



# Stedelijke Transformatie

*Meer ruimte voor wonen*

13 december 2022  
Samenwerken bouw sociale huurwoningen  
binnenstedelijke gebieden



# Samenwerken bouw sociale huurwoningen

- Welkom!
- We starten om 15:30 uur
- Zet uw microfoon uit
- Stel tijdens sessie uw vraag in de chat
- We nemen sessie op. Niet in beeld? Zet uw camera uit.



# Programma

- Welkom
- Lara Brand (Taskforce Nieuwbouw Woningbouwcorporaties)
- Isja Venekamp (Gemeente Amsterdam)
- Paul van Moorsel (Ymere)
- Frank van Breukelen (Amvest)
- Vragen en gesprek
- Martine van der Griendt (BPD)







# Stedelijke Transformatie

*Meer ruimte voor wonen*

Wie zijn de deelnemers?  
Ga naar poll in de chat

@ruimtevoorwonen

[www.stedelijketransforma](http://www.stedelijketransforma)





Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

# 'Waar een wil is, is een weg'

## **Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties**

Stedelijke Transformatie; Samenwerken  
bij bouw sociale huurwoningen in  
binnenstedelijke gebieden

Lara Brand 13 december  
2022





# Inhoud

- Wat is / doet / weet de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties?
- Hoe zit het met het (Rijks)beleid inclusief Nationale prestatieafspraken?
- Cijfers en verwachtingen sociale nieuwbouw c.q. 'Volkshuisvesting'
- Aanbevelingen





RVVN: Woningcorporaties  
aanmoedigen om snel nieuwe  
woningen te bouwen met een  
maximale huur tot de eerste  
aftoppingsgrens door middel  
van 'heffingskorting'



**Bestuurlijke afspraken Aedes, BZK  
& VNG 14 september 2020:**  
150.000 woningen  
start bouw binnen 2 jaar  
klaar binnen 5 jaar  
Start bouw 10.000 tijdelijke  
woningen binnen twee jaar



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties





## Wat doet de Taskforce?

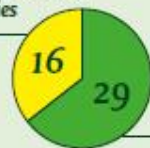
- Aanjagen nieuwbouw sociale huurwoningen, en middenhuur
- Projecten met raad en daad bijstaan (deskundigheid en diplomatie)
- Hoor- en wederhoor
- Ophalen en onderzoeken systeemvragen
- Delen van kennis en aanbevelingen

### TNW interventies

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties helpt corporaties en overheden de nieuwbouw van sociale huurwoningen te versnellen.

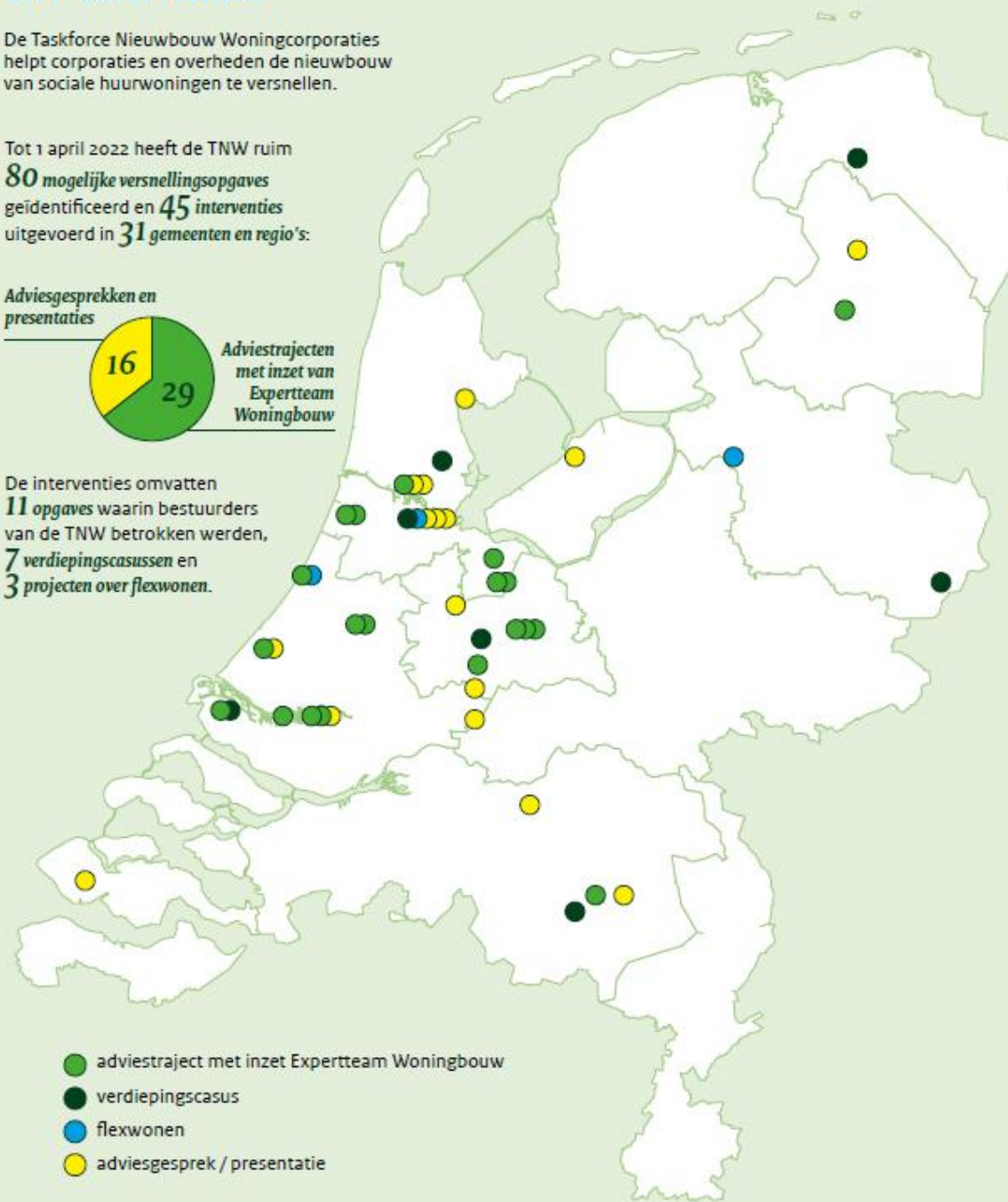
Tot 1 april 2022 heeft de TNW ruim **80** mogelijke versnellingsopgaves geïdentificeerd en **45** interventies uitgevoerd in **31** gemeenten en regio's:

Adviesgesprekken en presentaties



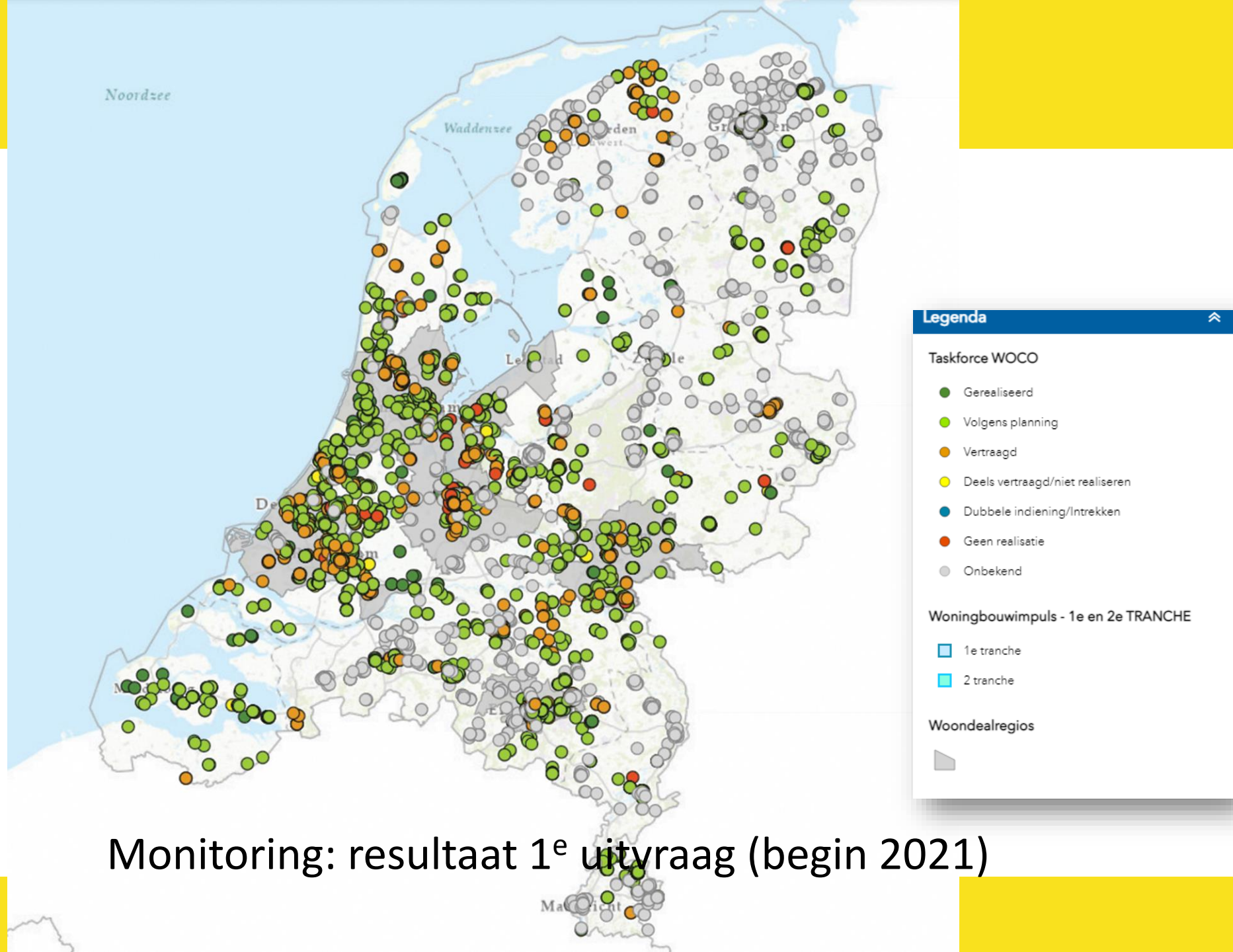
Adviestrajecten met inzet van Expertteam Woningbouw

De interventies omvatten **11** opgaves waarin bestuurders van de TNW betrokken werden, **7** verdiepingscasussen en **3** projecten over flexwonen.

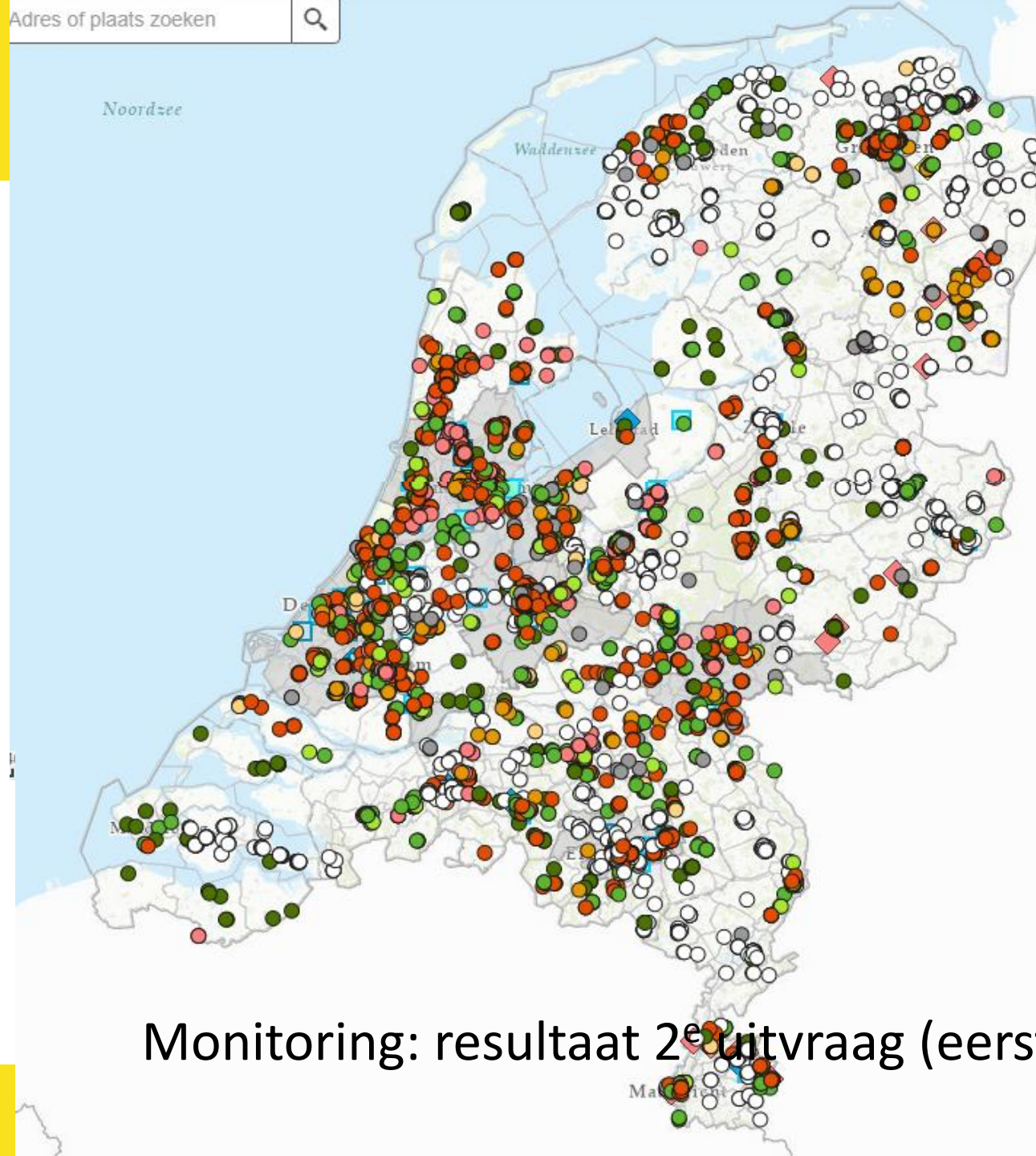


- adviestraject met inzet Expertteam Woningbouw
- verdiepingscasus
- flexwonen
- adviesgesprek / presentatie





Monitoring: resultaat 1<sup>e</sup> uitdraag (begin 2021)



28% hard  
46% boterzacht

Monitoring: resultaat 2e uitvraag (eerste helft 2022)

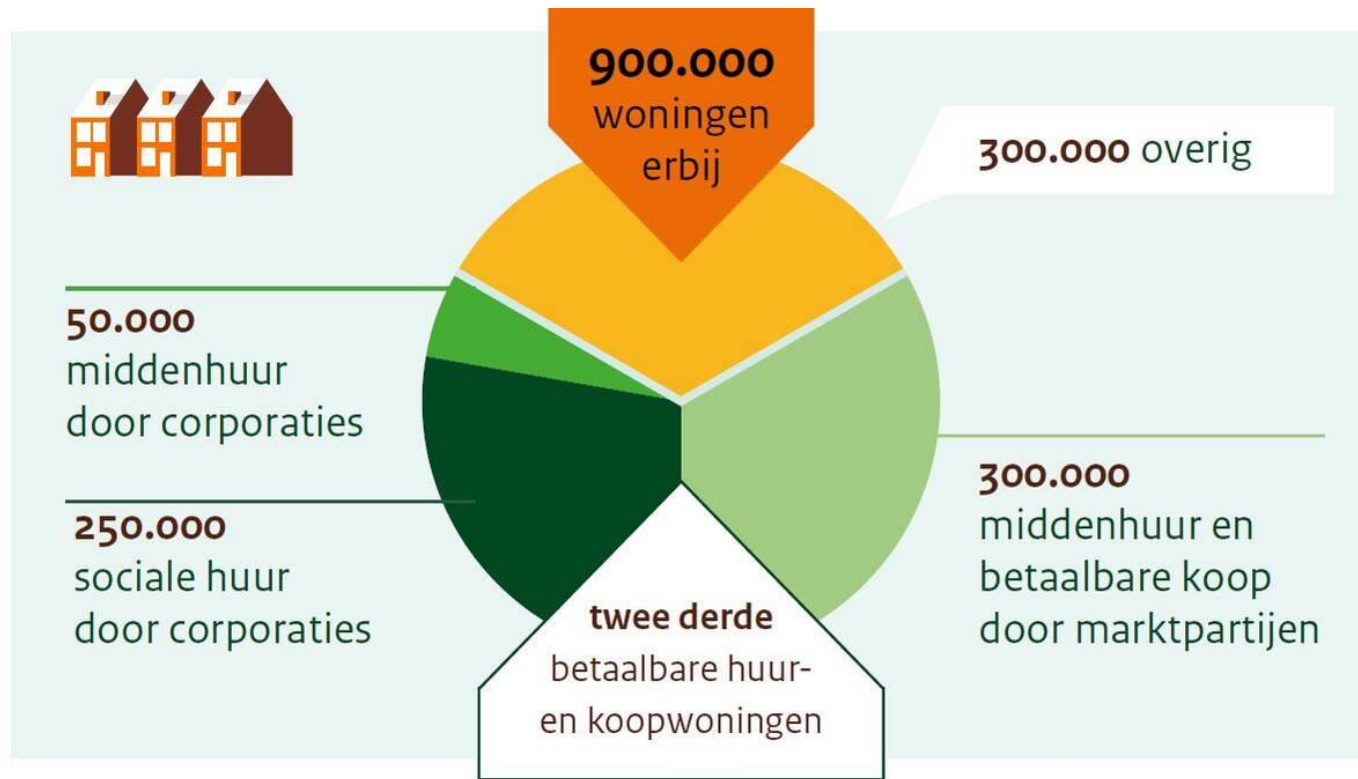




## Rijksbeleid

- Stelselwijzing in volle gang: vrijblijvendheid eraf!
- Nationale Bouw en Woonagenda / Nationale prestatieafspraken / Bestuurlijke afspraken Rijk – provincies / Woondeals / lokale prestatieafspraken
- Programma 'Woningbouw' van BZK / VRO met actielijn I 'regie' en actielijn II 'Versnellen' Programma 'een thuis voor iedereen', Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH) en de landelijke versnellingstafel
- Uitwerken 'Wet versterken regie volkshuisvesting' inclusief definitie van sociale huur. Consultatie beoogd in november 2022.





Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO





# Rijksbeleid; wat is sociale huur?

In elke gemeente een woningvoorraad met 30% sociaal.

De nieuwe (concept) definitie definieert een sociale huurwoning als volgt:

- Het betreft een woning die een instandhoudingstermijn heeft van ten minste 25 jaar, waarmee wordt bedoeld dat een nieuwbouwwoning ten minste 25 jaar als sociale huurwoning wordt verhuurd
- Het een woning betreft die ook bij mutaties wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
- De woning door toewijzing beschikbaar is voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens. Voor particuliere huurwoningen zal dit betekenen dat ze in een huisvestingsverordening worden opgenomen.



# Nationale prestatieafspraken 30/6/22

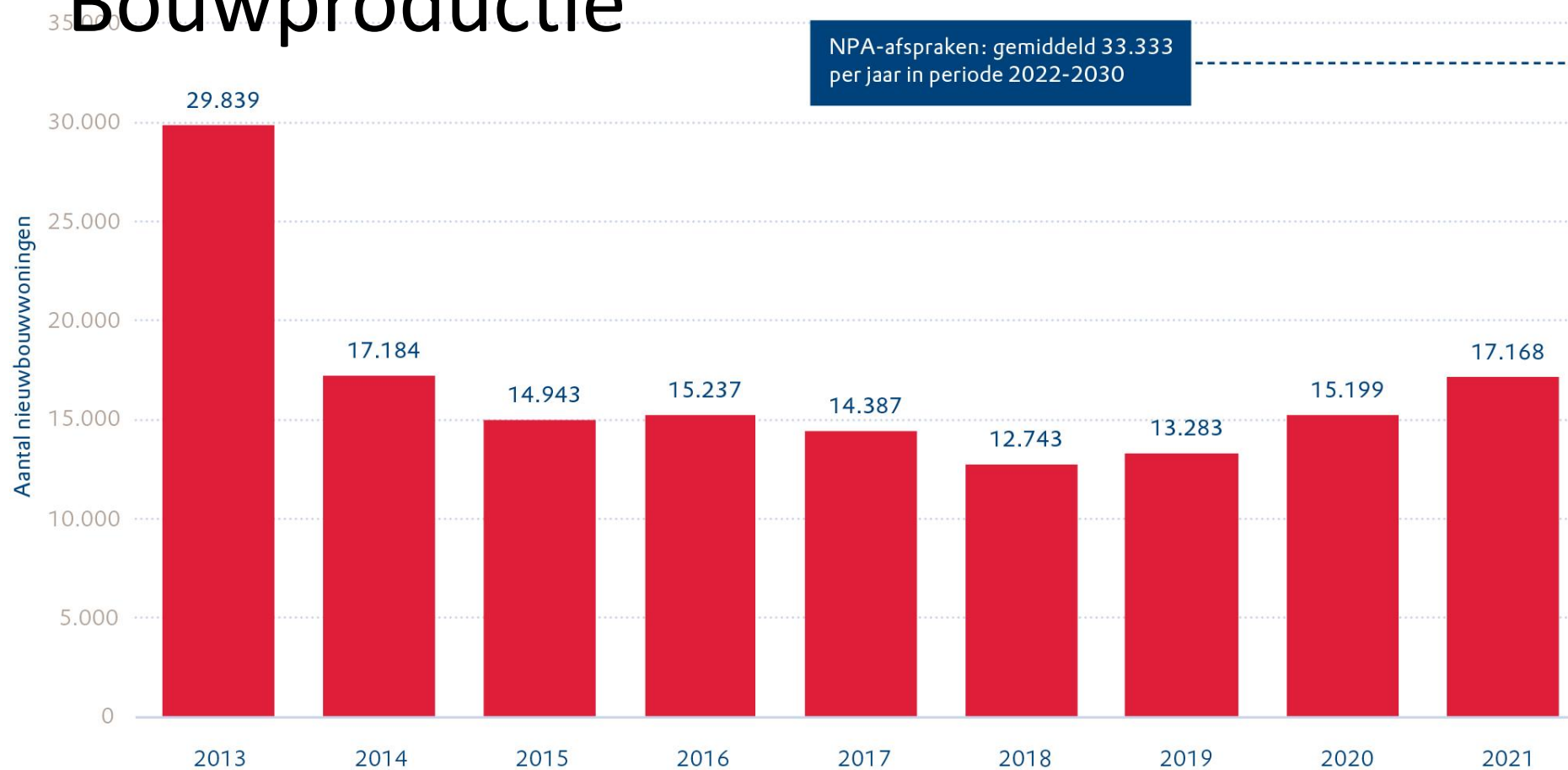
- Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen
- Bindende prestatieafpraak tegenover wegstrepen 1,7 miljard Verhuurderheffing
- bouwtempo van de corporaties moet flink omhoog de komende jaren van ca. 15.000 de afgelopen jaren naar bijna 30.000 richting 2030.
- 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen erbij tot 2023 'waarbij de evenwichtige mix moet worden gevonden van woningen met een prijs tussen €850 en €1.000'







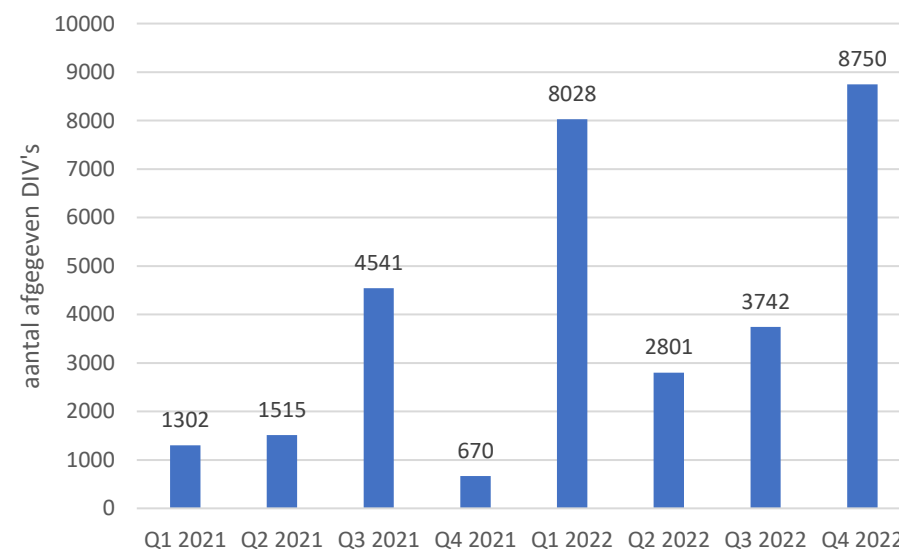
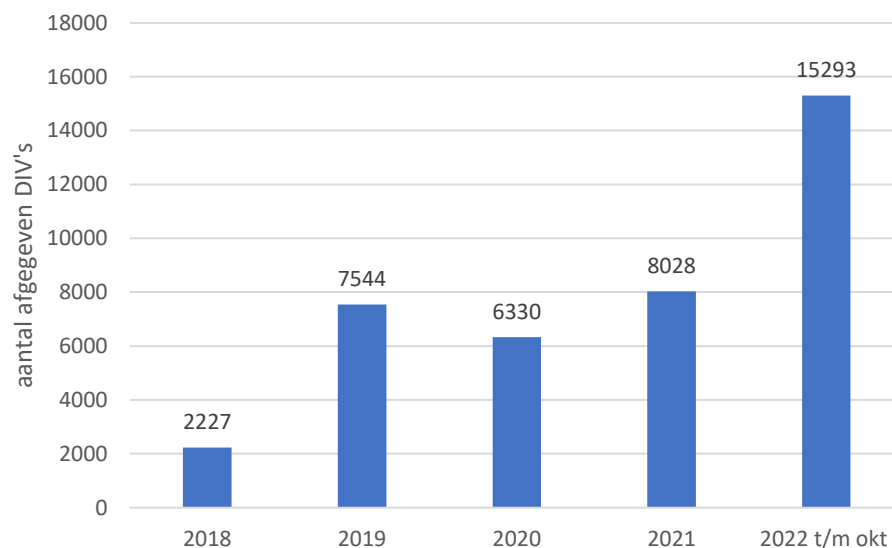
# Bouwproductie



Bron; Aedes Benchmark 24/11/22



# Bouwproductie



verdubbeling aantal afgegeven DIV's door RVO in 2022; Hogere bouwproductie door woningcorporaties i.c.m. administratieve sprint?





Cijfers CBS impliceren dat circa de helft van de nieuwbouw van woningcorporaties tot stand komt op basis van een bouwvergunning van een ontwikkelaar



# ‘Bruidsschat’ RVVN 1/10/22

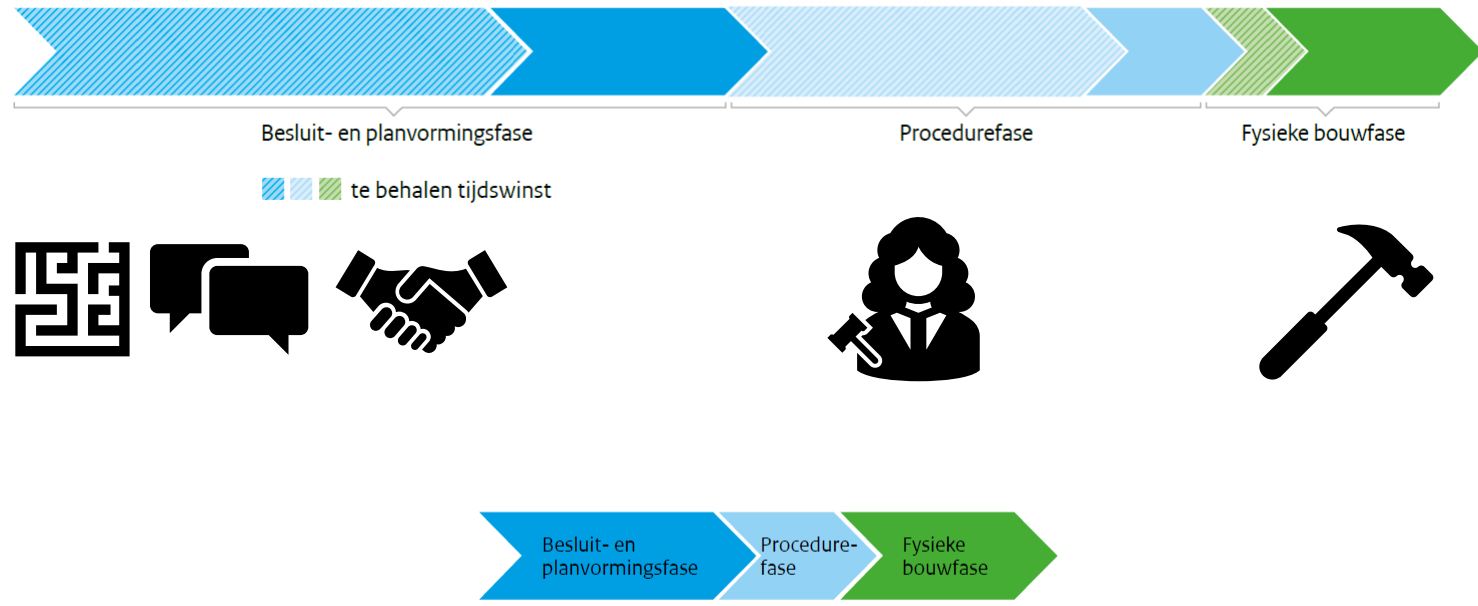
|               | VASTGESTELD | AFGEWEZEN | INGETROKKEN | OPENSTAAND |
|---------------|-------------|-----------|-------------|------------|
| Drenthe       | 1.318       | 11        | 260         | 3.255      |
| Flevoland     | 1.980       | 58        | 83          | 4.338      |
| Friesland     | 1.856       | 157       | 877         | 2.654      |
| Gelderland    | 4.203       | 316       | 861         | 8.370      |
| Groningen     | 1.534       | 10        | 674         | 6.716      |
| Limburg       | 959         | 45        | 938         | 4.290      |
| Noord-Brabant | 7.352       | 666       | 3.019       | 14.626     |
| Noord-Holland | 9.097       | 704       | 1.217       | 21.508     |
| Overijssel    | 795         | 0         | 22          | 4.906      |
| Utrecht       | 3.299       | 51        | 1.012       | 10.275     |
| Zeeland       | 717         | 210       | 116         | 167        |
| Zuid-Holland  | 4.621       | 335       | 1.776       | 22.687     |

Ca 100.000 van de nog te bouwen corporatiewoningen tot 2030 bestaat uit woningen waarvoor vrijstelling verhuurderheffing is aangevraagd. Deze zijn relatief concreet en goed te monitoren ondanks vervallen van de heffing en de regeling





# De versnelling staat voorop!



Van 10 naar 4 jaar



# Aanbevelingen voor de praktijk

1. Wees realistisch maar laat je niet uit het veld slaan! Volkshuisvesting verdient de prioriteit, hou de bouw in de benen.
2. Beter goed gejat dan slecht zelf bedacht
3. Niet DAEB wel doen!
4. Nodig jezelf uit aan de Woondealtafel en laat je project prioritair verklaren
5. Maak het aspect tijd onderdeel van je plan; wanneer moet de eerste bewoners erin en wat is daarvoor nodig?
6. Omarm nieuwe bouwvormen en methoden om aantal VE omhoog te krijgen zoals splitsen, op- en ondertoppen.
7. Investeer in je relaties, ook met de provincie
8. Doe het samen en sluit goede partnerschappen: locatiescans, Stadshuwelijken – kavelruil – bestuurstweedaagse etc
9. Loop je tegen problemen aan? Los ze op of schaal op door contact op te nemen met [woningbouw@rvo.nl](mailto:woningbouw@rvo.nl)



# Overhoeks







# Amsterdam Noord

## Amsterdam Noord in de Jaren '80 en '90

- Onbekend en onpopulair
- IJ als barri r tussen Noord en Centrum
- arbeiderswijken en zware industrie
- Veel sociale woningbouw
- Hoge werkeloosheid



# Initiatief Shell en Masterplan Noordelijke IJ-oeveren



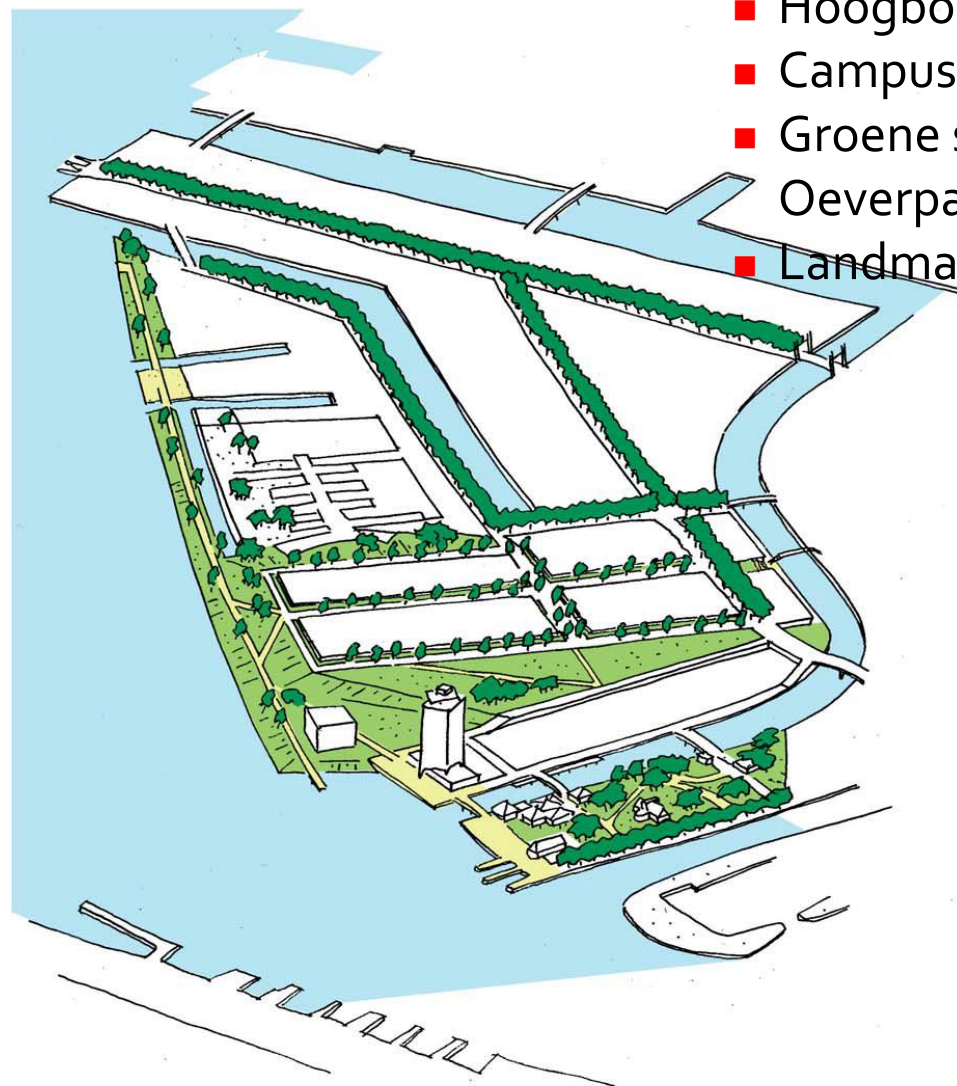
- 1999 wens Shell nieuw onderzoekscentrum
- 20 hectare beschikbaar
- > 100 jaar afgesloten
- 2002 Masterplan Noordelijke IJ-Oevers





# Plan Overhoeks

- Gericht op het IJ
- Hoogbouwstrip
- Campus
- Groene scheg(park) en Oeverpark
- Landmark aan het IJ > Eye







# Stedenbouwkundig Plan





# Programma

- Ca 3800 woningen
- 31% sociaal, 10% midden, 59% markt
- 130.000 m2 niet wonen







2014







2018







2021











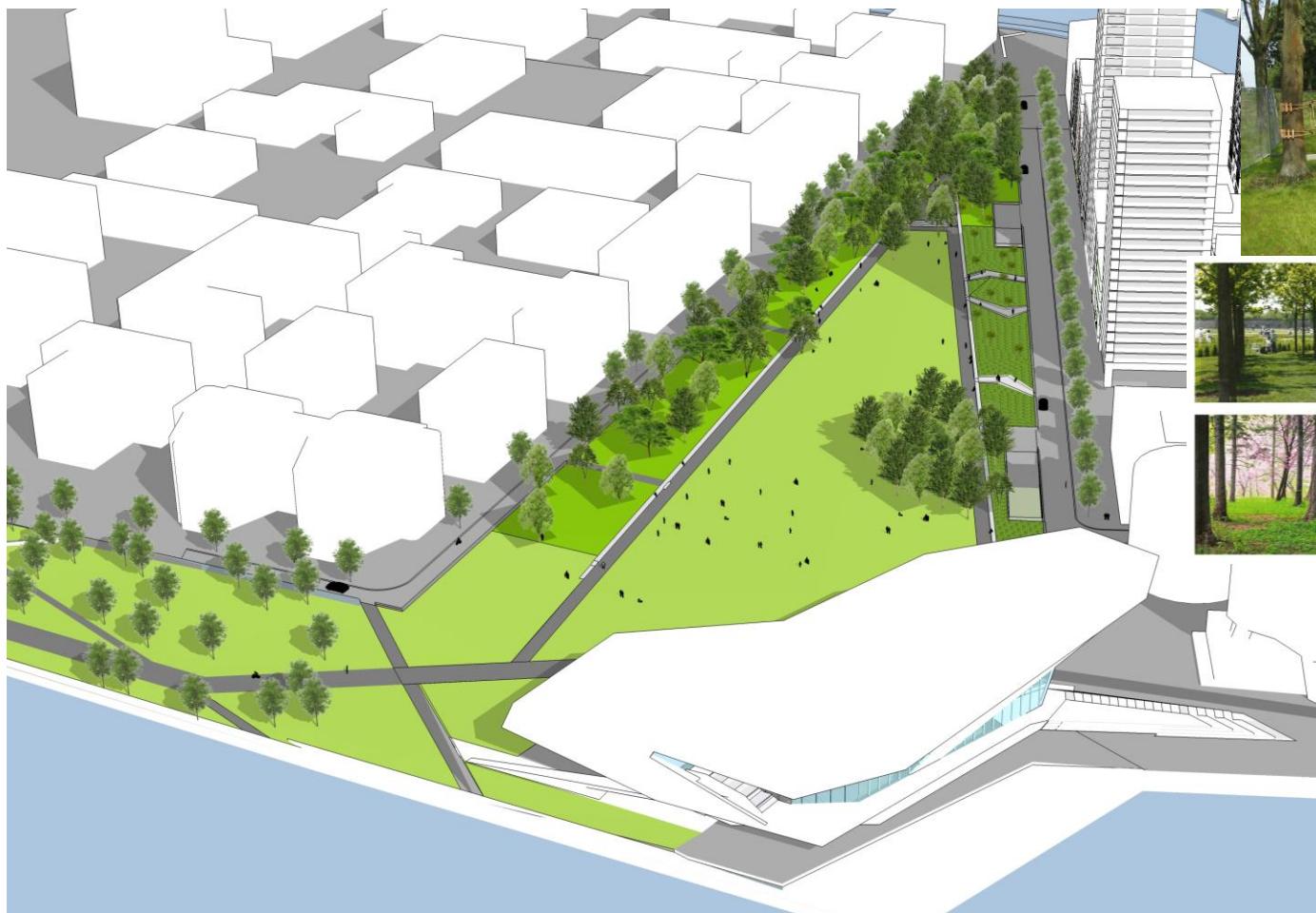
Campus







# Schegpark





# Strip







The background image shows a city street scene. On the left, there are trees and a street lamp. In the center, a modern building with a glass facade and a curved, tiered design is visible. To the right, a traditional brick building with a red-tiled roof and a red awning over a storefront is shown. People are walking on the sidewalk, and a car is parked on the street.

# Overhoeks kavel 7

Tenderprocedure

**Ymere**



- Wie is Ymere
- Kavel 7 (campus volgt, door Amvest)
- Uitdagingen in tendervariant samen met gemeente
- Succesfactoren
  - Eisen & criteria
  - Contracten
- Resultaat
  - Tender en uitkomst, de Brinktoren
  - Geleerde lessen

# Over Ymere



**De duurzame stad**



**De betaalbare stad**

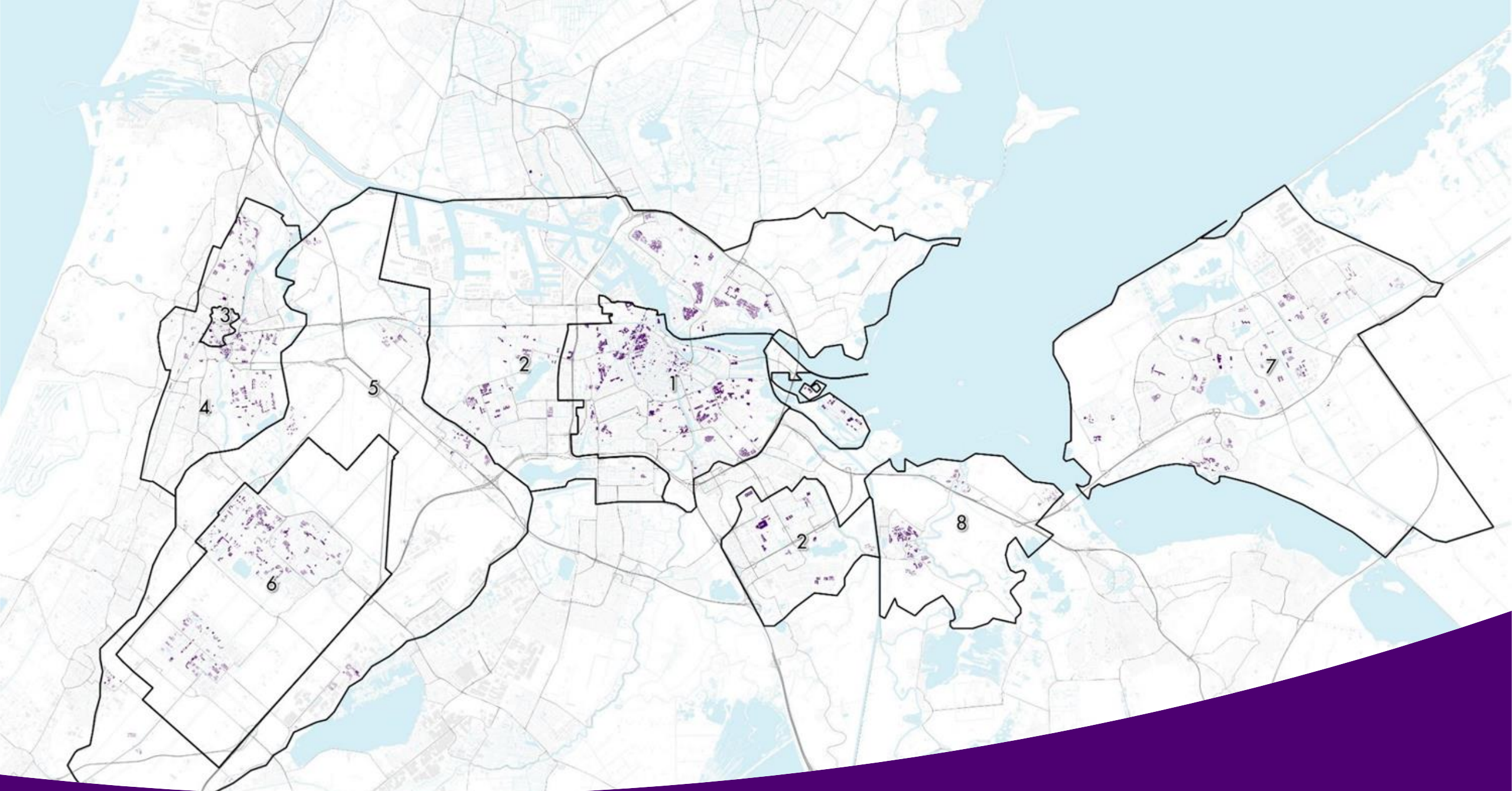


**De dynamische stad**



**De (on)gedeelde stad**





# Ymere in het kort

2021 2020



**Actief matchen van vraag en aanbod**  
Zodat onze huurders passend en betaalbaar wonen

**Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen**

€ 586

€ 575

**Gemiddelde netto huurverhoging sociale huurwoningen**

0,0%

2,5%

**Mutatiegraad (sociale contracten)**

6,5%

5,4%

**Doorstroommatches**

269

343



**Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie**  
Zodat we onze huurders meer variatie kunnen bieden

**Verhuureenheden Waarvan zelfstandig**

83.820

83.984

72.733

72.778

**Start bouw sociale huurwoningen**

180

374

**Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen**

326

289



**Meer aandacht voor onderhoud**  
Om meer kwaliteit te bieden aan onze huurders

**Verbeterde en gerenoveerde woningen**

533

508

**Woningverbetering (in mln)**

€ 117

€ 124

**Onderhoud aan woningen (in mln)**

€ 125

€ 129



**Samenwerken aan onze wijken**  
Om het woongenot van onze huurders te vergroten

**Ontruimingen door huurschuld**

1

22

**Huuropzegging en ontruimingen door woonfraude**

295

265

**Leefbaarheidsuitgaven (in mln)**

€ 5,5

€ 6,7

2021

2020



**Nieuwe vormen van verbinding**  
Zodat we bij onze huurders en stakeholders betrokken zijn, en zij bij ons

**Maatschappelijke bijdrage (in mln)**

€ 514

€ 507

**Huurdersoordeel Aedes benchmark**

B

B



**Duurzaam denken en doen**  
Zodat we er ook in de toekomst voor onze huurders kunnen zijn

**Energielabels A/B**

55%

52%

**Interne bedrijfsvoering (CO2-uitstoot)**

492 ton

470 ton



**Een wendbare en efficiënte organisatie**  
Zodat we kunnen blijven inspelen op de wensen van onze huurders

**Aantal fte's per 31 december**

855

812

**Bruto personeelskosten (in mln)**

€ 67,2

€ 71,0

**Ziekteverzuim**

3,9%

3,8%



**Financiële kaders**

**Huromzet (in mln)**

€ 572

€ 565

**Jaarresultaat na belastingen (in mln)**

€3.282

€ 853

**Eigen vermogen (in mld)**

€ 16,1

€ 12,8

**Balanstotaal (in mld)**

€ 19,9

€ 16,5

**Waarde in verhuurde staat (in mld)**

€ 18,8

€ 15,5

**Beleidswaarde (in mld)**

€ 9,5

€ 7,8

**Loan to value beleidswaarde**

32,0%

39,6%

**Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)**

64,1%

57,4%

**Interest coverage ratio**

1,91

1,70



# Kavel 7, de Brinktoren









# Weinig ruimte, veel functies

|                                                               | Minimaal vereist                                                  | Maximaal vereist                                                       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Woningen,</b><br>onderverdeeld in:                         | 22.600 m <sup>2</sup> bvo                                         | 24.100 m <sup>2</sup> bvo                                              |
| Koopwoningen                                                  | -                                                                 | -                                                                      |
| Vrije sector huurwoningen                                     | -                                                                 | -                                                                      |
| Middeldure huurwoningen                                       | 8.000 m <sup>2</sup> bvo, minimaal 40 m <sup>2</sup> gbo per unit | -                                                                      |
| Sociale huurwoningen                                          | 8.000 m <sup>2</sup> bvo                                          | 8.500 m <sup>2</sup> bvo                                               |
|                                                               |                                                                   |                                                                        |
| <b>Voorzieningen,</b><br>onderverdeeld in:                    | 2.900 m <sup>2</sup> bvo                                          | 3.550 m <sup>2</sup> bvo                                               |
| Woonzorgvoorziening (casco)                                   | 1.400 m <sup>2</sup> bvo, minimaal 30 studio's.                   | 1.500 m <sup>2</sup> bvo, maximaal 30 studio's.                        |
| Maatschappelijke bedrijfsruimte voor een buurtkamer           | 200 m <sup>2</sup> bvo op begane grond                            | 250 m <sup>2</sup> bvo op begane grond                                 |
| Andere commerciële en/of maatschappelijke plint voorzieningen | 1.300 m <sup>2</sup> bvo in totaal                                | 1.800 m <sup>2</sup> bvo in totaal (500 m <sup>2</sup> bvo per unit) * |
| <b>Totaal programma (bovengronds)</b>                         | <b>25.500 m<sup>2</sup> bvo</b>                                   | <b>27.000 m<sup>2</sup> bvo</b>                                        |

# De uitdagingen

- Wat willen we wel, wat willen we niet, en wat maakt ons niet uit?
- Mengen van functies
- Afhankelijkheden van de andere partijen in de tender
- Consistentie van eigen eisen met eisen gemeente
- Hoe maken we samen met de gemeente de juiste selectie?



# Succesfactor: Heldere eisen

- Woontechnisch > algemene eisen en Woonkeur
- Technisch > vertaling van eigen functioneel PvE
- Afnameprijs > onderbouwd met kostenopzet en bouwkostenberekening

| Eisen aan totaalprogramma                  |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Minimaal aantal m <sup>2</sup> BVO         | 8.000   |
| Maximaal aantal m <sup>2</sup> BVO         | 8.500   |
| Minimaal aantal woningen                   | 110     |
| Maximaal afwijking aandeel woningcategorie | 3%-punt |

Tabel 1.1 | eisen aan totaalprogramma

| Eisen en afnameprijs per programmaonderdeel |                             |                           |                                   |                                                          |                                                        |
|---------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                             | vanaf GBO (m <sup>2</sup> ) | tot GBO (m <sup>2</sup> ) | aandeel in totaal aantal woningen | afnameprijs inclusief grond (VON) per m <sup>2</sup> GBO | minimaal gemiddelde GBO (m <sup>2</sup> ) in categorie |
| Woningcategorie A                           | 30                          | 40                        | 10%                               | € 4.500                                                  | 35                                                     |
| Woningcategorie B                           | 40                          | 50                        | 75%                               | € 4.300                                                  | 45                                                     |
| Woningcategorie C                           | 50                          | 65                        | 15%                               | € 4.000                                                  | 57,5                                                   |

Tabel 1.2 | eisen per programmaonderdeel

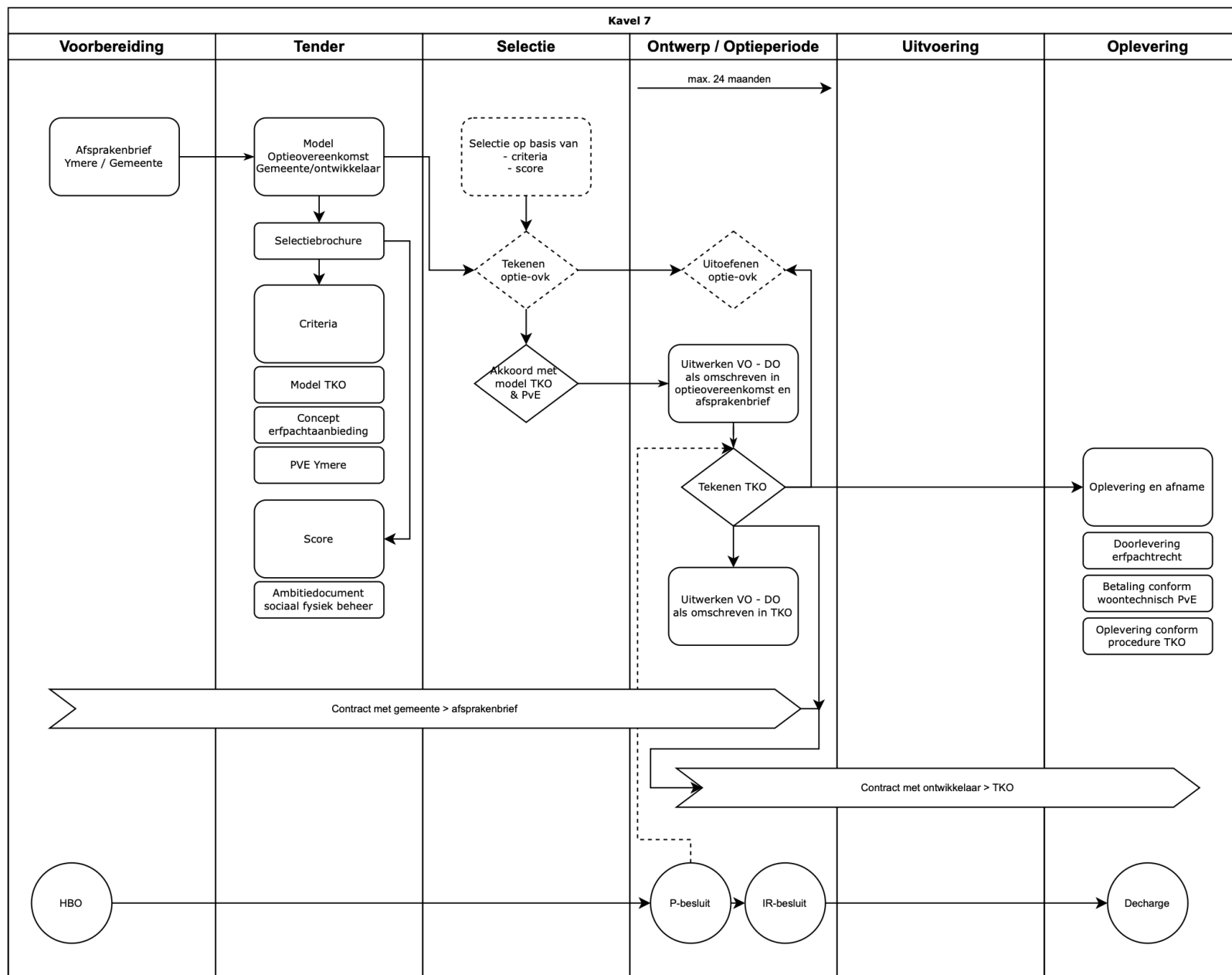
# Succesfactor: Gemeenschappelijk vaststellen van criteria

| Gunningscriteria                                   | Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Optiebod                                           | 10 punten                                                |
|                                                    |                                                          |
| Kwaliteit                                          | 60 punten, onderverdeeld naar:                           |
| Architectonische kwaliteit: elegante toren         | 15 punten                                                |
| Aansluiting stedelijke omgeving: plint en basement | 15 punten                                                |
| Compositie skyline                                 | 15 punten                                                |
| Programmatistische kwaliteit                       | 15 punten                                                |
|                                                    |                                                          |
| Duurzaamheid                                       | 30 punten, onderverdeeld naar:                           |
| EPC-score                                          | 10 punten                                                |
| Gebouwvergroening en waterberging                  | 10 punten                                                |
| Duurzame mobiliteit                                | 10 punten                                                |
|                                                    |                                                          |
| <b>Totaal te behalen maximale score</b>            | <b>100 punten</b>                                        |



# Succesfactor: Duidelijke contracten

- Borging van afspraken
- Aansluiting op interne procedures
- Exitscenario's





# De tender

- Voorselectie
- Definitieve selectie (met vergoeding)

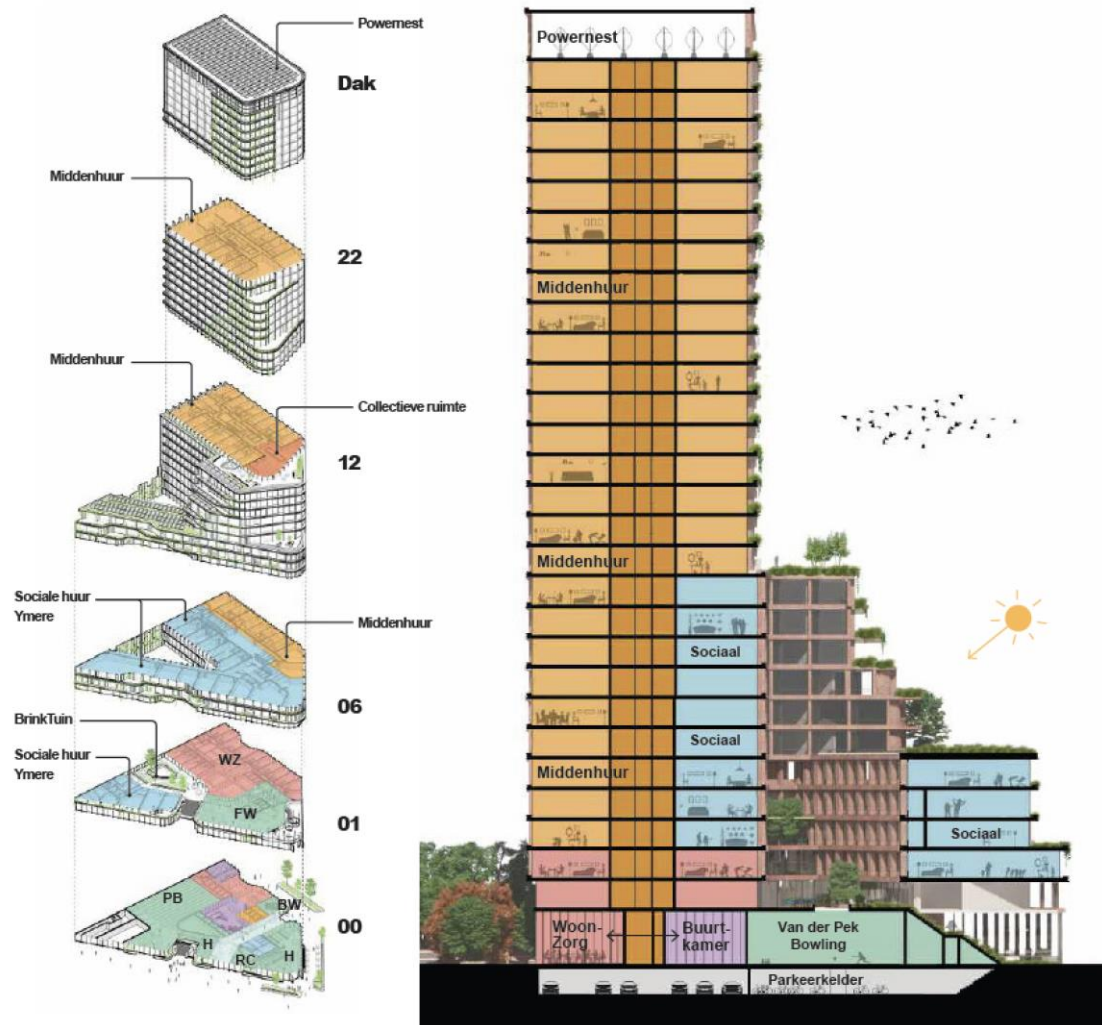






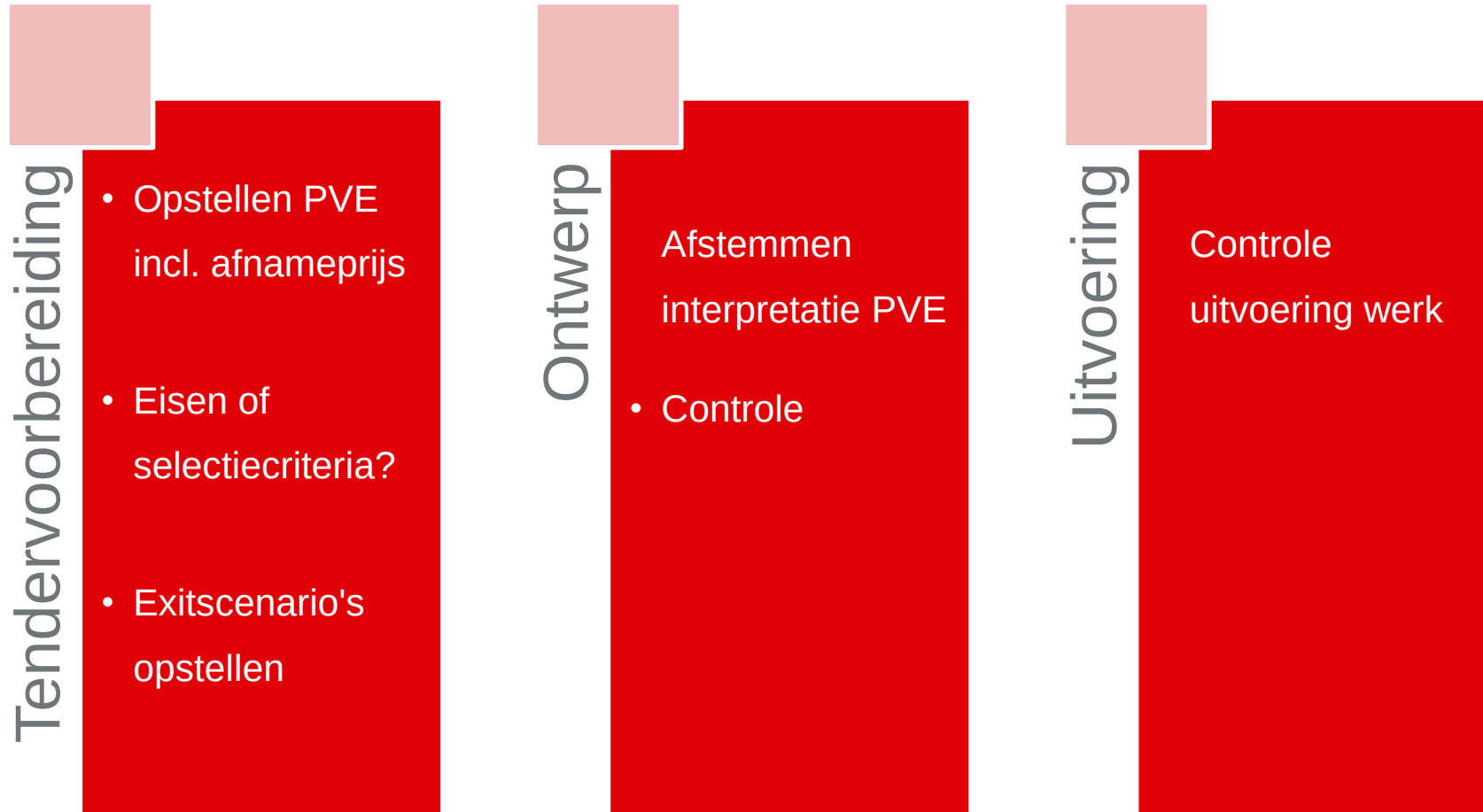


Doorsnede



- 400 woningen
- Waarvan 115 sociale huur
- Overig middenhuur van Xior
- Buurtkamer
- Woonzorgvoorziening
- Commerciële plint

# Lessons learned





**Ymere**



**Ymere**

**AMVEST**

✖ Gemeente  
✖ Amsterdam  
✖

# **SAMENWERKEN VOOR OVERHOEKS CAMPUS**

**Ymere – Gemeente Amsterdam – Amvest**



# AGENDA

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Amvest                    | 3 |
| Geschiedenis samenwerking | 4 |
| Succesfactoren            | 7 |
| Resultaten                | 8 |



# WIE IS AMVEST?

## ONTWIKKELAAR

- Woningen
- Woongebieden
- Zorgwoningen

## BELEGGER

- Voor o.a. pensioenfondsen en verzekeraars

## KERNWAARDEN

- Sociale, duurzame leefomgeving
- Comfortabel en gezond wonen
- Lange termijnvisie
- Ecologische en ruimtelijke kwaliteit
- Komen om te blijven





# GESCHIEDENIS SAMENWERKING



## **December 2005**

- Samenwerkingsovereenkomst ING/Shell/Gemeente Amsterdam
- Samenwerkingsovereenkomst ING/Ymere

## **Maart 2015**

- Overname aandeel ING door Amvest

## **December 2017**

- Overname aandeel ING door Amvest

## **Augustus 2018**

- Start bouw van eerste blok op de Campus

## **2026**

- Geprognosticeerde laatste oplevering Campus











# SUCCEFACTOREN

## Voortgang

- Gezamenlijke planning
- Onafhankelijkheid

## Overlegstructuur

- Ontwikkelaarsoverleg
- Stuurgroep
- Regieteam

## Kwaliteit

- Intern kwaliteitsteam
- Bijdrage Amvest semi-openbare tuinen Ymere
- Co-makenschap Ymere
- Flexibiliteit programma





# RESULTAAT



Groene stadswijk met:

## **Wonen**

- Ca. 720 Sociale huurwoningen
- Ca. 750 Middeldure en vrijesector huurwoningen
- Ca. 60 Lichte zorg huurwoningen
- Ca. 410 Koopwoningen

## **Maatschappelijk**

- 20 zorgstudio's voor demente ouderen
- Buitenschoolse opvang
- IKC Overhoeks (Gemeente Amsterdam)

## **Werken/Vrije tijd**

- Ca. 5.000 m2 commerciële bedrijfsruimte