

Impressie van het SOM Videoseminar:

“Innovatie in de samenwerking tussen corporaties en de markt”

Opgenomen op 18 februari 2021 van 14.00 tot 16.45

Leeswijzer <https://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=243> code 88841198



Het seminar is opgenomen op een videostream, u kunt het nog terugkijken (eventueel in delen) wanneer het u schikt. Kosten € 175. 3 PE. Inclusief syllabus met presentaties.



Monique Groskamp “we moeten iets doen voor de verloren generatie”

Monique deed als middagvoorzitter een inleiding op het onderwerp van het seminar waarbij zij de woningnood, de maatschappelijke impact en de ernst ervan schetste aan de hand van een recent uitgezonden NPO documentaire, de Staat van Nederland over de positie van starters op de woningmarkt. Hierin wordt pijnlijk duidelijk dat jonge mensen zonder financiële hulp nu nauwelijks aan bod komen op de woningmarkt.

Deze generatie wordt verloren genoemd en de huidige crisis op de woningmarkt lijkt vergelijkbaar met de woningnood na de Tweede wereldoorlog..

Ook schetste Monique de verwevenheid van de huidige maatschappelijke vraagstukken en de woningmarkt die het oplossen ervan complex maken. Volgens haar maakt dit de noodzaak tot samenwerking en creativiteit essentieel als we tempo willen maken om de woningnood binnen afzienbare tijd op te lossen.

Ze sprak haar hoop uit op een “revival” van de publiek-private samenwerking.

Piet Eichholtz “5^e nota ruimtelijke ordening is noodzakelijk”

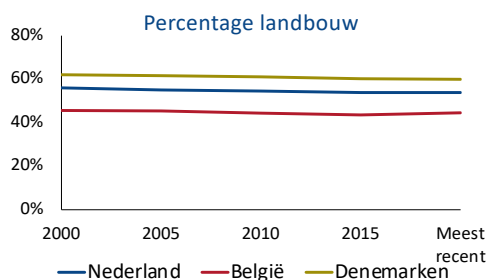
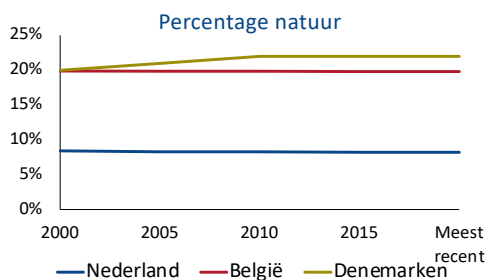
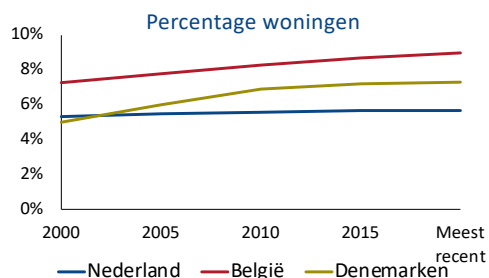
Piet zette vlijmscherp neer hoe het Nederlandse probleem op de woningmarkt ontstaan is. Hij analyseerde de continue onderschatting van de groei van het aantal huishoudens. Hij gaf daarbij een prikkelende eerste oplossing aan de toehoorders mee: als er meer liefde in Nederland zou zijn was het aantal éénpersoons huishoudens geringer en daarmee het woningprobleem veel minder groot.

Hij adresseerde de (verkeerde) discussie die in Nederland gevoerd wordt over het verdwijnen van natuur ten gunste van woningbouw. Naar zijn mening zou die discussie moeten gaan over het verminderen van landbouwgrond ten gunste van woningen. Daarbij bracht hij in beeld hoeveel % van de oppervlakte in België, Denemarken en Nederland worden gebruikt voor landbouw, woningen en natuur? En hoe dit zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.



SCHAARSTE WOONGROND IS POLITIEKE KEUS

- Het gebied bestemd voor wonen is in **België** en **Denemarken** de laatste jaren gegroeid; in **Nederland** bleef dit vrijwel stabiel
- Voor iedere hectare bestemd voor woningen zijn er tien bestemd voor de landbouw



Bron NL: CBS, Bron DE: Statistikbanken, Bron BE: Statbel

8

Zichtbaar is dat een dichtbevolkt land als Nederland relatief veel meer grond als landbouwgrond heeft bestempeld dan de andere twee landen. De andere constatering was dat er in NL ondanks de groei van het aantal huishoudens over de afgelopen 15 jaar het % grond beschikbaar voor woningbouw gelijk gebleven is. In Denemarken en België is het % grond voor woningbouw meegestegen met de groei van de bevolking. Een paar procent minder landbouwgrond ten gunste van woningbouwgrond zou kortom veel kunnen betekenen.

Ook maakte Piet middels zijn analyse van de ontwikkeling van huurprijzen van woningen versus die van logistieke centra duidelijk dat er op lokaal niveau keuzes gemaakt worden door gemeenten en provincies ten faveure van bedrijven en banen en duidelijk niet voor woningen.

Zijn conclusie was dat er een **5^e Nota Ruimtelijke Ordening** moet gaan komen waarin noodzakelijke keuzes in het voordeel van woningbouw gemaakt moeten worden, waarbij ook de klimaatadaptatie niet uit het oog moet worden verloren. Het rap opvoeren van het aantal gebouwde woningen per jaar zou moeten kunnen als we kijken naar de productie die we in de zestiger jaren hebben gehad.

Jan van Barneveld

“Voor succes vormt langdurige samenwerking de basis”

Jan bracht helder in beeld hoe de Alliantie met zijn eigen ontwikkelbedrijf jaarlijks meer dan 1.000 nieuwe woningen realiseert. De Alliantie kan op eigen kracht ontwikkelen en projecten realiseren maar werkt vaak samen met marktpartijen in een opgave. De wijze waarop er wordt samengewerkt verschilt per project.

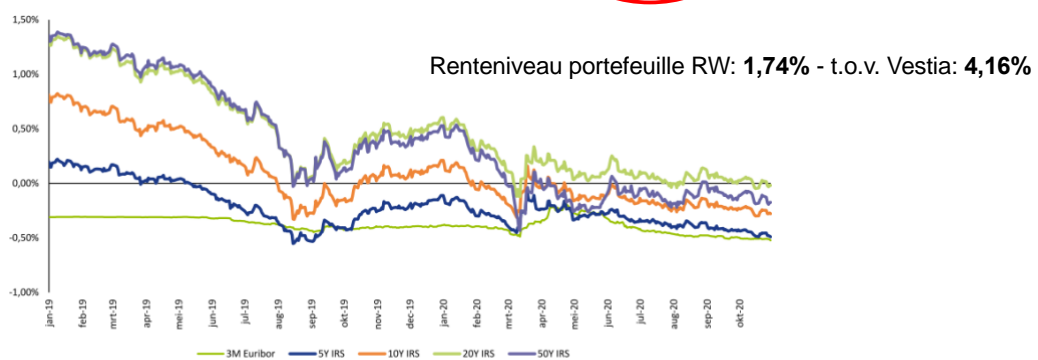
Aan de hand van recente projecten in o.a. Amersfoort en Amsterdam illustreerde Jan dit. Een spinoff van de samenwerking is vaak meer creativiteit, het project in de voormalige Bijlmerbajes is daar een voorbeeld van. Het is ook niet nodig om steeds weer opnieuw het wiel uit te vinden. Veel complexen kunnen worden gekopieerd. De Alliantie stopt veel tijd in acquisitie van projecten. Bij samenwerkingen is reciprociteit een voorwaarde. Zijn conclusie was bezint eer ge begint. Denk vooraf wel heel goed na over hoe je je rol in een samenwerking met marktpartijen professioneel vorm kan geven.



Rob begon zijn presentatie met een schets van de opgaaf in zijn eigen werkgebied, de regio Haaglanden en zijn eigen uitdaging. Vervolgens analyseerde hij aan de hand van gegevens uit het rapport van de AW Staat van de Volkshuisvesting hoe het gesteld is met de plannen op papier van corporaties en de daadwerkelijke realisatie van deze ambities die op slechts 50-60% liggen. Ook het feit dat corporaties gezamenlijk al lange tijd jaar in jaar uit aflossen op hun leningsposities is geen goed signaal. Ook niet naar de politiek. Als je bedenkt hoe laag de rente al enkele jaren is, zou er nog meer drive moeten zijn te investeren en te lenen.

Tip 4: Juist nu investeren

| Nummer | Hoofdsom | Type | Looptijd | BNG Bank |
|--------|----------|------|----------|----------|
| 1 | 5.000 | FIX | 7 jaar | -/0,315% |
| 2 | 5.000 | FIX | 20 jaar | 0,215% |



Figuur 1. Historische ontwikkeling geld- en kapitaalmarktrentes van 1-jan-2019 tot en met 30-okt-2020

Hij gaf vervolgens nog verschillende tips mee aan zijn publiek: vanwege negatieve rente juist nu investeren, de “vluchtstrook” werkt remmend, overprogrammeren om te bereiken dat het % realisatie omhoog gaat, zet in op middenhuur, nog slimmer omgaan met middelen, vaker accepteren dat plannen niet financieel haalbaar zijn en de maatschappelijke waarde ervan meer voorop stellen, voor wat betreft de samenwerking met marktpartijen: “Durf de rubicon over te steken”

Als directeur/eigenaar van een commerciële ontwikkelaar en belegger in het middenhuur segment gaf Robert een interessante inkijk in de keuken van zijn bedrijf. Hij schetste de drijfveren van zijn bedrijf om met corporaties samen te werken en benoemde daarbij ook de kennis en rol van corporaties als grote toegevoegde waarde in een projectontwikkeling. Ook schetste hij de samenwerkingsvorm, de rol- en risicoverdeling waarop Wonam met corporaties samenwerkt. Interessant was ook om te horen hoe het initiatief van projecten start, vaak door actief op gemeentes af te stappen met een idee voor een woningbouwproject. Dat kunnen corporaties ook doen. Tenders laat Wonam liever voorbijgaan omdat deze tijdrovend zijn en kostbaar.

Als commissaris bij onder andere de woningcorporatie Portaal schetste Francoise de rol van de RvC bij dit thema. De bouwimpuls is effectief, maar natuurlijk ook een sigartje uit eigen doos. De RvC zou nog pro-actiever kunnen zijn om de productie en de maatschappelijke prestaties te stimuleren.



Rol RvC bij deze enorme opgave

- Natuurlijk de rol van toezichthouder, maar nog meer urgentie gevraagd voor de rol van **klankbord** en aanjager .
- Dat vereist vastgoedkennis onder de leden van de RvC met bij voorkeur nog een actieve rol in het werkveld van vastgoed.
- Begrip/kennis van het ingewikkelde proces van projectontwikkeling en de daarbij behorende risico afwegingen (ondernemerschap) .
- Corporatie moet professionele opdrachtgever zijn richting marktsector.



“Leerzame en inspirerende middag”

Tijdens het videoseminar was er ook veel interactie via de “Chat”. De evaluatie laat zien dat alle 150 deelnemers het videoseminar prima hebben geëvalueerd en de dat de deelnemers het een leerzame en inspirerende middag dag hebben gevonden. [U kunt het videoseminar terugkijken https://www.seminarsopmaat.nl/](https://www.seminarsopmaat.nl/)

Reacties op de chat:

18 Feb, 2021 04:45:28 PM - *Watkostdebouwvaneenhuurwoning - "Bedankt voor het interessante webinar!"*

18 Feb, 2021 04:45:32 PM - *Merlien Welzijn - "Hartelijk dank voor dit mooie seminar!"*

18 Feb, 2021 04:45:34 PM - *Agnes Müller - "bedankt, erg interessant !"*

18 Feb, 2021 04:45:35 PM - *Guido de Ruiter - "bedankt allen"*

18 Feb, 2021 04:45:41 PM - *Saskia Hakstege - "Interessante dingen gehoord, bedankt!"*

18 Feb, 2021 04:45:56 PM - *Jan Freie - "top!"*