



de vernieuwde stad

STAD Van de (GENERATIE Van) de TOEKOMST



STADSPAPER

Jaargang 2020

editie 5

BUURTPARLEMENT

Voorwoord | De jonge generatie geeft visitekaartje af

Tijdens ons congres vorig jaar viel het ons opeens op hoeveel 'ervaring' er in de zaal zat. En dat terwijl er binnen de corporaties ook een enorme verjongingsslag heeft plaatsgevonden met zoveel slimme, creatieve jonge mensen op allerlei plekken in de organisaties. Die stem wilden we ook laten horen op ons congres. Toen is al meteen het thema voor het congres van dit jaar geboren: *De Stad van (de generatie van) de Toekomst*. Wie kun je beter invulling laten geven aan zo'n thema dan de generatie van de toekomst.

Zo gezegd, zo gedaan. We hebben onze leden benaderd om jonge, talentvolle mensen uit hun eigen organisatie naar voren te schuiven om het congres van dit jaar vorm te geven. Daar is een groep van zestien jong-DVS-ers uit ontstaan. Zij kregen drie thema's mee: *duurzaamheid, leefbare en toegankelijke wijken* en *voldoende plek om te wonen*. Thema's die nu, maar ook in de nabije toekomst de agenda van corporaties domineren. Binnen die drie thema's hadden zij de vrije hand om vragen en invalshoeken te agenderen die zij belangrijk vinden en daar ook hun eigen invulling aan te geven.

Met dit congres heeft de jonge generatie een visitekaartje afgegeven. In de digitale omgeving, waar we noodgedwongen in verkeerden, konden zij prima uit de voeten. Ondanks enkele technische strubbelingen hebben zij hun kijk gegeven op de maatschappij en de opgaven van corporaties. Dat zet aan tot denken. Ook over de vraag hoe we deze jonge stem binnen DVS structureler kunnen laten horen. Mij werd in de aanloop naar het congres al de vraag voorgelegd wanneer ik nu eens plaats ga maken voor de jonge generatie. Dat moment zal zeker komen. Bestuurders moeten niet te lang blijven, maar zeker ook niet te kort. Van belang is de samenwerking en dat generaties elkaar verrijken. Dit congres heeft hier een bijdrage aan geleverd.

Cees van Boven, Voorzitter De Vernieuwde Stad



Keynote Maartje Brans, directeur Vastgoedonderhoud, de Alliantie

Digitaal waar het kan, persoonlijk waar het moet

In 2017 berichtte Cobouw dat Google in de wereld van de stedenbouw stapt. In Toronto, Canada, bouwt Google op dit moment een stadswijk van 12 hectare, die een blauwdruk moet worden voor steden in de hele wereld. Een stadswijk met stoplichten die wandelaars signaleren, robots die pakjes leveren via ondergrondse tunnels, zelfrijdende deelauto's, duurzame energie en geavanceerde betaalbare woningen.

Een tech-bedrijf dat zich begeeft in de markt voor stedenbouwers en woningbouwers. Verrassend? Of misschien toch niet, als je bedenkt dat de hotelsector en taxi business onze sector zijn voor gegaan.

Zoals gebruikelijk bij dit soort disruptieve veranderingen is de eerste reactie waarom het allemaal geen succes gaat worden. Niemand wil toch in zo'n wijk wonen? Hoe zit het met de privacy? De kritiek bij het ontstaan van Airbnb luidde dat niemand een kamer van een particulier wilde huren. En toch gebeurt het massaal. In de grote steden in Nederland, de steden waar wij allemaal werkzaam zijn, heeft Airbnb een marktaandeel tussen de 10 en 15 procent. Het is een *game changer* geweest voor de hotelsector. En zomaar bij een 'vreemde' zonder taxivergunning in de auto stappen was wellicht ook niet het eerste waar we aan dachten, maar ook Uber verdrong de gereguleerde taxi business en eiste zijn plek op.

Tech-bedrijven zetten stuk voor stuk sectoren in onze omgeving op de kop door hun disruptieve veranderingkracht. De vraag is dan ook of met deze eerste stap van Google de tech-bedrijven ook de wereld van de woningbouwers binnendringen.



Wij zijn toch geen Google? Dat is helemaal waar. Maar de vraag als een dergelijke disruptieve verandering zich voordoet, is vooral wie kan aanhaken. Want wie niet aanhaakt, haakt af. V&D ging failliet omdat het veel te laat de omslag maakte naar online winkelen. Dit in tegenstelling tot de Bijenkorf die zijn omzet de afgelopen jaren alleen maar zag stijgen. In 2019 steeg de omzet van de Bijenkorf met 10,5 procent met dank aan de online verkopen. Toch is er in datzelfde jaar ook een recordgroei in de fysieke winkels gerealiseerd.

En dit is precies het feit waar de bedrijven met een lange historie, zoals onze bedrijven, iets kunnen bieden wat de tech-bedrijven niet kunnen. Digitaal waar het kan, maar persoonlijk waar het moet. Hoe goed het online algoritme op basis van je persoonlijke profiel en je eerdere aankopen je ook suggesties kan doen voor aankopen in de toekomst, wij mensen hebben behoefte aan persoonlijk contact. Digitaal waar kan, maar persoonlijk waar het moet. Dit is *the key to success* voor bedrijven die tijdig de omslag weten te maken en kunnen aanhaken bij de disruptieve veranderingen die de tech-bedrijven in de ene na de andere sector teweeg brengen.

Naast Google waagt sinds vorig jaar ook Amazon zich op de woningmarkt. Amazon werkt met een partner aan prefab-woningen die Alexa-apparaten en andere Amazon smart-home-technologie integreren in de muren van het huis. Het is niet zozeer dat Amazon graag huizen wil bouwen, ze zien grote kansen vanuit het oogpunt van connectiviteit.

Door samen te werken met huizenbouwers die Alexa-apparaten al geïnstalleerd hebben, kijken we straks naar Alexa zoals we vandaag de dag naar het Windows besturingssysteem van onze laptops kijken. Windows werd ook het besturingssysteem van de massa, omdat het op alle laptops en computers al was geïnstalleerd.

De belangrijkste reden van deze nieuwe toetreders in onze sector is dan ook de waarde van data en connectiviteit die woningen genereren. De tech-bedrijven zijn in staat om exponentieel te denken en zien groot verdienmodel in de afzetmarkt van wereldwijde omvang.

De vraag is dan ook hoe wij hier als sector op anticiperen. Kijken we weg of haken we aan? Verwachten we dat het allemaal zo'n vaart niet zal lopen? Of leren wij van de lessen die de sectoren die ons voor zijn gegaan geleerd hebben en de fouten die daar zijn gemaakt.

En hoewel dit nog ver weg lijkt voor ons moeten we niet onderschatten hoeveel waarde onze stenen nu al genereren, de stenen op zich en de stenen met elkaar

verbonden in een gebied, de mensen die er in wonen en de wijze waarop deze mensen met elkaar samenleven.

Google en Amazon investeren niet in stenen, maar in de data die deze stenen kunnen genereren. En hoewel wij op heel veel fronten mijlenver op deze partijen achter lopen, is er een iets waarin wij ver vooroplopen: stenen, onze woningportefeuilles. Het is dan ook de uitdaging hoe we naast de financiële vastgoedwaarde ook de data-waarde van deze stenen inzichtelijk en te gelden kunnen maken.

Er staan op dit moment 7,8 miljoen woningen in Nederland, waarvan 2,3 miljoen sociale huurwoningen. Dat is 28 procent van de totale woningvoorraad. Alleen al de corporaties van de Vernieuwde Stad, die hier vandaag allemaal aanwezig zijn, bezitten gezamenlijk ruim 1 miljoen sociale huurwoningen. Dat is een marktaandeel van 13 procent van de totale woningvoorraad! Daar kunnen Google en Amazon op dit moment alleen nog maar van dromen.

Het thema van het congres van De Vernieuwde Stad van dit jaar is de *Stad van (de generatie) van de Toekomst*. Ik zie een stad die veel digitaal wordt, die iedere seconde grote hoeveelheden data produceert. Data die ingezet kan worden om de stad ook in de toekomst leefbaar te houden. Of het nu gaat over verkeersstromen, leefbaarheidsproblematiek, hittestress of warmteverlies. Waarin een generatie woont die is opgegroeid in een digitale wereld. Voor wie wifi naast voedsel een primaire levensbehoefte is, voor wie een bankpas het grote onbekende is, die solliciteert op een baan via TikTok en die geen waarde hecht aan bezit.

Als corporaties kunnen wij aan die digitale stad een waardevolle bijdrage leveren. Data en technologie kunnen ons helpen onze dienstverlening verregaand te optimaliseren. Waarbij op termijn onze dienstverlening naadloos aansluit bij de persoonlijke wensen van onze huurders. Waarbij we de vraag al beantwoord hebben voordat hij is gesteld. Waarin er niet meer wordt gebeld voor een reparatieverzoek omdat we de storing

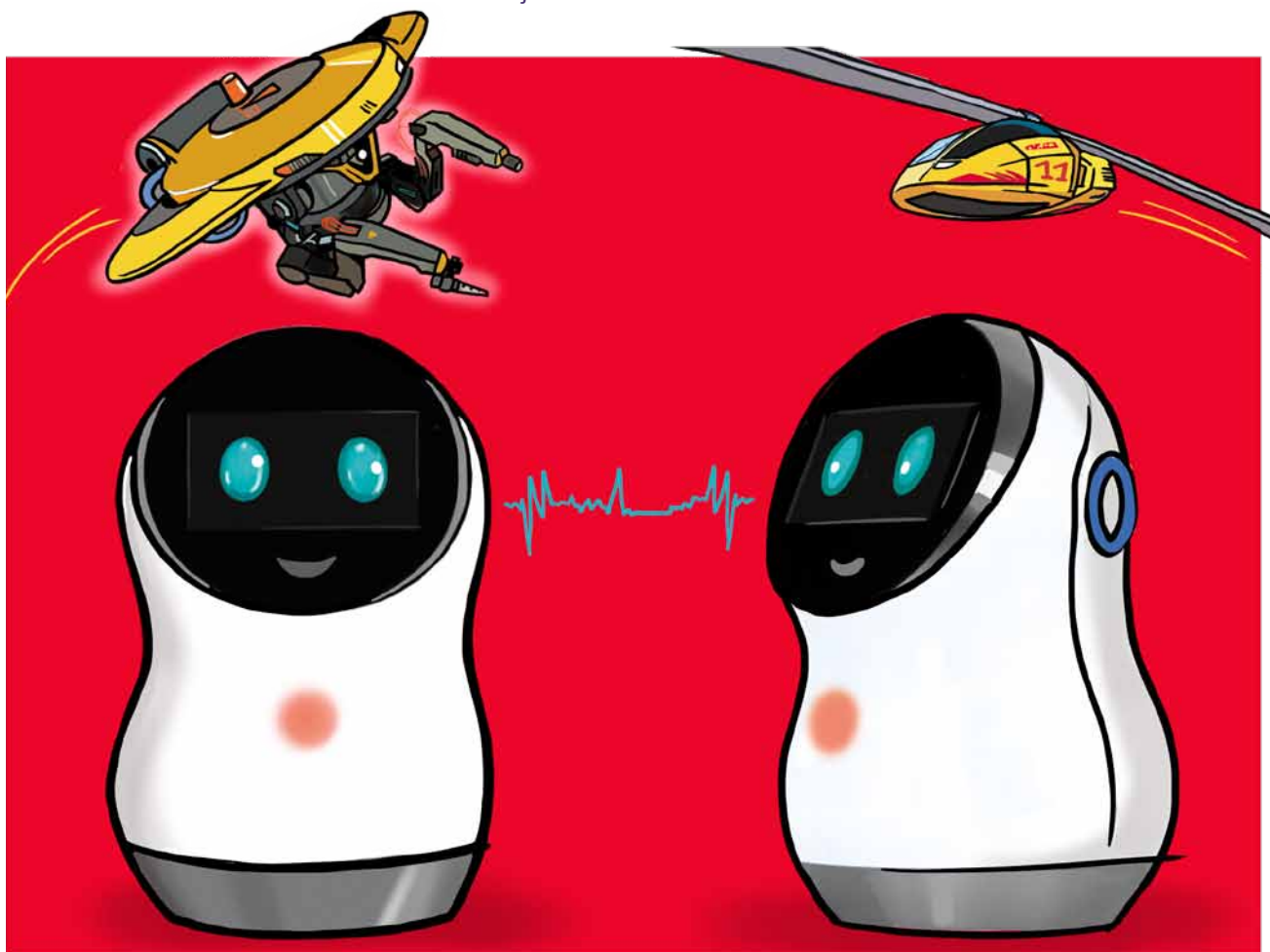
in de warmtepomp al hebben verholpen voordat hij ontstaat. Waarin we op basis van slimme algoritmes de optimale weg naar CO₂-neutraal in 2050 vormgeven.

Worden wij dan geheel overbodig? Nee. Want het is niet voor niets dat online platforms steeds vaker fysieke stores openen ter ondersteuning van het online concept. Wij bieden onze diensten digitaal aan waar kan, maar persoonlijk waar moet. Zo spelen we middelen vrij om te investeren in gezonde, comfortabele en duurzame woningen. En hebben we tijd voor persoonlijk contact voor die huurders die dat nodig hebben.

In het jaarverslag van De Vernieuwde Stad staat te lezen dat de leden gezamenlijk 100 miljoen per jaar (!) aan IT uitgeven. Dit roept de vraag op of we met deze maatschappelijke middelen niet veel meer toegevoegde waarde zouden kunnen creëren. Wat mij betreft

is het antwoord op die vraag volmondig JA. Maar dit vraagt wel een enorme *change of mind*, die alleen mogelijk is als we dat samen doen, samen als corporaties. Dus dat betekent dat we moeten stoppen met het onderscheiden van onszelf ten opzichte van de ander, dat betekent stoppen met het benoemen van de verschillen in plaats van het benadrukken van de overeenkomsten. En vooral de *sense of urgency* gaan voelen. Het wel of niet met elkaar samenwerken op het gebied van digitale transformatie is geen keuze meer, het is de strategie om te overleven. Want willen wij als corporaties onze meerwaarde kunnen blijven leveren voor de kwetsbaren in onze samenleving, dan kunnen we niet langer weggijken als wij ook in de stad van de (generatie van de) toekomst van betekenis willen zijn.

Wil je de keynote terugkijken? Klik dan [hier](#).



Luan Buleshkaj trapt af...

Ik mis mijn stad

Ik mis mijn stad

Ik ben in gevecht met mijn favoriete stek want nu is 't een pretplek, ik trek het echt slecht

Expats hebben het voor het zeggen, terwijl mijn invloed wegebt

Huisvesting is te duur, moet zelfs dokken voor mijn schuur, maar ik betaal geen cent

1500 voor de kale huur, geen haar op mijn hoofd die daaraan denkt

Mokum, ga niet bij me weg, blijf nou even, je verrijkt mijn leven

Lopend langs de zoveelste tattooshop, dit is me op het lijf geschreven

De grachten verzachten de pijn van verandering, maar zie ik weer

Dronken Engelsen, dan draai ik me vlug om

Geen rij voor de Madam Tussaud? Dat was een beeld dat nooit meer terugkomt

Ik loop over straat, zie provincialen, toeristen in groten getale, wat maak ik nu mee?

Waar is het authentieke Ajax-café? Jordanezen die feesten

Chinese maffia op de Nieuwmarkt die we allemaal nog vrezen

Niet die verdwaalde Fransman die de hele dag loopt te spacen

Het is zo simpel, de kassa rinkelt in de honderdste Nutella-winkel

Vrijheid hield deze stad altijd in evenwicht

Nederland heeft een boerkaverbod, wij vinden dat geen gezicht

Draag wat je wil

Ze vinden die Balkan-man uit Amsterdam arrogant, tuurlijk, wat dacht je dan?!

Het is geen fase

Ik scheld als Ciske de Rat en zing als André Hazes

Passeer als Johan Cruijff, tegenstanders lach ik uit

Loop over de Albert Cuyp, ben van alle markten thuis

Ik ben dapper, leerde voetballen op het pleintje van Gullit en Rijkaard

Vliegensvlug, ongrijpbaar, product van De Baarsjes zonder houdbaarheidsdatum

Je haat 'm, maar hebt 'm lief, jong van geest met een oude ziel, mijn stad

't Centrum van het universum,

't middelpunt van de aandacht

Ons pakkie an is onze manier van aanpak

Ik neem een baka bana in de Bims, een merguez-schotel in de Westside

Ben met mijn boys bij Jaxie, meeschreeuwen met de F-Side

Maar ik mis mijn stad, ondanks benarde situaties, ijskoude liquidaties, het is hard voor de mens

Zo veel ouderen onder de armoedegrens

Maar ik mis mijn stad en niemand die het beter kan vertellen

Kan bij de Dam geen cappuccino meer in het Nederlands bestellen

Ik mis mijn stad



*Luan Buleshkaj is een woord-
kunstenaar in de breedste zin
van het woord.*

Thema Duurzaamheid



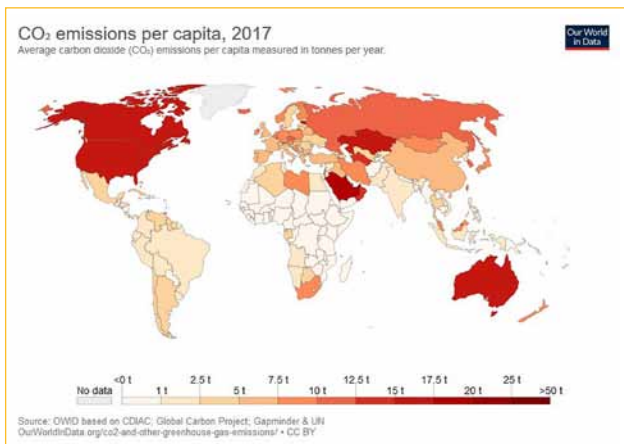
Dalila Sayd, directeur van het Eetschap, vliegt het thema duurzaamheid vanuit de voedselwereld aan. Volgens haar zijn er parallellen tussen haar werk en dat van corporaties. ‘We zijn allemaal bezig met de transitie naar een duurzame wereld en het creëren van draagvlak daarvoor.’

Haar stichting zet samen eten in als middel om te werken aan maatschappelijke vraagstukken. ‘De discussie over duurzaam voedsel gaat nu vooral over biologisch en lokaal geproduceerd eten en minder vlees op het menu. Zolang deze oplossingen echter maar voor een beperkte groep toegankelijk zijn, is er geen sprake van een duurzame traditie’, aldus Sayd. Er gaapt een enorme kloof tussen de beleidswereld, die vaak vanuit het perspectief van de hoger opgeleiden kijkt, en de lage-

re klassen, die zich niet aangesproken voelen door de beleidstaal. Gebrek aan kennis, geld, vaardigheden en een ongezonde omgeving vol goedkoop, ongezond voedsel zijn factoren die daarin meespelen. Deze mensen aanspreken op ‘duurzaamheid’ werkt niet, omdat zij hele andere zaken aan hun hoofd hebben. De kunst is daarom om te zoeken naar een andere invalshoek, bijvoorbeeld de schaarste aan voedsel. ‘Ga het gesprek aan over de behoeften van de mensen en werk samen met andere sectoren die ook een rol kunnen spelen in de oplossing’, is haar belangrijkste advies. ‘Uiteindelijk gaat het om sociale duurzaamheid; duurzaam gedrag dat voor een grote groep is vol te houden. Om dat te bereiken moet je een complex onderwerp als duurzaamheid vanuit de menselijke en niet alleen vanuit de technische invalshoek benaderen’, aldus Sayd.

Deelsessie Voor wie en van wie is duurzaamheid?

Maria Kluijtenaar, projectleider Wijken & Beleid bij Havensteder, maakt aan de hand van stellingen, filmpjes en beelden duidelijk dat kwetsbare groepen het hardst worden getroffen door de klimaatverandering. Zij wonen vaak op ongezonde en kwetsbare plekken. Dat patroon zien we niet alleen mondiaal, maar ook in Nederland, waar de kwetsbare groepen in wijken wonen die bijvoorbeeld dicht bij de snelweg liggen of waar weinig groen is. Bovendien blijkt dat die kwetsbaren ook nog eens veel minder bijdragen aan de uitstoot van CO₂, waarmee de ongelijkheid nog groter wordt. In het gesprek met deelnemers gaat het over de rol van corporaties. Juist die kwetsbaren wonen in corporatiewijken. Als corporaties zijn we ons onvoldoende bewust wat de fysieke inrichting van de omgeving voor impact heeft en het gezondheidsvraagstuk is nog onderbelicht in ons werk, zo werd opgemerkt. Dat de oplossing voor dit probleem niet alleen bij corporaties ligt is duidelijk; daarvoor is samenwerking met andere partijen nodig.



Deelsessie Een nieuwe business case voor de energietransitie

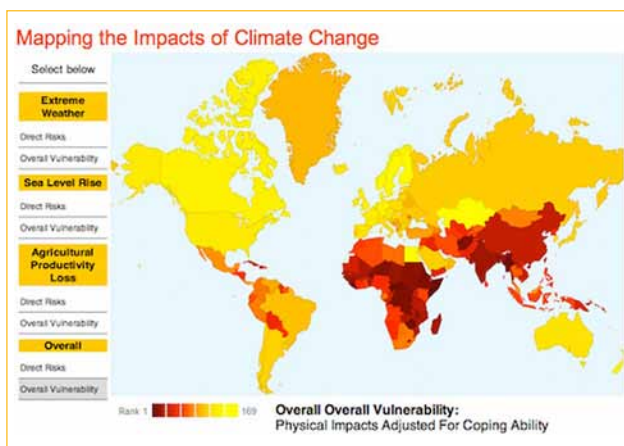
Wie deze vraag kan beantwoorden heeft het ei van Columbus in handen. *Dennis Pronk*, portefeuillemanager bij Vestia, doet in zijn sessie een voorzet. Hij bewandelt twee sporen:

- Het omdraaien en transparant maken van de business case
- Het zoeken naar alternatieve financieringsvormen

Dat we op dit moment niet slim bezig zijn, illustreert Dennis aan de hand van de zeewarmtecentrale in de Haagse wijk Duindorp, die Vestia enkele jaren geleden wilde bouwen. Door onder meer technische problemen en verzet van bewoners werd dit een debacle dat Vestia veel geld heeft gekost, een knauw gaf in het imago en tot veel ontevreden huurders leidde. Het moet dus anders. Liefst op een manier die investeringen en terugverdiencapaciteit (meer) met elkaar in evenwicht brengt.

Begin bij de huurder

In de huidige businesscase – van opwekking, via transport, levering, eigenaar naar huurder – zijn investeringen, risico's en opbrengsten niet eerlijk verdeeld en is de business case van de verschillende schakels ondoorzichtig. Dennis stelt voor de business case om te draaien en te beginnen bij de huurder, waarbij het vertrekpunt is dat de huurder niet meer aan energie mag betalen dan nu het geval is (*zie afbeeldingen pagina 9*). Alle andere schakels hebben dat als uitgangspunt en moeten er gezamenlijk uitkomen. Dat betekent transparant zijn. Om deze manier van werken voor de producenten en leveranciers aantrekkelijk te maken, kunnen corporaties over een langere periode toezeggingen doen over de aantallen woningen die kunnen worden aangesloten. Daar knelt het tegelijkertijd, zo blijkt uit een reactie uit de groep. Kunnen corporaties dat, gezien de tekorten aan middelen, op de lange termijn toezeggen en waarmaken en is dat in het kader van de governance verantwoord?

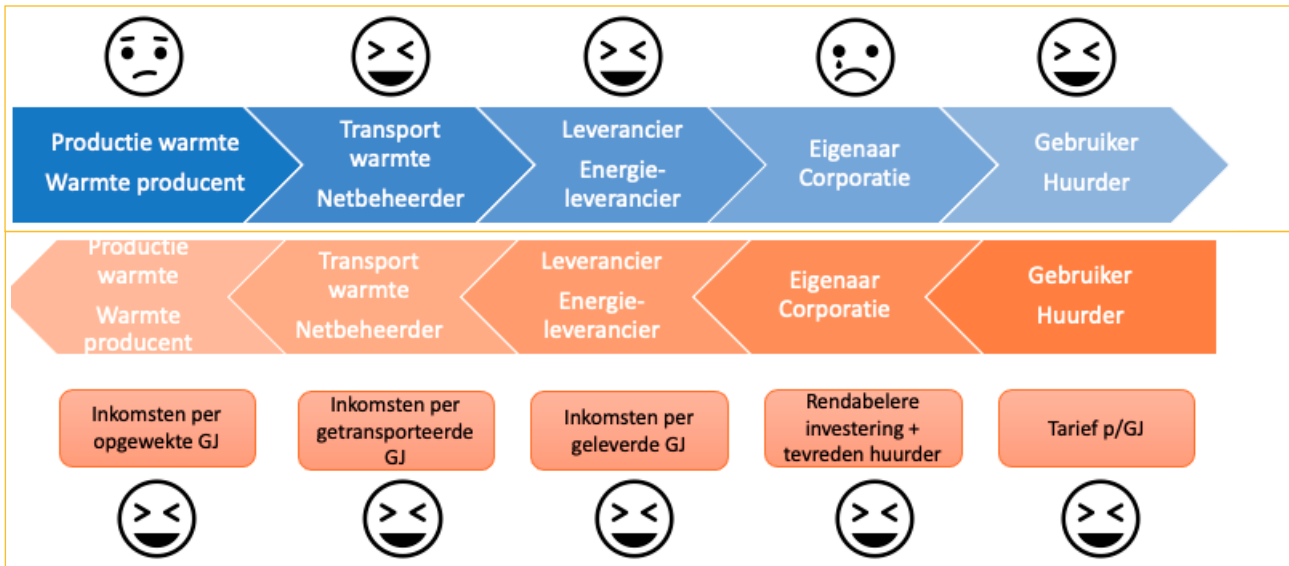


Bron: Center for Global Development

Ook is gesproken over de inzet van energiecoaches om bewoners meer bewust te maken en op weg te helpen. Dit zien deelnemers als een prima initiatief. Alleen zou het in dat gesprek niet alleen moeten gaan over daling van energieverbruik, maar ook over comfort en misschien zelfs nog breder, over duurzaam leven. Corporaties hebben een natuurlijke toegang tot bewoners, maar of zij ook dit brede gesprek moeten voeren, daarover verschillen de meningen. De kern van de sessie blijft hoe dan ook overeind: zonder rechtvaardigheid geen duurzaamheid.

Wat nemen deelnemers mee uit deze sessie?

Samen aanpakken | Niets is wat het lijkt |
Nieuwe perspectieven | **Omdenken** | Impact |
 Verantwoordelijkheid |



Blauw: oude business model. Rood: Nieuwe business model

Heeft de ESCO de toekomst?

De alternatieve financieringsvorm leidt Dennis in met een filmpje van corporatie Bo-Ex die nul-op-de-meterwoningen bouwt in Leidsche Rijn en afspraken heeft gemaakt met Eneco. Het filmpje is [hier](#) terug te zien. Deze constructie heet een *Energy Service Company*, ofwel ESCO. Het idee is dat je als corporatie de investeringen voor duurzaamheid neerlegt bij een derde partij. Die krijgt een vaste vergoeding over een langere periode. De bewoner krijgt de garantie dat hij een vast bedrag betaalt voor energie. Dat geeft zekerheid voor de huurder en er is een prikkel voor de energiep partij om de installaties constant te verbeteren. Immers, de extra rendementen verhogen de opbrengsten.

In de groep worden hier ook twee kanttekeningen bij geplaatst. Het eerste bezwaar is dat de huurder geen keuze heeft in energieleverancier en voor langere tijd aan één partij vast zit. De tweede kanttekening is dat de ESCO liever niet met individuele bewoners contracten sluit en alleen een contract heeft met de woningcorporatie, die vervolgens contracten sluit met bewoners. Veel corporaties willen dit liever niet, omdat ze dan tussen bewoner en leverancier in zitten. Ondanks de bezwaren ziet Dennis mogelijkheden. Er zijn nu veel subsidiepotjes en de overheid geeft groene obligaties uit. Als we dat geld zouden investeren in ESCO's zouden we echte stappen kunnen maken.

Wat nemen deelnemers mee uit deze sessie?

Afwijken | ESCO'S | **Samenwerken** |
Kansen | **Vindingrijkheid** |

Deelsessie Hoe stuur je op een onzekere toekomst?

Als er één thema is dat met veel onzekerheid is omgeven, dan is het wel duurzaamheid. Dat is aanleiding voor *Lidewij van Bakel*, stadsregisseur bij WonenBregburg, om een gedachtenexperiment te doen. Hoe nemen we beslissingen als we (nog) niet alle informatie hebben om een goede beslissing te nemen? Hoe gaan we om met die onzekerheid? Leidt die tot verlamming of durven we toch in het diepe te springen?

De vraag waarover het gesprek gaat, is ingebracht door een lid van een huurdersorganisatie: Welke keuzes maken we als huurdersorganisatie? We willen verduurzamen, maar wie betaalt dat? De huurders kunnen dit niet opbrengen. En als de corporatie het geld uitgeeft aan verduurzaming, kan het niet aan andere belangrijke zaken worden besteed? Hoe komen we tot een goede afweging?

Het gesprek begint met een voorzichtige stap-voor-stap benadering. Eerst het laaghangend fruit plukken, dus maatregelen nemen waarvan je precies weet wat het kost en wat het oplevert en die relatief makkelijk zijn uit te voeren. Vroeg of laat moet je echter ook beslissingen nemen die minder makkelijk zijn; waarbij er meer onzekerheid is over condities van de overheid, de technologie of de opbrengsten. Mag je dan experimenteren met gemeenschapsgeld, wordt gevraagd. Een deelnemer antwoordt: 'Het is als in je eigen leven. Je moet voortdurend afwegingen maken.' Dus experimenteren mag. Sterker nog, met de keynote van Maartje Brans in gedachten, móét je zelfs experimenteren en innoveren. Immers, wie niet aanhaakt, haakt af, brengt iemand in.

Wat wel belangrijk is, zo wordt gezegd, is om met elkaar het goede gesprek te voeren, waarin alle belangen en alle relevante punten op tafel komen. Of het nu gaat om het gesprek tussen huurders en corporaties of tussen corporaties en gemeenten. De uitdaging van de energietransitie kunnen we alleen gezamenlijk oplossen en daarvoor moeten we soms over de grenzen van onze eigen organisatie of ons eigen belang heen kijken. En zo verandert een gesprek over onzekerheid en angst voor verkeerde beslissingen in een enthousiast betoog over innovatie en organisatienetwerken.

Wat nemen deelnemers mee uit deze sessie?
Doelvragen | Inspirerend | **Samen doen** |
Kans | **Algemeen belang** | Vooruit |

De kijk van Luan Buleshkaj

Ik heb mijn stad weer terug

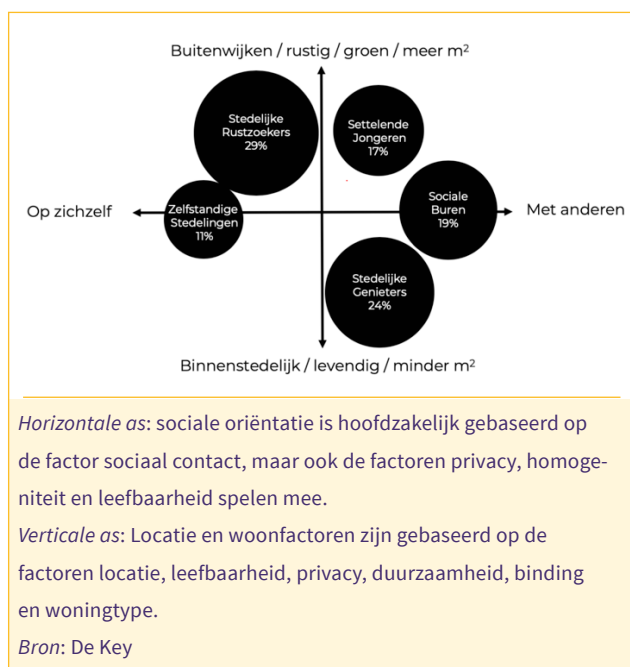
Het gezang van de oude straatmuzikant voor de KFC geeft me kippenvel
In de Jordaan wordt weer gesproken met een dikke L
In het Westerpark hoor ik geen Spaans, Italiaans of Frans
Maar Marokkaans, Turks, Surinaams en Nederlands
Mijn stad, republiek Amsterdam is weer één natie
Alles goed? Lebes? Nasilsin? Faka? Ki basi?
Tuurlijk zijn er nog irritaties over hipsters met staartjes
Eva's en Anna's die borrelen in De Baarsjes
Maar ik heb mijn stad weer terug
Die vieze pizzeria's op het Rokin zijn nagenoeg failliet
Op de Wallen zie ik bewoners met hun ogen wijd lachend op straat lopen
Ik heb mijn stad weer terug
Ik was vandaag op de Dam en er was geen hond
Geen kat die uit de boom gekeken werd
Geen tortelduifjes voor de Bijenkorf
Het was muisstil
Alsof ze nooit hier waren
Zelfs Artis was gesloten
Eindelijk spenderen we tijd met onze dierbaren
Ik heb mijn stad weer terug



Thema Leefbare en toegankelijke wijken

Hoe realiseren we leefbare en toegankelijke wijken voor toekomstige generaties en welke rol kunnen jongeren spelen als het gaat om de leefbaarheid in de wijk? Om die vragen te kunnen beantwoorden, moeten we eerst meer zicht hebben op de jongeren zelf. *Barend Wind*, adviseur Strategie & Beleid bij Woonstichting De Key, deed onderzoek naar verschillende typen woonstarters. Immers, wie jong is, wil nog niet per definitie hetzelfde als andere jongeren. Waarin verschillen jongeren qua levenshouding en hoe vertaalt zich dat in het type woning dat ze zoeken en de plek waar ze graag willen wonen?

Het onderzoek laat zien dat er grofweg vijf typen woonstarters zijn te onderscheiden.



Zoals uit de grafiek blijkt, vormen de jongeren geen homogene groep. Sommigen zijn meer gericht op sociale contacten, anderen hechten meer waarde aan privacy. De een wil graag voorzieningen delen met anderen, de ander niet. De een woont graag met gelijkgestemden en de ander houdt juist van diversiteit. Wat

opvalt is dat met name de hoger opgeleide jongeren te vinden zijn in de groep 'stedelijke genieters' en jongeren met een MBO of lagere opleiding eerder te vinden zijn in de groepen 'stedelijke rustzoekers' en 'settende jongeren'.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn interessant om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen en ze zeggen ook iets over de betrokkenheid van verschillende groepen jongeren bij de buurt. Vooral dat laatste is interessant in het kader van het thema Leefbare en toegankelijke wijken.

Deelsessie Vitale coalities en de rol van jongeren

Jo-Anke van Dam, adviseur Strategie & Innovatie bij Vidomes, houdt een gloedvol betoog over vitale coalities. Een vitale coalitie is een verbond van één of meer partners die gezamenlijk tot oplossingen voor problemen in een wijk komen. Het zijn in feite organisatienetwerken, gebaseerd op wederzijds vertrouwen, die gebruik maken van alle kennis die binnen zo'n netwerk aanwezig is om hardnekkige problemen aan te pakken. Er zitten mensen in die intrinsiek gemotiveerd zijn.

Hoe kun je nu jongeren inzetten voor zo'n aanpak? Uit het onderzoek van De Key blijkt dat jongeren weliswaar geen homogene groep zijn, maar dat een groot deel zich wel verantwoordelijk voelt voor de directe leefomgeving. Daar liggen dus kansen. Het is alleen wel zaak om jongeren aan te spreken op een manier die bij hen past, voegt Jo-Anke toe. Ze geeft het voorbeeld van een kindhuurderaad. Sluit ook aan bij bestaande netwerken om met jongeren in contact te komen, zoals de sportschool of een vereniging, voegt ze toe.

Inventarisatie ideeën

De worsteling om jongeren te betrekken bij de wijkaanpak of het beleid van corporaties wordt door de deel-

nemers herkend. Met name de jongeren die nog geen huurder zijn, zijn moeilijk te bereiken, want je kunt ze weinig concreets bieden. Met digitale middelen zijn positieve ervaringen opgedaan. Ook wordt de suggestie gedaan om jongeren door andere jongeren te laten aanspreken. Zoek daarvoor jongeren uit je eigen organisatie of jongeren in de wijk die een rolmodel zijn voor anderen. Misschien moeten we als corporaties ook meer doen om ook voor jongeren inzichtelijk te maken wat een corporatie eigenlijk is, zo wordt geopperd. Bijvoorbeeld via lessen op scholen of meeloopstages. Als we het echt graag willen, dan zijn er tal van mogelijkheden om het gesprek aan te gaan. Daarvoor is wel nodig dat wij op z'n tijd uit onze systeemwereld stappen en aansluiten bij de leefwereld van de ander en daarover het gesprek aangaan. En tegelijkertijd wil je ook dat de ervaringen weer landen in beleid. Je moet dus beide 'talen' kunnen spreken.



Wat nemen deelnemers mee uit deze sessie?

Kinderhuurdersraad | **Leefwereld van jongeren**
| **Betrokkenheid van jongeren** | Tijdig |
Oversteken | **Doen** | Oogkleppen |

Deelsessie Zorro, de corporatie van 2035

De jongeren zitten in 2035 aan de knoppen en hebben corporatie Zorro opgericht met als missie 'Wonen voor iedereen, wonen zoals het hoort'. De kernelementen van Zorro zijn: zelfstandig, democratisch, voor iedereen en de basis op orde. *Kevin van Vliet* en *Sjoukje Sikkema*, die samen het programma Talent in Huis hebben doorlopen en nu werkzaam zijn bij respectievelijk Kleurrijk Wonen en Mitros, nemen de groep mee in hun toekomstvisie. Ze doen dat onder leiding van *Roxanne Mulder*, analist bij Staedion.

Zeggenschap in de buurt

Het belangrijkste verschil met nu is dat Zorro geen toegelaten instelling meer is en dus ook niet hoeft te voldoen aan de verantwoordingeisen en regels van de overheid. Zou het kunnen, helemaal financieel zelfstandig, vraagt een deelnemer zich af? Kapitaal is de hamvraag, volgens Kevin, maar dit zou kunnen komen van filantropen en investeerders die geloven in onze missie. Kevin en Sjoukje zien Zorro als een beleggingsfonds, waaronder verschillende buurtholdings hangen, die in het bezit zijn van de gemeenschap. Het uitgangspunt van Zorro is dat alle mensen deugen. Zorro legt de gemeenschap daarom verschillende keuzemogelijkheden voor en het buurtparlement kiest. Die gezamenlijke zeggenschap zorgt ook voor meer sociale cohesie in de wijk, zo is de gedachte.

Stel je bent zelf huurder van Zorro, waarover zou je dan iets te zeggen willen hebben? Natuurlijk over het geld en de investeringen die gedaan worden, blijkt uit de reacties. Een deelnemer merkt op dat misschien niet alle huurders mee willen denken. Sommige mensen willen gewoon fijn wonen en hebben al veel andere dingen aan hun hoofd. Volgens Kevin zijn er voldoende manieren te bedenken om meedenken voor iedereen aantrekkelijk en mogelijk te maken. Je bent immers zelf mede-eigenaar, dus er is ook een belang.

Focus op wonen en gebruik van Artificial Intelligence (AI)

Een ander element in de strategie van Zorro is dat ze zich richt op een hele brede doelgroep. Zorro biedt



Deelsessie Het effect van polarisatie op leefbaarheid in wijken

Elisa Corporán Souverein, adviseur bij Parteon, stelt de toegenomen polarisatie in de maatschappij aan de orde aan de hand van thema's als #viruswaarheid, #corona-eenzaamheid, #BLM en #SamuelPaty. Veel van deze thema's raken jongeren en hebben effecten op de wijk. Neem de jongeren die gaan rellen, omdat ze het gevoel hebben dat ze niets meer mogen door de coronapandemie. Of de impact van de Black Lives Matter beweging, die ook onder jongeren veel losmaakt en tegenstellingen tussen zwart en wit vergroot, ook op wijkniveau.

een woning voor iedereen. Het streven is gemêleerde wijken, want zonder mix geen vitale wijken, zo is de gedachte. Dat betekent dat de zorg voor de kwetsbaarste groep weer bij de zorginstellingen komt. Een deelnemer vraagt zich wel af hoe je tot die mix komt. In de praktijk willen mensen immers vaak met dezelfde soort mensen wonen.

Tot slot maakt Zorro volop gebruik van algoritmen en AI voor de onderhoudsplanning, de portefeuillestrategie en het bewaken van de circulariteit. Een wat oudere huurder onder de deelnemers voelt zich 'als een vis op het droge' met al die techniek. Ouderen willen gewoon een huismeester die langs komt, zo denkt hij. Het mooie van al die techniek is juist dat het middelen en tijd vrij maakt voor andere zaken. In de berekening van Kevin houdt Zorro meer geld over dan corporaties nu.

Wat zou je aan het buurtparlement willen voorstellen om met dat geld te doen? Die vraag leggen Kevin en Sjoukje voor aan de groep. De deelnemers kiezen vooral voor investeringen in de woningen, maar ook voor betaalbaarheid. Ook zou men aan het buurtparlement willen voorleggen in welke volgorde investeringen in duurzaamheid gedaan moeten worden.

Zorro zet de corporatiewereld zoals we die nu kennen op zijn kop en gaat over tot een herverdeling van macht en middelen. Dat geeft een heel nieuw perspectief op de rol die corporaties vervullen.

Polarisatie ontstaat als er veel verschillen zijn in de wijk en mensen elkaar niet meer begrijpen of elkaar aanspreken. Er ontstaat ongemak, gevolgd door onderhuidse spanningen, ruzies en uiteindelijk kan de boel escaleren. De 'polen' laten van zich horen, maar daar tussenin zit het 'stille midden'. De mensen met extreme opvattingen willen deze mensen aan hun kant krijgen. Als dat lukt, versterkt dat de polarisatie. In het midden ligt ook de oplossing. Vanuit het midden kun je bruggen bouwen en overeenkomsten in plaats van verschillen benadrukken. Bekijk [hier](#) een kort filmpje dat polarisatie uitlegt.

Investeer in mensen

Hoe is dat beeld in onze eigen wijken? Is daar ook sprake van polarisatie? Dragen we er als corporatie misschien zelfs aan bij? Dat polarisatie ook op wijkniveau voorkomt bevestigen alle deelnemers. En zeker niet alleen in corporatiewijken; ook in goede wijken staan de buurtapps soms op springen van de tegenstellingen. Polarisatie lijkt daarom meer met ons als mensen te maken te hebben dan met wijken. Een huurder uit een corporatiewijk wijt de spanningen vooral aan het toewijzingsbeleid, waardoor er veel mensen uit de maatschappelijk opvang in buurten wonen en veel verschillende culturen naast elkaar leven. Hoewel dit zeker bijdraagt aan de polarisatie, lijkt die niet de oorzaak.

Wat nemen deelnemers mee uit deze sessie?

Zelfstandigheid | **Herverdeling** |
Ik voel me oud | **Magic mix** |

Wat kunnen we als corporaties doen om polarisatie tegen te gaan? Niet iedereen zit op één lijn als het gaat over de rol van corporaties. Is het wel onze rol? Een belangrijke verantwoordelijkheid ligt ook bij gemeenten en welzijnsorganisaties, zo is het idee. Toch kunnen corporaties wel wat doen. Een deelnemer pleit voor het aanpakken van onderliggende oorzaken. Wangedrag komt vaak voort uit onmacht en gebrek aan perspectief. Als we zorgen dat er voldoende te doen is in de wijken en er kansen zijn, kunnen we bijdragen aan de oplossing. Sociaal beheerders en huismeester spelen daarin een rol. Meer investeren in die 'zachte kant' is belangrijk. We moeten in gesprek blijven. Is een goede afspiegeling van de bevolking in de organisatie dan belangrijk? Sommigen denken van wel, anderen vinden kleur minder belangrijk dan vaardig-

heden. Voormalig opbouwwerkers en politiemensen werken nu voor een corporatie, omdat zij die vaardigheden hebben.

Het kan natuurlijk ook heel anders. Je kunt je als corporatie ook terugtrekken uit de wijk en bewoners zelf die functie laten vervullen. Bij een corporatie in Limburg werken ze met vrijwilligers uit de wijk, die ondersteund worden met trainingen. Op 10.000 woningen zijn nu 200 vrijwilligers aan het werk die regelmatig bij bewoners over de vloer komen, een praatje maken en problemen oplossen. Die positieve voorbeelden van mensen die bijdragen aan de wijk zouden we veel vaker moeten laten zien, wordt gezegd. Die grote middengroep bestaat immers uit mensen die deugen.



Thema Voldoende plek om te wonen



Ruim 300.000 woningen komen we tekort in Nederland. We moeten dus flink aan de slag. Hoe gaan we deze immense klus klaren? En vanuit welke ideeën over wat een rechtvaardige stad is, maken we onze keuzes?

In gesprek met Edwin Buitelaar

Bram Meijers, ontwikkelmanager bij de Alliantie, sprak hierover met Edwin Buitelaar. Hij is bijzonder hoogleraar Land and Real Estate Development aan de Universiteit Utrecht en senior onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving. Hij publiceerde onlangs het essay ‘Maximaal Gelijk Voldoende Vrij: vier perspectieven op de rechtvaardige stad’. Lees het volledige essay [hier](#).

Iedereen heeft het tegenwoordig over de inclusieve stad. Een stad waar iedereen kan wonen. Dat klinkt mooi, daar kan niemand op tegen zijn. Maar wat betekent het dan precies? Het is een begrip dat volgens Buitelaar verwarring scheidt. Daarom gebruikt hij liever het begrip rechtvaardige stad, omdat dit een normatief begrip is. Het gaat om beleidskeuzes en de beleidskeuzes die wij maken zijn vaak gestoeld op uiteenlopende betekenissen van het begrip ‘rechtvaardig’. Bovendien corresponderen onze doelen vaak niet met de beleidskeuzes die we maken. Buitelaar wil dat met zijn essay inzichtelijk maken en ons als beleidsmakers helpen om bewustere keuzes te maken. Buitelaar onderscheidt vier verschillende vormen van rechtvaardigheid, die ieder geworteld zijn in een filosofische stroming:

- De welvarende stad, gericht op maximale welvaart voor zoveel mogelijk mensen (denk aan de Sleutelprojecten);
- de egale stad, gericht op een gelijke verdeling van alle voorzieningen (denk aan het wijkenbeleid gericht op menging);
- de voorzienende stad, gericht op genoeg voorzieningen voor iedereen;
- de vrije stad, gericht op de institutionele randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de stad.

De vraag hoe we op korte termijn het enorme tekort aan woningen te lijf gaan, past volgens Buitelaar goed bij het rechtvaardigheidsbegrip van de voorzienende stad, zorgen dat er voor iedereen een plek is om te wonen.

Bram Meijers vraagt hoe gemeenten meer kunnen sturen op het beschikbaar komen van locaties voor woningbouw. Volgens Buitelaar wordt regie nu als dé oplossing gezien, maar de procedures rond het vaststellen van bestemmingsplannen kosten gewoon veel

Hoe zorgen we voor voldoende plek om te wonen voor starters?

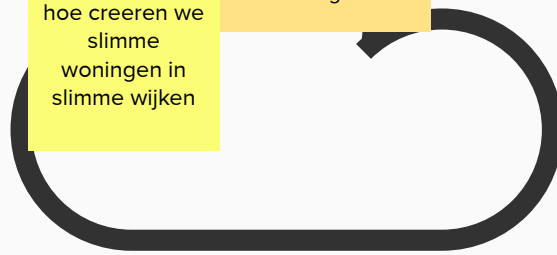
27/11/2020 - 2025

Kan ik vanuit mijn rol dit doen...



na 2025

Kan ik vanuit mijn rol dit doen...



Opbrengst discussie deelnemers

tijd. Regie gaat de pijn niet korter maken, stelt Buitelaar.

Hoe kunnen jongeren en starters meer plek krijgen in de stad, wil Meijers weten. Volgens Buitelaar is een substantieel programma voor sociale-huurwoningen nodig, waar deze groepen ook terecht kunnen. Daar ligt primair een taak voor corporaties. Daarnaast zijn er ook landelijk aanpassingen nodig om de betaalbaarheid te garanderen. Die dingen kun je op gebiedsniveau niet oplossen. We zouden daarnaast meer regionaal moeten kijken, want dat is het niveau waarop de woningmarkt werkt. Op dat niveau moet je voor alle typen woningzoekenden een geschikt woonmilieu creëren. Als het gaat om bovenlokale coördinatie moeten provincies een veel prominentere rol spelen, vindt Buitelaar. Op termijn verwacht Buitelaar dat we ook buiten de steden weer gaan bouwen, maar wel in de nabijheid van de stad. In de stad zijn dan wat kleinere woningen en daarbuiten wat grotere en goedkopere woningen. Het hele pallet moet voor iedereen in de regio een geschikte woning opleveren.

Bekijk [hier](#) de video met het hele interview.

Deelsessie Hoe lossen deelnemers woningtekort op?

Loek van Bergen en Henegouwen, junior assetmanager bij Woonzorg Nederland, *Isa van der Wielen*, trainee projectleiding afdeling Vastgoed bij Haag Wonen en *Marc van der Velden*, communicatieadviseur bij Woonbron, leggen aan de deelnemers de vraag voor wat zij op korte termijn – tot 2025 – gaan doen om meer woningen te realiseren en welke stappen ze op de langere termijn, dus na 2025, zouden zetten.

Korte termijn: bouwen en herverdelen

Op de korte termijn willen deelnemende corporaties vooral meer sociale huurwoningen bouwen en ook weer inzetten op het middensegment. De financiering is daarbij nog wel een bottleneck. Om de woningproductie te versnellen kunnen meer flexwoningen worden gebouwd. Het is niet altijd nodig om nieuwe woningen te bouwen, soms kun je ook met andere

maatregelen meer mensen aan een woning helpen, zoals de mogelijkheid om bestaande woningen te delen en te werken met tijdelijke contracten om de doorstroming te bevorderen. Een bepaald percentage van de beschikbare woningen zou moeten worden toebedeeld aan starters, een maatregel die naadloos aansluit bij de definitie van de egale stad. Ook wordt gezegd dat corporaties veel meer moeten doen om de urgentie inzichtelijk te maken of de urgentie te laten zien.

Lange termijn: samen voor maatschappelijk rendement

Op de lange termijn is het voor velen niet ondenkbaar dat we weer grootschalig in het groen aan de randen van bestaande steden gaan bouwen. Daarvoor is sturing vanuit de regio of het Rijk gewenst. Misschien is het tijd voor een nieuwe Vinex. Deelnemers houden ook een pleidooi om in gezamenlijkheid – Rijk, gemeenten, ontwikkelaars en corporaties – verder te kijken dan de dag van morgen of de huidige regeerperiode. Daarbij zou vooral het maatschappelijk rendement centraal moeten staan. Anderen zoeken het meer in het bevorderen van de doorstroming en nieuwe woonconcepten voor ouderen om die doorstroming op gang te helpen. Ook zou er meer ruimte moeten komen voor nieuwe toetreders en nieuwe initiatieven op de woningmarkt. Het veranderen van de kaders past in het denken over de vrije stad, die mogelijkheden biedt voor nieuwe spelers.



Afsluiting Luan Buleshkaj

Hoopvolle toekomst



We begonnen met Maartje Brans
Vanaf haar eerste zin gaf zij de dag al glans
Ze had het over solliciteren via TikTok, is dat dan het heden?
Een baan krijgen door je dansvaardigheden
En hulde aan Jörgen Tjon a Fong
Hij had elke keer een leuk bruggetje en deed een digitale sprong
Bram Meijers vroeg: is er voldoende plek om te wonen in de stad?
En zo ja, wie neemt dan de leiding?
Ach, je weet dat ik van mijn stad genoot, want er is een alliantie
Een woning vinden? Daar ben ik een kei in
Kijk, duurzaamheid is voor iedereen, van Amsterdam tot aan Groningen
Maar waarom krijgen mensen in de vrije sector meer info dan gezinnen in sociale huurwoningen?
We moeten onze inclusieve blik verruimen, ons uitspreken en niet zwijgen
De mensen opzoeken. afreizen naar allerlei hoeken van het land...om de cirkel rond te krijgen
We hebben het over een duurzame toekomst, maar daarvoor moeten we weer samenkomen
Samen dromen, hopen dat deze digitale tijd niet eeuwig is
Want het aanraken en aankijken wordt echt een gemis
Misschien wat meer kijken naar gevoel dan naar verstand
De toekomst is onzeker, maar duurzaamheid niet, dan hebben we zelf in de hand
De jongeren dragen de vooruitzichten, misschien wel te veel bagage
Laten we zorgen voor een kwalitatieve leefbaarheid
Een positieve realiteit in plaats van een constante strijd
Ik praat met boys uit mijn wijk en zeg kijk: er is meer dan Gucci of een dure brommer
En wij zeggen geen BoLo want we zijn geboren en getogen in Bos & Lommer
Willen we de leefbaarheid verbeteren? Creëer vitale coalities
Maak geen misbruik van je positie, en breek met achterhaalde tradities
Door weer en wind ga ik door, bliksemsnel zal ik bewegen
Een woordenwolk zorgde voor deze poëtische regen
In tijden van verlies ben ik diegene die voor winst kiest
De Vernieuwde Stad vind je in alle provincies
Van Flevoland naar Drenthe, de Veluwe naar Texel
Ik weet dat het goedkomt
Laten we proosten op een hoopvolle toekomst



De Vernieuwde Stad is het platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 27 leden vertegenwoordigt het platform 40% van de sociale huursector. Het richt zich op de vraagstukken én uitdagingen rondom het wonen in grote steden en in vitale wijken en wat grote corporaties daaraan kunnen bijdragen. De Vernieuwde Stad wisselt kennis en ervaring uit, denkt na, onderzoekt en agendeert het debat.

Leden van De Vernieuwde Stad zijn: Actium, de Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Haag Wonen, Havensteder, Lefier, Mitros, Mooiland, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, WonenBrebreg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland, Ymere en Zayaz.

Met de serie STADSPAPERS brengt De Vernieuwde Stad een reeks korte, digitale publicaties uit over thema's op het gebied van het stedelijk wonen. Met feitelijke informatie en met visies en opvattingen.

devernieuwdestad

Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam
 vermeulen@devernieuwdestad.nl
 reimerink@devernieuwdestad.nl
 www.devernieuwdestad.nl

Congresorganisatie

&Maes i.s.m. Jong-DVS, Yves Vermeulen en Letty Reimerink (DVS)

Jong DVS

Lidewij van Bakel, Loek van Bergen en Henegouwen, Florine van Boetelaer, Elisa Corporán Souverein, Jo-Anke van Dam, Inge Faij, Robin Hulsman, Daniël Kipp, Maria Kluijtenaar, Bram Meijers, Roxanne Mulder, Kiki Norbruis, Dennis Pronk, Marc van Velzen, Isa van der Wielen, Imke van Zwet

M.m.v.

Dalila Sayd, Edwin Buitelaar, Maartje Brans, Barend Wind, Kevin de Vries, Sjoukje Sikkema, Jörgen Tjon-a-Fon en Luan Buleshkaj

Tekst – De Vernieuwde Stad, Letty Reimerink

Illustraties voorkant en binnenwerk – Flos Vingerhoets

Fotografie – Petra van Schaik (p.14); Theo Scholten (p.17)

Ontwerp en opmaak – Carta, Lian Oosterhoff

december 2020