

**KEI**

**knowledge centre urban regeneration NL**



Olof van de Wal  
director

[www.kei-centrum.nl](http://www.kei-centrum.nl)

**KEI**

## **Social sustainability**

**Or:  
how to generate lasting returns on  
investment**

**Housing in NL: pendulum from physical to  
social measures**

**Context:  
A long tradition in housing policies  
-Social agenda  
-Mixing international influences with Dutch  
insights**



**KEI**

## Some history

### Major players:

- National government
- Cities
- Housing corporations

### Housing corporations:

- From private organizations to
- Agents for public policy to
- Business with public capital



**KEI**

## **Post war growth**

**80 % of housing stock post war**

**Cities: >50 % of housing is rental stock  
(Rotterdam: 61%)**

**75 % of rental stock owned by housing  
corporations**

**So: vast capital build up.**

**Housing corporations: combining real  
estate policies with social agenda**



**KEI**

## Urban regeneration in NL

**Vital cities & resilient  
neighbourhoods**

**1998: new phase**

**Focus:**

- Diversification of housing stock
- Differentiation of social mix (introducing more income levels)



**KEI**

## **Resilient neighbourhoods**

**Area based approach**

**Shifting focus: from spatial to social**

**Tendency to invest in social context to create returns for renewal  
(housing corporations & schools)**

**Specifically:  
40 Neighbourhood program**



**KEI**

## **New approach**

### **Social sustainability by mix**

- diluting problems
- waterbed effect

### **Differentiation (housing) as one of 5 general themes:**

- education
- employment
- safety
- integration



**KEI**

## 4 routes for social ascent

**How to measure returns?**

**Approach based on**

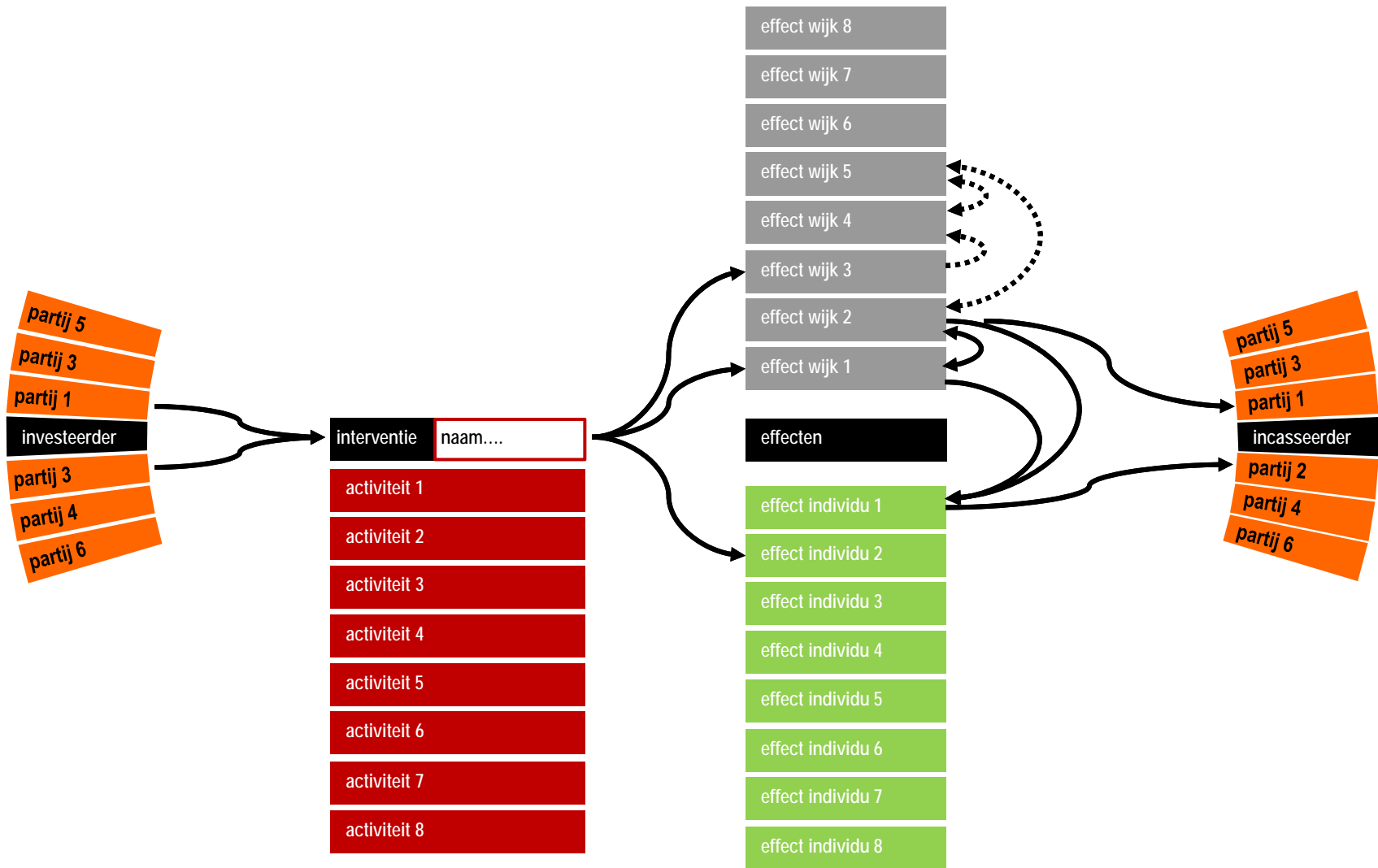
- wishful thinking
- Project based, not program based
- Lack of 'greater picture'

**Thinktank VROMraad: Stad en Stijging**

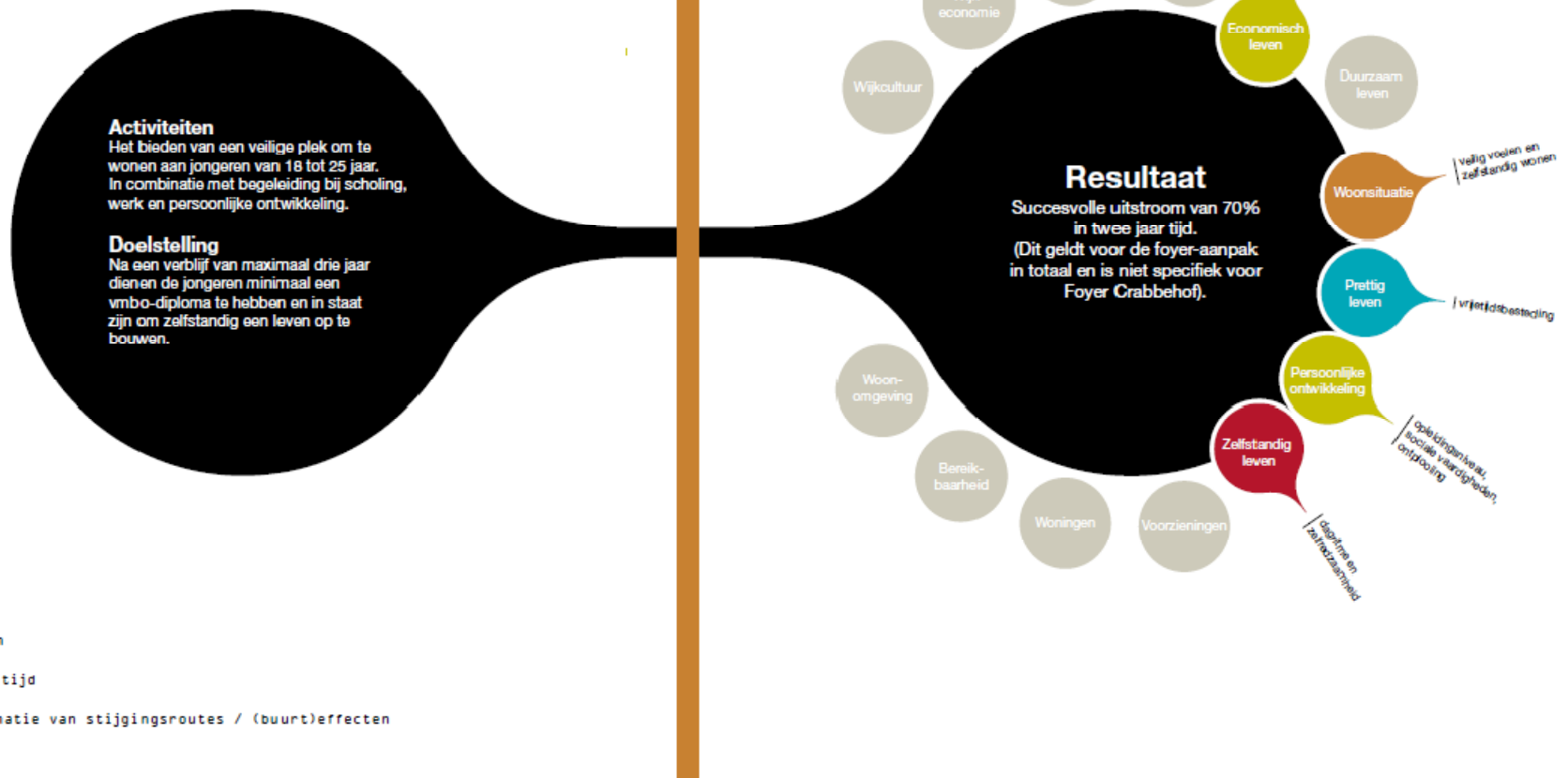
- 4 routes (housing, working, education, culture)







# Effecten in beeld Foyers



- Wonen
- Leren
- Werken
- Vrije tijd
- Combinatie van stijgingsroutes / (buurt)effecten

# Te Woon

Corporaties bieden hun klanten de keuze tussen huur of koop van hun woning. Naast gewone koop of huur kan de klant kiezen uit verschillende (tussen)varianten.

## Start

2000, Rotterdam

## Producten

- **Koopgarant:** een woning kopen met korting en de zekerheid van terugkoop door de woningcorporatie; dit product is breed toepasbaar en dient meerdere volkshuisvestelijke doelen; door korting op de marktwaarde wordt kopen bereikbaar voor de lage- en middeninkomensgroepen én de woningen blijven beschikbaar voor de doelgroep; na terugkoop kan de corporatie de woning wederom met korting te koop aanbieden.
- **Koopcomfort:** een woning kopen met de zekerheid van terugkoop door de woningcorporatie; bijna hetzelfde als kopen op de vrije markt (marktconforme koopprijs) maar wel met een risicobeperking voor de koper; de corporatie koopt de woning altijd terug, tenzij zowel de koper als de corporatie hiervan wensen af te zien.
- **Huurvast:** huurprijs ligt voor vijf of tien jaar vast. In het begin is de huur weliswaar iets hoger, maar per saldo is over de hele periode de huur iets lager. Dit biedt extra zekerheid; de huurder wordt niet meer ieder jaar geconfronteerd met huurverhoging.
- **Huurzeker:** er is wel een jaarlijkse huurstijging, maar de hoogte daarvan wordt voor meerdere jaren vooraf vastgelegd. Ook dit geeft zekerheid. De periode en de vastgestelde jaarlijkse huurverhoging kan per woningcorporatie verschillen.

## Partners

In de Stichting OpMaat (fusie van Stichting Koopgarant en het Te Woonplatform) werken adviseurs vanuit Woonbron, In Groningen, Wocom Someren, Futura, Domijn en PHZeven aan de ondersteuning van woningcorporaties in de ontwikkeling naar een breder assortiment van huur- en koopvormen.

## Lessen

- Om werkelijk effect te hebben op de bevolkingssamenstelling c.q. de eigendomsverhoudingen in een wijk moet het aanbod in die wijk groot zijn met de terugkoopgarantie en -plicht van de corporatie is ook een wederomzetting van koop naar huur mogelijk.
- De aanpak voor koop is sterk afhankelijk van de levensfase waarin de potentiële koper zich bevindt.
- Timing van het aanbod is belangrijk.
- Met het inzetten van Te Woon in appartementencomplexen moet extra aandacht worden besteed aan de beheerstructuur, de Vereniging van Eigenaren.

## Meer informatie

- [www.kai-centrum.nl/projecten/tewoon](http://www.kai-centrum.nl/projecten/tewoon)
- [www.opmaat.net](http://www.opmaat.net)

## Te Woon in het land

Bij de stichting OpMaat zijn 136 licentiehouders aangesloten voor Koopgarant

- Aravis; Roosendaal
- De Goede Woning; Apeldoorn
- De Groene Maarden; Gorssel
- Delta Wonen; Zwolle
- Eigen Bouw; Deventer
- In; Groningen
- Parteen; Wormerveer
- ProWonen; Eibergen
- RWS; Goes
- Sité Woondiensten; Doetinchem
- Volkshuisvesting; Arnhem
- Wocom; Helmond
- Woningbedrijf Warnsveld; Warnsveld
- Woningstichting Bergh; 's-Heerenberg
- Beter Wonen; Loenen
- Woningstichting Brummen; Brummen
- Woningstichting Nieuwkoop; Nieuwkoop
- Woningstichting Nijkerk; Nijkerk
- Woning; Varsseveld
- Woonbron; Rotterdam
- WoonFriesland; Leeuwarden
- Woonstedes; Ede
- De Marken; Schalkhaar

## Andere vormen zijn o.a.

Koop Goedkoop; Dudok Wonen Hilversum

Slimmer Kopen; Trudo Eindhoven

Maatschappelijk verantwoord eigendom; WBR Rotterdam



- Te Woon
- Andere vormen

KEI

## Wallis block: archipuncture



# Effecten in beeld Gentripuntuur Wallisblok

