

# De kracht van woningcorporaties bij gebiedsontwikkeling

Woningcorporaties zijn echte kenners van de stad en hebben baat bij voldoende sociale huurwoningen. Hun expertise kan een enorme bijdrage zijn in elke ontwikkelingsfase.



overheid







markt



woning-  
corporatie




## Fase 1 Initiatief en verkenning

-  Vraag input voor het opstellen van visies.
-   Laat doelstellingen en programma checken.
-  Wees kritisch: welke kwaliteit en woningen is bij deze doelgroepen en wijk écht nodig?




## Fase 2 Planvorming en conditionering

-   Vraag hulp bij concretiseren programma.
-  Help specifieke eisen en doelstellingen opstellen.
-  Koppel woningcorporaties aan bijvoorbeeld zorgaanbieders: welke meerwaarde is hier mogelijk?
-  Maak met woningcorporaties afspraken over het afnemen van woningen en vergroot de haalbaarheid.
-  Breng eventueel corporatiegronden of -gebouwen in; een groter ontwikkelingsgebied verbetert de businesscase.

## Fase 3 Uitwerking en projectontwikkeling

-  Kijk of de juiste woningen van de juiste kwaliteit worden ontwikkeld.
-   Vraag mee te denken over de leefbaarheid van de buurt bij de planuitwerking.

## Fase 4 Vastgoedontwikkeling en bouw

-   Profiteer van de ervaringen van woningcorporaties bij selectie aannemers: wie kan voldoende kwaliteit realiseren?
-  Neem (een deel van) de ontwikkeling voor eigen rekening bij grondaankoop.



**Stedelijke  
Transformatie**  
Meer ruimte voor wonen

# Woningcorporaties aan zet

Volgens de Woningwet mogen woningcorporaties alleen sociale huurwoningen bouwen. Maar in de praktijk blijkt het financieel lastig om uitsluitend sociale nieuwbouwwoningen te bouwen. Toch hebben ze vijf mogelijkheden om woningen te ontwikkelen:



## 1 Tijdelijk middeldure huurwoningen bouwen

Woningcorporaties mogen tijdelijk middeldure huurwoningen bouwen en dat helpt de businesscase voor een gebied rond te krijgen. De zogenoemde [markttoets](#) is tot en met 2023 afgeschaft. En door uiterlijk 2023 woningen op te nemen in de Prospectieve informatie (dPi), kunnen woningcorporaties tot eind 2028 deze woningen ontwikkelen.

## 2 Binnen 5 jaar ontwikkelen

Bij nieuwe grondaankopen moeten woningcorporaties binnen 5 jaar ontwikkelen. Ontwikkelingen duren vaak veel langer, maar ze kunnen ook woningen afnemen van ontwikkelaars. Als grote afnemer zijn daarmee veelal goede afspraken te maken. Bijvoorbeeld zoals [in Utrechtse wijk Overvecht en de Haagse wijk Zuidwest](#).

## 3 Hybride modellen

Woningcorporaties kunnen een hybride model introduceren en via een dochterstichting zelf sociale huurwoningen bouwen. Dit kan ook in samenwerking met ontwikkelaars, zoals [De Alliantie en Synchroon](#) in Amsterdam doen.

## 4 Benader ontwikkelaars

Aankloppen bij ontwikkelaars kan sowieso werken. Zo werkt BPD met een [Woonfonds voor middeldure woningen](#) en maakt bijvoorbeeld Maas Wijkontwikkeling [geen winst op sociale woningen](#).

## 5 Samenwerken loont

Krachten bundelen met andere woningcorporaties levert ook kansen op. In Zwolle werken de woningcorporaties breed samen in het [Zwols Concilium](#) en in de regio Eindhoven is een bouwstroom opgezet.

