



Corporatieprogramma 2023

Jaarlijks stelt Platform31 een corporatieprogramma op met daarin onze 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. De activiteiten worden gefinancierd van de jaarlijkse corporatiepartnerbijdrage en door aanvullende financieringsbronnen, zoals het ministerie van BZK en Aedes.

De activiteiten delen we in naar vijf thema's:

1. Woningtekort
2. Leefbaarheid en aandachtsgroepen
3. Betaalbaar wonen
4. Governance in wonen
5. Verduurzaming corporatiewoningen

Onze corporatiepartners kunnen aan een of meerdere activiteiten deelnemen.



1. Woningtekort

Sturen op een betaalbaar woningbouwprogramma

Verkenning met kennisbijeenkomst

Gestart in 2022, oplevering juni 2023

Het woningtekort in alle segmenten is groot. Veel bouwlocaties zijn in handen van private partijen die woningen in het dure segment willen bouwen, omdat dit de hoogste grondopbrengst oplevert. Om te zorgen dat er ook in het sociale en middeldure segment voldoende gebouwd wordt en corporaties met een goede onderhandelingspositie aan tafel komen, is het van belang dat gemeenten randvoorwaarden stellen bij nieuwe ontwikkellocaties. 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 sociale en middeldure woningen verloopt en hoe de verschillende betrokken partijen het proces ervaren.

Projectleider: Anneloes Blankendaal
anneloes.blankendaal@platform31.nl



Betere benutting bestaande voorraad

Leerkring en Inspiratieboek

Gestart in 2022

Het bijbouwen van woningen kost veel tijd. Terwijl veel mensen nu een woning nodig hebben. Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad kan een bijdrage leveren aan het verminderen van het woningtekort. In 2021 leverde Platform31 het rapport 'Beter benutten bestaande woningbouw' op met daarin belemeringen en kansen om tot een intensiever gebruik van de bestaande woningbouw te komen. In 2022 en 2023 gaan we hiermee verder door meerdere vormen van het beter benutten van de bestaande bouw verder uit te diepen. We werken aan een programma om het beter benutten van de bestaande voorraad meerjarig op de kaart te zetten. Het gaat o.a. om samenwonen stimuleren, stimuleren hospitaverhuur en onderzoek naar randvoorwaarden.

Eind 2022 startten we een leerkring met circa twintig deelnemende corporaties, waarmee we nu bekijken hoe woningdelen en -splitsen optimaal te organiseren. Daarnaast werken we in 2023 aan een inspiratieboek met voorbeelden en de ervaringen van door corporaties gesplitste woningen. Ook presenteren we enkele portretten van bewoners die in een gesplitste woning wonen. In overleg met onze partners (o.a. ministerie van BZK, corporaties, G40 en M50) breiden we in 2023 de huidige gestarte projecten uit met een aantal aanvullende projecten.

Projectleider: Frank Dirks
frank.dirks@platform31.nl

Maatschappelijke business case in beeld

Onderzoek met expertmeetings

Gestart in 2022

De business case voor nieuwbouwprojecten en voor renovatie levert steeds vaker een te laag of negatief rendement op. Dit is mogelijk omdat het totale rendement van de woningcorporatie voldoende ruimte biedt om projecten met negatief rendement op te pakken. Op den duur kan dit er echter toe leiden dat de corporatiesector onvoldoende in staat is tot goed rentmeesterschap, wat nodig is om ook in de toekomst maatschappelijke opgaven uit te voeren. Dit betekent dat keuzes gemaakt moeten worden; meer geld of minder opgaven. Voor dit project brengen we verschillende business cases van corporaties in beeld. Het rapport 'Opgaven en middelen' brengt de disbalans tussen opgaven en middelen op sectorniveau in beeld. In dit project zoomen we in op projectniveau om inzicht te geven in de discussie en (on)mogelijkheden van de stapeling van opgaven in relatie tot de middelen waar men op lokaal niveau mee worstelt.

Projectleider: Frank Dirks
frank.dirks@platform31.nl

Leasewoningen en bouwmaterialen

Interviews uitmondend in een artikel/publicatie

Gestart in 2022

In Friesland heeft een eerste corporatie in Nederland leasewoningen afgenomen van BuurBlok, de eerste producent van leasebare sociale huurwoningen in Nederland. Bewoners ontvingen in mei 2022 de sleutel. Zowel de producent als verhurende corporatie worden geïnterviewd om de eerste ervaringen op te tekenen. Hierover wordt een artikel geschreven en gepubliceerd.

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl



Maatschappelijke verkoopvarianten

Inventarisatie uitmondend in een publicatie
Gestart in 2022

Corporaties verkopen al tientallen jaren woningen aan de eigen doelgroep, met bijzondere verkoopvarianten zoals bijvoorbeeld maatschappelijk gebonden eigendom. Deze verkoopvarianten zijn destijds ontwikkeld vanuit volkshuisvestelijke uitgangspunten, bijv. om bewoners (van de doelgroep) kansen te bieden om vermogen op te bouwen en tegelijkertijd zekerheid te bieden van terugkoop bij onvoorziene omstandigheden. Met de verkoop worden veelal betaalbare huurwoningen aan het middeldure segment toegevoegd en genereren corporaties extra middelen voor de bouw van nieuwe woningen of het renoveren en verduurzamen van bestaande woningen. Aan verkoopvarianten zijn voor corporaties echter ook nadelen verbonden in de vorm van administratieve lasten, een beperkende balansbeklemming waardoor verkoopopbrengsten niet volledig voor investeringen kunnen worden benut en minder invloed op prijsvorming bij opvolgende verkopen. In dit project worden verschillende varianten in beeld gebracht en de ervaringen bij corporaties (en gemeenten) onderzocht.

Projectleider: Machteld Hooyma
machteld.hooyma@platform31.nl



Woningsplitsing in kleinere steden en landelijk gebied

Inventarisatie, dialoog en webinar
Gestart in 2022

Woningsplitsing is een kansrijk instrument om snel extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Zeker in het landelijk gebied en de regio. Dit project richt zich expliciet op woningsplitsing door corporaties actief buiten de (grote) steden. Zij hebben vaak veel grote eengezinswoningen in hun voorraad, die ze (vanwege het gebrek aan gezinnen) nu aan de groeiende groep eenpersoonshuishoudens aanbieden. Door woningen te splitsen, kunnen zij het aanbod beter op de doelgroep (de wachtlijst) aanpassen en zo de bestaande woningvoorraad beter benutten. Kleine gesplitste woningen zijn een prima oplossing voor spoedzoekers, bepaalde aandachtsgroepen en kleine huishoudens. Ze bieden met hun prijskwaliteitverhouding ook wat meer variatie in huurprijs-aanbod. Allereerst inventariseren we bestaande praktijkvoorbeelden. We besteden daarbij expliciet aandacht aan de business case van woningsplitsing, welke technische oplossingen er zijn én de geldende gemeentelijke regelgeving. Vervolgens organiseren we een dialoog tussen corporaties en gemeenten in landelijke gemeenten. Daarin toetsen we of woningsplitsing een kansrijk instrument is.

Projectleider: Frank Dirks
frank.dirks@platform31.nl

CoP Woningcorporaties woningdelen en splitsen

Community of Practice/leerkring en kennis-verspreider

Gestart in 2022

Woningdelen en woningsplitsen is voor corporaties een kansrijke oplossing om het woningtekort op korte én langere termijn terug te dringen. Met woningdeling en -splitsing besparen we op huurtoeslag, op woonlasten, op CO2-uitstoot én op de investeringscapaciteit van corporaties. In dit project richten we ons in een Community of Practice specifiek op corporaties. We gaan aan de slag met koplopers en early adopters die al bezig zijn met woningdelen en woningsplitsen. We vormen een lerend netwerk, delen opgedane kennis en ervaringen én werken met elkaar aan praktische vragen en knelpunten rondom woningdeling en woningsplitsing. De praktijkervaringen en -oplossingen die deze CoP oplevert, zijn interessant voor een breder publiek. Dit staat in de tweede fase van het project. De vorm waarop we kennis verspreiden werken we nog uit. Het project besteedt expliciet aandacht aan de kansen en knelpunten bij corporaties in stad én regio.

Projectleider: Frank Dirks
frank.dirks@platform31.nl



Experiment voorrang voor woningdelers (fase 1)

Experiment

Looptijd: 2023 – 2025

We zien dat vooral alleenstaanden een sociale huurwoning zoeken. Terwijl het vrijkomende aanbod merendeels uit grotere appartementen en (vooral) eengezinswoningen bestaat. Zeker buiten de grote steden. Het toewijzen van deze grote woningen aan twee of meer alleenstaanden, biedt kansen om op korte termijn extra woonruimte te creëren. Zo krijgen jongeren, spoedzoekers en andere aandachtsgroepen (economisch daklozen en relatiebreuk) weer perspectief.

Hoe maken we dat mogelijk? Dat vereist aanpassing van de toewijzingsregelingen. Dat kan bijvoorbeeld door deze woningen buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem om te verhuren, door grote woningen in het reguliere woonruimteverdeelsysteem te labelen als deelwoning of door andere nog niet uitgekristalliseerde concepten. We zoeken corporaties die binnen hun reguliere woonruimteverdeelsysteem het experiment 'voorrang voor woningdelers' aan willen gaan. Platform31 helpt bij het vormgeven en uitwerken van de voorrangsregeling en brengt de effecten van de regeling in beeld, evenals de reacties en verwachtingen van woningzoekenden (en belanghebbenden). In 2023 (fase 1) ligt de focus voornamelijk op het zoeken van geïnteresseerde partijen en het vormgeven en uitwerken van de voorrangsregelingen. In 2024 (en 2025) brengen we de effecten van de regeling verder in beeld.

Projectleider: Frank Dirks
frank.dirks@platform31.nl

Experimentenprogramma Optoppen: het dak op

Experimentenprogramma: 1.000 woningen op het dak

Looptijd: 2023-2025 | Cofinanciering van
ministerie van BZK

Versnellen van de woningbouwopgave is een landelijke opgave, zeker binnen bestaand stedelijk gebied. Optoppen lijkt zeer kansrijk. Niet alleen om meer woningen toe te voegen, maar ook om onnodig slopen te voorkomen en bestaande plekken een nieuwe betekenis te geven. Optoppen is echter nog te onbekend; het gebeurt nog te incidenteel en op een (veel) te kleine schaal. Opschaling maakt optoppen haalbaar en betaalbaar. Hier liggen onbenutte kansen.

Platform31, De Bouwcampus en Holland Houtland werken aan een groot programma om op redelijk korte termijn resultaat te kunnen boeken. Dat wil zeggen: veel meer opgetopte woningen in het straatbeeld. We onderzoeken kansrijke 'gebouwfamilies', ondersteunen actieve coalities, zoeken oplossingen voor generieke problemen, delen kennis en willen een groot experimentenprogramma opzetten: "1.000 woningen op het dak!". Opschaalbaar, met lichtgewicht prefab, industrieel gebouwd, op grote schaal en betaalbaar. Het programma is nog in ontwikkeling (doel: loop 2023 – 2025) en toespitsing is mogelijk (bijvoorbeeld richten op na oorlogse flats? Of bepaalde bouwperiodes?).

Projectleider: Frank Wassenberg
frank.wassenberg@platform31.nl

Samenwerken aan meer woningen

Leerkring

Looptijd: 2023

Het woningtekort is groot: jaarlijks moeten er 100.000 woningen bij. Dat is een complexe opgave waarvoor corporaties, gemeenten en ontwikkelaars elkaar harder dan ooit nodig hebben. De omstandigheden veranderen onder andere door stijgende prijzen en stijgende rentes. Die samenwerking gaat daarom verder dan het maken van afspraken en het vastleggen daarvan in overeenkomsten. Partijen moeten elkaar 'verstaan' en vinden. Om dit te stimuleren start Platform31 in april 2023 de nieuwe, praktijkgerichte leerkring 'Samen werken aan meer woningen'. Een goede onderlinge samenwerking helpt om uitstel en vertraging van bouwopgaven en gebiedstransformaties te beperken of te voorkomen. Corporaties zijn aan zet voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen, en ook steeds vaker middeldure huurwoningen. In de leerkring onderzoeken we welke gezamenlijke werkwijzen nodig zijn om in een hoger tempo tot uitvoeringskracht te komen in een werkveld waar de context tegelijkertijd complexer en integraler wordt.

Projectleider: Anneloes Blankendaal
anneloes.blankendaal@platform31.nl





2. Leefbaarheid en aandachtsgroepen

Woningtoewijzing aandachtsgroepen

Verkenning

Gestart in 2022

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, woonwagenbewoners en huisvesting senioren. We breiden deze projecten uit met een project over toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen. We brengen in beeld hoe de toewijzing aan aandachtsgroepen momenteel verloopt, welke loketten hiervoor zijn ingericht, hoe men op regionaal niveau samenwerkt en of in hoeverre woningen van particuliere verhuurders hierin een rol spelen.

Projectleider: Frank Dirks
frank.dirks@platform31.nl

Programma Werken aan leefbare wijken

Netwerk van wijkprofessionals met themabijeenkomsten

Doorlopend programma, gestart in 2020

Wijkprofessionals, zoals wijkbeheerders, woonconsulenten en huismeesters van corporaties 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 van corporatiepartners. Hierin staan interview met collega's, werken aan eigen vaardigheden, kennisverrijking, inspiratie, en effectief samenwerken centraal. Ook is er aandacht voor interview en kennisverrijking in de vorm van praktijk en onderzoek uit andere domeinen. Voor informatie over de bijeenkomsten zie: www.werkenaanleefbarewijken.nl

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl



Wikken en wegen in de wijk

Kennis- en interviewsessies

Doorlopend programma, gestart in 2020

'Wikken en wegen in de wijk' is een netwerk van corporatiestrategen die met elkaar werken aan het eigen afwegingsvermogen, zowel intern als in de wijk. In vier bijeenkomsten gaan de deelnemers aan de slag met afwegingsvraagstukken rond leefbaarheid en brede wijkaanpak. Deelnemers brengen casussen in, toetsen afwegingsinstrumenten en delen hun zoektocht naar scherpere keuzes in de wijk, met elkaar. Daarnaast ondersteunt Platform31 op locatie een aantal casussen uit de praktijk van de deelnemers gericht op wijkaanpak. In 2023 ligt de focus op wijkaanpak door corporaties, al dan niet in samenwerking met hun lokale partners.

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl



Intervisie Wonen en Zorg

Drie interviewbijeenkomsten

Start in 2023

Corporaties huisvesten steeds vaker kwetsbare huurders. Kwetsbaarheid wordt enerzijds bepaald door lichamelijke, psychische en/of lichamelijke beperkingen, maar anderzijds versterkt door sociale problematiek als eenzaamheid, schulden of werkloosheid. Afgelopen decennia ontwikkelden de meeste corporaties voor kwetsbare doelgroepen woonprojecten en werkten zij mee aan het 'normaliseren' van het wonen in de wijk. Naast de 'pandgerichte' ontwikkeling en aanpak is de wijkgerichte aanpak bovenaan de agenda van veel corporaties komen te staan. Het verbeteren van langer thuis of de leefbaarheid in een wijk zijn geen vraagstukken voor één partij. Om tot een goede oplossing te komen, is de bijdrage van veel partijen nodig. Corporaties hebben afgelopen jaren dit vraagstuk geagendeerd, al verschillende oplossingsrichtingen verkend en willen nu stappen zetten om afspraken te maken voor de uitvoering. In drie interviewbijeenkomsten, exclusief voor corporatiepartners, worden de volgende onderwerpen belicht:

- Een thuis voor iedereen en de verbrede woonzorgvisie;
- De woonzorgvisie;
- Samenwerken op wonen en zorg en leefbaarheid: Hoe kom je van wal en voorkom je een impasse?;
- Hoe vertaal je dit in prestatieafspraken bouwen voor senioren (geclusterde woonvormen).

Projectleider: Annette Duivenvoorden
annette.duivenvoorden@platform31.nl

Herstructurering 2.0 – fysieke vernieuwing als onderdeel van de brede aanpak van kwetsbare wijken

Kennisplatform, themasessies en publicatie

Looptijd: 2023 - 2026 | Cofinanciering bij BZK en G40

Het project 'Herstructurering 2.0' richt zich op kennisontwikkeling en kennisdeling rond de fysieke aanpak van kwetsbare wijken. We zoeken koppelkansen vanuit de fysieke opgaven en betrokken partijen met de bredere opgaven. Doel daarvan is om wijken leefbaarder te maken en de kansen van bewoners in deze wijken te vergroten. Wat gaan we doen?

1. We ontwikkelen een kennisplatform van bestaande kennis over uiteenlopende deelthema's binnen het thema herstructurering. Dit zou een plek moeten zijn waar professionals en actieve bewoners kennis en een netwerk kunnen vinden op dit gebied.
2. We geven diverse best practices en inspirerende initiatieven een podium.
3. We organiseren themasessies waarin beleidsmakers, woningcorporatiemedewerkers, marktpartijen en actieve bewoners gezamenlijk leren.
4. We verspreiden de opgedane kennis onder een brede groep.

Dit meerjarige project bouwt verder op het gelijknamige kennistraject van 2022.

Projectleider: Inge Kok-Postma
inge.kokpostma@platform31.nl

Masterclasses Een thuis voor iedereen (voor corporatiebestuurders)

Masterclasses

Looptijd: 2023

Het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' geeft een grote rol aan corporaties. Corporaties zijn een belangrijke systeempartner bij het vinden van oplossingen voor de huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen. Veel corporaties staan positief tegenover de opgave, willen ook stappen zetten, maar zien dat de blik van samenwerkingspartners op de opgave verschilt. Aandachtsgroepen staan bijvoorbeeld niet hoog op de gemeentelijke agenda of bij de zorgpartners of de benodigde samenwerking bij de gemeente tussen de domeinen wonen en Wmo is niet vanzelfsprekend. Wat kan je dan doen als corporatie om te zorgen dat een gemeenschappelijke agenda ontstaat en een gezamenlijke aanpak? Platform31 wil corporaties uitrusten om de opgave, verwoordt in het programma 'Een thuis voor iedereen', lokaal te agenderen. Verder willen we corporaties voorzien van kennis over hoe je een samenwerkingsproces kan inrichten. Het voorstel is om een masterclass te organiseren exclusief voor corporaties. Deze bijeenkomst biedt een vrijplaats, een vrije ruimte waarin professionals van corporaties kunnen delen waar zij tegenaan lopen, maar ook het gesprek aangaan wat zij vervolgens kunnen oppakken. Deze bijeenkomsten zijn bedoeld als aanvulling op de landelijke kennisactiviteiten verbonden aan het programma 'Een thuis voor iedereen'.

Projectleider: Netty van Triest
netty.vantriest@platform31.nl

Gereedschapskist doorstroming

Gereedschapskist

Looptijd: 2023

Om corporaties te stimuleren gericht beleid te ontwikkelen rondom doorstroming vroeg Aedes Platform31 een 'gereedschapskist doorstroming' te ontwikkelen. Platform31 heeft in de publicatie "Een nieuw (t)huis – Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt" al een overzicht van instrumenten binnen de sociale huisvesting opgenomen. Deze publicatie richt zich echter op doorstroming van senioren op de woningmarkt. Aedes wil haar leden echter op de volle breedte van doorstroming van kennis voorzien. Dit wil niet alleen zeggen dat er aandacht moet zijn voor verschillende typen huurders, maar ook voor de verschillende doelstellingen waar doorstromingsbeleid zich op kan richten, zoals het verbeteren van beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.

De uitkomsten van het project verwerken we in een handzame, beknopte en aantrekkelijk (online) product dat makkelijk leesbaar is. Het product wordt verspreid via de website van Aedes en, indien het geen online product is, ook via de website van Platform31.

Projectleider: Susan van Klaveren
susan.vanklaveren@platform31.nl





3. Betaalbaar wonen

Intervisie huurbeleid

Intervisiesessies

Doorlopend, gestart in 2016

Al enige jaren organiseert Platform31 met succes de 'Intervisiesessies huurbeleid', exclusief voor corporatiepartners. We richten ons afwisselend op interviewvragen van deelnemers en op verdieping op actuele thema's. Voorbeelden zijn beleidsontwikkelingen die van invloed zijn op het huurbeleid van corporaties, zoals huurtoeslag, de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening, het Platform31-onderzoek naar de effecten van de wet eenmalige huurverlaging et cetera. Ook in 2023 organiseert Platform31 weer drie werksessies.

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl

Sturen op woonlasten: wat kan al wel?

Verkenning/onderzoek

Looptijd: 2023

Het huurbeleid van corporaties en het ministerie van BZK is nog altijd sterk geënt op de huurprijs. Het woningwaarderingssysteem en het passend toewijzen stellen grenzen aan de huurprijzen. Het BZK-programma 'Betaalbaar wonen' benoemt voor verschillende doelgroepen streef-huurquotes en voor de onderste inkomensgroepen geldt in 2023 een maximale huurprijs van circa 575 euro (Wet eenmalige huurverlaging 2023, Nationale Prestatieafspraken). Maar als de energiecrises iets duidelijk

maakt, is het wel dat de totale woonlast die de huurder betaalt, uiteindelijk doorslaggevend is. Corporaties hebben al langer oog voor de totale woonlast die een huurder betaalt, maar het sturen op woonlasten in plaats van huurlasten in het huurprijsbeleid (eigenlijk woonlastenbeleid) is nog geen gemeengoed. En blijkt in de praktijk door corporaties (en BZK) ook nog lastig beleidsmatig vorm te geven. Corporaties kiezen er bijvoorbeeld voor om woningen met een slecht label geen jaarlijkse huurverhoging te geven of hanteren een lager streefhuurpercentage voor die woningen.

Met dit onderzoek willen we in kaart brengen wat corporaties al doen op het gebied van woonlastenbeleid, tegen welke beperkingen ze aanlopen bij de realisatie van het woonlastenbeleid en hoe zij het woonlastenbeleid verder vorm kunnen geven. We houden diepte-interviews met koploperwoningcorporaties, leveranciers van woonlasten-softwaremodules, onderzoeksbureaus en met belanghebbenden (o.a. Aedes en de Woonbond) over de (on)mogelijkheden om meer op woonlasten te sturen. We brengen daarnaast aan de hand van praktijkvoorbeelden (enkele) aandachtspunten en beperkingen in beeld van de rijksfocus op de huurprijs en verkennen de (on)mogelijkheden van het beleidsmatig meer sturen op woonlasten door het Rijk.

Projectleider: Frank Dirks
frank.dirks@platform31.nl

Aanpak armoede en schulden bij huurders van corporaties

Discussiesessie op basis van format 'Achterkant van het Gelijk'

Looptijd: 2023

Platform31 organiseert in de eerste helft van 2023 in samenwerking met Aedes een discussiesessie over de rol van corporatie bij de aanpak van het vraagstuk van armoede en schulden bij huurders. Hiervoor wordt het Tv-programma 'De Achterkant van het Gelijk' als format voor het debat gehanteerd. Onder leiding van een aansprekende gespreksleider discussiëren bestuurders en beleidsstrategen van corporaties met elkaar én met professionals van andere belanghebbende partijen (gemeenten, bewonersorganisaties, partijen uit het sociaal domein en de schuldhulpverlening) over de rol van de corporatie bij het aanpakken van dit vraagstuk. Aan welke knoppen kunnen corporaties draaien? Hoever reikt de verantwoordelijkheid van corporaties en hoe kunnen zij samenwerken met andere partijen om dit probleem voor hun huurders te verlichten? Wat zijn daarbij de dilemma's en waar zit de 'pijn' van de te nemen beslissingen?

Projectleiders:

Frank Dirks

frank.dirks@platform31.nl

Fons Lustenhouwer

fons.lustenhouwer@platform31.nl

Verkenning: sturen op passende huurquotes via beleid en maatwerk

Inventarisatie en dialoog

Looptijd: 2023 - 2024

Platform31 is in gesprek met het ministerie van BZK over het bieden van een ondersteuningsprogramma voor het BZK-programma 'Betaalbaar wonen'. Onderdeel van dat programma wordt vermoedelijk een verkenning hoe corporaties via maatwerk en beleid inspelen op het bieden van passende huurquotes. We halen praktijkvoorbeelden op van corporaties die erin slagen om lage huurquotes te hanteren voor de doelgroepen met een beperkte bestedingsruimte en corporaties die via maatwerkoplossingen de huurquote (of woonquote) voor deze risicogroepen passend maken. We inventariseren (aan de hand van enquêtes) ook breder hoe corporaties maatwerk verlenen, en of en hoe zij de Wet tijdelijke huurverlaging toepassen. We bespreken met corporaties – en ook in onze interviewsessies huurbeleid – hoe zij denken in te kunnen spelen op de door BZK geformuleerde wens-huurquotes, via maatwerk of het aanpassen van de voorraad- en huurprijstrategie. En welke eventuele knelpunten en dilemma's zij ervaren (bijvoorbeeld wat betreft de geboden prijskwaliteitverhouding of het rondkrijgen van de businesscase van nieuwbouw).

Projectleider: Frank Dirks

frank.dirks@platform31.nl



4. Governance in wonen

Platform31 Wonenspel

Doorlopend

De jaarlijkse prestatieafspraken creëren een proces om als corporatie continu met je huurdersorganisatie in gesprek te blijven. Het Platform31 Wonenspel kan als een start fungeren voor het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. Het is een gespreksmiddel voor huurders, corporaties en gemeenten. Ook schuiven regelmatig welzijnsorganisaties aan. Gedurende het spel krijgen de spelers een gezamenlijk beeld van de woonopgave in het betreffende gebied. Het spel wordt inclusief spelbegeleiding geleverd, op een gewenste locatie gespeeld en duurt 3 uur.

Projectleider: Vera Beuzenberg
vera.beuzenberg@platform31.nl

Samenwerking huurdersorganisatie en corporatie

Twee webinars en een factsheet

Gestart in 2022

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. De lessen uit dit onderzoek nemen we mee in de webinars. Het eerste webinar gaat over 'Effectief samenwerking tussen corporaties en huurdersorganisaties' en het tweede Webinar gaat over 'Samenwerken aan prestatieafspraken'.

Projectleider: Vera Beuzenberg
vera.beuzenberg@platform31.nl



Discussiedagen Sociale Huisvesting 2023

Tweedaags event

Datum: 30 en 31 oktober 2023

Jaarlijks tweedaags evenement waarin bevoegen strategen en experts in woonbeleid samen nadenken over een centrale vraag. In 2023 vindt de negende editie plaats. Bij aanmelding schrijven alle deelnemers een abstract van 250 - 500 woorden waarin ze een analyse/visie/idee kort uiteenzetten en enkele stellingen toevoegen. Vervolgens beoordeelt een klein organisatiecomité de ingediende abstracts en maakt zo nodig een selectie indien er te veel aanmeldingen zijn. De auteurs van de beste abstracts wordt gevraagd een paper te schrijven van maximaal 2.500 woorden. Het is ook mogelijk dat auteurs gezamenlijk een paper schrijven. Tijdens de discussiedagen gaan de auteurs in gesprek over de manier waarop de door hen geschetste oplossingen soelaas kunnen bieden. In verschillende gespreksrondes staan steeds enkele samenhangende papers ter discussie. Platform31 organiseert de Discussiedagen Sociale Huisvesting in samenwerking met Kennisplatform Corpovenista, TU Delft - Faculteit Bouwkunde en Aedes.

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl

Wet versterken regie volkshuisvesting

Webinar

Looptijd: najaar 2023 (in aanloop naar invoering van de wet in 2024)

De Wet versterken regie volkshuisvesting komt eraan. Wat verandert er in de rollen van Rijk, provincie en gemeenten? Wat betekent dit voor de samenwerking tussen gemeenten, corporaties, zorgorganisaties en andere maatschappelijke instellingen op het lokale niveau? Welke scenario's zijn er te bedenken? Tijdens een webinar brengen we wijzigingen van de Regiewet in beeld en bespreken de gevolgen ervan.

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl





5. Verduurzaming

Versnellingslab Circulair Bouwen voor corporaties

Ontwikkelprogramma voor corporaties (werksessies, praktijkexcursies)

Gestart in 2022

Het toepassen van circulaire principes en werkwijzen staat bij veel corporaties nog in de kinderschoenen. Steeds meer corporaties doen kennis op door in pilotprojecten te experimenteren met circulair bouwen en circulair renoveren. Het blijft echter lastig om het vervolgens portefeuillebreed toe te passen. Tegelijkertijd is de belangstelling voor circulair werken en het opnemen van circulaire principes in de bedrijfsprocessen van corporaties duidelijk aan het toenemen. Voor meer informatie zie: Versnellingslab Circulair Bouwen

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl

Warmtetour 2023

Excursies naar 4 goede voorbeelden (2x online en 2x fysiek)

Looptijd: 2023

Corporaties, bouwbedrijven, energiebedrijven en gemeenten staan de komende jaren voor de uitdaging woningen van het aardgas af te krijgen. Op dit moment worden in de praktijk door corporaties en hun (bouw)partners concrete en innovatieve stappen gezet die het doel van de energietransitie - een aardgasvrije woningvoorraad in 2050 – dichterbij brengt. In de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad, waarbij alleen al het aantal van ruim 2 miljoen corporatiewoningen de omvang en impact van de verduurzamingsopgave weergeeft. Met de Warmtetour 2023 brengen we een aantal van deze voorbeelden uit de praktijk bij corporaties en hun (bouw)partners in beeld. Ter lering en inspiratie.

Projectleider: Fons Lustenhouwer
fons.lustenhouwer@platform31.nl

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 ons en onze partners uitdiepen? Laat het ons weten! Voor partners is het ook mogelijk om gerichte kennisondersteuning aan te vragen. Zoals een debat met jullie Raad van Commissarissen, een gesprek met het bestuur of een lunchlezing voor de gehele organisatie.

Activiteiten voor het gehele Platform31 netwerk

Als partner profiteer je daarnaast van activiteiten uit het brede partnernetwerk van Platform31, zoals de Netwerkdag van Platform31, regiobijskomsten, webinars, het YURPS-netwerk en de nieuwsbrief.

Update Wonen en wijken

De Update Wonen en Wijken bundelt 6 x keer per jaar nieuws, activiteiten en informatie die voor partnercorporaties interessant zijn. Profiteer optimaal van het partnerschap, meld je aan via platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven.

Update Wonen en zorg

De Update Wonen en Zorg houdt je 6 x per jaar op de hoogte van de uitkomsten en ervaringen naar aanleiding van onze studies, experimenten en leerkringen. Met nieuws, interviews, publicaties en een activiteitenagenda. Profiteer optimaal van het partnerschap, meld je aan via platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven.

Platform31 nieuwsbrief

Onze nieuwsbrief verschijnt iedere 2 weken met daarin onderwerpen uit al onze Platform31 thema's en opgaven. Deze zijn niet specifiek gericht op corporaties, maar kunnen toch interessant voor je zijn. Aanmelden kan via platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven.

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

Wil je delen in de kennis van Platform31? Ben je benieuwd naar het partnerschap? Neem contact op met:



Vera Beuzenberg

vera.beuzenberg@platform31.nl

06 83 17 13 69



Fons Lustenhouter

fons.lustenhouter@platform31.nl

06 53 38 90 17

Of kijk op platform31.nl/netwerk voor meer informatie.