

**GEWOON  
WONEN KAN  
GEWOON**

**MANIFEST  
VAN DE WONINGCORPORATIES  
REGIO ROTTERDAM**

# 30.000 SOCIALE WONINGEN. HET KAN GEWOON.



**Als we nu niets doen, wordt wonen in de regio Rotterdam voor grote groepen onbereikbaar. Er moeten 30.000 sociale woningen bij in 2030\*. Eén van de oplossingen is sneller bouwen. Wanneer we met z'n allen, woningcorporaties, gemeenten, provincie, het Rijk, bouwbedrijven en andere partners de handen ineenslaan, dan kan het gewoon.**

\*gebaseerd op ABF Woningbehoefterapportage 2021 en dPI 2019

**SNELLER  
BOUWEN.  
HET KAN  
GEWOON.**

**HOE KRIJGEN WIJ DAT VOOR ELKAAR?**

**Woningcorporaties zetten zich al meer dan 100 jaar in voor betaalbaar wonen en aantrekkelijke buurten. Met onze kennis en ervaring bestrijden we samen met gemeenten en andere partners actief deze wooncrisis. Laten we kijken naar wat wél kan.**

# Hoe kunnen woningcorporaties bijdragen?

## **TIJDELIJKE WONINGBOUW, OPTOPPEN, SPLITSEN EN TRANSFORMATIE**

Waar mogelijk plaatsen we op een locatie tijdelijke woningen. Die zijn meestal sneller te realiseren.

Ook het optoppen –het plaatsen van nieuwe verdiepingen bovenop een bestaand gebouw– heeft zijn voordelen. Zo is er geen nieuwe bouwgrond nodig.

Grotere woningen kun je ook splitsen in meerdere kleinere woningen en door bedrijfsruimten te transformeren naar woonruimte wordt direct nieuwe woningen toe aan de woningvoorraad toegevoegd.

## **WE ZETTEN VOL IN OP DE ROTTERDAMSE BOUWVERSNELLING**

De Rotterdamse Bouwversnelling is een samenwerking van woningcorporaties, gemeenten in de regio Rotterdam en marktpartijen om het bouwen te versnellen. Er is veel winst te behalen door het bouwproces en vergunningverlening te standaardiseren.

Het plan is om sociale nieuwbouwwoningen in de fabriek bouwen volgens een vast keuzemenu van ontwerpen. Alle woningen voldoen aan een gezamenlijk opgesteld eisenpakket en worden collectief door de woningcorporaties ingekocht. Door deze schaalgrootte kunnen we goedkoper en sneller bouwen.

Een voorbeeld zijn de circulaire en betaalbare Startblock woningen in opdracht van Wooncompas in Ridderkerk. De woningen voldoen aan het bouwbesluit en worden in de fabriek gebouwd. In één dag worden ze op de fundering geplaatst.

Zo'n gestandaardiseerde aanpak moet straks ook tot een snellere verlening van de bouwtechnische vergunning leiden. Wanneer één gemeente het standaard ontwerp goedkeurt betekent dit automatisch goedkeuring door alle deelnemende gemeenten.

Daarnaast heeft ook het versnellen van het stedenbouwkundig en ruimtelijke ordeningsproces heeft de focus van de Rotterdamse Bouwversnelling.

# Hoe kan de gemeente bijdragen?

Woningcorporaties kunnen zelf woningen ontwikkelen en beheren, maar samen met de gemeenten maken we pas echt stappen. We zijn immers afhankelijk van de voorwaarden en procedures die gemeenten bepalen. Laten we samen kijken naar wat er beter, sneller en slimmer kan.

## **WE BENUTTEN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD ZO GOED MOGELIJK**

Nieuwbouw is een lange termijn oplossing voor de wooncrisis. We kijken ook hoe we de huidige sociale woningvoorraad beter kunnen benutten. We zullen vooral creatief moeten zijn.

Een goed voorbeeld zijn seniorenmakelaars die ouderen helpen door te stromen naar een woning die beter past bij hun leefstijl en levensfase. Veel ouderen wonen in een grote woning en wanneer ze doorstromen, maken ze ruimte voor bijvoorbeeld een gezin.

## **LOCATIES, LOCATIES, LOCATIES**

'Bouwen, bouwen, bouwen' als antwoord op de wooncrisis? Dat kan alleen met 'locaties, locaties, locaties'. Daar gaan met name de gemeenten over. Het grondbeleid en grondprijzen van gemeenten bepalen in grote mate onze ruimte om te bouwen. Wij gaan graag met gemeenten in gesprek hoe we de schaarse bouwgrond het beste kunnen ontwikkelen, met oog voor de buurt en de toekomst.

## **IN PROJECTEN MINIMAAL 30% SOCIALE WONINGBOUW**

Mensen willen wonen in leefbare, aantrekkelijke wijken waar iedereen er toe doet. We kijken daarom verder dan bouwen alleen. Een goede mix tussen sociale huur, middenhuur en koop in een wijk draagt daaraan bij. De wooncrisis maakt dat er ook veel sociale woningen moeten worden toegevoegd. Elk nieuwbouwproject zal op z'n minst 30% sociale woningbouw moeten bevatten om het doel van 30.000 sociale woningen te behalen en te kunnen bekostigen.

## **WONINGCORPORATIES DOEN NIET AAN FAKE SOCIALE WONINGEN**

Niet alle sociale woningen zijn sociaal. Sommige partijen verhuren onder de maximale huurgrens, maar rekenen tegelijkertijd zeer hoge servicekosten. Dat noemen wij geen sociale woning. Ook komt het regelmatig voor dat een sociale woning na enkele aanpassingen of een kleine uitbouw naar het duurdere huursegment 'weglekt'. Dat is eveneens onwenselijk.

Woningcorporaties beheren al meer dan 100 jaar de sociale woningvoorraad voor de lange termijn en doen dat zonder winstbejag. Sociale woningbouw en -beheer zijn bij ons daarom in goede handen.

## **HAAL ZOVEEL MOGELIJK KNELPUNTEN UIT HET PLAN- EN BOUWPROCES**

De Rotterdamse Bouwversnelling is een samenwerking van woningcorporaties, gemeenten en marktpartijen om de knelpunten in het bouw- en vergunningstraject te versnellen door meer te standaardiseren. Zie ook onder Hoe kunnen woningcorporaties bijdragen?

Zulke initiatieven voorzien in een behoefte om juridische hobbels weg te nemen. Kunnen we bepaalde procedures vermijden? Waar zit de mogelijkheid voor versnelling? Kunnen we door samen op te trekken sneller en goedkoper werken? Als meer gemeenten zich hierbij aansluiten, kunnen woningcorporaties sneller en goedkoper bouwen. Het vereist wel regionale afspraken en afstemming. We nodigen alle gemeenten uit de regio van harte uit om met ons mee te doen!

**ZINVOL  
INVESTEREN.**

**HET KAN  
GEWOON.**

**HOE KRIJGEN WIJ DAT VOOR ELKAAR?**

**Dankzij het regeerakkoord mag de verhuurdersheffing voor woningcorporaties dan worden afgebouwd, dat betekent niet dat woningcorporaties straks zwemmen in het geld. Je kunt je geld maar één keer uitgeven. We geven dat zoveel mogelijk uit aan het ontwikkelen, verduurzamen en beheren van sociale woningen. We moeten zinvol investeren. Het kan gewoon.**

# Hoe kunnen woningcorporaties bijdragen?

## **WE INVESTEREN LIEVER IN WONINGEN DAN IN DURE GROND**

Woningcorporaties investeren verantwoord en naar vermogen. Voor nu en later. Altijd zo efficiënt mogelijk én met lef, maar niet roekeloos. We investeren zodat iedereen gewoon kan wonen, ongeacht de omvang van de portemonnee. In het regerings-akkoord is afgesproken dat de verhuurdersheffing in stappen wordt afgeschaft. Woningcorporaties krijgen dan wat meer investeringsruimte. Maar gezien de uitdaging die voor ons ligt, hebben we elke euro hard nodig. Het regeringsakkoord geeft ons meer ruimte om te investeren. Dat doen we liever in sociale woningen dan in dure grond of stijgende bouwkosten.

## **WE KIJKEN VERDER DAN DE GEMEENTEGRENZEN**

Waar gaan we investeren? We streven per gemeente naar een goede regionale verdeling van sociale, middenhuur en koopwoningen. Daarbij kijken we ook verder dan de gemeentegrenzen. Het gaat om het totaalplaatje. Zo houden we oog voor een goede balans van sociaal en het duurdere segment binnen elke gemeente en in de hele regio.



### **VRAAG NIET DE HOOFDPRIJS VOOR BOUWGROND EN VERMINDER DE REGELDRUK**

Gemeenten hebben in grote mate invloed op de prijs van de grond. We kunnen het geld maar één keer uitgeven en hoe hoger de grondprijs, hoe minder we kunnen bouwen. Ook regeldruk en subsidies zijn van invloed op onze bouwkosten. Om te kunnen ontwikkelen zijn woningcorporaties daarom erg geholpen bij een sociale grondprijs, het verminderen van regeldruk en het gezamenlijk aanvragen van subsidies. Laten we daarover in gesprek blijven.

### **STEL GEEN BOVENWETTELIJKE EISEN AAN WONINGEN**

De gemeente stelt voorwaarden aan de kwaliteit van woningen. Maar soms werken eisen beknellend, vertragend of leiden ze tot hogere bouwkosten. Ga als gemeente kritisch na of de regels echt nodig zijn. Vooral als het om bovenwettelijke eisen gaat. Want elke eis heeft een prijs.



**AANTREKKELIJKE**

**BUURTEN.**

**VOOR IEDEREEN.**

**HOE KRIJGEN WIJ DAT VOOR ELKAAR?**

**De opgave van 30.000 sociale woningen in de regio Rotterdam is groot. Buurten en wijken moeten aantrekkelijk blijven voor iedereen. We zullen daarom ook blijven houden voor de samenhang en samenstelling van de buurt.**

# Hoe kunnen woningcorporaties bijdragen?

## **WE ONTWIKKELEN BUURTEN VOOR VERSCHILLENDE GROEPEN**

Al meer dan 100 jaar ontwikkelen woningcorporaties woningen voor de gewone Nederlander, met speciale aandacht voor groepen die in de knel komen op de woningmarkt. Denk aan senioren, studenten en mensen die kwetsbaar zijn. Ze hebben specifieke behoeften waarvoor woningcorporaties graag oplossingen ontwikkelen. Tegelijkertijd houden we oog voor een te eenzijdige bevolkingsamenstelling in de buurt. Zo maken we buurten toegankelijk voor iedereen, of je nu rijk, arm, jong of oud bent.

## **WE BLIJVEN DUURZAAM BETROKKEN BIJ DE BUURT**

We bouwen voor nu en kijken naar de toekomst. Dat gaat niet alleen over het bouwen van toekomstbestendige, duurzame woningen, maar ook over de toekomstbestendigheid van de buurt. We investeren graag in de leefbaarheid van buurten met sterke gemeenschappen. We doen dat samen met gemeenten, bewoners, zorgpartijen, wijkteams, politie en andere maatschappelijke partners om de buurt veilig en aantrekkelijk te houden.

# Hoe kan de gemeente bijdragen?

## **KIJK VERDER DAN DE EIGEN GEMEENTEGRENZEN**

Om buurten aantrekkelijk te houden is het goed om verder te kijken dan eigen gemeentegrenzen. Als huurders niet terecht kunnen in de ene gemeente, kunnen ze dan wel terecht in de andere? We streven een evenwichtige verdeling tussen sociale huurders, middenhuur en koop. Dat zullen we moeten afstemmen in regionaal verband. De 14 gemeenten in de regio Rotterdam werken samen en hebben regionale afspraken gemaakt. We roepen gemeenten op regionaal goed samen te werken en de gemaakte afspraken waar te maken.

## **WEES ZUINIG OP BESTAANDE SOCIALE HUURWONINGEN**

In enkele gemeenten bestond tot voor kort een overschot aan sociale woningen. De vraag was lager dan het aanbod. Sommige van die woningen werden gesloopt, andere kregen een andere bestemming. Intussen is de vraag naar sociale woningen enorm gestegen en is het overschot nu omgeslagen in een tekort. Omdat het ontwikkelen van nieuw vastgoed een langzaam proces is, kan het aanbod de vraag niet altijd bijbenen. De les is: wees zuinig op de voorraad die er is, want de vraag naar sociale woningen fluctueert nogal eens.

## **VERHOOG DE AMBITIE VAN HET REGIOAKKOORD**

In 2019 tekenden gemeenten en woningcorporaties het Regioakkoord voor Meer Evenwicht. Hierin zijn afspraken gemaakt over hoe de bouwopgave verdeeld wordt over de verschillende gemeenten in de regio. In 2021 is een actualisatie van de woningbehoefteraming opgesteld. We zullen deze bouwopgave snel moeten actualiseren en verhogen met 30.000 sociale corporatie woningen.



**WIE**

**ZIJN**

**WIJ**

**Nauwelijks betaalbare woningen te vinden. Wachtlijsten die alsmaar langer worden. Woningzoekenden zijn wanhopig. Woonprotesten geven een duidelijk signaal. De nood is hoog.**

**Gewoonwonen.nu is het online platform voor meer sociale woningen in de regio Rotterdam. Hier vind je ons manifest; een visie van woningcorporaties en een uitgestoken hand naar wethouders, raadsleden en politici van gemeenten om samen de wooncrisis te bestrijden.**

**Het manifest sluit aan bij de landelijke actieagenda wonen van Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Verder vind je hier nieuws, events en andere content op het gebied van sneller bouwen, zinvol investeren en buurten voor iedereen.**

**Gewoonwonen.nu is een initiatief van Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam en zet al meer dan 25 jaar zich in voor de belangen van alle woningzoekenden in de regio Rotterdam. Dit doen we namens én met 22 corporaties, die samen zo'n 220.000 sociale huurwoningen beheren.**

**WIL JE MEER WETEN OVER WAT WONINGCORPORATIES ALLEMAAL DOEN? KIJK DAN OP [WONENDOENWESAMEN.NL](http://WONENDOENWESAMEN.NL)**

Volg de campagne  
[@gewoonwonen.nu](https://www.gewoonwonen.nu)

**#GEWOONWONEN**

**GEWOON  
WONEN KAN  
GEWOON**