

De winst op sociale woningbouw bedraagt bij Maas Wijkontwikkeling exact €0,00

04-05-2021 13:36



Een sociale huurwoning ontwikkelen zonder daar ook maar één cent aan te verdienen. Dat hoor je niet vaak. En al helemaal niet van een ontwikkelaar. En tóch is dit de insteek van het interview dat VJ had met Corné Bok, partner bij Maas Wijkontwikkeling. We spraken over de noodzaak van betaalbare woningen en hoe die te realiseren, woningen voor ouderen en de visie die Maas Wijkontwikkeling heeft op het ontwikkelen van leefbare wijken. Wachttijden van 7, 14 of zelfs 22 jaar voor een sociale huurwoning kunnen écht voorgoed tot het verleden gaan behoren.

Ontwikkelen zonder winstoogmerk. Het klinkt te mooi om waar te zijn. Corné Bok: "Maar het kan zeker! Maas Wijkontwikkeling ziet zichzelf in de eerste plaats als een maatschappelijke ontwikkelaar. De woningnood in Nederland is enorm en wij willen als bedrijf ons steentje bijdragen om zoveel mogelijk mensen van een geschikte en betaalbare woning te voorzien. Vanuit onze lokale betrokkenheid is ons werkgebied de Provincie Zuid Holland."

Maas Wijkontwikkeling wil met de 0% winstmarge haar bijdrage leveren en daarmee laten zien dat het ontwikkelen van betaalbare woningen écht mogelijk is

"Gratis kan uiteraard niet, maar sociale huurwoningen ontwikkelen tegen kostprijs lukt ons wel. Maas Wijkontwikkeling heeft een nauwe samenwerking met bouwbedrijf Waal, maar er is geen 'gedwongen winkelnering'. Hierdoor kunnen wij profiteren van elkaars kennis en kunde en hebben we een lage overhead.

We delen naast personeel met kennis van het vak ook het pand en diverse faciliteiten en dat scheelt al een heleboel in de kosten. Daarom kunnen wij voor €160.000 V.O.N. exclusief grond prima een huis van twee lagen en een kap op de markt zetten.”

Samen de woningnood aanpakken

Dat is een hele mooie oplossing voor het woningtekort. “Maar”, benadrukt Bok “wij hebben hiervoor wel de grondposities van grondeigenaren nodig.” Maas Wijkontwikkeling wil met de 0% winstmarge haar bijdrage leveren en daarmee laten zien dat het ontwikkelen van betaalbare woningen écht mogelijk is. “Wij willen niets liever dan met gemeenten en woningcorporaties aan tafel om samen te kijken hoe dit nijpende probleem, dat woningnood heet, zo goed en snel mogelijk kan worden opgelost zonder dat er door één van de partijen geld wordt verdiend over de rug van een ander. Maas Wijkontwikkeling kan overigens ook eerst vrijblijvend als adviseur door gemeenten en corporaties worden geconsulteerd, alvorens er een keuze wordt gemaakt om wel of niet met elkaar door te gaan.” Hierover later in dit artikel meer.

Inclusieve wijk met ruimte voor jong en oud

Over Maas Wijkontwikkeling zegt Bok: “Onze visie op wijkontwikkelingen gaat verder dan alleen aandacht voor betaalbare woningen en passende woningen voor ouderen. Leefbare wijken ontwikkelen gaat volgens Maas Wijkontwikkeling over een wijk die gericht is op prettig, gezond en veilig wonen voor jong en oud, vitaal of hulpbehoevend, ongeacht de culturele achtergrond of afkomst. Een leefbare wijk draagt bij aan minder zorg en meer prettig wonen maar ook duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het monitoren van de gezondheid en het voorkomen van gezondheidsproblemen zijn van belang om op termijn uit te komen op minder zorg. De kern is een wijkontwikkeling die ontmoetingen bevordert en die stimuleert meer te bewegen. De leefbare wijk is gericht op integrale samenwerking om tot een inclusieve wijk te komen. De indeling van een wijk speelt hierbij een enorm grote rol. Door de wijk te voorzien van slimme systemen en van groenplekken worden ontmoetingen en sociale interacties geactiveerd wat uiteindelijk zal leiden tot het vergroten van gezond gedrag, een verbetering van de biodiversiteit en het allerbelangrijkste: het 'Wij(k)-gevoel'.”

Geen winstmarge en ruimte voor architectuur: het is echt mogelijk

Dat woningbouw zonder winst niet betekent dat er op de kwaliteit moet worden ingeleverd, bewijst een recente ontwikkeling van Maas in Rotterdam. Daar zijn 25 sociale huurappartementen binnenstedelijk en duurzaam ontwikkeld voor woningcorporatie Havensteder. Het betaalbare woningproject stond op de lijst om genomineerd te worden voor de Rotterdamse Architectuurprijs.

Voor €160.000 V.O.N. exclusief grond kunnen wij prima een huis van twee lagen en een kap op de markt zetten

Door de bouwstructuur leidend te laten zijn, konden bouwer Waal en ontwikkelaar Maas hier een efficiënt ontwerp maken dat vervolgens, op verzoek van Havensteder, mooi werd ‘aangekleed’ door een architect. Dankzij deze aanpak en de nauwe samenwerking tussen bouwer en ontwikkelaar heeft men heel veel kosten kunnen besparen. Indien de ontwikkeling was gestart vanuit een architectonisch ontwerp, dan waren de kosten vele malen hoger geweest.

Dit succesvolle project in Rotterdam resulteerde overigens in een vervolgproject voor dezelfde woningcorporatie, die al minimaal 10 jaar in het bezit was van een braakliggend terrein. Bok vertelt dat Maas daarvoor een concept heeft gemaakt voor 13 sociale huurwoningen tegen 0% winst en daarnaast nog ruimte zag voor 19 kleine appartementen, die door de ontwikkelaar op risico worden gebouwd en waar dus wel sprake is van verkooprisico en daarmee ook winst. De marge die wij aanhouden als verkooprisico is volledig transparant overeen gekomen met de woningcorporatie”, aldus Bok.

Adviseur voor corporatie, zorginstelling en gemeente

Naast het maatschappelijk probleem van betaalbare woningen is het grote tekort meer passende woningen voor ouderen zeker zo groot. Maas Wijkontwikkeling biedt voor zorginstellingen dan ook hetzelfde concept aan waarbij de zorgwoningen voor de zorginstelling worden ontwikkeld vanuit de rol van 'doe-ontwikkelaar' en waarbij Maas de kans krijgt om een locatie naast het zorggebouw te ontwikkelen als woning voor de markt. In deze rol van adviseur is Maas aanjager, sparringpartner, inspirator en gangmaker.

Bok: "In de initiatieffase kunnen we een realistische haalbaarheidsanalyse schetsen, gebaseerd op een omgevingsscan, een onderzoek naar gebouwmassa en een marktanalyse. Dan is het aan een gemeente, woningcorporatie, zorginstelling of andere grondeigenaar om alsnog over te gaan tot de daadwerkelijke ontwikkelingsovereenkomst. "Gemeenten, zorginstellingen, woningcorporaties en grondeigenaren kunnen ons als adviseur inschakelen om de woningbouwversnelling op gang te brengen. Wij beschikken over voldoende capaciteit om dit voor hen in goede banen te leiden en nemen op die manier ook heel veel doe-werk uit handen, wat eveneens tijd bespaart."

Transparantie

Een gemeente die Maas vroeg om een visie in aanloop naar een bestemmingsplan neer te leggen was Schiedam. De gemeente gaf een aantal parameters op waar rekening mee moest worden gehouden. Zo wilde zij op die plek juist geen sociale woningen, maar circa 200 middeldure woningen en voorzieningen. Maas deelde een visie waarop de gemeente een taxatie liet uitvoeren. Op die manier begon een transparante samenwerking, die werd gestart vanuit een vraag naar kwaliteit in plaats van de grond te verkopen aan de hoogsteieder. Bok: "Maas Wijkontwikkeling is inmiddels bezig met het bestemmingsplan voor deze woningbouwontwikkeling en de voorzieningen. Die wordt uiteraard regelmatig getoetst door de gemeente. We zijn hier samen met de gemeente een volledige en kwalitatief sterke wijk aan het realiseren. Eentje die ook echt waarde toevoegt aan de stad. Die werkwijze ligt volledig in lijn met onze bedrijfsfilosofie."

Bok wil ook benadrukken dat Maas Wijkontwikkeling geen verschil maakt in de grootte van projecten. "Of we nou 200 of 10 woningen bouwen, is ons om het even. Zolang we maar waarde blijven toevoegen aan een wijk, dorp of stad." Maas Wijkontwikkeling gelooft sterk in de ontwikkeling van gecombineerde wijken, waar jongeren, jonge gezinnen en ouderen uit alle lagen van de bevolking tevreden naast elkaar kunnen wonen met alle benodigde (zorg)voorzieningen eromheen. Op die manier kan de doorstroom in zo'n wijk gegarandeerd worden en wordt vergrijzing eigenlijk uitgesloten.

Bok tot slot: "Maas Wijkontwikkeling is een onderscheidende maatschappelijke ontwikkelaar en wil dat ook heel duidelijk kenbaar maken naar de markt. Wij hebben inmiddels bewezen dat we op een andere manier mee kunnen denken en mee kunnen doen om de woningbouwopgave samen met de gemeenten, corporaties en zorginstellingen te realiseren. Wij hechten daarnaast veel waarde aan de wensen van de toekomstige bewoners van deze wijken en buurten en besteden veel tijd aan buurt- en bewonersparticipatie."

Meer weten over wat Maas Wijkontwikkeling voor u kan betekenen? Corné Bok nodigt u van harte uit contact op te nemen via 010-248 28 28 of stuur een e-mail naar cbo@maaswo.nl.

Foto: Het team van Maas Wijkontwikkeling met van links naar rechts: Jeroen Hoogendijk, Michiel Oostindie, Mark Logtenberg, Denise Bexkens, Corné Bok, Floris Gortemaker.