

Woningcorporaties: zakelijk denken vanuit maatschappelijke taak

Woningcorporaties maken een zeer dynamische tijd door. De sector is bezig met een ingrijpende schaalvergroting. Deze richt zich op een verdere ontwikkeling van de professionaliteit en de spreiding van risico's. Daarbij geven de corporaties vorm aan een veranderende en meer integrale beleidsinzet in de wijken waarin zij veel woningen bezitten en hun rol als belangrijke maatschappelijke actor richting lokale overheden. Deze veranderingen vinden plaats in een periode waarin sprake is van een in veel gebieden stagnerende woningmarkt en minder grote financiële mogelijkheden. Bij dit alles dient de primaire taak van corporaties, het voorzien in adequate huisvesting voor groepen die via de markt niet of onvoldoende aan bod kunnen komen, naar behoren te worden uitgevoerd omdat zowel bewoners als overheden de corporaties hierop aanspreken.

Veranderende maatschappelijke taken...

Tegelijkertijd is er uitgebreid maatschappelijk debat over de positionering van corporaties op het snijvlak 'markt en overheid'. Veel corporaties combineren sociale woningbouwprojecten met projecten gericht op de vrije sector en/of op de ontwikkeling van bedrijfshuisvesting. Corporaties gaan over tot verkoop van huurwoningen om zo de bewoners nog meer verantwoordelijk te maken voor hun eigen woning en de kwaliteit van de leefomgeving waarin zij wonen. Corporaties investeren ook zeer grote bedragen in het verbeteren van de leefbaarheid van achterstandswijken in het algemeen en de Vogeelaarwijken in het bijzonder. Zij zijn vaak met de gemeenten de aanjagers van de stedelijke vernieuwing en innovatieve wijkaanpak.

... met daardoor nieuwe uitdagingen en behoeften

Deze veranderende rol en de toenemende complexiteit van het werk stellen eisen aan de bestuurders en medewerkers van corporaties en vanzelfsprekend ook aan hun partners. Decisio heeft voor diverse corporaties en woningbouwverenigingen opdrachten uitgevoerd. Wij vervullen graag de rol van professioneel klankbord, leverancier van gekwalificeerde menskracht. Kort geformuleerd kijken wij kritisch terug op in het verleden geleverde inspanningen, nemen wij u voor vandaag werk uit handen en werken we graag samen aan onderbouwde en zowel maatschappelijk als bedrijfsmatig rendabele projecten voor de toekomst. Onze dienstverlening omvat onder meer de volgende activiteiten:

- Ontwikkelen van gebiedsvisies, ook interactief met bewoners en andere betrokkenen.
- Monitoring van woon- en leefkwaliteit, bewonersonderzoeken.
- Opstellen van businesscases en uitvoeren van exploitatieberekeningen.
- Evalueren en uitvoeren van maatschappelijke kosten-batenanalyses voor wijkontwikkeling.
- Marktanalyses, zowel gericht op de woningmarkt als op (kleinschalige) bedrijfshuisvesting.
- Advisering over organisatie en vormgeving van complexe samenwerkingsprojecten, ook publiek-privaat.

Decisio is verder zeer goed ingevoerd in de voor woningcorporaties belangrijke thematiek van de 'prachtwijken' en de integrale wijkaanpak voor de zogenoemde aandachtswijken. In opdracht van di-

verse gemeenten, stadsdelen en woningcorporaties zijn analyses uitgevoerd op het niveau van buurten en wijken. Onderwerpen betreffen onder meer:

- Ondernemerschap in wijken.
- Bedrijfsmatig vastgoed.
- Leefbaarheidsvraagstukken.
- Woonwaarderings- en woonwensenonderzoek in brede zin.

Enkele voorbeelden van recent door Decisio uitgevoerde projecten worden navolgend beschreven:

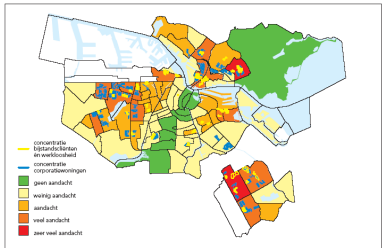
Woningcorporatie **Het Saalien** en woningbouwvereniging **Beter Wonen-Samenwerking** (BWS) hebben Decisio en VHP stedenbouwkundigen en architecten gevraagd ondersteuning te leveren bij het opstellen van een stedenbouwkundige visie op de herontwikkeling van het gebied Kanaalzone in de gemeente Raalte. De opgave voor dit gebied betrof het met betrokkenen formuleren van een aansprekende en integrale visie voor het gebied als geheel en voor een aantal in het gebied gelegen afzonderlijke locaties. Ten behoeve van een zo onderbouwd mogelijk besluitvormingsproces zijn diverse scenario's ontwikkeld, die ook voorzien zijn van een eerste financiële doorrekening. Uiteindelijk resulteert de herontwikkeling in de verplaatsing van enkele ondernemingen ten behoeve van woningbouw, de ontwikkeling van diverse functies op het gebied van uitgaan en ontspanning en de realisatie van een aantrekkelijk. In het plan is ook ruimte voor de winkelfunctie en veel groen.



In opdracht van woningcorporatie **De Alliantie** en de **Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland** zijn de toepassingsmogelijkheden voor het mengen van woon- en werkactiviteiten in buurten, wijken ook op bedrijvenlocaties in beeld gebracht. Kansen liggen er indien een gebied in een bestemmingsplan wordt aangewezen als gemengd gebied. Verder kan worden gedacht aan bijvoorbeeld bestemmingsplanvrij bouwen in de vorm van zogenoemde Solids of aan het bouwen van drive-inwoningen. Bovendien is uit het onderzoek gebleken dat de regio Gooi- en Eemland bij uitstek voldoet aan de eisen voor functiemenging. In de eindrapportage is verder ook ingegaan op de trends en ontwikkelingen met betrekking tot functiemenging en de hobbels die moeten worden overwonnen voor succesvolle toepassing.



Woningstichting **Rochdale** heeft Decisio gevraagd te ondersteunen bij het interne proces van het genereren en ontsluiten van beleids- en sturingsinformatie. Jaarlijks dienen Rochdale-vestigingen in de wijken voor verschillende doeleinden informatie aan te leveren. Het betreft gegevens over het woningbezit, de gepleegde investeringen en de plannings voor nieuwbouw en renovaties. In samenwerking met de beleidsafdeling van het hoofdkantoor is een format ontwikkeld waarin gegevens slechts éénmalig ingevuld hoeven te worden. Daarnaast heeft Decisio een rol gespeeld in het afstemmen van de woningbouwplanningen tussen opdrachtgever en projectontwikkelaar.



Referenties

- *Onderzoek haalbaarheid, vorm en instrumentatie van kanszone Poelenburg in Zaanstad.* In opdracht van de Kamer van Koophandel Amsterdam en Parteon.
- *Stedenbouwkundige visie en planeconomische verkenning Kanaalzone Raalte.* In opdracht van woningcorporatie Het Saalien en woningbouwvereniging Beter Wonen-Samenwerking, in samenwerking met VHP.
- *Woon-werkcombinaties in Gooi en Eemland. Inventarisatie van voorbeelden en leerpunten.* In opdracht van Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland en de woningcorporatie de Alliantie.
- *Vraag- en aanbodanalyse kleinschalige bedrijfshuisvesting.* In opdracht van Stadsdeel Amsterdam Zuid-oost.
- *Ondersteuning bij genereren en ontsluiten van beleidsinformatie en bedrijfsmatige sturingsinformatie.* In opdracht van woningcorporatie Rochdale.
- *Beleid startende ondernemers.* In opdracht van de gemeente Amersfoort.
- *Onderzoek en strategieontwikkeling bedrijfshuisvesting startende ondernemers.* In opdracht van de gemeente Leiden.
- *Warenmarkten Amsterdam Zuidoost: functioneren, scenario's en maatregelen.* In opdracht van Stadsdeel Zuidoost.
- *Advies branchering van Aalstweggebied.* In opdracht van de gemeente Hoorn.
- *Opstellen economisch uitvoeringsplan Leidschendam-Voorburg.* In opdracht van gemeente Leidschendam Voorburg.
- *Ondersteuning bij opzetten van publiek private sector fondsen voor economische ontwikkeling.* In opdracht van Economic Development Board Rotterdam (EDBR).
- *Onderzoek minimaal niveau werken in de wijk IJburg.* In opdracht van Projectbureau IJburg.
- *Economisch advies sector stedelijke ontwikkeling gemeente Haarlem.* In opdracht van gemeente Haarlem.
- *Ruimtelijk economisch beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam.* In opdracht van Stadsdeel Amsterdam Zuidoost.
- *Verplaatsing Food Center Amsterdam, effecten voor ondernemers.* In opdracht van Kamer van Koophandel Amsterdam e.o. en de gemeente Amsterdam, Economische Zaken.
- *Ruimtelijk economisch beleid Alblasserdam en Polder Nieuwland.* In opdracht van gemeente Alblasserdam.
- *Verkenning herontwikkeling Kop van 't Zand, Den Bosch.* In opdracht van VHP.
- *Ontwikkelingsvisie Kop van het Zand, Den Bosch.* In opdracht van VHP.
- *Onderzoek Economische Activiteiten Noordelijke IJ-Oever West Amsterdam.* In opdracht van BVR Adviseurs (opstellers masterplan Noordelijke IJ-Oever West).
- *Ruimtelijk Economische Structuurvisie Indische Buurt.* In opdracht van gemeente Amsterdam, stadsdeel Zeeburg.
- *Ruimtelijk-economische profielschets IJburg.* In opdracht van gemeente Amsterdam, projectbureau IJburg.
- *Amsterdam en kaderprogramma Doelstelling 2 Europese Unie.* In opdracht van gemeente Amsterdam, Afdeling EZ.
- *Ondersteuning bij de opstelling van een Economische Ontwikkelingsstrategie voor de Westelijke Tuinsteden.* In opdracht van gemeente Amsterdam, Economische Zaken.



Indien u informatie wilt over de dienstverlening van Decisio aan woningcorporaties of onze activiteiten op het terrein van stedelijke economie of wijkaanpak of met ons wilt kennismaken, kunt u vrijblijvend contact opnemen.

Contactgegevens

Decisio BV	Telefoon	020-6700562
Valkenburgerstraat 212	Fax	020-4701180
1011 ND Amsterdam	Website	www.decisio.nl
