

Oktober 2023



Nieuwsbrief

Holland Rijnland Wonen

3



- **Column: Denktanks**
- **Contingentenregeling**
- **Vernieuwde website Huren in Holland Rijnland eind oktober live!**
- **Terugblik algemene ledenbijeenkomst 5 september**
- **Versnellingstafel**
- **Huisvestingsverordening**
- **Investeringsagenda (RIA) Holland Rijnland**
- **Onze brief aan Holland Rijnland over de dubbelop inschrijftijd**
- **Intentieovereenkomst fusie Habeko en MeerWonen**
- **Kennissessies Verzekeren**
- **Bijeenkomst Raden van Commissarissen**
- **Doe jij mee?**
- **Agenda**



Denktanks

We bereiken veel als Holland Rijnland Wonen (HRW). Zo komen we sneller aan tafel op het niveau van de regio en zijn een goede gesprekspartner voor de provincie. Ook gaf de samenwerking binnen het collectief ons de kans om als bestuurders onze aandacht te verdelen en te bouwen aan de organisatie. Het inrichten van stuurgroepen en denktanks, bijvoorbeeld. We hebben 7 denktanks en ik ben voorzitter van de denktanks 'Veel Kleintjes Maken 13.000' en 'Bouwstromen'. En als je het mij vraagt, zijn we goed op stoom in die denktanks.**

Denktank 13.000

In deze denktank hebben we de Regionale Woondeal voorbereid. We hebben gezegd dat we als corporaties in onze regio 13.000 woningen willen toevoegen tot 2030. Uit de discussie met de provincie is gekomen dat de provincie 9.000 voldoende vindt. Daar hebben we voor getekend. Overheden zijn nadrukkelijk verantwoordelijk voor het aanleveren van locaties, met in elk geval minimaal 30% sociale huur. Maar we blijven hameren op het aantal van 13.000. Realiteit is namelijk dat in Zuid-Holland 260.000 woningen moeten komen. In de Haagse en Rotterdamse regio is dit moeilijk te realiseren. Het zou dus best kunnen dat er meer dan 9.000 woningen in onze regio gaan komen. In de Woondealtafel van half september hebben we dit besproken. De eerste stap van 9.000 naar 13.000 is daarmee gezet.

Verder maken we in de denktank concreet wat we nodig hebben om meer en sneller te bouwen. Inzicht in problemen die spelen in

een gemeente en binnen een individueel project, maar die je niet op dat niveau kunt oplossen. Die zaken willen we op een hoger niveau krijgen. Dat gaat niet alleen om locaties, maar ook om parkeernormen, juridische en planologische ingewikkeldheden en voldoende elektriciteitsvoorzieningen. Of bouwen buiten de rode contouren, waarvoor je de provincie nodig hebt. Samen met alle projectleiders brengen we knelpunten in beeld en onderzoeken we waar ondersteuning nodig is. Dit brengen we in bij de Versnellingstafel die begin oktober is gestart. Om het daarna in november ook met gemeentebestuurders te bespreken.

Denktank Bouwstromen

Bouwprojecten liggen stil vanwege capaciteitsgebrek in juridische en planologische procedures. Dat maakt de denktank Bouwstromen ontzettend belangrijk. De afgelopen tijd hebben we gekeken naar andere bouwstromen. Wat kunnen we daarvan leren, of kunnen we aansluiten? In Zuid-Holland zien

we bouwstromen die smaller zijn dan wat wij willen, vooral gericht op de samenwerking binnen de woningcorporaties. We hebben gekeken naar andere initiatieven om op aan te sluiten, maar ook die zijn zonder de gemeente. En dat willen we niet, want gemeenten zijn cruciaal om snelheid te kunnen maken.

Dus zijn we nu bezig met het selecteren van een partner die ons gaat helpen om onze eigen bouwstroom op te stellen. Daarin staat standaardisatie centraal. Een aantal standaard woonproducten, met een standaard prijs van de aannemer en een standaardisatie van het juridische en planologische traject met gemeenten. Met zo'n bouwstroom kunnen ontwikkelingen als een treintje plaatsvinden. Dat leidt tot snelheidsverhoging, kostendaling en minder hickups in de procedures. Binnen een jaar moet deze bouwstroom er staan. Wat mij betreft zijn we dus over een jaar concrete afspraken met gemeenten aan het maken over toekomstige bouwprojecten.

De toekomst

We zijn met 14 kleine en middelgrote corporaties. Met elkaar willen we veel meer kracht realiseren op de woningmarkt om onze woningbouwambities te realiseren. Daarin willen we niet de kleinst mogelijke woning voor de laagste prijs realiseren. We willen locaties ontwikkelen waar mensen prettig wonen. Waar zorg wordt geleverd, de ontsluiting op orde is en voldoende voorzieningen zijn. Dus 13.000 kwalitatief goede woningen verdeeld over vitale, leefbare en duurzame buurten en wijken.

Chrétien Mommers, Voorzitter van Holland Rijnland Wonen en directeur-bestuurder van woningcorporatie Rijnhart Wonen

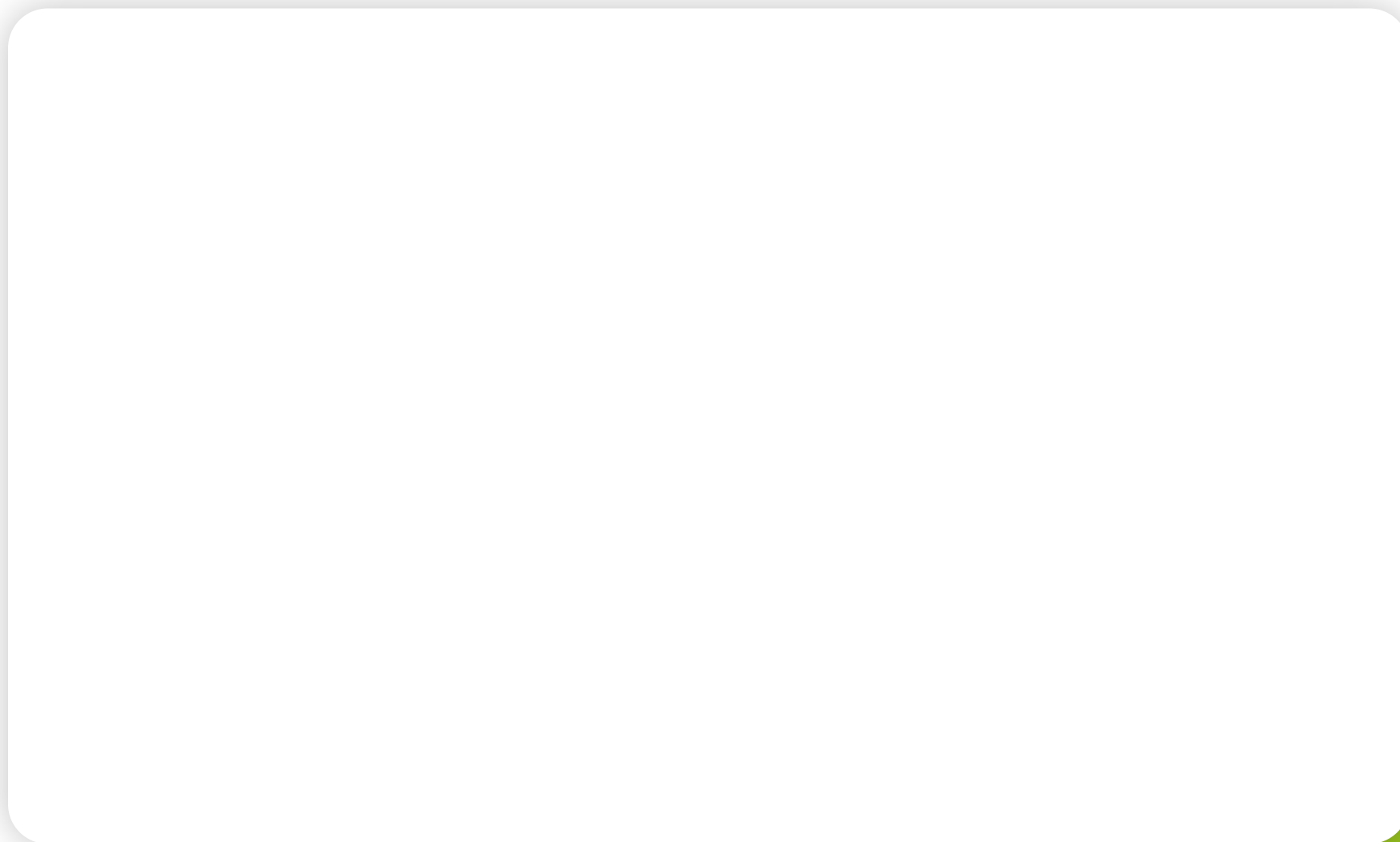
** De 7 stuurgroepen en denktanks zijn: Bouwstromen, Vele Kleintjes Maken 13.000, Duurzaamheid, Wonen met zorg, Woonruimteverdeling, Gezamenlijke inkoop en Bloei





Contingentenregeling

We werken hard aan het herzien van de contingentenregeling. Marleen Smit praat jullie bij in deze vlog.



Vernieuwde website Huren in Holland Rijnland eind oktober live!

De werkgroep HiHR heeft de afgelopen periode hard gewerkt met leverancier Zig aan het vernieuwde hureninhollandrijnland.nl. De website is toegankelijker, makkelijker in gebruik en heeft een nieuw uiterlijk. Met foto's van herkenbare plekken in de gemeenten in onze regio. En met de frisse en eigentijdse kleuren uit het nieuwe logo van HiHR. Behalve dat verandert er niets voor woningzoekenden die de website bezoeken.

We verwachten dat de vernieuwde website op dinsdag 31 oktober live gaat. Medio oktober is er een 'go/no-go'-moment. Bij groen licht krijgen de managers Wonen, de communicatieadviseurs en gebruikers van woonruimtebemiddelingsysteem per mail bericht. Zodat zij breder binnen jullie corporaties de collega's kunnen informeren over de live-gang. Ook krijgen ingeschreven woningzoekenden per mail bericht dat er een nieuwe website komt. En er komt een aankondiging op de huidige website.

Heb je hierover vragen?

Dan kun je terecht bij Annet van Egeraat via annet@hrw-wonen.nl.



Terugblik algemene ledenbijeenkomst 5 september

Op 5 september kwamen de bestuurders van de HRW-corporaties bij elkaar bij Woonstichting Stek in Hillegom. Twee nieuwe bestuurders werden verwelkomd: Joke van den Berg van Stek en Erik van der Velde van Woondiensten Aarwoude. Naast een aantal huishoudelijke zaken kwamen de huurverhoging 2024 en de toenemende druk op de sociale woningvoorraad aan de orde.

De huurverhoging is een dilemma

Bij de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de corporaties de huren mogen verhogen met hetzelfde percentage als de stijging van de CAO-lonen, min 0,5%. Dat zal al snel rond de 5% of hoger liggen. Hard nodig om broodnodige investeringen te doen in nieuwbouw, verduurzaming en het financieel gezond houden van de corporatie. Tegelijk een grote aanslag op de portemonnee van huurders die toch al niet veel geld hebben. Afgesproken werd om het dilemma verder uit te werken en zoveel mogelijk samen op te trekken.

De druk op de sociale woningvoorraad neemt toe

Op zich is er nog steeds voldoende aanbod om ook reguliere woningzoekenden aan een woning te helpen. Uit de cijfers blijkt wel dat het vooral de mensen met de laagste inkomens zijn die nu worden geholpen. Als je inkomen iets hoger is, wordt het meteen een stuk moeilijker om aan een sociale huurwoning te komen. Afgesproken werd om de cijfers te verdiepen en te betrekken bij lopende programma's als Woonruimteverdeling en (Vele Kleintjes Maken) 13.000.



Versnellingstafel

Een van de instrumenten die de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland (ook wel aangeduid als de Woondeal Holland Rijnland) introduceerde, is de Regionale Versnellingstafel. Aan de versnellingstafel zitten alle disciplines die invloed hebben op het bouwtempo: gemeenten, provincie, Rijk, corporaties, projectontwikkelaars, energienetbeheerders, waterschappen, etc. Volledig, maar ook wel heel uitgebreid. Een 'voorportaal' gaat dienst doen als secretariaat. Daar kun je plannen die niet snel genoeg gaan, melden. Op basis van projectinformatie gaat het Voorportaal ook zelf vertragingen opsporen en oplossingen voorstellen.

HRW is vertegenwoordigd aan de Versnellingstafel en in het Voorportaal. Onze zorg is dat de Versnellingstafel wel heel erg groot wordt en het risico loopt om onvoldoende bij te dragen aan de versnelling. Hoe dan ook, we gaan er als HRW vol voor: iedere poging om het bouwen te versnellen kan op onze sympathie en inzet rekenen.

Vanuit het programma 13.000 is inmiddels het initiatief genomen om te inventariseren hoe het staat met de eigen plannen van de HRW-corporaties. Uitgerust met die informatie kunnen we onze rol aan de Versnellingstafel goed invullen.



Op 4 oktober kwam de Versnellingstafel voor het eerst bijeen.





Huisvestings- verordening

Voor de vakantie heeft Holland Rijnland een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld. Deze treedt in werking op 1 januari 2024. We zijn hard bezig om te organiseren dat het systeem van Huren in Holland Rijnland (HiHR) wordt aangepast volgens de wijzigingen in de verordening. Er wijzigt nogal wat in de huisvestingsverordening, voor woningzoekenden en voor de uitvoerders van de verordening. We vinden het belangrijk om hen daar goed over te informeren. We zijn daarom bezig om voorlichting en communicatie te organiseren. We doen dat in goed overleg met de denktank en stuurgroep van het programma Woonruimteverdeling.



Regionale Investeringsagenda (RIA) Holland Rijnland

De regio Holland Rijnland heeft stevige ambities. Tot en met 2030 moeten er 30.000 woningen bij, en 20.000 banen. Het gemeentelijk samenwerkingsverband is bezig om een Regionale Investeringsagenda op te stellen. De regio moet leefbaar en toekomstbestendig zijn, met veel aandacht voor groen en duurzaamheid.

Dat vraagt om de juiste projecten op het juiste moment. Holland Rijnland is daarom bezig om een Regionale Investeringsagenda op te stellen. Die moet helpen om bij provincie, Rijk en Europa middelen los te krijgen om te investeren in de gewenste projecten.

Voor corporaties is de investeringsagenda van belang, omdat die mede bepaalt of de voorwaarden worden gecreëerd om woningen te realiseren. We houden de vinger aan de pols. Op de hoogte blijven van het laatste nieuws hierover? Kijk regelmatig op hollandrijnland.nl en abonneer je op hun nieuwsbrief.





Onze brief aan Holland Rijnland over de dubbelop inschrijftijd

HRW is bezig met het voorbereiden van de implementatie van de Regionale Huisvestingsverordening 2024 in HiHR. Daarbij ontdekten we dat de huidige tekst van artikel 7 - dat behoud van een deel van de inschrijftijd na een verhuizing regelt - een onbedoeld en ongewenst effect met zich meebrengt. Met de huidige tekst van de verordening zouden sommige huurders die bij verhuizing een sociale huurwoning achterlaten, na de verhuizing meer inschrijftijd hebben dan voor de verhuizing. HRW heeft aan Holland Rijnland [een brief](#) gestuurd met het verzoek deze tekst te wijzigen conform de bedoeling van dit artikel.





Intentieovereenkomst fusie Habeko en MeerWonen

Habeko wonen en Stichting MeerWonen hebben afgesproken om te onderzoeken of ze samen verder gaan. Dit is bekrachtigd door het tekenen van een intentieovereenkomst op donderdag 14 september 2023. Daarmee is het startsein gegeven voor het onderzoek om te achterhalen of een fusie maatschappelijke, organisatorische en financiële meerwaarde creëert.

Een belangrijk uitgangspunt in het proces is de lokale verankering. Het dorpse karakter van beide corporaties is een kenmerk dat ze graag willen behouden. In januari 2024 besluiten zij of de fusie kan doorgaan.

Peter Hoogvliet, directeur-bestuurder van MeerWonen, legt met ingang van 1 januari 2024 zijn lidmaatschap van het Dagelijks Bestuur HRW neer, zodat niet beide beoogde fusiepartners in het Dagelijks Bestuur vertegenwoordigd zijn.



Kennissessies Verzekeren

Op verzoek van een aantal HRW-corporaties organiseren Trevian en De Graaf Verzekeringsconsultancy B.V. dit jaar drie kennissessies over relevante thema's op het gebied van Verzekeringsmanagement. De eerste sessie ging over bouwrisico's en de CAR-verzekering.

De tweede, die onlangs werd gehouden ging over het thema Risk & Insurance; hoe doe je dit en waarom is dit nuttig? Een waardevolle sessie waarin werd geconstateerd dat dit thema dwars door de organisatie heen gaat en begint met de organisatie doelstellingen en de "why". En dat verzekeren "slechts" een van de beheersmaatregelen is die je neemt, en geen doel op zich is. Maar ook dat het zinvol is naast KPI's ook KRI's op te stellen... Naast een flinke dosis kennis hebben de deelnemers handvatten gekregen om concrete stappen te blijven zetten op dit gebied.

De derde en laatste sessie is op woensdag 22 november van 09.00 tot 11.00 uur. Het is een hybride sessie, dus zowel op locatie bij Habeko Wonen als online te volgen.

Onderwerp: Preventie en technisch risicomanagement vanuit verzekeringsperspectief

Doelgroep: Managers Vastgoed/Financiën/Bedrijfsvoering en verantwoordelijken voor de portefeuille verzekeringen/risicomanagement.

Wil je meedoen?

Meld je aan bij Jolanda Kerkvliet van Habeko, j.kerkvliet@habekowonen.nl.





Bijeenkomst Raden van Commissarissen

Op 12 september organiseerden we een bijeenkomst voor de leden van de Raden van Commissarissen van de HRW-corporaties. De bijeenkomst vond plaats in een buurthuis in Oegstgeest en de catering werd verzorgd door de Leo Kannerschool. We informeerden de aanwezige commissarissen over de ontwikkeling van HRW. En Jan Willem van de Groep hield een enthousiast verhaal over bio-based bouwen. Het onderwerp kon rekenen op zowel belangstelling als enthousiasme bij de aanwezige commissarissen.

Meer weten over bio-based bouwen?

Kijk op buildingbalance.eu.



Doe jij mee?

De denktank bouwstroom zoekt versterking! Heb jij affiniteit of ervaring met het opzetten van bouwstromen en vind je het leuk dit thema in verenigingsverband verder te brengen? Laat het dan weten! De denktank geeft samen met de stuurgroep invulling aan dit onderwerp.

Wil je meedoen of eerst meer weten?

Neem dan contact op met Marleen Smit via marleensmit@hrw-wonen.nl of 06-42751196.



Agenda

12 november

**Inspiratiesessie voor wethouders en
corporatiebestuurders in Holland Rijnland**

22 november

**Kennissessie Preventie en technisch risicomanagement
vanuit verzekeringsperspectief**



Colofon

Uitgave van Holland Rijnland Wonen (HRW)

Eindredactie: Communicatie HRW

Ontwerp: Creja ontwerpen, Leiderdorp

Onderwerpen of ideeën? Mail naar info@hrw-wonen.nl