslag is nodig? Waar zitten kennislacunes? Wie moet welke rol oppakken? Op basis van de resultaten van recente projecten, zoals 'Stijgende en dalende wijken' en 'Werken aan de leefbare wijken', ontwikkelen we concrete antwoorden op deze vragen.

Projecttype: communities of practice, leergangen, verdiepingssessies et cetera

Leren van Rotterdam Zuid

Na de afbouw van het GSB/ISV bleef het Rijk betrokken bij de aanpak van een stedelijk probleemgebied: Rotterdam Zuid. Sinds 2012 werkt het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) langs drie lijnen (werk, onderwijs en woningkwaliteit) aan een integrale gebiedsaan-

pak. Zeven jaar later zijn er positieve resultaten zichtbaar. Wat kunnen andere steden leren van deze gebiedsgerichte aanpak? En hoe kunnen succesvolle aspecten elders worden toegepast en/of worden opgeschaald?

Zicht op het maatschappelijk rendement van sociale investeringen

De groeiende aandacht voor de sociale investeringen leidt tot de vraag wat de maatschappelijke meerwaarde is. Maatschappelijke investeringen moeten worden afgewogen tegen vastgoedinvesteringen voor nieuwbouw en duurzaamheid. Maar hoe weeg je deze af? Vanuit verschillende corporaties is behoefte aan zicht op maatschappelijke effecten van sociale investeringen.

Dit project bestaat uit twee onderdelen:

- **Spel 'afwegen in de wijk'**
- **Afwegingskader assetmanagement**
Hoe geef je leefbaarheid een plek in het assetmanagement? Welke afwegingsmodel-

len zijn daarvoor beschikbaar? En hoe pas je die in de praktijk toe?

Projecttype: afwegingskader leefbaarheid voor assetmanagement, spel

Werken aan leefbare wijken

Het programma 'Werken aan leefbare wijken' van Platform31 heeft als doel kennis en inspiratie te bieden aan corporatieprofessionals die actief werken aan leefbare wijken. Daartoe organiseren wij jaarlijks vier themasessies voor wijkprofessionals waarin intervisie met collega's, werken aan eigen vaardigheden, kennisverrijking en effectief samenwerken centraal staan. Elke bijeenkomst draait om een voor de wijk relevant thema. Op deze manier reikt het programma wijkprofessionals van corporaties kennis, inspiratie en kritische meedenkkracht aan voor een effectieve aanpak in de wijk.

Projecttype: vier themasessies

Essay Rol corporaties bij verbeteren leefbaarheid

De leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit blijft achter bij andere wijken. Wat is de rol van de corporaties bij de bredere maatschappelijke opgaven? We vragen een corporatiebestuurder om hier een essay over te schrijven. Een klankbordgroep met deskundigen denkt mee.

Projecttype: essay en klankbordgroep

Werksessies Wonen en zorg

We organiseren drie werksessies waarin we de lessen uit het programma Langer thuis presenteren en ingaan op de vragen van corporaties. Thema's die spelen zijn o.a.:

- Samenwerking tussen corporaties, gemeenten en welzijnsorganisaties op lokaal niveau
- Geschikte woonvormen
- Begeleiding uitstromers

Organisatienetwerken

Voor het verder brengen van tal van maatschappelijke problemen is vaak samenwerking tussen organisaties noodzakelijk. Organisatienetwerken kunnen hier een bijdrage aan leveren. Dit zijn netwerken rondom complexe maatschappelijke opgaven waar vanuit de individuele organisaties geen antwoord op is. De aangesloten organisaties leveren een stukje van de eigen soevereiniteit in ten gunste van het organisatie-netwerk. We laten een studie uitvoeren aan de hand van casussen naar de meerwaarde, mogelijke vormen en conceptuele modellen. De resultaten bespreken we in een expertmeeting.

Projecttype: verkenning en expertmeeting

Maatschappelijke gevolgen Rijksbeleid op toekomst sociaal wonen (gestart in 2019)

Het rijksbeleid heeft grote invloed op de corporatiesector en daarmee op de toekomst van het sociaal wonen. De opgaven van woningcorporaties rondom beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid groeien, terwijl de middelen afnemen. Het rijksbeleid heeft echter niet alleen financiële consequenties. Onder andere de Europagrens, het passend toewijzen en de extramuralisering hebben ook grote maatschappelijke gevolgen.

Projecttype: onderzoek, resultaten worden verwacht in voorjaar 2020



Verduurzaming gebouwde omgeving

Om de klimaatdoelen te halen, staan we voor een grote verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving. Corporaties spelen hier een belangrijke rol in. Hoe krijg je hierin huurders – en in het geval van gespikkeld bezit – ook eigenaar-bewoners mee? En is het mogelijk om investeringen te bundelen en gezamenlijk naar de markt te brengen om hiermee efficiencywinst te behalen?

Projecten

Werksessies verduurzaming corporatiewoningen (doorlopend project, nieuwe deelthema's)

In 2018 en 2019 organiseerde Platform31 werksessies voor corporaties over verduurzaming. In 2020 gaan we hiermee verder. Deelthema voor 2020 is in elk geval gespikkeld bezit. Veel corporatiewoningen, zowel in rijtjes als gestapeld, zijn ooit verkocht, maar dit blijkt nu een grote hinderpaal te vormen voor een ingrijpende verduurzaming. Hoe voorkom je dat corporaties in deze straten niets doen (omdat het hier extra lastig is), en eigenaren evenmin (en afwachten)?

Projecttype: werksessies

Innovaties Betaalbaar Renoveren

Voor de komende jaren ligt bij woningcorporaties een omvangrijke uitdaging op een

betaalbare duurzame woningvoorraad, maar ook thema's als circulariteit en klimaatadaptatie krijgen steeds meer aandacht. Dit project pakt meerdere onderdelen samen:

- Verduurzamingsconcepten: Platform31 ontwikkelt samen met experts vanuit de corporatiesector en de bouwwereld een projectenetalage 'Innovaties Betaalbare Renovatie' met geschikte en bewezen renovatieconcepten per woningbouwtypologie. Hierbij worden woningen in een keer of in stappen naar een klimaatneutrale energievoorziening gebracht.
- Klimaatadaptatie en circulair bouwen: Per renovatieconcept bepalen we welke maatregelen rondom klimaatadaptatie en circulariteit meegenomen kunnen worden.

Projecttype: projectenetalage en expertmeetings (project gestart in 2019)



Interbestuurlijke samenwerking

De woningmarkt kent grote regionale en lokale verschillen. Niet voor niets benoemt de minister in de kamerbrief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene woningwet (februari 2019) het bieden van ruimte voor lokale invulling als een van de drie beleidsuitgangspunten. Niet al deze maatwerkruimte wordt echter ingezet. Daarnaast kan ruimte voor maatwerk op lokaal niveau zorgen voor afwenteling op de regio of dat opgaven landelijk onvoldoende opgepakt worden.

Projecten

Huisvesting kwetsbare doelgroepen op regionaal niveau

Veel beleid is door de jaren heen gedecentraliseerd van Rijk naar de gemeenten. De gedachte is dat gemeenten zo beter in kunnen spelen op de lokale (en regionale) woonbehoefte en de kernopgave. De huidige praktijk laat echter zien dat gemeenten lastige groepen onvoldoende faciliteren in het wonen. Voorbeelden hiervan zijn:

- de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor lagere-inkomensgroepen
- huisvesting van uitstromers uit het Beschermd Wonen
- arbeidsmigranten
- statushouders

De hoge druk op de woningmarkt, angst voor NIMBY-gedrag en decentralisaties en tekorten in het sociaal domein zorgen dat er steeds meer prikkels zijn voor gemeenten om de lagere-inkomensgroepen niet toe te laten of zelfs zachtjes over de gemeentegrens te duwen. Door het lokaal wegduwen van problemen ontstaan (boven-)regionale waterbedeffecten. De vraag is of gemeenten deze landelijke opgave wel zonder sturing van bovenaf lokaal op kunnen en zullen pakken. Is stevigere sturing vanuit provincie en/of het Rijk nodig om de pijn te verdelen? Rondom welke opgaven speelt dit? Hoe kan je zorgen dat het huisvesten van kwetsbare doelgroepen loont (gemeentefonds als mogelijke wortel)? En welke meer dwingende rol en sturingsmogelijkheden (stok) hebben het Rijk of de provincie?

Best practices prestatieafspraken

Hoe kan je het proces prestatieafspraken zodanig inrichten, dat deze een breder domein beslaan en drempels in de uitvoering verlaagd worden? Is het van belang dat de wethouders Welzijn/gezondheid en Duurzaamheid mede tekenen? Helpt het om op prioriteiten een aparte wethouder te zetten die bij belemmeringen aangesproken kan worden. Kan je de prestatieafspraken door de Raad laten goedkeuren, zodat in een later stadium geen (of minder) discussie is over bouwgronden et cetera?

Projecttype: inspiratieboek en expertmeeting

Huurdersorganisaties nieuwe stijl

Corporaties geven aan dat het maken van prestatieafspraken en de rol van huurders zeer tijdrovend is ten opzichte van de meerwaarde. Op welke manier kunnen ze ervoor zorgen dat de huurderbetrokkenheid bij de prestatieafspraken van meerwaarde is? Hoe ziet de huurdersorganisatie van de toekomst eruit? In het project 'Huurders aan de knoppen' kwamen we met een advies hoe de huurdersorganisatie er uit kan zien. We kunnen een experiment opzetten waarin corporaties en huurdersorganisaties 'overstappen' naar de nieuwe variant.

Regionale woonvisies en prestatieafspraken

Voor regionale afstemming van de woningbouwopgave (en voor regionale collegiale ondersteuning woningcorporaties) is het opstellen van een gedeelde regionale woonvisie een eerste stap. Een visie waarin de verschillende opgaven niet zijn opgestapeld, maar ten opzichte van elkaar zijn afgewogen. Wat zijn goede voorbeelden van regionale prestatieafspraken? Welke processen en onderzoeken liggen hieronder?

Projecttype: verkenning naar regionale woonvisies en prestatieafspraken

Flexibele ruimte

In het corporatieprogramma van Platform31 is flexibele ruimte opgenomen die we gedurende het jaar verder invullen. Hierdoor kunnen we adequaat inspringen op actuele vragen. Wilt u een thema met Platform31 en haar partners uitdiepen? Laat het ons weten! Ook als u geïnteresseerd bent in een bepaald thema, maar dit niet op het juiste moment komt, kunt u als partner gerichte kennisondersteuning aanvragen. Zoals een debat met uw Raad van Toezicht, een gesprek met het bestuur of een lunchlezing voor de organisatie.

Activiteiten brede netwerk

Als partner profiteert u daarnaast van activiteiten uit het brede partnernetwerk van Platform31, zoals de Dag van Stad en Regio, het YURPS-netwerk, diverse debatlezingen en de nieuwsbrief. Ook ontvangt u korting op diverse activiteiten, waaronder het Wooncongres.

Update Wonen en wijken

Tweemaandelijks houden we u op de hoogte van de te starten activiteiten en opgedane kennis in de Update wonen en wijken. Wilt u optimaal profiteren van het partnerschap, meld u aan via www.platform31.nl/update-wonen-en-wijken

Verder praten? Meer informatie? Wij nemen graag contact met u op!

Wilt u delen in de kennis van Platform31? Bent u benieuwd naar het partnerschap? Neem contact op met



Anouk Corèl
anouk.corel@platform31.nl
06 8317 1495

Of kijk op www.platform31.nl/corporatiepartners voor meer informatie.