

# Corporatieprogramma 2025



# Corporatieprogramma 2025

In dit corporatieprogramma staan de Platform31-activiteiten die interessant zijn voor corporaties. We bepalen het programma op basis van gesprekken met partners en in samenwerking met een klankbordgroep, bestaande uit vijf corporatiemedewerkers. Indien relevant leggen we verbandingen met andere partijen, zoals ministeries, gemeenten, particuliere verhuurders of adviesbureaus. De activiteiten worden gefinancierd van de jaarlijkse corporatiepartnerbijdrage en door aanvullende financieringsbronnen, zoals het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VRO) en Aedes.

De activiteiten delen we in naar zes thema's:

1. Regie op wonen (zie p.3)
2. Woningtekort (zie p.5)
3. Leefbaarheid (zie p. 8)
4. Specifieke doelgroepen (zie p. 12)
5. Betaalbaar wonen en werken (zie p. 14)
6. Verduurzaming (zie p. 18)

Het merendeel van de activiteiten is exclusief voor partnercorporaties.





# 1. Regie op wonen

## Discussiedagen Sociale Huisvesting 2025

- Tweedaags evenement
- Projectleider: Fons Lustenhouwer

Het jaarlijks tweedaagse evenement waarin bevlogen strategen en experts in woonbeleid samen nadenken over een centrale vraag of thema. In 2025 vindt de 11e editie plaats op 29 en 30 oktober. Bij aanmelding schrijven alle deelnemers een abstract van 250 - 500 woorden waarin een analyse, een visie en/of een idee kort uiteen wordt gezet aan de hand van enkele stellingen. Een klein organisatiecomité beoordeelt vervolgens de ingediende abstracts en maakt zo nodig een selectie. De auteurs van de abstracts worden gevraagd een paper te schrijven van maximaal 2.500 woorden. Het is ook mogelijk gezamenlijk een paper te schrijven.

Tijdens de discussiedagen discussiëren en spreken de auteurs over de manier waarop de door hen geschetste oplossingen soelaas kunnen bieden. In verschillende gespreksrondes staan telkens enkele samenhangende papers ter discussie. We organiseren de Discussiedagen Sociale Huisvesting in samenwerking met Kennisplatform Corpovenista, Aedes en TU Delft - Faculteit Bouwkunde.

## Hoe kunnen corporaties meer middenhuurwoningen realiseren?

- Kennissessies, verkenning
- Projectleider: Fons Lustenhouwer

Bij de invoering van de Woningwet (2015) hebben corporaties hun daeb en niet-daeb (administratief) gescheiden. De achterliggende gedachte was dat corporaties voor het realiseren en beheren van de middenhuur 'normaal' moeten concurreren met de markt. Door de scheiding hebben ze geen financieringsvoordelen bij het aantrekken van leningen, zoals in de sociale huur. Inmiddels wordt de soep minder heet gegeten. De markttoets is in 2023 definitief afgeschaft. Dit maakt voor corporaties de weg vrij om (meer) middenhuurwoningen te bouwen. Verder worden in Brussel gesprekken gevoerd over het verruimen van Europese staatssteunregels zodat het onderlinge waarborgstelsel bij de financiering van middenhuurwoningen kan worden ingezet.

Wat vraagt dat van corporaties? Welke mogelijkheden hebben corporaties binnen de bestaande regelgeving om (meer) huishoudens met (lage) middeninkomens te huisvesten? Bijvoorbeeld door het inzetten van de vrije toewijzingsruimte? Of door vanuit de bestaande woningvoorraad meer middenhuurwoningen te realiseren? Tegen welke beperkingen lopen zij aan binnen het huidige scheidingsregime? Welke bijdrage zou het flexibiliseren van de scheiding van daeb- en niet-daeb door corporaties kunnen opleveren aan het effectief bedienen van het midden- (en sociale) huursegment? Daarover gaan we in gesprek met corporaties, het WSW, het ministerie van BZK, de Autoriteit Wonen, Aedes, de Woonbond en andere deskundigen.



### Serious game Visie op wonen

- Interactief gespreksmiddel voor de woonopgave, eventueel specifiek voor duurzaamheid
- Projectleider: Vera Beuzenberg
- Spel op aanvraag tegen betaling.

De jaarlijkse prestatieafspraken vragen je als corporatie continu met je huurdersorganisatie in gesprek te blijven. Het Platform31-Wonenspel kan als een start fungeren voor het opstellen van bijvoorbeeld nieuwe prestatieafspraken. Het is een gespreksmiddel voor huurders, corporaties en gemeenten. Ook schuiven regelmatig welzijnsorganisaties aan. Gedurende het spel krijgen deelnemers een gezamenlijk beeld van de woonopgave in het betreffende gebied. Het spel wordt inclusief spelbegeleiding geleverd, op een gewenste locatie gespeeld en duurt 3 uur.

Er is ook een spelvariant beschikbaar die inzoomt op duurzaamheidsmaatregelen voor corporaties.





## 2. Woningtekort

### Sociale en betaalbare woningbouw voor corporaties en gemeenten

- Artikel
- Begin 2025
- Projectleider: Jeroen Mens

In september 2024 ging de leerkring ‘Sociale en betaalbare woningbouw voor corporaties en gemeenten’ van start. Binnen deze leerkring ging een groep van tien gemeente- en corporatiemedewerkers gezamenlijk aan de slag met hun (eigen) cases, vraagstukken en knelpunten rond de realisatie van sociale en betaalbare woningen. Hoe krijgen gemeenten en corporaties dit, in samenwerking met marktpartijen, voor elkaar?

Elke sessie had een specifiek thema waarover experts en ervaringsdeskundigen hun kennis en ervaringen deelden. De deelnemers gingen daarna in groepjes en in bijzijn van de sprekers in gesprek voor een verdiepingslag.

Drie van de vier sessies waren in 2024. In januari 2025 vindt de laatste, afsluitende sessie plaats. Daarna worden de opgedane inzichten gebundeld en openbaar gemaakt in de vorm van een kort, verdiepend artikel op de website van Platform31.





## Voorrang voor woningdelers binnen woonruimte-verdeelplatforms

- Werksessie en artikel
- Looptijd: 2023 - 2025
- Projectleider: Frank Dirks

In veel woonruimteverdeelpartners is woningdelen nog niet mogelijk. Corporaties bieden woningdelen buiten het woonruimteverdeelpartners aan, of werken met een (tijdelijke) tussenoplossing. Nu woningdelen steeds meer op de beleidsagenda komt, pilots in beleid worden omgezet en ingezet wordt op opschalen, neemt het belang van het goed inbedden van woningdelen binnen de woonruimteverdeelpartners toe. Een 'aparte' goed werkende woningdeel-formule (en -module) wordt dan wel een randvoorwaarde. Maar hoe richt je dat dan in? En wat vraagt dat van deelnemende partijen?

We gaan hierover in gesprek met een kleine groep koplopers. De koplopers delen hun ervaringen en overwegingen, zetten voor- en nadelen op een rijtje, formuleren tips. Daarnaast werken ze toe naar een wensenlijstje of visie hoe woningdelen optimaal in te bedden (mogelijk kan dat op meerdere manieren) en welke randvoorwaarden daarvoor nodig zijn.

De opgedane inzichten worden gebundeld en openbaar gemaakt in de vorm van een kort, tips-artikel op de website van Platform31. Voor de deelnemers levert de werksessie input voor een programma van eisen richting leveranciers en een beter beeld van verschillende werkwijzen.

## Model friendscontract

- 2025
- Projectleider: Frank Dirks

Het friendscontract is een interessant woonconcept voor woningcorporaties die snel meer woonruimte willen bieden door bestaande woningen beter te benutten. Je kunt er jongeren en vriendengroepen mee huisvesten, maar ook twee individuele woningzoekenden kunnen ermee geholpen zijn. Friendscontracten zijn toepasbaar in de middenhuur, maar ook in de sociale huur en vereisen weinig systeemaanpassingen. Voor huurders zijn de woonlasten laag, terwijl de huuropbrengsten voor de corporatie stijgen ('normaliseert') en de huurtoeslaguitgaven dalen.

Een voorbeeld friendscontract helpt corporaties op weg. Het werkt drempelverlagend en stimuleert daardoor tot meer woningdelen. Samen met VRO en Aedes ontwikkelen we een model friendscontract met verschillende keuzemogelijkheden om praktische handvatten aan corporaties te bieden.



## Goede regionale samenwerking vormgeven tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen

- Drie artikelen en webinar (onder voorbehoud)
- 2025

Gemeenten, corporaties en marktpartijen staan voor een grote woningbouwopgave, waarvan 2/3 in het betaalbare segment. Het vinden van beschikbare locaties is vaak complex, bouwkosten stijgen en personeelstekorten groeien. Andere complicerende factoren zijn duurzaamheidsvraagstukken, een goede aansluiting op de infrastructuur en de wens voor leefbare wijken, wijken waar iedereen zich thuis voelt.

Voor dit alles is het belangrijk dat corporaties, gemeenten en marktpartijen elkaars taal spreken en elkaar vinden. Dit kan door de regionale samenwerking tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen goed vorm te geven en hier veel aandacht aan te besteden.

Door interviews brengen we drie goede praktijkvoorbeelden van regionale samenwerking in beeld. We interviewen per regio één gemeente, één corporatie en één marktpartij over hoe zij de regionale samenwerking hebben vormgegeven en wat de succesfactoren van goede samenwerking zijn. In totaal nemen we negen interviews af. Van elk praktijkvoorbeeld schrijven we een artikel vanuit het perspectief van de drie partijen. We publiceren de artikelen als een reeks op de website van Platform31.

Na publicatie van de artikelen organiseren we een webinar over succesvolle regionale samenwerking, waarbij de geïnterviewden een toelichting geven over hun regio.





## 3. Leefbaarheid

### Stenen én mensen

- Experimenten programma
- Looptijd: 2024 - 2026
- Projectleider: Netty van Triest

De gezondheid van huurders van sociale woningen gaat hard achteruit. Belangrijke factoren hierin zijn de leefomgeving, een lage mate van bestaanszekerheid, en laag sociaal kapitaal. De neergang geldt op het niveau van de individuele huurder, maar ook op het niveau van de wijken waarin ze wonen. In veel corporatiewijken ontstaan sterke vicieuze cirkels die het afnemen van welzijn en gezondheid verder versterken. De concentratie van groepen kwetsbare bewoners in combinatie met een verminderde aandacht voor de leefomgeving door wijkpartners zorgt voor verslechtering van welzijn, gezondheid en leefbaarheid.

Er is sprake van een complexe opgave die niet met een enkelvoudige en reguliere aanpak is te keren. Dit vergt een omslag in denken en doen en een intensieve samenwerking over de domeinen heen. Een andere visie, positionering en rolinvulling is geen sinecure. Om die reden willen corporaties niet alleen individueel aan de slag, maar samen met anderen experimenteren, leren en ontwikkelen.

In het experimentenprogramma Stenen én mensen gaan we op zoek naar wat een woningcorporatie, in samenwerking met haar partners, kan doen. Hoe kan zij bijdragen aan het verbeteren van de (financiële) bestaanszekerheid,

leefomstandigheden, het sociale netwerk en daarmee de gezondheid van haar huurders?

Het experimentenprogramma bestaat uit:

- Een Community of Practice (CoP) voor de experimentgroep
- Het opzetten van pilots
- Inzet van innovators en/of deskundigen bij de pilots
- Kennisdeling over de resultaten van de pilots.







### Werken aan leefbare wijken

- Themabijeenkomsten voor wijkprofessionals
- Doorlopend, gestart in 2020
- Projectleider: Fons Lustenhouwer

Werken aan leefbare wijken is een netwerk van wijkprofessionals dat samen nadenkt over de aanpak van leefbaarheidsvraagstukken in (kwetsbare) wijken. Wijkbeheerders, woonconsulenten en huismeesters van corporaties kunnen het verschil maken. Zij vertalen strategie en beleid van de corporatie naar een praktische aanpak op wijk-, buurt- of zelfs straatniveau. Stilstaan bij de effectiviteit van een aanpak vergroot de kans op succes aanzienlijk. Welke doelen stel je? Hoe ga je te werk? Welk effect wil je bereiken? En wat is daarvoor nodig?

Jaarlijks organiseren we vier themabijeenkomsten voor wijkprofessionals van onze corporatiepartners. Hierin staan intervisie met collega's, werken aan eigen vaardigheden, kennisverrijking, inspiratie, en effectief samenwerken centraal. Ook is er aandacht voor kennisverrijking in de vorm van praktijk en onderzoek uit andere domeinen.

### Wikken en wegen in de wijk

- Themabijeenkomsten voor corporatiestrategen
- Doorlopend, gestart in 2020
- Projectleider: Fons Lustenhouwer

'Wikken en wegen in de wijk' is een netwerk van corporatiestrategen dat met elkaar werkt aan het eigen afwegingsvermogen, zowel intern als in de wijk. In jaarlijks vier bijeenkomsten op locatie gaan zij aan de slag met afwegingsvraagstukken rond leefbaarheid en brede wijkaanpak. Deelnemers aan de bijeenkomsten brengen casussen in, toetsen afwegingsinstrumenten en delen met elkaar de zoektocht naar scherpere keuzes in de wijk. Zo mogelijk worden enkele concrete, op wijkaanpak gerichte praktijkcasussen met advies ondersteund. Thema's en focus worden in samenspraak met de deelnemers van het netwerk bepaald. De Wegwijzer Wikken en Wegen van woningcorporaties vormt een stevige onderlegger.



## Buurtten met veel kwetsbaren én toch een goede leefbaarheid

- Verkenning
- 2024 - 2025
- Projectleider: Jeroen van der Velden

Een toenemende concentratie van kwetsbare huishoudens leidt tot een slechtere leefbaarheid. Zo luidt de gedachtegang van veel professionals die zich bezighouden met wijkaanpakken. De gedachte is dat het niveau van de leefbaarheid en de som van ‘mensen met een rugzakje’ in een buurt direct verband houden. Maar kunnen we dit zo algemeen stellen? Er zijn namelijk ook wijken waar grote armoede heerst en veel ‘kwetsbaren’ wonen én waar de leefbaarheid prima op orde is. Dit zou onder andere te maken kunnen hebben met een buurtcultuur die het omzien naar elkaar vanzelfsprekend maakt. De draagkracht van deze wijken is vaak relatief groot, terwijl diverse variabelen nauwelijks verschillen met buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Wat kunnen gemeenten, corporaties en andere partijen leren van deze buurten?

In 2024 voerden we een casusanalyse uit in een aantal corporatiewijken met een hoge concentratie van kwetsbaren én een relatief goede leefbaarheid. Hiermee hebben we meer inzicht gekregen in de variabelen in deze wijken die positief bijdragen aan de leefbaarheid. In een vervolg in 2025 vertalen we de lessen uit deze verkenning praktisch in een aanpak voor corporaties.





## Herstructurering 2.0 – fysieke vernieuwing als onderdeel van de brede aanpak van kwetsbare wijken

- Kennisplatform, themasessies en publicatie
- Looptijd: 2023 – 2026
- Projectleider: Jeroen van der Velden

Het project Herstructurering 2.0 richt zich op kennisontwikkeling en kennisdeling rond de fysieke aanpak van kwetsbare wijken. In veel kwetsbare wijken vindt stevige herstructurering plaats. Er wordt verdicht, gesloopt, gebouwd, heringericht, verduurzaamd en groot onderhoud gepleegd. Fysieke ingrepen beïnvloeden zowel tastbare, als ontastbare structuren in de wijk. Daarom zoeken we koppelkansen vanuit de fysieke opgaven met de bredere sociaal-maatschappelijke opgaven. Hoe kan een fysieke ingreep bijdragen aan bijvoorbeeld het verkleinen van sociaaleconomische achterstanden en gezondheidsverschillen en aan het vergroten van de veiligheid?

Het doel van dit project is om wijken leefbaarder en veiliger te maken en de kansen van bewoners in deze wijken te vergroten. Om dat te bereiken richten we ons in 2025 in o.a. op wijkbewust verdichten en verbindingen tussen de brede wijkaanpak en aangrenzende gebiedsontwikkelingen, zoals NPLV- en NOVEX-gebieden. Hoe kan verdichting in een kwetsbare wijk kwalitatieve meerwaarde bieden in het leven van zittende bewoners? En welke verbindingen zijn mogelijk tussen de brede wijkaanpak en aangrenzende gebiedsontwikkelingen ter faveure van de ontwikkeling van kwetsbare wijken en haar bewoners?

Wat gaan we doen?

- We bundelen en verspreiden kennis over uiteenlopende deelthema's.
- We geven diverse inspirerende voorbeelden een podium.
- We organiseren themasessies voor beleidsmakers, corporatiemedewerkers, marktpartijen en actieve bewoners.





## 4. Specifieke doelgroepen

### Werksessies wonen, welzijn en zorg

- Twee bijeenkomsten per jaar
- Doorlopend, gestart in 2023
- Projectleider: Annette Duivenvoorden

In de werksessies Wonen en zorg voor corporaties staan kennisdeling en uitwisseling centraal. De bijeenkomsten bieden een afwisseling van beleid en uitvoering op wonen-welzijn-zorg, praktijkaanpakken en innovaties en intervisie- en collegiaal advies van vakgenoten onderling. De middagen organiseren we op locatie verspreid door het land. De thema's die op de middagen aan de orde komen variëren van beleidsontwikkeling, arrangementen wonen-welzijn-zorg tot community building. Op locatie een kijkje nemen bij concrete woonvormen zoals de Wonen-met-een-plus van Rijswijk Wonen, wooncomplex de Aaron en Mindset wonen van Talis en Hart van Vathorst van De Alliantie biedt een extra meerwaarde. Ook dat hier er een omvangrijke landelijke opgave bouwopgave voor senioren ligt.

De programmering van de werksessies richten we vraaggericht in. De sessies kun je losstaand bijwonen. Jaarlijks organiseren we twee tot drie werksessies (on- en offline).

### Aan de slag met Beschermd Thuis

- Factsheet
- 2024 (doorlopend in 2025)
- Projectleider: Susan van Klaveren

Steeds meer mensen met een psychische kwetsbaarheid wonen in de wijk. Dit is het gevolg van de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis. Door het landelijke programma Een thuis voor iedereen en de (beoogde) doordecentralisatie van beschermd wonen krijgen ook regiegemeenten en de daar werkzame corporaties steeds meer met deze groep te maken.

In een factsheet zoomen we in op de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis, en wat de consequenties hiervan zijn voor het wonen. We geven enkele voorbeelden van woonvormen tussen zelfstandig wonen en verblijf in. We gaan daarbij ook in op de samenwerkingsafspraken die gemeenten, corporaties en zorgorganisaties met elkaar hebben gemaakt. De voorbeelden helpen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties bij het verder ontwikkelen van het wonen in combinatie met intensieve begeleiding in de wijk. De factsheet komt begin 2025 uit.



## Wonen en zorg voor ouderen

- Innovatieprogramma
- Looptijd: 2023 – 2025
- Projectleider: Susan van Klaveren

In de periode 2023 - 2025 voeren we het Innovatieprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' uit. Dit programma omvat, net als het gelijknamige rijksprogramma, drie inhoudelijke onderwerpen. Per onderwerp voeren we een project uit:

1. **Versnellen ontwikkeling van geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen:** in 2025 organiseren we enkele excursies en webinars over geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Ook publiceren we tien praktijkvoorbeelden van geclusterde zorggeschikte woningen (suggesties van inspirerende woon(zorg)complexen zijn welkom!). Daarnaast ontwikkelen we kennis over woonzorgprogrammering, het stimuleren van gemeenschappen in woon(zorg)complexen en de samenwerking tussen zorgorganisaties en woningcorporaties. De resultaten verwerken we in factsheets, filmpjes en podcasts.
2. **Stimuleren en faciliteren van doorstroming:** eind 2024 leverden we de factsheet Aan de slag met de wooncoach op. Op 6 februari 2025 vindt een inspiratiebijeenkomst voor wooncoaches/seniorenmakelaars binnen de sociale huisvesting plaats. Mogelijk organiseren we later in het jaar nog een tweede inspiratiebijeenkomst voor wooncoaches.



3. **Ontwikkelen van een gezonde, veilige en sociale leefomgeving:** we organiseren een werkplaats Buurtsaam voor coalities, waaronder gemeenten en corporaties, die aan de slag willen met het stimuleren en faciliteren van een leefomgeving die bijdraagt aan ontmoeten en bewegen.



## 5. Betaalbaar wonen en werken

### Ervaringen met de doelgroepenverordening

- Rapport en webinar
- 2024 - 2025
- Projectleider: Ruud Dorenbos

Met een doelgroepenverordening zorgt de gemeente dat nieuwbouwwoningen voor de in de verordening bepaalde doelgroepen beschikbaar blijven. Dit kan voor de categorieën sociale huurwoningen, middenhuur, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Veel gemeenten hebben een aantal jaar geleden een doelgroepenverordening vastgesteld. Sommige gemeenten zijn die aan het herzien. De praktische werking en effecten van de verordening zijn echter nog onduidelijk.

We gaan in gesprek met gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars over het gebruik en hun ervaringen met de verordening. Welke keuzes zijn er gemaakt? En leidt de verordening tot de gewenste resultaten? Met deze verkenning brengen we de ervaringen van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars met de doelgroepenverordening in beeld. Een beknopte rapportage en een webinar geven inzicht in de praktijkervaringen en de impact van de verordening.

### Intervisie huurbeleid

- Drie intervisiesessies per jaar
- Doorlopend, gestart in 2016
- Projectleider: Fons Lustenhouwer

Al enige jaren organiseren we met succes de 'Intervisiesessies huurbeleid', exclusief voor onze corporatiepartners. We richten ons afwisselend op interviewvragen van deelnemers en op verdieping op actuele thema's. Voorbeelden uit 2024 zijn Woonlasten en sturen op veerkracht, Tweehurenbeleid, Evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging en actuele beleidsontwikkelingen die van invloed zijn op het huurbeleid van corporaties.

Ook in 2025 organiseren we drie werksessies. De thema's en focus bepalen we in samenspraak met de deelnemers van het netwerk. Deelnemers nemen in principe deel aan de gehele reeks, maar kunnen ook gedurende het jaar instappen.



## Gemeentelijke vereveningsfondsen voor bouwen van sociale huurwoningen

- Verkenning
- Gestart in 2024
- Projectleider: Anne van Summeren

Een gemeentelijk vereveningsfonds kan geld beschikbaar maken voor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen voor corporaties. Met de nieuwe rijksdoelstellingen van 30 procent sociale huur in nieuwbouwprojecten, de regionale woondeals en het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is dit van groot belang. Bij kleine projecten of op bepaalde locaties is het niet altijd haalbaar of wenselijk om sociale huurwoningen te realiseren. Door ontwikkelaars een afdracht te laten doen in een vereveningsfonds kunnen op andere locaties met een bijdrage uit het fonds wel sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Het vereveningsfonds kan ook ingezet worden voor de middenhuur.

We brengen in beeld welke type gemeentelijke vereveningsfondsen er zijn, wat ervoor nodig is om deze in te voeren en hoe dit in de praktijk ingezet wordt. Tevens brengen we eventuele uitvoeringsproblemen en de effecten voor corporaties in beeld. We interviewen tevens een aantal corporaties over wat de inzet van zo'n fonds voor hen betekent.



## Sturen op woonlasten binnen het Rijkshuurbeleid

- Onderzoek, expertmeeting, artikel
- 2025 (vervolg op verkenning 2024)
- Projectleider: Frank Dirks

Platform31 publiceerde in 2024 een verkennende publicatie hoe woningcorporaties in de praktijk sturen op woonlasten. Rigo bracht daarnaast in opdracht van Platform31 voor een aantal corporatiedoelgroepen de bestedingsruimte voor huur en energie in beeld. Die liet zien dat een behoorlijk aantal corporatiedoelgroepen ruim voldoende bestedingsruimte hebben voor huur en energie om een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen te betalen. De analyse laat verder zien dat de meeste corporatiedoelgroepen in de praktijk de woonlasten van veelvoorkomende woningtypen prima lijken te kunnen betalen bij de gangbare huurprijstrategieën, en soms zelfs behoorlijk wat ‘over’ houden. Sommige corporatiedoelgroepen komen in bepaalde (ook in energiezuinige) woningen juist wat tekort. Dat roept een aantal beleidsvragen op over de huidige wettelijke huurprijsgrenzen, het meer sturen op de energiekosten binnen het Rijksbeleid en differentiëren van huur(prijs)beleid.

We gaan de eerste grove data-analyse nog wat grondiger doen en waar mogelijk verder verfijnen (naar huurprijzen, doelgroep gezinnen meenemen en indien mogelijk de grootte van de woning).

In een expertmeeting gaan we over de resultaten in gesprek. We bespreken de beleidsimplicaties én de vraag of we beter af zijn als we overstappen op woonlastenbeleid in plaats van huurbeleid? Wat eventuele obstakels zijn, hoe die weg te nemen. En welke verdere stappen we kunnen zetten naar woonlastenbeleid? De uitkomsten publiceren we in een artikel op de website van Platform31.

## Maatwerk bij huurachterstanden

- Verkenning met praktijkvoorbeelden
- 2024 - 2025
- Projectleider: Frank Dirks

Ondanks het streven naar passende huurquotes, vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken, zagen woningcorporaties in 2022 de huurachterstanden en ook de omvang van deze achterstanden toenemen. Onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken is dat woningcorporaties zich, binnen hun mogelijkheden, met maatwerk maximaal inzetten om betalingsachterstanden op te lossen. Maatwerk kan bijvoorbeeld door het geven van tijdelijke huurkorting (Wet tijdelijke huurkorting), een structurele huurverlaging, het aanbieden van alternatieve passende woonruimte, een tijdelijke huurbevriezing, of het kwijtschelden van schulden.

In dit project brengen we in beeld op wat voor wijze woningcorporaties maatwerk verlenen, met welk doel, en onder welke voorwaarden én omstandigheden ze maatwerk toepassen. Wanneer kiezen ze bijvoorbeeld voor een tijdelijke huurkorting en wanneer voor een blijvende huurverlaging?

In gesprekken met woningcorporaties partners uit het veld halen we de kennis en praktijkervaringen op en brengen deze in een rapportage samen. Een enquête maakte onderdeel uit van deze verkenning.





## Woningcorporaties als aanbieders van sociale bedrijfsruimte: een nieuwe rol in de wijk economie?

- Verkenning met rondetafelgesprek
- 2025
- Projectleider: Jeroen Mens

De ruimte voor kleinschalige (maak)bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het stedelijk gebied staat onder druk. Terwijl dergelijke ruimten juist een belangrijke impuls geven aan de leefbaarheid en inclusiviteit van steden en een florerende wijk economie. Behalve in de grote steden – waar al geëxperimenteerd wordt – wordt ook in middelgrote en kleinere steden nagedacht over hoe dit te faciliteren. Eén mogelijkheid ligt in een hernieuwde rol voor woningcorporaties als aanbieders van bedrijf onroerend goed (b.o.g.). In dat kader wordt al gepleit om betaalbare bedrijfsruimte aan te merken als ‘Dienst van Algemeen Economisch Belang’ (DAEB).

Dit project verkent of en op welke manieren woningcorporaties sociale bedrijfsruimten en ruimten voor maatschappelijke diensten kunnen aanbieden. Wat is daarvoor nodig? Welke belemmeringen zijn er, en kunnen deze worden weggenomen? Dit kan nieuwe kansen bieden voor de realisatie van nieuwe woon-werkgebouwen. Maar óók voor de transformatie van bijvoorbeeld garages onder bestaande woongebouwen naar bedrijfsruimten voor bijvoorbeeld fietsmakers, kleermakers, repaircafés of buurtkamers. We willen de mogelijkheden in vier tot acht gemeenten onderzoeken via interviews met ambtenaren en woningcorporaties, maar ook door een rondetafelgesprek te organiseren met experts. Het doel is de mogelijkheden verkennen, elkaar inspireren, en van en met elkaar te leren.





## 6. Verduurzaming

### Versnellingslab Circulair Bouwen

- Masterclasses, werksessies en praktijkbezoeken
- Doorlopend, gestart in 2022
- Projectleider: Fons Lustenhouwer

Het toepassen van circulaire principes en werkwijzen staat bij veel corporaties nog in de kinderschoenen. Maar de belangstelling voor circulair werken en het opnemen van circulaire principes in de bedrijfsprocessen neemt toe. Steeds meer corporaties doen kennis op door te experimenteren met circulair bouwen en circulair renoveren in pilotprojecten. Het blijft echter lastig om het vervolgens portefeuille breed toe te passen.

De masterclasses en werksessies in dit project organiseren we samen met de Groene Huisvesters, Cirkelstad en Alba Concepts. Daarin verkennen we de mogelijkheden om circulaire principes portefeuille breed toe te passen. We bieden leerlijnen op zowel strategisch/tactisch als operationeel niveau. Er is veel ruimte voor het delen van praktijkervaringen. Het Nieuwe Normaal is een dragend element.

In 2025 organiseren we vier bijeenkomsten op locatie waarin, naast een praktijkcasus, de volgende thema's aan bod komen:

- Circulair bouwen in de keten & conceptbouw - 12 maart
- Prestatieafspraken: Hoe circulair? - 13 mei
- Financiële instrumenten en businesscase - 4 november
- Narrow the Loop: Beter benutten bestaand vastgoed - 30 september





## Vervolg Praktijktour Verduurzaming

- Werksessies en excursies
- Doorlopend, gestart in 2022
- Projectleider: Fons Lustenhouwer

Corporaties, bouwbedrijven, energiebedrijven en gemeenten staan de komende jaren voor de uitdaging woningen van het aardgas af te krijgen. Met zo'n 2 miljoen woningen in de corporatiesector is dat een enorme uitdaging. Op dit moment worden in de praktijk door corporaties en hun (bouw)partners concrete en innovatieve stappen gezet die het doel van de energietransitie – een aardgasvrije woningvoorraad in 2050 – dichterbij brengt.

Met de Praktijktour Verduurzaming brengen we actuele vraagstukken rondom het opschalen van duurzame installaties (i.c. warmtepompen) en het verduurzamen in renovatietreintjes in beeld. In 2025 staan enkele nieuwe praktijkvoorbeelden op de agenda. Ter lering en inspiratie. We werken samen met Aedes, Bouwend Nederland en TechniekNL.



## Mis je iets?

Is er een thema of onderwerp dat je graag verder uitgediept wil zien? En/of waar je graag met ons en andere corporaties of gemeenten mee aan de slag wilt. Laat het ons weten! Wellicht kunnen we er dit jaar nog mee starten en anders eventueel volgend jaar.

## Gerichte kennisondersteuning

Voor corporatiepartners is het mogelijk om gerichte kennisondersteuning aan te vragen. We komen dat bij je langs om een bepaald thema toe te lichten en/of een discussiesessie te leiden. Denk bijvoorbeeld aan een debat met jullie Raad van Commissarissen, een gesprek met het bestuur of een lunchlezing voor de organisatie. Interesse? Neem contact op om de mogelijkheden te bespreken.

## Activiteiten voor het gehele Platform31-netwerk

Als corporatiepartner profiteer je daarnaast van activiteiten voor het brede partnernetwerk van Platform31, zoals de Platform31-netwerkdag, regionale bijeenkomsten, het YURPS-netwerk en de nieuwsbrief.

## Blijf op de hoogte

### Update Wonen en wijken

De Update Wonen en Wijken bundelt 6 x keer per jaar nieuws, activiteiten en informatie die voor partnercorporaties interessant zijn. Profiteer optimaal van het partnerschap, meld je aan via [platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven](https://platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven).

### Update Wonen en zorg

De Update Wonen en Zorg houdt je 6 x per jaar op de hoogte van de uitkomsten en ervaringen naar aanleiding van onze studies, experimenten

en leerkringen. Met nieuws, interviews, publicaties en een activiteiten-agenda. Profiteer optimaal van het partnerschap, meld je aan via [platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven](https://platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven).

## Platform31-nieuwsbrief

Onze nieuwsbrief verschijnt iedere 2 weken met daarin onderwerpen uit al onze Platform31-thema's en -opgaven. Deze zijn niet specifiek gericht op corporaties, maar kunnen toch interessant voor je zijn. Aanmelden kan via [platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven](https://platform31.nl/nieuwsbrief-inschrijven).

## Interesse in partnerschap?

Wil je delen in de kennis en het netwerk van Platform31? Ben je benieuwd naar het partnerschap? Neem vrijblijvend contact op met:



**Vera Beuzenberg**

[vera.beuzenberg@platform31.nl](mailto:vera.beuzenberg@platform31.nl)

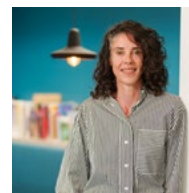
06 83 17 13 69



**Fons Lustenhouwer**

[fons.lustenhouwer@platform31.nl](mailto:fons.lustenhouwer@platform31.nl)

06 57 94 19 57



**Anne van Summeren**

[anne.vansummeren@platform31.nl](mailto:anne.vansummeren@platform31.nl)

06 17 85 48 53

Of kijk op [platform31.nl/netwerk](https://platform31.nl/netwerk) voor meer informatie.