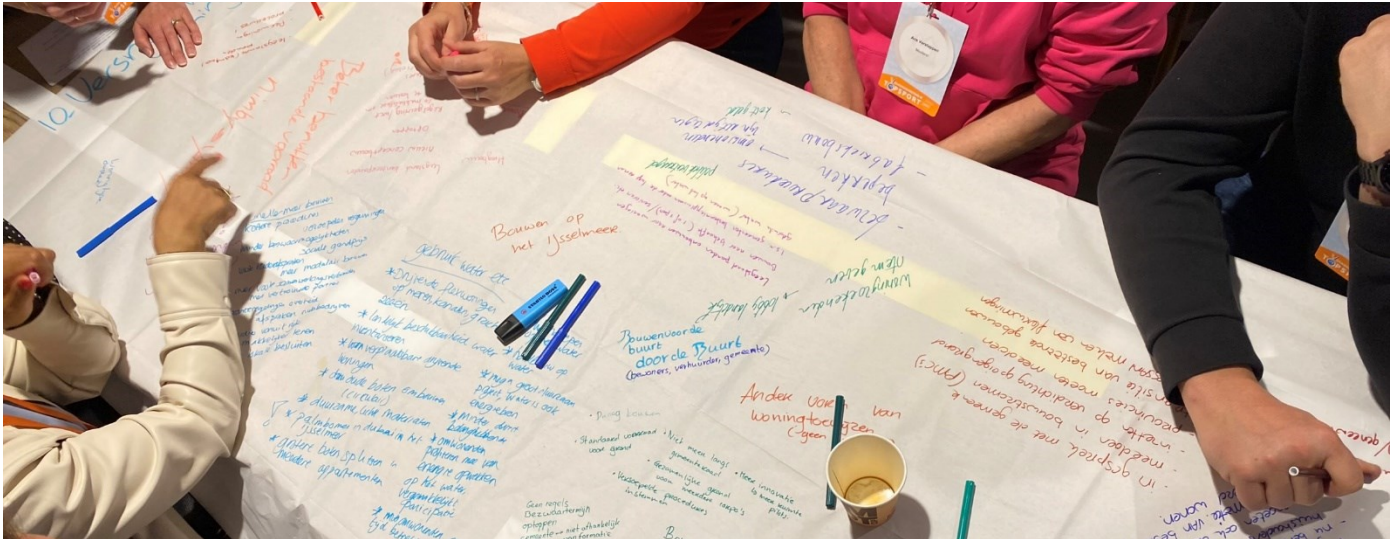


AEDES Corporatiedag 2024

Volkshuisvesting is topsport - tafellakensessies



Onder de noemer 'Volkshuisvesting is topsport' deelden ruim 140 medewerkers van corporaties uit het hele land hun kennis en ervaring met elkaar tijdens de tafellakensessies op de AEDES Corporatiedag.

Met Superbrainstormer Erik Peekel van Aaaaha! Bureau voor live communicatie kwamen zij tot onderstaande concrete aandachtspunten rond de opgaven

1 - versnellen van woningbouw

2 - verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

3 - leefbare wijken

De deelnemers stuurden hun aandachtspunt in via de mobiele telefoon, in de kaders lees je de conclusie van de gespreksleiders aan tafel, daaronder staan alle bulletpoints, die de deelnemers inzonden.

1 - Versnellen van woningbouw

Woningzoekende centraal zetten. Vanuit de opgave redeneren en dat is nieuwe woningen. Alleen als die focus is aangebracht kun je versnellen.

Vertrouwen en samenwerken in de driehoek (gemeente, ontwikkelaar en corporatie). Langdurige en sterke relatie opbouwen met je stakeholders: bellen, mailen etc.

Toon lef en **ga lobbyen richting de gemeenteraad.**

Zet in op modulaire bouw, helemaal als bepaalde types straks een automatische goedkeuring hebben om sneller door procedures te gaan.

Breng mogelijkheden voor optoppen/uitbuiken in kaart voor de bestaande voorraad.

Procedures tot komen start bouw versnellen: meer medewerking van gemeenten hierbij / rol corporaties hierin vergroten als er capaciteitstekort is / meer transparantie in proces / parallel plannen.

Vroeg in het project meer participatie van bewoners organiseren vanuit corporaties: om op deze manier in te zetten op het voorkomen van bezwaarprocedures vanuit bewoners die vertragend zijn verderop in het traject.

Korte termijn oplossingen: flexwonen, turnkey, optoppen etc.

Meer investeren in doorstroom van bewoners: waardoor scheefwonen wordt voorkomen (doorstroomvergoeding / gelijkwaardige huur bij doorstroom). Dit is niet echt een manier om nieuwbouw te versnellen, maar werd vanuit de corporaties wel vaak benoemd om sneller passende woningen aan te kunnen bieden.

1. Versnelling en vereenvoudiging van procedures:

- Versoepelen van procedures
- Kortere en snellere procedures
- Gemeentes moeten versnellen in hun processen
- Deregulering en bestuurlijk lef
- Verkorting van de procedures
- Eenvoudigere regels en procedures
- Lef! En verminderen procedures
- Procedures naast elkaar laten lopen, risico's nemen
- Versoepelen vergunningprocedures
- Versnellen en versimpelen rompslomp rondom vergunningen
- Procesversnelling bij gemeenten
- Minder procedures, snelle besluitvorming
- Procedures verkorten, overprogrammeren
- Vergemakkelijken van de wet- en regelgeving
- Versoepelen van wet-/regelgeving
- Lobby voor kortere procedures

2. Innovatieve en alternatieve bouwmethoden:

- Hoger bouwen, nieuwe woonvormen en friendscontracten
- Optoppen, korte lijntjes met de gemeente
- Denk aan bouwen op water. Bouwen op het IJsselmeer
- Vol inzetten op modulair bouwen
- Flexwoningen en bovenop gebouwen bijbouwen
- Kleiner bouwen
- Conceptueel bouwen
- Modulair bouwen
- Fabriekswoningen 1 x toetsen aan bouwbesluit
- Conceptueel bouwen met inschuifbare modules

3. Samenwerking en betrokkenheid:

- Sla meer de handen in elkaar met het bedrijfsleven
- Goede relatie met de gemeente, app met de wethouder, korte lijnen op alle niveaus
- Inzetten op participatie om bezwaren en daarmee vertraging te voorkomen
- Samenwerking in de keten
- Samenwerking corporaties om belemmeringen bij gemeentes weg te halen
- Samenwerking met lokale partners versterken
- Korte lijnen tussen de woning coöperatie en gemeente
- Ketenaafspraken
- Samenwerken, parallelle procedures

4. Benutting bestaande woningvoorraad:

- Bestaande leegstaande voorraad beter gebruiken i.p.v. focus op nieuwbouw
- Beter benutten van bestaande woningen
- Meer mensen huisvesten in bestaande bouw (optoppen, uitplinten, meer samenwonen, doorstroming, etc.)
- Kijken naar mogelijkheden binnen bestaande bezit, splitsen

5. Creativiteit en innovatie in beleid:

- Wees creatief en durf risico's te nemen
- Durf regels los te laten
- Lef! Randjes/grenzen opzoeken
- Durf het samen wel te doen! Uit je comfort zone ten faveure van het grotere doel!

6. Woonbeleid en regelgeving:

- Passende regelgeving die woningcorporatie meer mogelijkheden biedt (minder stringent)
- Geld!! Afschaffen van de vennootschapsbelasting
- Tijdelijke/permanente kwaliteit/bestemming

7. Communicatie en participatie:

- Inzetten op participatie (dat kan namelijk enorm vertragen als je het niet goed doet)
- Woningzoeker stem geven
- Participatie met de bewoners - dus meer zeggenschap bij de woningzoekende
- Focussen op participatie

2 - Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

(Durf om) keuzes te maken en daaraan vast te houden (met soms een vleugje burgerlijke ongehoorzaamheid).

Keuze maken: **liever nú A** en dan later B.

Gebruik het beschikbare budget voor verduurzaming om **slimme tussenstappen** te maken naar het einddoel.

Betere voorbereiding plannen.

Versnellen doe je door **slim dezelfde opgaven** te **bundelen** en treintjes te vormen.

Verduurzaming (ook) **industrialiseren**.

Collectieve warmtebronnen voor meerdere woningen tegelijk.

Energiezuinige **liften**

Zonnepanelen ook voor gezamenlijk ruimtes

Nog meer **meenemen van bewoners én collega's** in het hoe, wat, en waarom.

Bewoners op een **laagdrempelige manier betrekken** en meenemen in het hele proces is de sleutel in de verduurzaming.

Participatie bewoners in **eenvoudige taal**: 'Wat heb ik er nou mee te maken?'

Communicatie & draagvlak bewoners. Bewustwording en **gedrag bewoners**.

Plan van aanpak maken (door Aedes) voor corporaties hoe te communiceren met onze huurders, vaak laaggeletterd en vaak niets aantrekkelijk van gebruiksaanwijzing woning (denk aan ventilatie, schimmel, vocht – niet stoken, alles potdicht, terwijl dat juist verergert)

Actieve kennisdeling buiten je bubbel, ga het brengen bij bouwpartners, corporaties aan de andere kant van het land, gemeenten, etc. (gebruik de vereniging, niet allemaal het wiel opnieuw uitvinden)

Meer samenwerken met andere corporaties – inkoop, maar ook verduurzaming

Politiek moet prioriteren. Wat is belangrijker: betaalbaarheid, verduurzaming, nieuwbouw? Gemeenten bij helpen.

Kijken naar CO2 ipv energielabels.

1. Betaalbaarheid en woonlasten:

- Let op betaalbaarheid voor huurders
- Richt je op beperken van woonlasten
- Denk in termen van woonlasten, perspectief van bewoner altijd meenemen
- Woonlasten i.p.v. labels
- Soms is verduurzaming niet de oplossing maar huurkorting bij slechte labels

2. Verduurzaming en energie-efficiëntie:

- Verduurzaming beter meenemen in het planmatig onderhoud
- Focussen op CO2 uitstoot i.p.v. labels
- Energie zuinig, meer met de natuur, hergebruik
- Circulair bouwen (hergebruik) materialen om CO2 gebruik terug te dringen
- Niet inzetten op labels maar verminderen CO2 uitstoot en minder kosten voor bewoner

3. Bewonersparticipatie en communicatie:

- Neem de bewoner mee
- Bewonersparticipatie, gedragsverandering: informeren en opleiden, stap voor stap
- Vooral de huurders hierin meenemen en hen bewust maken hierover
- Participatie bevorderen en niet blind focussen op labels. Zegt niet zoveel
- Goede communicatie

4. Subsidies en financiering:

- Subsidies
- Goed benutten subsidies

5. Innovatie en alternatieve benaderingen:

- INDUSTRIALISATIE
- Gebruik maken van innovatieve ideeën en deze ook onderling uitwisselen
- Inkoopkracht (treintjes)
- Circulariteit
- Verplaatsbare woningen inzetten voor je knuffeldoelgroepen

6. Strategieën voor aanpak:

- Combinatie van complexmatig, mutatie en vraag gestuurd
- Combineer projectmatige complexaanpakken én verduurzamen bij mutatie
- Compartimentering van woning
- Per complex of per mutatie verduurzamen
- Combi maken met mutaties en natuurlijke onderhoudsmomenten

7. Specifieke technische en operationele verbeteringen:

- Isolatie
- Aannemers betrekken: treintjes maken bij gecombineerd planmatig onderhoud en verduurzaming
- Quick wins richting bewoners en partnerschap optimalisatie voor de lange termijn duurzaamheid

8. Beleid en samenwerking met overheden en partners:

- Alliantievorming met (technische) partners en bewoners.
- Samenwerkingen met collega-corporaties
- Overheid met warmtenetten regelen en betaalbaarheid afdwingen

3 - Leefbare wijken

Inwoners zelf in stelling brengen: buurtambassadeurs. Bewoners van de buurt die nieuwe bewoners wegwijs maken in hun nieuwe buurt.

'Buurtvrienden': voor en door de huurders. Verbinding met de wijk en begrip voor elkaar. Vrijwilligersvergoeding is voor huurders vaak heel welkom.

Corporaties kunnen aanjagen en faciliteren: maar moet uitgaan van de kracht van de bewoners.

Tijdig nadenken over doorstromen door 55+/65+ proactief uit te nodigen voor een gesprek daarover.

Woonwensenconsulent (soort doorstroommakelaar maar dan anders verwoord). Senioren van grote gezinswoningen naar passend wonen.

In de buurt aanwezig/zichtbaar zijn door bijv. een koffiemoment in de buurt. Wijkbeheerders/opschoonacties.

Na 3/4 maanden langsgaan voor een welkom thuis gesprek. Bent u goed geland? Wat kunt u bijdragen aan onze wijk?

Maak zichtbaar wat je doet op leefbaarheid naar zowel huurders als stakeholders, o.a. door het gebruik van voorbeelden.

Begin klein, maar zet de eerste stap. Durf als corporatie lef te tonen.

Houd het laagdrempelig, creëer betrokken huurders door eigenaarschap.

Verbeteren samenwerking tussen partners door gezamenlijke verantwoordelijkheid te houden voor overdrachtmomenten. Voorbeeld dat werd genoemd coa/gemeente/woningcorporatie.

Gemengde wijken

1. Participatie en betrokkenheid van bewoners:

- Ga in gesprek met de huurder
- Bewoner eigen regie geven
- Participatie - Contact met bewoners verbeteren - Zichtbaar in de wijken
- Bewoners rol geven in uitdragen hoe fijn het wonen is in een complex
- Bewoners betrekken: gemeenschappelijke ruimten en tuinen, "de buurt BBQ"
- Richt je op focusbuurten (combinatie sociaal, technische ingrepen), wees zichtbaar in de buurt

2. Zichtbaarheid en toegankelijkheid:

- Aanwezig zijn, doe wat je zegt en zeg wat je doet
- Zichtbaar zijn in de wijken
- Echt de buurt in, dichtbij mensen staan, beter luisteren en zichtbaar zijn
- Aanwezig zijn in de wijk, signaleren en acteren
- Dicht bij de huurder zijn; oren en ogen in de wijk en goede samenwerking met andere organisaties

3. Samenwerking en netwerkvorming:

- Samenwerking en krachten bundelen met andere organisaties. En investeren in veerkrachtige wijken
- Betere samenwerking met de gemeente
- Samenwerking gemeente, politie, welzijnsorganisaties
- Samenwerking met partners in de wijk - Investeer samen in wooncoaches
- Samen met huurders, gemeente, welzijnsorganisaties - Direct contact met huurders

4. Luisteren en communiceren:

- Luisteren!!
- Spreek in Jip en Janneke taal richting de huurders
- Niet denken voor bewoners, maar met bewoners. Geef bewoners een stem!
- Vraag en luister naar de bewoners
- Goede communicatie

5. Diversiteit en inclusie in de wijk:

- Differentiatie wijk
- Meer diversiteit creëren (middel dure en dure huur) in wijken met veel sociale woningbouw
- Ruimte voor gemengde wijken. Urgentie verspreiden
- Gemengd wonen, kopen en huur door elkaar. 15 minute city
- Inzetten op Gemengde wijken: Koop/ huur mengen en hogere inkomens ook in lage huren

6. Strategieën voor effectieve aanpak:

- Buurtgericht aan de slag
- Maak en laat dit altijd een speerpunt zijn!
- Meer in contact staan met elkaar. Elkaar horen en zien
- Laagdrempelig maken voor alle lagen van de bevolking en verbinding zoeken
- Gemengde wijken! En uitgaan van de kracht van de bewoners in de wijk.

7. Ondersteuning en faciliteren:

- Welkom thuis gesprekken na nieuwe bewoning
- Met data/enquêtes sturen op de vraag die in de wijk speelt
- Community building faciliteren van binnenuit
- Inclusie, zichtbaar zijn in de wijk, geen gettovorming, bewoners zelf initiatief laten nemen
- Stimuleer kracht van de wijk. Niet pampere, maar activeren!