

DE TOEKOMST VAN HET WONEN



OTB/PLATFORM31 WOONCONGRES 2012

31 OKTOBER HAAGSE HOGESCHOOL, DEN HAAG



Zonnepanelen in Vinex-wijk Leidsche Rijn, Utrecht

Hoogwaardige renovatie van
de naoorlogse 'knikflats' in
Ommoord, Rotterdam

Toekomstperspectief voor het wonen

Een kanteling op de Nederlandse woningmarkt is dichterbij dan ooit. Het ontbreekt echter aan een samenhangend toekomstperspectief. Wat staat er écht te gebeuren in het wonen? En wat betekent dat voor de verschillende spelers op de woningmarkt? Het OTB/Platform31 Wooncongres 2012 is een unieke gelegenheid om in één dag antwoord te krijgen op deze vragen.

De trends in het wonen zijn bekend: afname van subsidies, groei van regionale verschillen, einde van automatische waardeontwikkeling, meer macht voor de (koop)consument. De taboes op het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek en het invoeren van marktconforme huren lijken weliswaar doorbroken, maar een integraal toekomstbeeld van het wonen is daarmee nog niet gevonden.

Doelgroep

Het Wooncongres is gericht op de brede groep woonprofessionals bij woningcorporaties, overheden, projectontwikkelaars, bouwondernemingen, vastgoedbeleggers, adviesbureaus, bewoners- en belangenorganisaties.

Programma

Het Wooncongres brengt toonaangevende visies en sprekers bij elkaar. **Peter Boelhouwer** (Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft) vat

de woningmarktdiscussie voor u samen en zet de belangrijkste opgaven voor de toekomst op een rij. **Lex Hoogduin** (Universiteit van Amsterdam, vmg. directeur De Nederlandsche Bank) schetst zijn visie op de financiering van het wonen. **Johan Conijn** (Ortec Finance/ASRE), **Marja Elsinga** (Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft) en **Karin van Dreven** (Haag Wonen) debatteren over een nieuwe richting voor de corporatiesector. **Hans-Hugo Smit** (MAB Development) breekt een lans voor de vraaggerichte ontwikkelaar. Columnist **Toine Heijmans** (Volkskrant) vertolkt de mening van de 'woonconsument'. **Christine Oude Veldhuis** (Nirov | Platform31) leidt u door de dag.

In het middagprogramma kiest u uit tien sessies twee thema's waarin u zich verder wilt verdiepen. Thema's zijn: **leefstijlbenaandering; verhuisketens; krimp; wonen, zorg en pensioen; woningontwerp; betaalbaarheid; zelfbouw; wonen en de wijkaanpak; corporaties in VvE's; financiering van koopwoningen.**

Samenwerking

Het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft en Platform31 (fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV) bundelen voor dit congres de krachten. Naast vele bijdragen uit het veld, leveren beide organisaties sprekers, onderzoeken, projecten en experimenten.



programma

9.00 Inloop met koffie/thee

9.30 Opening door dagvoorzitter - **Christine Oude Veldhuis**, unitmanager Nirov | Platform31

9.40 De stand van de woningmarkt

- **Peter Boelhouwer**, wetenschappelijk directeur Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

De woningmarkt zit muurvast. Adviezen, proefballonnen en beleid volgen elkaar snel op, maar dé oplossing lijkt nog niet gevonden. Peter Boelhouwer praat u bij en zet de belangrijkste opgaven op een rij.

10.10 De toekomst van woningcorporaties

- **Marja Elsinga**, hoogleraar Housing Institutions and Governance, Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

- **Johan Conijn**, directeur Ortec Finance en bijzonder hoogleraar Woningmarkt, Amsterdam School of Real Estate

- **Karin van Dreven**, directeur-bestuurder Haag Wonen

Waar gaat het heen met de woningcorporaties? De financiële stabiliteit staat onder druk, doelgroep en kerntaken worden herdefinieerd, het toezicht gaat op de schop. Marja Elsinga en Johan Conijn schetsen twee uiteenlopende toekomstscenario's, Karin van Dreven reageert namens de sector.

11.00 Pauze

11.30 Trends en toekomstverwachtingen in de financiering van het wonen

- **Lex Hoogduin**, hoogleraar Monetaire Economie en Financiële Instellingen, Universiteit van Amsterdam (voormalig directeur DNB)

Banken zijn terughoudend met het verstrekken van leningen, starters stellen de koop van hun eerste huis uit, de nationale hypotheekschuld zorgt voor internationale kritiek. Hoe komen we uit deze impasse? Vanuit macro-economisch perspectief schetst Lex Hoogduin zijn visie op de toekomst van de financiering van het wonen.

12.00 Het vakmanschap van de projectontwikkelaar

- **Hans-Hugo Smit**, senior marktanalist MAB Development

Projectontwikkelaars worden in de huidige markt stevig op de proef gesteld. Hans-Hugo Smit geeft zijn visie op het verleggen van de koers van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen en de rol van de ontwikkelaar daarbij.

12.30 **Waarschuwing van een bewoner**

- **Toine Heijmans**, columnist Volkskrant / auteur van *La Vie Vinex*

Toine Heijmans schrijft in De Volkskrant over zijn leven in Vinex-wijk IJburg. In zijn gesproken column houdt hij als kritische buitenstaander de aanwezige woonprofessionals een spiegel voor. Bent u er klaar voor om nu en in de toekomst écht te gaan denken vanuit de bewoner?

12.45 **Lunch**

14.00 **Start middagprogramma**

Het middagprogramma bestaat uit twee rondes van verdiepende sessies. De sessies worden een- of tweemaal georganiseerd, afhankelijk van de belangstelling. Bij inschrijving geeft u uw voorkeur op.

1. Wonen en de wijkaanpak: de Haagse Schilderswijk
2. De toegevoegde waarde van het ontwerp en de ontwerper
3. Wie start de verhuisketen?
4. Ruim baan voor eigenbouw
5. Particuliere woningverbetering
6. Leefstijlen en woonruimteverdeling
7. Aanpak woningvoorraad in krimpgebieden
8. Scenario's voor de markt van koopwoningen
9. Hoe houden we wonen betaalbaar?
10. Wonen, zorg en pensioen

N.B.: Sessies raken vol. Vroege inschrijvers hebben de eerste keus!

14.00 **Verdiepende sessies, ronde 1**

15.15 **Pauze**

15.45 **Verdiepende sessies, ronde 2**

17.00 **Netwerkborrel**

Wonen en de wijkaanpak: de Haagse Schilderswijk

De vastzittende woningmarkt en de economische crisis hebben gevolgen voor het wonen in de Haagse Schilderswijk. Een groot deel van de 33.000 inwoners heeft een laag inkomen en geen werk. Hoe past verbetering van de woonomstandigheden in een aanpak van de sociaal-economische problemen? Moet er meer differentiatie naar inkomensklassen komen? Moet alle aandacht uitgaan naar beheer, leefklimaat en veiligheid? In de eerste workshop gaan stakeholders uit de wijk (instellingen, bewoners) in op wat zij als de meest urgente woonopgaven zien. In de tweede workshop staat de (mogelijke) aanpak centraal en brengen woningcorporatie Haag Wonen en de gemeente Den Haag hun beleid voor de komende jaren in.

Vincent Smit, lector Grootstedelijke ontwikkeling Haagse Hogeschool; **Karin van Dreven**, directeur-bestuurder Haag Wonen; **stakeholders Schilderswijk; gemeente Den Haag, programmabureau wijkaanpak**

De toegevoegde waarde van het ontwerp en de ontwerper

Kunnen bewoners binnenkort hun woning zelf met een app ontwerpen, 3D laten uitprinten en zonder inmenging van een ontwerper laten bouwen? Zal het ontwerp van woningen steeds verder gestandaardiseerd worden of zal juist de behoefte aan maatwerk en ontwerpkracht groeien? Onder leiding van Guido Wallagh, partner-adviseur van Inbo, bediscussiëren twee opdrachtgevers, twee ontwerpers en twee bewoners wat de toegevoegde waarde van het ontwerp en de ontwerper is, nu en in de toekomst.

Guido Wallagh, partner-adviseur Inbo (gespreksleider); **Edward van Dongen**, conceptontwikkelaar ERA Contour; **Carolien Ligtenberg**, architect Bureau M.E.S.T.; **Bas Liesker**, directeur Heren 5; **twee bewoners**

Wie start de verhuisketen?

Het stimuleren van verhuisketens is een van de oplossingen die worden verkend om de woningmarkt van het slot te krijgen. In de koopmarkt zijn starters de sleutel. Vereniging Eigen Huis presenteert de eerste resultaten van haar experiment in de koopsector. In de huurmarkt kunnen juist ouderen een keten van verhuizingen op gang brengen. Corporatie Kleurrijk Wonen vertelt over haar ervaringen naar aanleiding van het experiment *Verlengde verhuisketens* van SEV | Platform31.

Rob Mulder, directeur strategie en belangenbehartiging Vereniging Eigen Huis; **André van Giffen**, adviseur Strategie en Beleid Kleurrijk Wonen; **Marrit van der Schaar**, programmamedewerker SEV | Platform31

Ruim baan voor eigenbouw

De aandacht voor particulier opdrachtgeverschap neemt de laatste jaren sterk toe. Ook op de bouwplaats van de toekomst, in bestaande wijken en gebouwen, liggen er mogelijkheden. Aan de hand van twee cases, Bloemenbuurt Eindhoven en Klarenstraat in Amsterdam Nieuw-West, worden de belangrijkste lessen omtrent eigenbouw op een rij gezet. Waar moet u aan denken als u in uw gemeente met eigenbouw aan de slag gaat? Deze sessie staat onder leiding van Hans Vos, lid van het Expertteam Eigenbouw van het Ministerie van BZK.

Hans Vos, lid Expertteam Eigenbouw Ministerie van BZK; **Bert Kaiser**, procesmanager vastgoedontwikkeling Domein; **Jan Walrecht**, eigenaar Bouwen in Eigen Beheer; **Frans van Hulten**, directeur Urbannerdam; **Lisette Langerwerf**, gebiedsontwikkelaar De Alliantie

Gemengde VvE's en verbetering energieprestaties

Door de grootschalige verkoop van corporatiewoningen zal het aantal VvE's waarin corporaties samen met particuliere eigenaren deelnemen, sterk groeien. In deze sessie onderzoeken we hoe corporaties in deze setting kunnen omgaan met het verbeteren van de energieprestaties van deze complexen. Door de andere zeggenschapsverhoudingen en investeringskracht is dit een complexe opgave. Nico Nieboer, Onderzoeksinstituut OTB, vertelt over zijn onderzoek en praktijkdeskundigen presenteren hun visie vanuit het perspectief van strategisch voorraadbeleid én de praktische werking van VvE's.

Nico Nieboer, onderzoeker Strategisch Voorraadbeleid en Technisch Beheer Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft; **Frank Wassenberg**, programmaleider Onderzoek Nicis | Platform31; **Oscar König**, directeur STEEDS/ VVE 010; **corporatieprofessional**

Leefstijlen en woonruimteverdeling

Selectie van huurders op leefstijl is bezig aan een opmars in de sociale huursector. Maar draagt het selecteren op leefstijl ook echt bij aan een betere woonbeleving van huurders? Onderzoeksinstituut OTB rondde in mei 2012 het onderzoek *Soort bij soort* af, waarin de effectiviteit van het selecteren op leefstijl bij woonruimteverdeling en beheer aan de hand van cases is onderzocht. De onderzoekers bespreken de uitkomsten van hun onderzoek. Lokale professionals vertellen over hun ervaringen met de selectie van huurders op leefstijl.

André Ouwehand, senior onderzoeker stedelijke vernieuwing en **Wenda Doff**, onderzoeker stedelijke vernieuwing en wonen, beiden Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft; **Lokale corporatie- en gemeenteprofessionals**

Aanpak woning-voorraad in krimp-gebieden

In gebieden waar bevolkingsdaling plaatsvindt, ontstaat een opgave om de kwaliteit en de waarde van de regionale woningvoorraad zoveel mogelijk in stand te houden. Op dit moment wordt in veel krimpregio's geëxperimenteerd: selectief wegnemen van 'rotte kiezen', samenvoegen van woningen, regionale publiek-private opkoop- en sloopfondsen. In deze sessie komen praktijkvoorbeelden aan bod. Ook wordt de bredere vraag gesteld: wat betekent bevolkingsdaling voor het strategisch voorraadbeleid van corporaties?

Anne-Jo Visser, programmeergisseur SEV | Platform31; **lokale woonprofessionals uit krimp-gebieden**

Financiering van koopwoningen

Het eigenwoningbezit moet gefinancierd worden, maar het kredietrisico bezorgt zowel huishoudens als financiers kopzorgen. De koopwoningmarkt is verlamd door dalende woningprijzen, inkomensonzekerheid en onduidelijkheid over toekomstige woningmarkthervormingen. In deze werksessie kijken ervaren deskundigen vanuit de huidige situatie op de koopwoningmarkt naar de toekomstige financiering van de koopmarkt. Zijn huishoudens bereid meer risico te lopen? Kunnen we op een andere manier de woningmarkt financieren? En wat betekent dat voor de partijen die bij de koopmarkt betrokken zijn?

Peter Boelhouwer, directeur en **Harry van der Heijden**, senior onderzoeker, beiden Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft; **Paul de Vries**, senior woningmarkteconoom Economisch Bureau Rabobank

Hoe houden we wonen betaalbaar?

De drie klassieke opgaven in het wonen zijn: kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid. De kwaliteit en beschikbaarheid van woningen is de laatste decennia sterk verbeterd. Het is vooral de betaalbaarheid die onder druk staat, onder meer door alsmaar stijgende energie-, beheer- en bouwkosten. Op dit moment hebben bewoners weinig invloed op hun woonlasten en zijn daarom gevoelig voor (macro)economische schommelingen. Kunnen we dit in de toekomst veranderen en zo ja, hoe?

Jan Brouwer, directeur ABF Cultuur

Wonen, zorg en pensioen

Hoe houden we een aangename oude dag, met een aangepaste woning en goede zorg, ook voor de toekomst betaalbaar? Kan ons pensioen daarin een rol vervullen? Coöperatieve pensioenuitvoeringsorganisatie PGGM werkt samen met onder meer SEV | Platform31, Rabobank, Ymere en Achmea aan flexibele pensioenproducten, die beter zijn afgestemd op de uitgaven voor zorg en wonen. Tijdens dit congres presenteren zij de eerste uitkomsten van hun onderzoek.

Niels Kortleve, innovator PGGM; **Lex de Boer**, unitmanager SEV | Platform31

Aanmeldformulier

Ik meld mij hierbij aan voor het

OTB/Platform31 Wooncongres: De toekomst van het wonen,
31 oktober 2012 in Den Haag. De deelnamekosten bedragen € 395,-*.

Ik maak gebruik van de kortingsregeling voor:

0 Nirov-arrangementhouders of Nirov-partners (€ 345,-*)

0 Bewonersorganisaties (€ 95,-*)

0 Studenten (€ 50,-*), mijn studentnummer is:

.....

* Het bedrag dient 10 werkdagen voor aanvang van het congres ontvangen te zijn.

Sessievoorkeur

In het programma worden 10 verschillende verdiepende sessies aangeboden. Afhankelijk van de belangstelling worden sommige sessies één keer en andere twee keer aangeboden. U kunt tijdens het congres deelnemen aan 2 sessies. Hieronder kunt u 3 voorkeuren aangeven. Uiteraard probeert de organisatie bij de indeling zo veel mogelijk rekening te houden met uw eerste en tweede voorkeur. Tijdens het congres zelf wordt u geïnformeerd over de definitieve sessie-indeling.

Ik heb voorkeur voor de volgende sessies:

Voorkeur 1:

sessie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Voorkeur 2:

sessie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Reservevoorkeur:

sessie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

GRAAG MET BLOKLETTERS INVULLEN!

Gegevens deelnemer:

Naam: m/v
Titel(s), voorletter(s):
Voornaam:
Organisatie:
Afdeling:
Functie:
Postadres:
Postcode en plaats:
Telefoon:
E-mail:

Indien uw organisatie een centraal factuuradres heeft s.v.p.

hieronder aangeven:

0 Gelijk aan bovenstaande ingevulde adresgegevens

0 Anders, namelijk:

Organisatie:
Adres:
Postcode en plaats:
Kenmerk/ordernummer
(indien van toepassing):

Opmerkingen:
.....

Datum:

Handtekening:

Dit formulier sturen naar:

Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

Bureau Opleidingen en Kennisoverdracht

t.a.v. Angélique Dersjant

Postbus 5030, 2600 GA Delft

Inschrijven kan eveneens

online via www.otb.tudelft.nl/agenda

Projectcode: H52018-2012

Meer informatie

Datum en tijdstip

31 oktober 2012

Aanvang: 09.30 uur. Einde: 17.00 uur

Locatie

De Haagse Hogeschool
Johanna Westerdijkplein 75
2521 EN Den Haag
www.dehaagsehogeschool.nl

Kosten

De deelnamekosten bedragen € 395,- per persoon (over dit bedrag is geen BTW verschuldigd). Er geldt een kortingsregeling voor arrangementhouders en partners van het Nirov (€ 345,-), bewonersorganisaties (€95,-) en studenten (€50,-). Koffie/thee, lunch en de borrel zijn daarbij inbegrepen.

Aanmelding en betaling

U kunt zich voor het congres opgeven door het aanmeldformulier ingevuld en ondertekend op te sturen naar: Onderzoeksinstituut OTB, Bureau

Opleidingen en Kennisoverdracht, t.a.v. Angélique Dersjant, Postbus 5030, 2600 GA Delft. Inschrijven kan eveneens via de website www.otb.tudelft.nl/agenda. De registratie sluit op 26 oktober 2012.

Bij de bevestiging van uw inschrijving ontvangt u tevens een routebeschrijving.

Indien u kiest voor betaling per factuur wordt deze separaat toegezonden door de financiële administratie van de TU Delft. Het deelnamebedrag dient 10 werkdagen voor aanvang van het congres ontvangen te zijn.

Indien vanwege onjuist ingevulde gegevens de factuur opnieuw verzonden dient te worden, wordt € 25,- aan administratiekosten doorberekend.

Annulering

Afmelding zonder verplichting tot betaling kan slechts indien de annulering schriftelijk is ontvangen vóór woensdag 3 oktober 2012. Bij afmelding tussen 3 en 17 oktober 2012 is 50% van de

kosten verschuldigd. Daarna wordt 100% van de deelnamekosten in rekening gebracht. Bij verhindering is het mogelijk een collega gebruik te laten maken van uw reservering.

De organisatie behoudt zich het recht voor bij onvoldoende belangstelling de bijeenkomst te annuleren. Hiervan ontvangt de deelnemer tijdig bericht. Bij annulering van het congres door het Onderzoeksinstituut OTB ontvangen de deelnemers direct het deelnamebedrag terug.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het secretariaat van het Onderzoeksinstituut OTB, tel. (015) 278 30 05, e-mail: a.d.dersjant@tudelft.nl.

Mailing

Door het gebruik van verschillende adresbestanden is het mogelijk dat u meer dan één folder ontvangt. Wilt u in dit geval een exemplaar doorgeven aan uw collega?

