



Volkshuisvestingstafel 2024

Op zoek naar nieuwe perspectieven en oplossingen

28 november 2024

Een initiatief van Fakton, Batavia Groep en Springco

Een verslag van deze middag, opgetekend door Gert-Jan Troost en Sven Bouwmeester, lay-out door Tim ter Heide. Alle foto's zijn gemaakt door Jan Kok.



Programma

10:45	Inloop
11:00	Kick-off: Chris Schaapman
11:45	Deelsessie I: Thema 1 & 2
12:30	Netwerklunch
13:30	Deelsessie II: Thema 3 & 4
14:15	Afsluiter

Thema's deelsessies

1. Parallel plannen van het planproces

De doorlooptijd van planontwikkeling verkorten van zes tot tien jaar naar slechts twee jaar, met 50% minder capaciteit? Fakton begeleidt vier projecten en drie NOVEX-gebieden. De eerste ervaringen zijn bekend en verrijken onze aanpak.

3. Woningbouw en GGZ

Samen met GGZ Nederland en Parnassia werkt Fakton aan de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen en beleggers. Dit biedt kansen om vastgoed te ontwikkelen voor GGZ-uitstromers in woonwijken en woningen te realiseren op grote instellingsterreinen.

2. Het traditionele beeld van de volksbuurt

Passen volksbuurten nog binnen de huidige focus op betaalbaarheid en verdichting? Hoe behouden we de kwaliteit van de volksbuurt en voldoen we tegelijkertijd aan de eisen die de markt aan ons stelt?

4. Staat van de volkshuisvesting 2024

Ravijnjaar, financiering van de middenhuur en ambitie-stapeling in de sociale huur: de opgave voor gemeenten, beleggers en corporaties is enorm. Aan de hand van prikkelende stellingen gaan we met elkaar in discussie.

Fakton, Batavia Groep en Springco organiseerden op donderdag 28 november 2024 de Volkshuisvestingstafel met als thema 'Op zoek naar nieuwe perspectieven en oplossingen'.

De Volkshuisvestingstafel vond dit jaar voor de tweede keer plaats en bracht ontwikkelaars, gemeentes, investeerders en corporaties samen om actuele vraagstukken rondom volkshuisvesting te bespreken.

De bijeenkomst stond uiteraard in het teken van de bekende thema's zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Maar nog meer stond de dag in het teken van "dingen anders aanpakken" en "over de eigen hekken heen kijken". Samen werken aan de grote maatschappelijke opgave.

Het programma bestond uit plenaire sessies en deelsessies, waarin zowel strategische als praktische benaderingen werden besproken.



Meer informatie?

Onze sprekers / gespreksleiders

Gastheren

Erik Faber
Chander Jagernath

Thema 1

Anne van Eldonk
Lennert de Keizer

Thema 2

Lous Hagg-Kleingeld
Gina Vermeeren

Presentatie

Hank Groenhof

Thema 3

Loek van Bergen en Henegouwen

Thema 4

Michael Hesp
Chander Jagernath

Opening en afsluiting

+31 629309743 e.faber@fakton.com
+31 654371195 c.jagernath@fakton.com

Parallel plannen van het planproces

+31 651853104 a.v.eldonk@fakton.com
+31 653349281 l.d.keizer@fakton.com

Het traditionele beeld van de volksbuurt

+31 611246251 l.kleingeld@fakton.com
+31 615406887 g.vermeeren@fakton.com

Toekomstbestendige woonwijken

+31 645020552 groenhof@spring-co.nl

Woningbouw en GGZ

+31 613346796 l.v.bergen.en.henegouwen@fakton.com

Staat van de volkshuisvesting 2024

+31 650671094 m.hesp@fakton.com
+31 629309743 c.jagernath@fakton.com



Fakton b.v.
World Trade Center, 22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
T +31 10 300 6000



Springco
Het Industriegebouw
Goudsesingel 102
3011 KD Rotterdam
T +31(0)10 3100 877



Batavia Groep
Suikersilo Oost 9
1165 MS Halfweg
T +31(0)20 514 10 40



Opening & Nationaal Programma Zuidwest

Door Chander Jagernath en Chris Schaapman



Opening Volkshuisvestingstafel

Chander Jagernath opende de dag met een terugblik op 150 jaar Volkshuisvesting en de grote maatschappelijke opgaven die ons de komende jaren te wachten staan. De vier maatschappelijke thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid staan al decennialang in de schijnwerpers. Is het dit keer echt twee

voor twaalf? Wat hebben we nodig om deze opgave op te pakken, en hoe kunnen we dit slimmer en effectiever doen? De brede volkshuisvestelijke opgave vraagt om een nieuwe manier van denken en de durf om buiten de gebaande paden te treden.

Nationaal Programma Zuidwest

Chris Schaapman presenteerde het Nationaal Programma Zuidwest, gericht op het aanpakken van armoede, werkloosheid en woningkwaliteit. Chris vertelde over de opgave van corporaties en de gemeente om de komende jaren 10.000 woningen te realiseren in Zuidwest. Ook gaf hij praktische voorbeelden van initiatieven die bijdragen aan de sociale cohesie in de wijk. "Bewoners komen hier samen om koffie te drinken en de buurt schoon te vegen, dit maakt een werkelijk verschil." Uitdagingen zoals ruimtegebrek en mobiliteitsvraagstukken kwamen eveneens aan bod. Vanuit de groep ontstond een open gesprek over de vraag of bewoners wel betaald willen, of

kunnen parkeren. Hoe komt de parkeernorm tot stand en sluit deze wel aan bij de wens van de uiteindelijke bewoners? In het gesprek kwam naar boven dat beleid en praktijk niet altijd hand in hand gaan. Chris sloot de sessie af met de vraag hoe Zuidwest er in de toekomst uit moet zien. Hij pleitte voor voldoende investeringen in leefbaarheid, maar nog belangrijker: een goede samenwerking tussen corporaties, welzijnsorganisaties, politie, scholen en marktpartijen. De moed om over je eigen schaduw heen te stappen maakt dat je écht iets in beweging brengt.

"Doorgaans schuilt in kracht je kwetsbaarheid, maar in Den Haag Zuidwest zien we terug dat in kwetsbaarheid ook een kracht schuilt!"



Thema 1 | Parallel plannen van het planproces

Door Anne van Eldonk en Lennert de Keizer (Fakton Executives)

Tijdens de deelsessie over parallel plannen presenteerden Anne van Eldonk en Lennert de Keizer een vernieuwende aanpak om nieuwbouwprojecten aanzienlijk sneller te realiseren, waarbij de doorlooptijd van zes jaar kan worden teruggebracht naar slechts twee jaar. Lennert benadrukte: “Parallel plannen vraagt om een andere manier van werken. Een planning is er niet alleen om de voortgang te monitoren, maar dient als sturingsmechanisme.” Door verschillende stappen in het ontwikkelingsproces gelijktijdig uit te voeren, kunnen projecten sneller van de grond komen, efficiënter worden uitgevoerd, kosten worden bespaard en kan meer werkgeeluk worden bereikt. Deze aanpak, die Lennert omschreef als “een samenkomst van best practices waarin projectbeheersing centraal staat en de zaagtand-leercurve wordt voorkomen”, vereist dat betrokken

partijen aan de voorkant een Nota van Uitgangspunten opstellen. Hierin worden gezamenlijke doelen vastgelegd om gedeelde verantwoordelijkheid te waarborgen. Panelleden stelden kritische vragen over uitdagingen zoals bewonersparticipatie, beleidswijzigingen en beperkte ambtelijke capaciteit, waarop Anne en Lennert benadrukten dat gedeelde belangen en een participerende houding van alle partijen essentieel zijn voor succes. “Partijen moeten eraan wennen dat men geen toetsende, maar participerende rol hebben,” aldus Lennert. Door vooraf een heldere planning te communiceren en taken van elkaar over te nemen, kunnen betrokken partijen gezamenlijk projecten sneller en efficiënter realiseren. Dit vereist een cultuurverandering, maar levert uiteindelijk aanzienlijke voordelen.



Thema 2 | Het traditionele beeld van de volksbuurt

Door Lous Hagg-Kleingeld en Gina Vermeeren (Fakton Studio)

De Nederlandse volksbuurt wordt vaak geromantiseerd. In deze deelsessie belichtten Lous Hagg-Kleingeld en Gina Vermeeren van Fakton Studio zowel de positieve kanten als de uitdagingen, en bespraken we de introductie van nieuwbouw in deze bestaande buurten. Welke bouwvormen bieden passende oplossingen voor de nieuwe kijk op volksbuurten en haar sociale infrastructuur? Lous en Gina legden de deelnemers drie stellingen voor.

De eerste stelling benadrukte de rol van corporaties als verbinder in een wijk. Uit de discussie kwam naar voren dat het aan de corporatie is om in de beginfase verbinding tussen bewoners te initiëren en faciliteren. Ontmoeting en sociale interactie zijn cruciaal voor het oplossen van kleine irritaties, het vergroten van veiligheid en het versterken van de gemeenschap. Dit vermindert uiteindelijk ook kosten. Corporaties spelen hierin een essentiële rol, vooral in nieuwe wijken zonder bestaande sociale structuren. Een voorbeeld hiervan, De Eenhoorn van Ymere, toont aan hoe hoogwaardige groene ruimtes en een community manager bijdragen aan sociale cohesie.

Tegelijkertijd werd er kritisch gekeken naar de relevantie van communitybuilding in een tijd waarin mensen via social media hun eigen groepen vinden. Toch ziet een meerendeel van de deelnemers nog steeds het belang ervan in. Hoewel sommigen geen behoefte hebben aan buurtactiviteiten, profiteren kwetsbare bewoners juist van sociale interactie. Elkaar kennen is het belangrijkste deel van ontmoeten, en daar moet de wijk in verschillende mate en op verschillende niveaus in voorzien. Het ontwerp van publieke ruimtes speelt hierin een sleutelrol; uitnodigende en goed doordachte ruimtes bevorderen spontane ontmoetingen.

De tweede stelling richtte zich op de betaalbaarheid van sociale woningbouw in de centra van stedelijke gebieden. Al snel richtte de discussie zich op de diversiteit van doelgroepen en de uitdagingen van binnenstedelijke nieuwbouw. Nieuwbouw sociale huur is vaak gericht op een- en tweepersoonshuishoudens. Woningen voor grote gezinnen zijn momenteel te duur om op te nemen in de businesscase, waardoor er alleen nog ruimte is voor alleenstaanden zoals ouderen en studenten. Gezinnen worden daardoor naar de buitenwijken verdrongen. Dit leidt tot een scheve en ongewenste samenstelling in de centrumwijken.

Een mogelijke oplossing ligt in het herstructureren van de bestaande woningvoorraad. Door ouderen te stimuleren om door te stromen naar kleinere woningen, komen gezinswoningen vrij. Dit proces vereist intensieve begeleiding en communicatie, omdat ouderen onder meer huiverig zijn om te verhuizen. Het bouwen van aantrekkelijke alternatieven in dezelfde wijk kan dit proces vergemakkelijken. Samenwerking tussen politiek en corporaties is essentieel om een onverdeelde stad te behouden.

De laatste stelling behandelde de rol van hoogbouw bij verdichting. Hoewel torens een efficiënte oplossing bieden voor ruimtegebrek, brengen ze uitdagingen met zich mee, zoals anonimiteit en een gebrek aan sociale interactie. Ontmoeting binnen torens is vaak beperkt, wat risico's met zich meebrengt, zoals vereenzaming en criminaliteit. Een zorgvuldige toewijzing van bewoners is daarom cruciaal om sociale samenhang te waarborgen. Nog te vaak worden kwetsbare huurders in hoogbouw geplaatst, terwijl de risico's voor hen daar groter zijn. Torens zijn daarom vooral geschikt voor sociale huurders die minder afhankelijk zijn van een sociale infrastructuur en meer

behoefte hebben aan de voorzieningen in de buurt van het gebouw.

De ontwerpgedachte is bij torens essentieel en moet ontmoeting stimuleren, bijvoorbeeld door collectieve voorzieningen en uitnodigende openbare ruimtes toe te voegen. Sociale huur mag niet de sluitpost van de businesscase worden, waar geen ruimte is voor ontmoeting en sociale dynamiek. Tegelijkertijd wringt de noodzaak van efficiëntie met sociale doelen. Waar betaalbaarheid vraagt om compacte ontwerpen, vereist sociale cohesie juist ruimte. Een zorgvuldige balans tussen deze factoren is essentieel.



“Verdichten in steden kan prima, maar de toewijzing aan juiste doelgroepen is cruciaal voor de leefbaarheid.”

Presentatie | Toekomstbestendige woonwijken

Door Hank Groenhof (Springco)



“Een lagere investering in het heden leidt tot grotere uitgaven in de toekomst.”

Na de lunch belichtte Hank Groenhof van Springco het belang van toekomstbestendige en veerkrachtige woonwijken. “Het toevoegen van betaalbare woningen in wijken, helpt niet per definitie de bewoner met een sociale achterstand.” Hij pleitte voor zorgvuldige afwegingen bij investeringen in woningbouw en leefbare wijken. Hij benadrukte dat een lage investering in het heden kan

leiden tot een grote investering en maatschappelijke impact in de toekomst. Hank vroeg welke lessen zijn geleerd uit periodes waarin woonwijken werden gebouwd met 67% betaalbare woningbouw. De betrokkenen gaven uiteenlopende antwoorden, waaronder het voorkomen van eenheidsworsten binnen woonwijken.

Thema 3 | Woningbouw en GGZ

Door Loek van Bergen en Henegouwen (Fakton Consultancy)

Na de lezing door Hank Groenhof gingen de deelnemers weer uiteen in twee deelsessies. In de deelsessie Woningbouw en GGZ lichtte Loek van Bergen en Henegouwen van Fakton Consultancy de huidige staat van volkshuisvesting en de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) toe.

De GGZ staat voor een breed scala aan uitdagingen op het gebied van huisvesting voor mensen met zorgbehoeften. Tijdens de sessie werd gesproken over de stijgende zorgkosten en de toenemende druk op de GGZ, maar vooral ook het tekort aan geschikte, betaalbare woningen en de toegankelijkheid van zorg.

De GGZ beschikt over veelal verouderd vastgoed dat niet langer aansluit bij de huidige zorgbehoeften. Hierdoor is er sprake van zowel een vervangingsopgave als een verduurzamingsopgave. Tegelijkertijd verkleinen bezuinigingen in de zorg de investeringsmogelijkheden. Daarbovenop hebben we te maken met een dubbele vergrijzing: het aantal senioren neemt toe, terwijl de beroepsbevolking in de zorg afneemt. Dit leidt onder andere tot langere wachttijden. Het woningtekort heeft ook directe invloed op de efficiëntie van de GGZ. Door het woningtekort is het moeilijker om uitbehandelde patiënten te laten uitstromen, waardoor de keten verstopt raakt. Dit leidt tot inefficiëntie en extra maatschappelijke kosten.



Met parnassia werd ook gesproken over het belang van het integreren van mensen met zorgbehoeften in reguliere wijken, in plaats van hen te concentreren in gespecialiseerde instellingen. De uitdaging ligt in het vinden van een balans tussen het bieden van de benodigde zorg en het voorkomen van overlast in de buurt. Voorbeelden van succesvolle initiatieven, zoals woonzorgparken waar zorg en regulier wonen worden gecombineerd, werden genoemd als potentiële modellen voor de toekomst.

De discussie toonde aan dat er behoefte is aan een duidelijke visie en een consistent beleid om de verschillende belangen van zorg, wonen en sociale inclusie te harmoniseren. Het is cruciaal dat gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties gegevens en inzichten delen om beter in te spelen op de behoeften van de gemeenschap. Door deze gegevens en inzichten boven tafel te krijgen, is het mogelijk om in de toekomst

gezamenlijke wijken en buurten beter in te richten en maatschappelijke kosten op lange termijn te voorkomen. Daarnaast werd de rol van de GGZ en andere maatschappelijke organisaties besproken. Het belang van hun betrokkenheid bij het ontwikkelen van woonzorgoplossingen werd onderstreept, maar er werd ook opgemerkt dat hun aanwezigheid in de gesprekken vaak ontbreekt, wat de samenwerking bemoeilijkt.

Tot slot werd er gepleit voor het ontwikkelen van flexibele en innovatieve woonvormen die passen bij de diverse behoeften van mensen met zorgbehoeften. De deelnemers waren het erover eens dat dat het aanpakken van de uitdagingen in de volkshuisvesting en GGZ vraagt om een gezamenlijke inspanning die verder gaat dan alleen bouwen van woningen. Het creëren van een ondersteunende omgeving waarin mensen met een zorgvraag kunnen integreren in de samenleving is essentieel voor een duurzame oplossing.

Thema 4 | Staat van de volkshuisvesting 2024

Door Michael Hesp en Chander Jagernath (Fakton Consultancy)

In deze sessie kwamen verschillende volkshuisvestelijke thema's aan bod, waaronder middenhuur, netcongestie en de lage bouwproductie. De groep besprak mogelijke oorzaken van de lage bouwproductie, zoals ongelijk verdeelde investeringsmiddelen bij corporaties, wisselende regelgeving en fiscale belemmeringen. Een

deelnemer stelde: "De urgentie tot woningbouw wordt onvoldoende gevoeld. We zeggen dat we willen, maar in werkelijkheid doen we te weinig!" Politieke agenda's en bewonersbezwaren worden als belangrijkste obstakels voor de moeizame woningbouwproductie genoemd.



"We kunnen geen vastgoedsector bouwen op incidentele subsidiëringmaatregelen. Consistent beleid met een lange horizon is hiervoor cruciaal."



Tijdens de discussie over middenhuur werd benadrukt dat wisselend politiek beleid en fiscaal ongunstige regelgeving internationale beleggers ontmoedigen om in Nederland te investeren. Dit terwijl zij een belangrijke rol kunnen spelen in het bevorderen van de bouw van middenhuurwoningen. De aanwezigen suggereerden dat het splitsen van woningen een effectieve oplossing kan zijn om meer betaalbare woningen te creëren, al werd opgemerkt dat dit in de praktijk steeds lastiger uitvoerbaar is, omdat de eenvoudigste splitsingen al zijn uitgevoerd en te veel splitsingen negatieve gevolgen kunnen hebben

voor leefbare woningoppervlakten en de parkeerbalans. Een deelnemer stelde kritisch: "Gaat de voorkeur in de stad uit naar een huis zonder parkeerplaats, of überhaupt geen huis?" Bij de stelling over netcongestie werd de vraag gesteld of het eerlijk is om de warmtetransitie te starten bij corporaties en daarmee bij de meest kwetsbare groepen in de samenleving. De aanwezigen waren het erover eens dat dit mogelijk is, mits de voorwaarden goed zijn. Het voorkomen van duurdere warmteconcepten vormt volgens hen een uitdaging, maar zou wel leidend moeten zijn.



Bedankt voor uw komst en tot de volgende keer!

