



Sessie 20

Woningcorporaties bij
gebiedsontwikkeling:
terug van weggeweest!



Woningcorporaties in gebiedsontwikkeling: terug van weggeweest!

*Samenwerken in gebiedsontwikkeling
Dag van de Projectontwikkeling 19 mei 2022*

Even voorstellen...



Chander Jagernath
Director
Fakton Consultancy



Bas Verstijnen
Commercieel Manager
Heijmans Vastgoed



Dré Boidin
Directeur OH&VGD
Staedion



Monique Kwaak
Manager Vastgoed
Parteon

Vandaag...

1. Samenwerken in gebiedsontwikkeling
 - Chander Jagernath
2. Parteon – Samen meer mogelijk maken; visie op samenwerking
 - Monique Kwaak
3. Staedion en Heijmans – Samenwerken in Den Haag Zuidwest
 - Dré Boidin
 - Bas Verstijnen
4. In gesprek met elkaar



A woman with brown hair tied back and a young child with blonde hair in a ponytail are working together on a craft project. The woman is holding a red paper plate with a yellow circle in the center, which has a drawing of a bee. The child is looking at the plate. They are in a room with a large green plant in the background.

Samen meer mogelijk maken

Monique Kwaak

19 mei 2022

Dag van de Projectontwikkeling

parteon



Even voorstellen

Parteon organisatie met ruim 16.000 woningen
Actief in de Zaanstreek
Circa 200 medewerkers
Stevige investeringsopgave in de bestaande voorraad
Nieuwe Visie
Urgentie

Visie

Wat er ook gebeurt **Je bent thuis bij Parteon**



Uitbreidingsopgave

Ambitie Zaanstad

Toevoegen van 20.000 woningen aan de stad;
voornamelijk binnenstedelijke (her)ontwikkeling en
transformatie.

Ambitie Parteon

Voor onze portefeuille-ambitie is in de komende 10
jaar een toevoeging nodig van ruim 4.000 woningen.

Wat?

1. Sloop- nieuwbouwopgave
2. Verdichtingsopgave
3. Acquisities





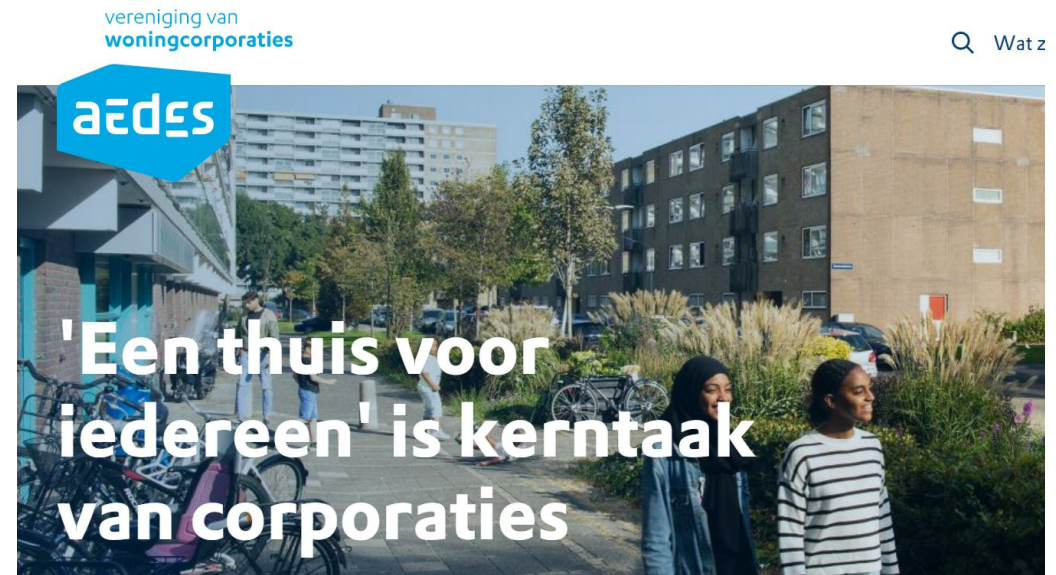
Ontwikkelen door corporaties na de Woningwet 2015

Duidelijke regels voor sociale huisvesting en beperken van de financiële risico's:

- Corporaties terug naar hun kerntaken
- Afbouw van ontwikkelportefeuille en vaak ook ontwikkelafdelingen

Sinds 2018 weer meer ruimte maar niet terug naar de oude situatie:

- Ruimte voor de maatschappelijke taken en middensegment
- Nieuwe samenwerkingsvormen





Hoe pakken we de opgave aan?

Rode draad: dat kunnen we niet alleen maar doen we samen

- NH Bouwstroom
 - Uitvraag op de markt met 7 corporaties
 - Doel om een langjarige samenwerking aan te gaan om zo samen sneller betere en slimmere woningen te ontwikkelen en realiseren.
 - Vooravond van de gunning aan 6 tot 7 partijen
- Tenders van eigen bouwlocaties
 - Uitvraag bij marktpartijen op duurzaamheid en circulariteit



> Hoe pakken we de opgave aan?

Verdichtingslocaties

- Antwoord op de wooncrisis
- Versterken van de wijken
- Verbeteren van de woonkwaliteit

□ Uitdagingen:

Herhuisvestingsopgave

Behoud sociale structuur

Betaalbaarheid

□ Samen meer mogelijk maken:

Strategische partners zijn nodig voor langjarige allianties

Samenwerking tussen marktpartij, gemeente, corporaties en huurders



Vragen?

En hoe werkt zo'n samenwerking in de praktijk?





**Woningcorporaties bij
gebiedsontwikkeling:
terug van weggeweest!**

De Dreven, Gaarden en Zichten Den Haag

Herstructurering naoorlogse tuinsteden
Samenwerking Staedion - Heijmans



Slechtste rapportcijfer van Nederland

- 10,4% in de bijstand
- 19,7% inkomen onder/rond sociaal minimum
- Gemiddelde inkomen € 22.400
- Veel toewijzingen aan laagste inkomensgroepen door Europa-norm en veel sociaal bezit
- Gemiddeld huurprijs niveau € 523 per maand (voor huurtoeslag)

Vergelijking Rotterdam Zuid met Den Haag Zuidwest				
	Rotterdam-Zuid	Den Haag Zuidwest	Rotterdam (totaal)	Den Haag (totaal)
Aantal inwoners (2017)	179160	67290	634660	524882
Aantal huishoudens (2017)	87520	33630	319780	257190
% eenpersoons huishoudens (2017)	46,70	50,00	47,9	47,4
% huishoudens zonder kinderen (2017)	20,18	17,25	22,5	21,2
% huishoudens met kinderen (2017)	33,26	32,80	29,5	31,4
aantal woningen (2017)	86346	32672	309693	255103
gemiddelde WOZwaarde (x1000 euro) (2017)	109	112	153	197
% koopwoningen (2017)	28,15	22,16	35	42
% huurwoningen totaal (2017)	70,76	76,28	64	56
% in bezit van corporatie (2017)	51,96	63,35	44	31
% in bezit overige verhuurders (2017)	18,59	12,93	20	25
% bezit onbekend (2017)	0,95	1,55	1	2
% bouwjaar voor 2000 (2017)	91,49	86,42	89	84
% bouwjaar vanaf 2000 (2017)	8,51	13,58	11	16
Aantal personen per soort uitkering; Bijstand (2017)	16160	7010	41650	27880
% Personen per soort uitkering; Bijstand (2017)	9,0	10,4	6,6	5,3
Aantal personen per soort uitkering; AO (2017)	8770	4150	26020	23380
% Personen per soort uitkering; AO (2017)	4,9	6,2	4,1	4,5
Aantal personen per soort uitkering; WW (2017)	4530	1630	13780	10960
% Personen per soort uitkering; WW (2017)	2,5	2,4	2,2	2,1
Aantal personen per soort uitkering; AOW (2017)	23900	8760	91320	70680
% Personen per soort uitkering; AOW (2017)	13,3	13,0	14,4	13,5
Aantal inkomensontvangers (2015)	130800	48700	476400	382500
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, 2015 (x 1000 euro)	22,9	22,4	28,3	31,7
Gemiddeld inkomen per inwoner, 2015 (x 1000 euro)	17,5	17,0	22,3	24,4
% Huishoudens met een laag inkomen (2015)	19,7	22,6	15,4	13,9
% Huish. onder of rond sociaal minimum (2015)	18,2	19,7	14,6	12,4

WE GAAN BOUWEN AAN EEN BETERE BUURT



Programma Dreven, Gaarden en Zichten

Dit gaan we doen de eerstvolgende 15 jaar

1776 woningen slopen

292 woningen renoveren

6.000 m2 BOG renoveren

Nieuwbouw programma

14.000 m2 BOG

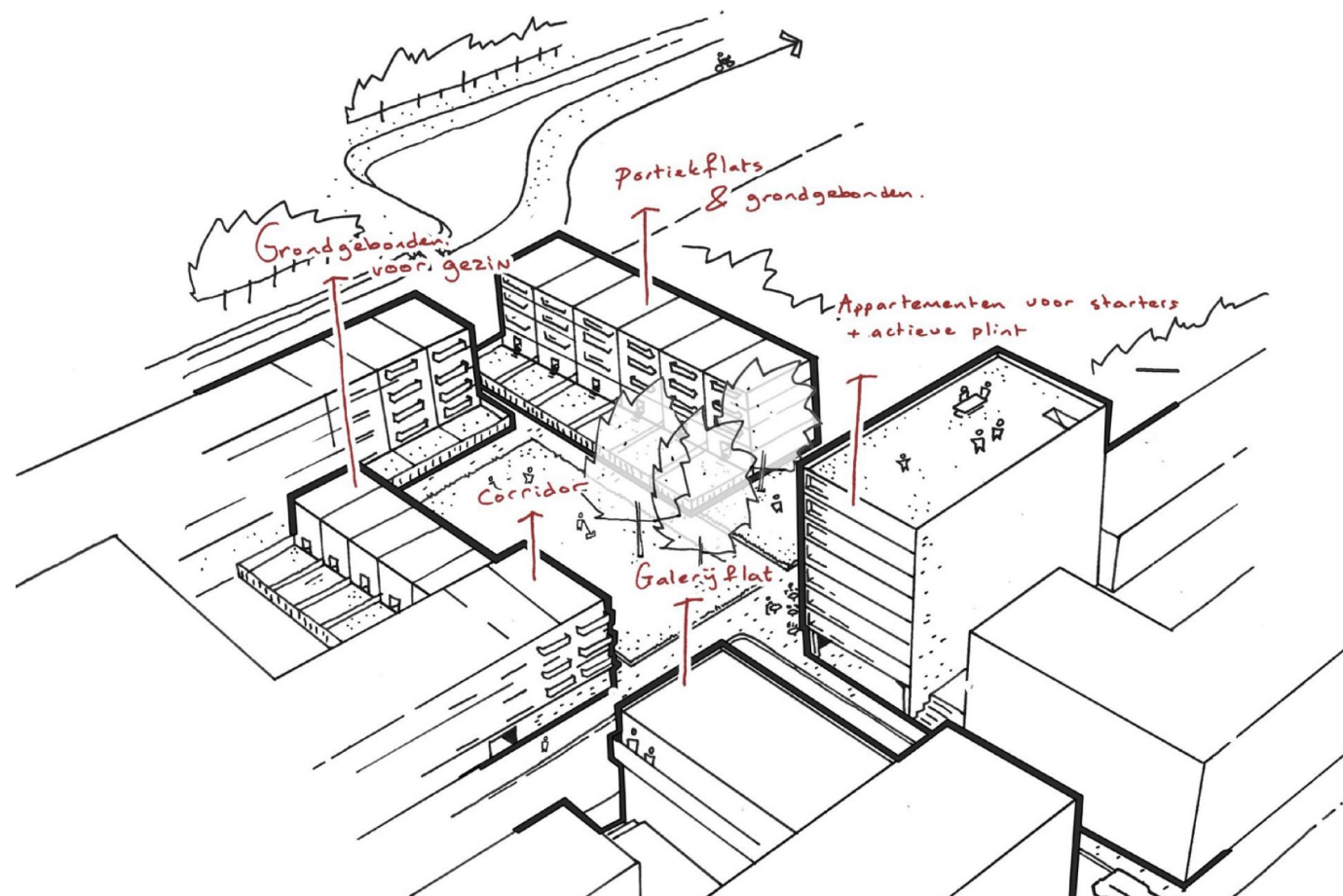
5.000 m2 MOG

2.800 sociale huurwoningen

300 overige sociale woningen

Circa 2.400 middenhuur en vrije sector

Extra woningen 3.500 (verdichting)



Strategische keuzes: Legitimatie verdichting

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

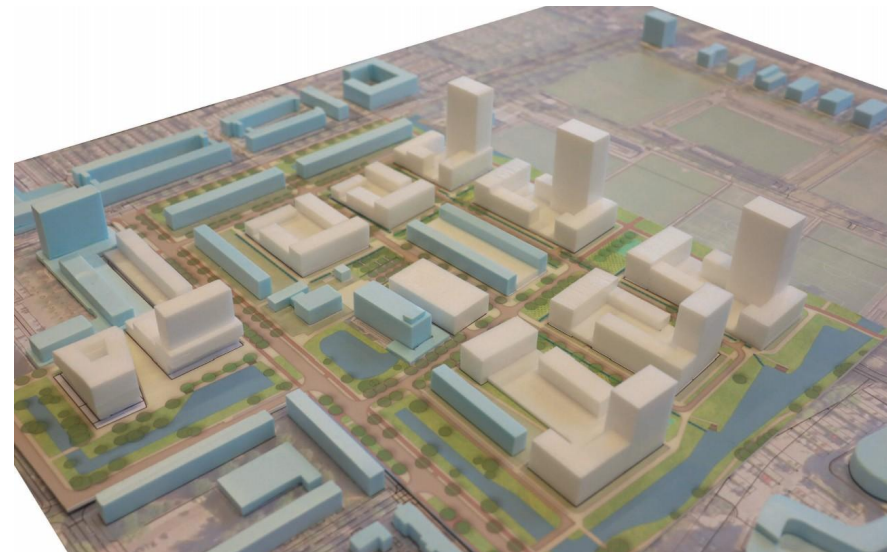
Bewoners centraal

- Behoud en uitbreiding sociaal én sterkere schouders de buurt in.
- Investeren op sociale structuren
- Betere woningen én een betere buurt



Gebiedsontwikkeling

- Verdichten zonder in de groenstructuren te bouwen
- Verdichten zonder meer parkeren op straat (afname)
- Gezinnen koppelen aan toe-eigenbare buitenruimte
- OV-sprong en mobiliteitstransitie



Vertrekpunt: de buurt

- De identiteitsessies. signaal: jullie helpen ons niet
 - Waardering voor groenstructuur
 - Mentale veerkracht beperkt
 - Vertrouwen in instituties kwijt
 - Lokaal ondernemerschap gedeeltelijk aanwezig
 - Diversiteit in culturele en maatschappelijke achtergronden;
 - Geen overheersende groepen
 - Onderling zeer tolerant
 - Technische staat woningen:
 - veel klachten
 - Oude technologie zet op achterstand (gasrekening)



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**



Vertrekpunt: Samenwerking

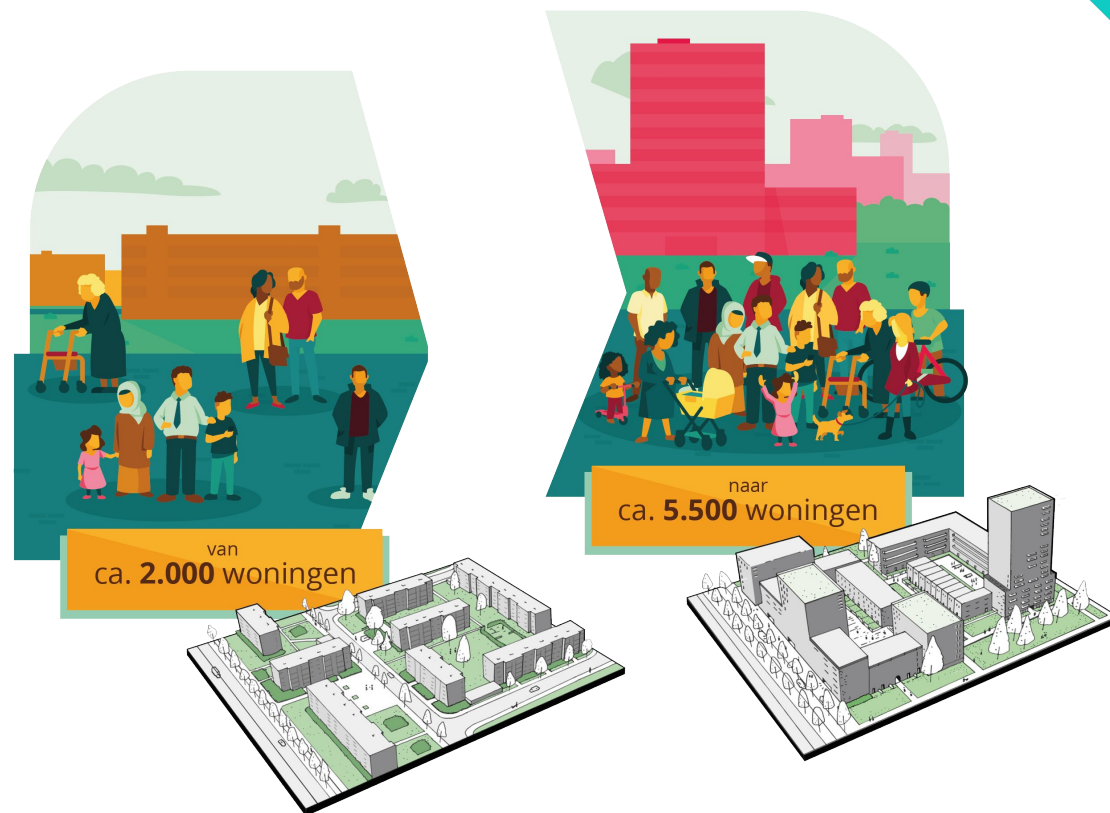
**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Staedion Heijmans:

- Staedion: 100% grondpositie
- Staedion opgave: vastgoed en sociaal economisch
- Heijmans strategisch partner (in DAEB en niet-DAEB)
- 2-partijen SOK:
 - exclusieve samenwerking op totale opgave
 - Heijmans ontwikkelt; gedelegeerd of turnkey

Staedion, Heijmans en Gemeente

- Gemeente opgave: infra, sociaal en economisch
- 3-partijen SOK:
 - Grond inbrengen (per deelopgave) in gemeentelijke GREX
 - 1-op-1 erfpachtuitgifte aan Staedion en Heijmans (evt. 3-en)
 - Tekort 1^e fase gedekt uit WBI, co-fin uit Eneco gelden

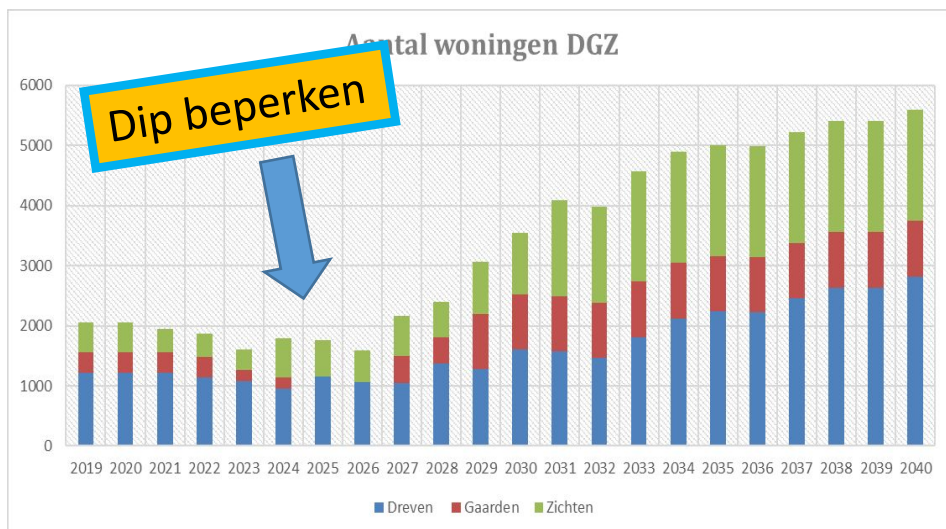


Aantallen in afbeelding voor totaal de Dreven-Gaarden-Zichten

Opgave: verdichten

Iedereen die wil kan in de wijk blijven

- Meer sociale woningen terug dan er nu staan.
- Sturen op de herhuisvestingsopgave;
- Eindsituatie:
 - 50% sociaal 50% markt
 - Sociaal economisch: Haags gemiddelde



WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

Bouwen voor blijvers, stijgers en nieuwkomers

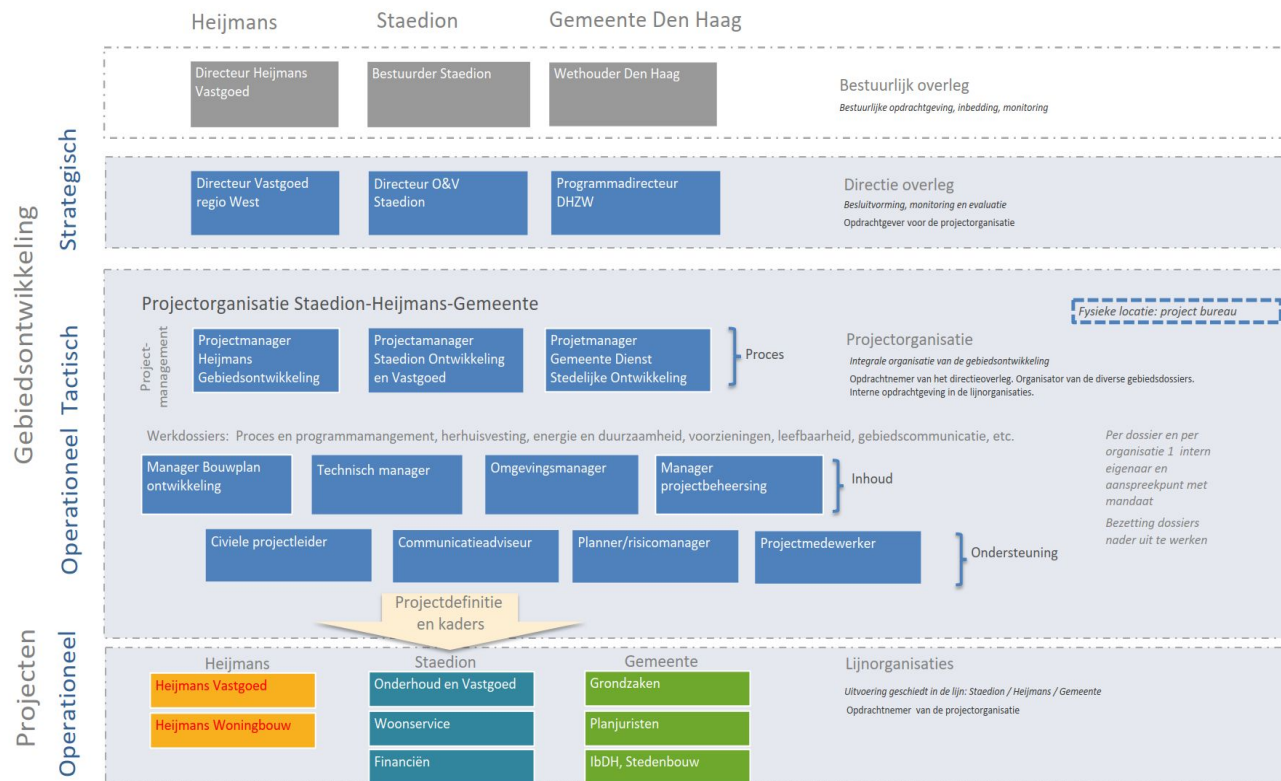
- Gezinnen (meer gezinswoningen dan nu, maar minder grondgebonden)
- Een- en tweepersoonshuishoudens
- Appartementen
- Woningen voor ouderen
- Bijzondere woonvormen

Organisatie: samenwerken bij overeenkomst

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Kleine projectorganisatie:

- Reguliere werkzaamheden blijven in de lijn
- 3-p projectorganisatie voor aansturing en afstemming
- 8 gebiedsdossiers; onderwerpen op gebiedsniveau en tussen de drie partijen
- Elke dossier 1 trekker; De meest logische





DAG VAN DE
PROJECTONTWIKKELING
EEN BELOOFD LAND