



## Corporatieprogramma 2022

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 verbandingen met andere partijen, zoals ministeries, 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. Woningtekort
2. Leefbaarheid en aandachtsgroepen
3. Betaalbaar wonen
4. Governance in wonen
5. Verduurzaming corporatiewoningen



# Woningtekort

## Projecten

### **Voldoende betaalbaar bouwen**

In de Nationale Bouw- en Woonagenda van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening staat de ambitie dat iedereen in 2030 een betaalbaar (t)huis heeft. Om te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende betaalbare woningen komen en dat corporaties met een goede onderhandelingspositie aan tafel zitten, is het van belang dat gemeenten randvoorwaarden stellen bij nieuwe ontwikkelingslocaties. Platform31 haalt bij verschillende gemeenten op of en zo ja, welke eisen zij stellen bij ontwikkellocaties. Daarnaast brengen we in beeld welke effecten deze randvoorwaarden hebben op het gerealiseerde programma (nu en in de toekomst), hoe de toewijzing van de woningen verloopt en hoe de verschillende betrokken partijen het proces ervaren.

*Onderzoek met expertmeeting*

### **Industrieel conceptueel bouwen**

Bij conceptueel of industrieel bouwen wordt een conceptwoning in korte tijd in een fabriek in elkaar gezet. Door deze verkorte bouwtijd wordt tijd bespaard, is het goedkoper, kwalitatief op onderdelen beter (kierdichting) en heeft het minder invloed op stikstofuitstoot. Tijdens een leerkring benadrukken we het belang van conceptueel bouwen en ondersteunen we partijen bij het proces. De leerkring richt zich met name op gemeenten. Lokale bijeenkomsten waarvoor ook corporaties worden uitgenodigd, maken onderdeel uit van het traject.

*Leerkring*

### **Betere benutting bestaande voorraad**

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad kan een bijdrage leveren aan het verminderen van het woningtekort. Het vierkante

metergebruik van woningen per persoon is de laatste decennia fors gestegen tot 65m<sup>2</sup> momenteel. Deze ruimte kan efficiënter ingezet. In 2021 leverde Platform31 het rapport 'Beter benutten bestaande woningbouw' op met daarin belemmeringen en kansen om tot een intensiever gebruik van de bestaande woningbouw te komen. In 2022 gaan we hiermee verder door meerdere vormen van het beter benutten van de bestaande bouw (samenwonen stimuleren, stimuleren hospitaerverhuur, onderzoek naar de randvoorwaarden en de businesscase van optopen) verder uit te diepen.

*Onderzoek en leerkring*

### **Businesscase in beeld**

Nu de verhuurdersheffing wordt afgeschaft, zit het verdienmodel van corporaties er veel beter uit. Tegelijkertijd blijft de zoektocht wat een redelijke investering is. Welke investeringsafslag is te verantwoorden voor de maatschappelijke doelstelling van de woningcorporaties? De kans bestaat dat de grote druk om te investeren ertoe leidt dat gemakkelijk grote financiële afslagen worden geaccepteerd. Ook dat kan zich op termijn tegen de sector keren. Platform31 analyseert samen met woningcorporaties verschillende businesscases van nieuwbouw- en renovatieprojecten waarin woningen aardgasvrij worden gemaakt danwel daarop voorbereid. We brengen dit in beeld en onderzoeken wat dit betekent voor het verdienmodel van corporaties. We nemen hierin een vooruitkijkje mee op de mogelijke bouwontwikkelingen op de lange termijn en tevens de betaalbaarheid (energiekosten) voor huurders.

*Onderzoek met expertmeetings*



# Leefbaarheid en aandachtsgroepen

## Projecten

### **Woningtoewijzing aandachtsgroepen**

Aandachtsgroepen hebben vaak moeite om een woning te vinden en een bestaan op te bouwen. Platform31 heeft verschillende projecten lopen rondom aandachtsgroepen, zoals projecten over economisch daklozen, woonwageneigenaren en huisvesting senioren. In 2022 breiden we deze projecten uit met een project over toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen. We brengen in beeld hoe de toewijzing momenteel verloopt, welke loketten hiervoor zijn ingericht, hoe men op regionaal niveau samenwerkt en of en in hoeverre woningen van particuliere verhuurders hierin een rol spelen. Ook voert Platform31 het innovatieprogramma Een thuis voor iedereen uit, gekoppeld aan het gelijknamige landelijke programma. Waar mogelijk betrekken we corporaties.

*Onderzoek*

### **Programma Werken aan leefbare wijken**

Wijkprofessionals, zoals wijkbeheerders, woonconsulenten en huismeesters van woningcorporaties, kunnen bij de aanpak van leefbaarheidsvraagstukken in (kwetsbare) wijken het verschil maken. Zij vertalen strategie en beleid van de corporatie naar een praktische aanpak op wijk-, buurt- of zelfs straatniveau. Stilstaan bij de effectiviteit van een aanpak vergroot de kans op succes aanzienlijk. Welke doelen stel je? Hoe ga je te werk? Welk effect wil je bereiken? En wat is daarvoor nodig? Om antwoord te geven op bovenstaande vragen ontwikkelde Platform31 het programma 'Werken aan leefbare wijken' waarin we jaarlijks vier themabijeenkomsten organiseren voor wijkprofessionals. Hierin staan intervisie met collega's, werken aan eigen vaardigheden, kennisverrijking, inspiratie, en effectief samenwerken centraal. Ook is er

aandacht voor intervisie en kennisverrijking in de vorm van praktijk en onderzoek uit andere domeinen.

*Vaknetwerk met themabijeenkomsten*

### **Woningtoewijzing op basis van motivatie**

Verschiede corporaties wijzen woningen toe op basis van motivatie als instrument om een buurt te verbeteren. Aspirant-huurders wordt bijvoorbeeld gevraagd hoe zij een bijdrage aan de buurt willen leveren en deze motivatie telt mee in de toewijzing. Op andere plekken krijgen huurders korting op de huur als zij zich inzetten voor de wijk. Deze voorbeelden geven aan dat niet enkel wachttijden, urgenties of de huur-inkomenstabel meetellen, maar ook motivatie van de nieuwe huurder en kansen voor de buurt(bewoners). Platform31 gaat met woningcorporaties in gesprek om deze werkwijze verder te verkennen. Hoe hebben de verschillende corporaties deze werkwijze opgezet? Wat zijn de effecten? En is het wenselijk en mogelijk bij deze projecten om de pilotstatus te ontgroeien?

*Expertmeeting en handreiking*

### **Wikken en wegen bij woningcorporaties**

De corporatiesector wordt gevraagd tegemoet te komen aan nieuwe maatschappelijke urgenties. Dit zorgt dat de kerntaken weer worden opgerekt en dit levert logischerwijs interne en externe discussies. Deze herijking heeft vaste grond nodig, meetlatten, afwegingsinstrumenten, om bij te dragen aan een concrete vertaling van de vaak wat vage visies over en hoge ambities in wijken. In 2021 organiseerde Platform31 diverse bijeenkomsten met corporatiestrategen en schreven we de Wegwijzer bij het wikken en wegen van woningcorporaties. De wegwijzer

legt de focus op de afweging an sich, met als hoofddoel strategen van woningcorporaties te ondersteunen. De wegwijzer is een hulpmiddel om tot logisch nadenken te komen over gecompliceerde en complexe keuzes. In 2022 leggen we de focus op wijkaanpak en de samenwerking met wijkpartners.

*Werksessies met strategen rond afwegingsvraagstukken*

### **Organisatienetwerken**

Organisatienetwerken zijn een opkomend fenomeen in de (semi-)publieke sector. Ze vormen een 'organiseer-antwoord' op de complexe, maatschappelijke vraagstukken waar maatschappelijke organisaties mee worstelen zoals: Hoe kunnen we ouderen op een goede manier langer thuis laten wonen? Hoe geven we bewoners met een psychische kwetsbaarheid een goede woonplek in de wijk, met behoud van de veerkracht van de wijk? Hoe kunnen we huishoudens met een meervoudige problematiek het beste ondersteunen, met een duurzaam effect? Deze vraagstukken kunnen organisaties niet in hun eentje, met de bestaande manier van werken, oplossen. Steeds vaker is het antwoord: samenwerken in een organisatienetwerk. In dit leernetwerk van deelnemers aan vijf organisatienetwerken wisselen we ervaringen uit en verdiepen op enkele thema's. Het resultaat delen we met een groter publiek via nieuwsberichten en presentaties bij andere organisaties.

*Kenniskring en webinar*

### **Innovatieprogramma domeinoverstijgende gebiedsgerichte aanpakken**

In dit innovatieprogramma formeert Platform31, in samenwerking met de drie pijlers van het G40 Stedennetwerk (fysiek, sociaal en economie), het ministerie van BZK en corporatiepartners, een kennisgemeenschap van strategische beleidsmedewerkers uit koplopende gemeenten en corporaties. We gaan op zoek naar de werkzame bestandsdelen van domeinoverstijgende gebiedsgerichte aanpakken waar vernieuwende koppelingen tussen sociale en

fysieke beleidsdomeinen centraal staan. Deelnemende partijen krijgen inzicht en handvatten om te komen tot een eigen domeinoverstijgende strategie voor hun kwetsbare wijken door:

- Een korte verkenning van bestaande aanpakken en mogelijke koppelkansen, bij zowel deelnemende partijen als bij experts en bestuurders uit het wijkennetwerk van Platform31.
- Vijf bijeenkomsten rond koppelingen op specifieke domeinen.
- Verdiepend onderzoek naar kennislacunes.
- Wijklabs waarin we externe expertise invliegen om op zoek te gaan naar ontschotting in specifieke wijken.

*Onderzoek, bijeenkomsten en Wijklabs*



# Betaalbaar wonen

## Projecten

### Intervisie huurbeleid

Al enige jaren organiseert Platform31 met succes de Intervisie huurbeleid. We richten ons afwisselend op intervisie-vragen van deelnemers en op verdieping op actuele thema's. Voorbeelden zijn 'toepassing sociaal huurakkoord' en 'duurzaamheid in het huurbeleid'. Ook beleidsontwikkelingen die van invloed zijn op het huurbeleid van woningcorporaties, zoals Huurtoeslag of de Wet gemeentelijke schuld-hulpverlening, komen aan de orde. Ook in 2022 organiseert Platform31 een aantal werksessies. *Interviesessies*

### Handreiking middenhuur

Steeds meer corporaties tonen belangstelling om hun aanbod middeldure huurwoningen te vergroten. Dit blijkt uit een onderzoek van Platform31 en onderzoeksbureau RIGO. Tweederde van de onderzochte corporaties wil een actieve of een op groei gerichte strategie hanteren. Terwijl in 2018 de meeste corporaties hierin nog zeer terughoudend waren. Deze koerswijziging van afbouw en consolidatie naar uitbreiding betekent ook dat de noodzaak om gedegen beleid op te stellen voor middenhuur toeneemt. In welk segment is uitbreiding gewenst? Voor welke doelgroep? Wat is het maatschappelijk en financieel gewenste rendement? Tijdens de werksessies huurbeleid bleek dat meerdere corporaties hier tegenaan liepen en behoefte hadden aan tips en inspiratie van anderen. Om deze reden stelt Platform31 in 2022 een handreiking middenhuurbeleid op. *Handreiking*

### Neveneffecten huurprijswetgeving

Samen met de partnercorporaties doet Platform31 onderzoek naar de neveneffecten en uitvoeringsaspecten en lange termijneffecten op de investeringskracht van het huurprijswetgeving voor woningcorporaties. De focus ligt op de Wet eenmalige huurverlaging, maar ook andere recente wetgeving wordt meegenomen.

*Onderzoek*

### Proces rondom huisuitzettingen

Door vroegsignalering en actief wijkwerk is het aantal huisuitzettingen gedaald van 5.000 in 2015 naar 1.700 in 2020. Een forse afname. Van de uitgezette personen is niet altijd duidelijk wat er vervolgens met hen gebeurt. Welke acties, processen en procedures worden door corporaties, gemeenten of andere maatschappelijke organisaties wel of niet in gang gezet om de gevolgen van huisuitzettingen te verkleinen, zodat overlast elders door illegale inwoning of (langdurige) dakloosheid, of (sociaal) onveilige situatie (bijv. wanneer kinderen betrokken zijn) wordt voorkomen? In dit project brengen we in beeld of - en welke maatregelen corporaties in gang zetten voor de uit huis gezette huishoudens, al of niet in samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties.

*Onderzoek*



# Governance in wonen

## Projecten

### **Prestatieafspraken: terug naar de bedoeling**

Om de lokale verankering van gemeenten te verstevigen, zijn gemeenten en corporaties sinds de Woningwet verplicht om prestatieafspraken te maken. In 2020 en 2021 besteedden we in magazines aandacht aan diverse thema's die in prestatieafspraken aan bod komen. Er wordt vaak aandacht besteed aan de vraag hoe je de afspraken zo concreet mogelijk kan maken. Inmiddels komt ons ook de keerzijde van deze werkwijze ter oren. Meerdere corporaties geven aan dat zij teveel tijd kwijt zijn aan het proces van de prestatieafspraken. Wat was de essentie van de prestatieafspraken? En hoe zorgen we dat de tijdsinzet behapbaar blijft? In 2022 voert Platform31 een verkenning uit.

*Verkenning*

### **Huurdersorganisaties**

Huurdersorganisaties zitten als gelijkwaardige partij bij de prestatieafspraken aan tafel. Voor veel huurdersorganisaties is het lastig om deze positie waar te maken. In 2021 deed Platform31 onderzoek naar de positie van huurdersorganisaties in het tripartiteoverleg en de wijze waarop dit als gevolg van de Woningwet is veranderd. We keken naar hun perspectieven, de rolverhoudingen en onderlinge verwachtingen. In 2022 organiseren we webinars over het thema.

*Webinars*

### **Kaders van het hybride stelsel**

In de 'Nota volkshuisvesting in de jaren negentig' (1989) werd besloten om het volkshuisvestingsbeleid naar de gemeenten te decentraliseren en de woningcorporaties financieel te verzelfstandigen. Corporaties werden private instellingen binnen een publiek bestel met een

wettelijk verankerde bestemmingsplicht van het non-profit vermogen. Zowel de opgaven als de positie van corporaties zijn hybride van aard. Dat wil zeggen dat zij zich op het snijvlak bevinden van overheid (Rijk en gemeenten) en gemeenschap (huurders), het zogenaamde maatschappelijke middenveld. Ook de betaalbaarheidsopgave is hybride van karakter, waarbij zowel het Rijk als corporaties een rol vervullen. Welke kaders biedt dit hybride karakter? Is het vanuit de huidige ordening een passende stap om corporaties meer verantwoordelijkheid te geven in de betaalbaarheidsopgave in de vorm van inkomenshuren? In 2022 organiseert Platform31 hierover een expertmeeting.

*Expertmeeting en artikel*



# Verduurzaming corporatiewoningen

## Projecten

### **Renovatiekalender woningcorporaties**

De kosten van de energierenovaties blijven nog te hoog en investeringen in innovaties blijven achter. Hierdoor liggen corporaties niet op koers om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Corporaties kunnen via hun opdrachtgeverschap een rol spelen in het uitdagen van de markt. In de huidige praktijk blijkt dat de meeste corporaties bij het plannen van de investeringsagenda focussen op het eerstvolgende begrotingsjaar en plannen voor de daaropvolgende jaren 'zacht' zijn. Wanneer corporaties bij het samenstellen van de renovatieagenda voor de bestaande voorraad meerjarige investeringsbeslissingen nemen, wordt het mogelijk 'treintjes' van renovatieprojecten samen te stellen. Door deze 'treintjes' gezamenlijk in de markt te zetten, kunnen met aanbieders meerjarige afspraken worden gemaakt. Voortbouwend op resultaten uit eerdere onderzoekstappen brengt Platform31 bij vijf samenwerkingsverbanden van corporaties in kaart welke stappen zij zetten om tot een meerjarige investeringsagenda te komen en welke processen daarbij een rol spelen.

*Onderzoek*

### **Verankeren, verbreden & opschalen circulair werken bij corporaties**

Binnen de bouwpraktijk van corporaties staat het toepassen van circulaire principes en werkwijzen nog in de kinderschoenen. Hoewel steeds meer corporaties in pilotprojecten en experimenten ervaring opdoen en kennis ontwikkelen met het toepassen ervan, blijft het corporatie- en portefeuille breed toepassen van in de pilots verworven know how en expertise over circulair bouwen en renoveren een lastig te nemen obstakel. Om hierop meer grip te krijgen en corporaties handvatten voor het ver-

ankeren, opschalen en verbreden van circulair bouwen en renoveren te bieden, organiseert Platform31 een reeks van vier masterclasses. Daarbij richten we ons op (vastgoed)professionals op verschillende lagen binnen de organisatie.

*Masterclasses en publicatie*

# Flexibele ruimte

In het corporatieprogramma van Platform31 nemen we flexibele ruimte op 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](http://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](mailto:anouk.corel@platform31.nl)

06 8317 1495

Of kijk op [www.platform31.nl/corporatiepartners](http://www.platform31.nl/corporatiepartners) voor meer informatie.

---

Koningin Julianaplein 10,  
2595AA Den Haag

---

Postbus 30833,  
2500GV Den Haag

---

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)  
twitter: @platform31