

**HPP-Y-GEN Round Table meeting**  
**8 September 2020**  
**Happiness in real estate: who's responsible?**

**Present:**

Pieter Declerq (Patrizia)  
Calvin Kahlé (OSRE Woningdossier –  
RealMarkt)  
Mathilde Dirven (Fakton)  
Akaash Gangadien (Change=)  
Daan Huiskes (Vastbouw)

Peter van Mierlo (Valstar Simonis)  
Anneke Timmermans (Greystar)  
Marlies Zwols (OZ)  
Galyna Permyakova (Patrizia)  
Etienne Cox (CMS)  
Sanne Kreikamp (HPP)

**Online participants:**

Christa Thijssen (HPP)  
Katherine Beisler (Hollis)  
Arjan van de Neut (Janssen de Jong)

Sally van Gorp (Whitewood)  
Roderick Stoffer (VolkerWessels)

**Speakers:**

Matthew Lesniak (Conscious Coliving | Coliving Insights | co-liv)  
Joep Albers (Woonstichting DeKey)  
Lyongo Juliana (OZ)

**Matt Lesniak on social value in real estate**

3 core aspects:

- Wellbeing: air, water, nourishment, light, fitness, comfort, mental wellbeing = well
- Community
- Sustainability

What makes a happy place / home?

- Study has shown that – after a good mental health – a happy home is the most important factor for people to value their lives as 'happy'.
- Several tools for measuring wellbeing on the market.

Discussion points:

1. How/what are you investing into community, wellbeing and sustainability?
2. Who do you consider your primary 'stakeholders'?
3. Do you have a dedicated 'Impact Team'?
4. How are you integrating your buildings and communities into the local neighbourhood?
5. Do you measure and report your impact to management teams and shareholders?

Is social value an aspect of your success rate?

- ➔ Coliving focussing on Millennial group (average age: 28) with middle income, but specific market players focus on retirees.
- ➔ Generally not demographic, but sociographic.
- ➔ Standardisation still quite a challenge.

- ➔ Coworking space is taken into consideration – mostly clustered for 5-6 households (not massive spaces).
- ➔ Whether colivers are happier than others obviously depends on the nature of the user.

## Joep Albers

### De Key:

- Gem. maandhuur EUR 510;
- Jaarlijks onderhoud: EUR 53 miljoen p/j
- Woningverbetering: EUR 40 miljoen p/j
  
- KOERS: focus op starters (18-27) ➔ tijdelijk contract van 5 jaar  
*"kiezen voor mensen die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt"*
- Lage segment
- Werkgebied: binnen de ring tot 1 km daarbuiten
  
- Ruim 21.000 van de woning nog steeds contract voor onbepaalde tijd. Zodra woning vrijkomt, muteren deze naar een student/starter
- Ca. 30% van woningen nu verhuurd aan de doelgroep
  
- Overall in A'dam: aandeel sociaal is 37%, maar dat aandeel slinkt vanaf jaar 2000 (toen corporaties zijn aangevangen met verkoop). Gemeente daarom afspraken gemaakt over aantallen die per stadsdeel mogen worden verkocht (met verdeelsleutel per corporatie)
- Minimaal 75% verhuurd onder EUR 619,01 (eenpersoonshuishouden) / EUR 663,40 (meerpersoonshuishouden)
- Maximaal 25% verhuurd tot EUR 737,14
- Strikte inkomenstoets (<EUR 23.000) ➔ veel huurders met geen of extreem laag inkomen; amper middenklasse
- Afspraken over woningnet, kwetsbare huishoudens (1/3 plaatsen bij mutatie), jongeren/ouderen/zorg/leraren; 5% ruimte voor maatwerk
  
- Woonconcept = complex kenmerken, doelgroepen, toewijzing & inhuizing, voorzieningen, beheermodel, community
  - Eén van de concepten richt zich op samenleven tussen statushouders (zelfde leeftijdscategorie) en reguliere huurder
- Woongroep: clubhuis, gangmakers, selectie en introductie a.d.h.v. welkomsgesprekken, zelforganisatie en – beheer. Weliswaar hogere kosten, maar slechts deels doorberekend in hogere servicekosten
- Samenstelling bewonersgroep / beheer veelal belangrijker dan fysieke inrichting
- (Mede daarom) graag aan de voorkant met eigen project- en gebiedsontwikkelaars
- Nog op zoek naar samenwerking met marktpartijen om doorstroming te kunnen bewerkstelligen (evt. keerzijde dat voor niet-(ex)sociale huurders het dan weer moeilijker wordt)
- Schoolvoorbeeld volgens De Key: Startblok Riekerhaven (tijdelijke units, die komen van Houthavens waar ze 10 jaar stonden)

### **Lyingo Juliana: Persoonlijke inslag / visie**

Grote delen van onze maatschappij niet vertegenwoordigd, wanneer gesproken wordt over onze leefomgeving.

Veel "stigmatiserende" stereotypen en personen worden veelal weggezet als groep.

2020: 24% van de NL bevolking heeft "migratieachtergrond" = 4 mio. NL'ers

Dit neemt alleen maar toe tot 30-40% en in de grote steden (A'dam, R'dam) wellicht zelfs tot 50%+

Witte meerderheid wordt minderheid

Andere trends / signaleringen:

- Veel meer eenoudergezinnen / alleenstaanden
- Fenomeen 'mantelzorg', maar praktisch weinig handvatten, fiscale/juridische mogelijkheden – vaak zelfs financieel afgestraft wanneer bv. kind intrekt bij ouder om deze te verzorgen
- Weinig historisch besef
- Ontmoeten in openbare ruimte geassocieerd met 'asociaal gedrag' (behalve in Oud Zuid; daar heten het geen hangjongeren)
- Invulling publieke ruimte gedictieerd van bovenaf, zonder inspraak gebruiker
- Auto is paria, maar wel steeds meer auto's en autobezitters → zijn mensen bereid om te delen? (Als niet met auto's, wel met fiets?)

Inclusiviteit is niet dat de ander met je meebeweegt, maar dat jij rekening houdt met de ander

Vraag / stelling:

1. Welke taak hebben beleggers, ontwikkelaars, stedenbouwers en architecten bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken?
2. Als je wilt weten wat de bouwopgave in 2040 is, dan moet je weten wie je gebruiker in 2040 zal zijn.