



Toekomst van  
de bestaande  
woningvoorraad

 **TU Delft**

PLATFORM31

# OTB | PLATFORM31 WOONCONGRES 2013

29 OKTOBER HAAGSE HOGESCHOOL, DEN HAAG

Het OTB | Platform31 Wooncongres 2013 richt de blik op de transitie van de woningmarkt, met een focus op de bestaande voorraad. Hoe kijkt de vakwereld aan tegen de toekomst van deze voorraad wat betreft eigendomsvormen, energieverbruik, financiering en aanpassing aan de levensfase? Hoe maken we onze woningmarkt weer wendbaar en weerbaar?

De transitie van de woningmarkt kent dit jaar enkele opvallende trendbreuken: de particuliere huursector groeit voor het eerst in jaren; de koopsector stagneert; er wordt steeds vaker verhuisd naar een huurwoning; steden zien vergroting in plaats van verkleining van huishoudens. Naast de bekende factoren – economische tegenwind, druk op woningcorporaties, strengere financiering en de naderende vergrijzing – hebben deze trendbreuken effecten op de toekomst van de 7,4 miljoen woningen die Nederland rijk is. Hoe gaan we daar in de komende jaren op een goede manier mee om?

#### Doelgroep

Tijdens het Wooncongres ontmoeten professionals elkaar die werkzaam zijn in het wonen, bij woningcorporaties, overheden, projectontwikkelaars, bouwondernemingen, vastgoedbeleggers, adviesbureaus en bewoners- en belangenorganisaties.

#### Programma

Het Wooncongres 2013 brengt toonaangevende sprekers bij elkaar. **Peter Boelhouwer** (OTB, TU Delft) zet de belangrijkste woningmarktontwikkelingen en -opgaven op een rij. Van **Henk Jagersma** (Syntrus Achmea) en **Sieb Zeilstra** (Zeilstra Beheer) hoort u het perspectief van

beleggers op de bestaande voorraad. **Vincent Gruis** (TU Delft), **René Grotendorst** (Rochdale), **Pieter Bregman** (Nijestee) en **Ronald Paping** (Woonbond) discussiëren over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. **Anke van Hal** (TU Delft/Nyenrode) en **Jan-Willem van de Groep** (Platform31 | Energiesprong) inspireren u met slimme verduurzamingsstrategieën. **Toine Heijmans** (Volkskrant) brengt een dosis realiteitszin in een column vanuit het perspectief van de 'woonconsument'. **Adriaan Visser** (Platform31) leidt het gesprek tijdens dit ochtendprogramma.

Het middagprogramma bestaat uit tien praktijkgerichte themasessies in twee rondes, met veel aandacht voor de toekomst van de bestaande woningvoorraad. Onder meer: verduurzaming huur- en koopwoningen, slimmer beheer, tijdelijke huisvesting in bestaande bouw, toekomst hypotheekmarkt, effectiviteit in wijkgericht werken, wonen en zorg, vergroting particuliere huursector, activering en financiering VvE's, herprogrammering woningbouwopgave.

#### Samenwerking

Het OTB van de TU Delft en Platform31 bundelen voor dit congres de krachten. Naast vele bijdragen vanuit het veld, leveren beide organisaties relevante sprekers, onderzoeken, projecten en experimenten.

**AANMELDEN VIA [OTB.TUDELFT.NL/AGENDA](http://OTB.TUDELFT.NL/AGENDA)**

# Dagprogramma

9.00 **Inloop met koffie/thee**

9.30 **Opening**

Dagvoorzitter **Adriaan Visser**, algemeen directeur Platform31, heet u welkom en loodst u door het programma.

9.40 **Waar het heen gaat met de woningmarkt**

Het Regeer- en Woonakkoord hebben veel stof doen opwaaien. Welke effecten kunnen we verwachten van dit beleid in relatie tot actuele economische ontwikkelingen? Is er licht aan het einde van de tunnel of blijven de huurwachtlijsten oplopen en woningprijzen dalen?

**Presentatie: Peter Boelhouwer**, hoogleraar Housing Systems TU Delft

10.10 **Blijven sociale huurwoningen betaalbaar?**

De verhuurdersheffing, vertraagde verkoop en het huurprijsbeleid beïnvloeden de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Welke mogelijkheden zijn er om huurwoningen betaalbaar te houden en hoe gaan individuele corporaties hiermee om?

**Inleiding: Vincent Gruis**, hoogleraar Housing Management TU Delft en Hogeschool Utrecht

**Reacties: René Grotendorst**, directeur-bestuurder Rochdale (Amsterdam), **Ronald Paping**, directeur Woonbond, **Pieter Bregman**, directeur-bestuurder Nijestee (Groningen)

11:00 **Koffiepauze**

11:30 **Hoe denkt de woningbelegger?**

De vraag naar huurwoningen is groter dan ooit. Nu corporaties minder bouwen, kijken velen vol verwachting naar 'de beleggers'. Kunnen zij niet in dit gat springen? Maar hoe denken beleggers eigenlijk? Onder welke voorwaarden investeren zij?

**Presentaties: Henk Jagersma**, directeur Vastgoed Syntrus Achmea en **Sieb Zeilstra**, eigenaar/directeur Zeilstra Beheer

12:00 **Effectieve strategieën voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad**

Om woonlasten betaalbaar te houden, moet het energieverbruik van woningen stevig omlaag. De opgave: verduurzamen van ruim 7 miljoen woningen. Hoe organiseren we deze verduurzaming effectief in de huur- en koopsector?

**Bijdragen van: Jan-Willem van de Groep**, programmaregisseur Platform31 | **Energiesprong**, projectleider Stroomversnelling (deal 11.000 energienotaloze corporatiewoningen) en **Anke van Hal**, hoogleraar duurzaam bouwen TU Delft en Nyenrode Business Universiteit

12.30 **Wat wil de woonconsument?**

Ondanks de goede bedoelingen, leidt de opgetelde beroepsdeformatie van een zaal vol woonprofessionals niet altijd tot een helder beeld over wat 'de bewoner' eigenlijk wil. Columnist en woonconsument Toine Heijmans houdt ons een spiegel voor.

**Gesproken column: Toine Heijmans**, verslaggever en columnist Volkskrant en schrijver van o.m. *La vie Vinex* (2007) en *Op Zee* (2011)

12.45 **Lunchpauze**

13.20 **Facultatief lunchprogramma**

**1. Speeddebat Werkt de wijkaanpak?**

O.l.v. **André Ouwehand**, senioronderzoeker OTB, TU Delft, m.m.v. van **Jeanet Kullberg**, senior wetenschappelijk onderzoeker Sociaal Cultureel Planbureau en **Vincent Smit**, lector Grootstedelijke ontwikkeling Haagse Hogeschool

**2. Speeddebat Woonlasten onbetaalbaar, op zoek naar oplossingen.** O.l.v. **Peter Boelhouwer**, OTB, TU Delft, met o.m. **Ronald Paping**, directeur Woonbond

13.50 **Verplaatsing naar middagsessies**

14.00 **Middagsessies: Ronde 1**

Het middagprogramma bestaat uit twee rondes van verdiepende sessies. Iedere sessie wordt een- of tweemaal georganiseerd, afhankelijk van de belangstelling. Bij inschrijving geeft u uw voorkeur voor ronde 1 en 2.

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

1. Herprogrammering woningbouw
2. Wonen en zorg in de bestaande voorraad
3. Energiemeter=0-renovatie voor corporaties: de Stroomversnelling
4. Mogelijkheden om particuliere huursector te vergroten
5. Effectieve wijkinterventies: met inzet van best persons en toepassing van best practices
6. Innovatief beheren en onderhouden
7. Financiering van en garanties op de koopwoningmarkt
8. Energienotaloze eengezins-koopwoningen: naar een innovatieve aanpak
9. Tijdelijk huisvesten in bestaande gebouwen: hoe doe je dat?
- 10 A&B. Toekomstbestendige aanpakken bij activeren en financieren van VvE's.  
Sessie 10A (ronde 1) over activeren van VvE's;  
sessie 10B (ronde 2) over financieren van VvE's.

15.15 **Koffiepauze**

15.45 **Middagsessies: Ronde 2**

17.00 **Netwerkborel**

# Middag sessies

## 1 Herprogrammering woningbouw

De crisis en stagnerende woningmarkt hebben grote gevolgen voor gemeenten en ontwikkelende partijen. In een leer-groep hebben steden ervaring opgedaan met herprogrammering van de woningbouwopgave. De lessen – het feitelijke afboeken, keuzes maken en prioriteren, maar vooral ook het bieden van nieuwe perspectieven met (nieuwe) partijen – vragen om een andere houding en andere kennis en kunde bij gemeenten. Onder leiding van Platform31 presenteren steden uit de leergroep hun ervaringen en lessen uit de praktijk.

**Henk Jan Bierling**, senior projectleider Platform31 (gespreksleider); **Tima van der Linden**, projectleider Ruimte gemeente Maastricht; lokale gemeenteprofessionals uit Apeldoorn en Groningen (o.v.b.)

## 2 Wonen en zorg in de bestaande voorraad

De toekomst is aan zelfstandig wonen voor ouderen en (een steeds groter deel van de) zorgbehoevenden. Maar is de lokale woningvoorraad daar wel op toegesneden? In deze sessie hoort u lokale ervaringen met het Piramide-model, dat woningbehoeften voor verschillende doelgroepen in beeld brengt. En leert u hoe de particuliere eigenaar verleid kan worden zijn woning aan te passen. Met voorbeelden van woningaanpassingscampagnes gericht op oudere eigenaar-bewoners.

**Netty van Triest**, senior-projectleider Platform31 (gespreksleider); lokale woon-zorgprofessionals

## 3 Energiemeter=0-renovatie voor corporaties: de Stroomversnelling

De eerste bouwers en woningcorporaties tekenden in juni de deal 'Stroomversnelling' voor het verduurzamen van 11.000 woningen (met gelijkblijvende woonkosten), gebaseerd op drie nieuwe ideeën: huurders betalen energiekosten aan hun corporatie, corporaties investeren dat geld in renovatie en bouwers leveren gegarandeerd duurzame woningen zonder energiekosten. Dit initiatief moet uiteindelijk resulteren in een degelijke renovatie van 111.000 woningen, terwijl voor de huurders de woonkosten in de meeste gevallen gelijk kunnen blijven. Deze sessie gaat in op de ontwikkelde aanpak. Hoe werkt dit voor opdrachtgevende corporaties en besturende gemeenten?

**Claudia Laumans**, communicatiestrategus Platform31 | Energiesprong (gespreksleider); **Arthur Lippus**, programmamanager Innovatie Portaal; **Onno Dwars**, manager duurzaamheid Volkerwessels

## 4 Mogelijkheden om particuliere huursector te vergroten

De economische onzekerheid, dalende woningprijzen, aangescherpte hypotheekvoorwaarden en verkleinde doelgroep van sociale huurwoningen zorgen voor een stijgende vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (€ 681,02 p/maand). Maar reageert de aanbodzijde ook op deze nieuwe vraag? Rijk, gemeenten en projectontwikkelaars kijken vol verwachting naar 'de beleggers' om in dit gat te springen. Maar welke randvoorwaarden bepalen de groei van de particuliere huursector eigenlijk?

Deze sessie is een verdiepend vervolg op het ochtendonderdeel 'Hoe denkt de woningbelegger?'.

**Anne-Jo Visser**, manager Experimenten Platform31; **Wijnand Groenen**, directeur 4-Freedom (dienstverlener particuliere verhuurders); **Peter Ap-peljan**, directeur Woningbeleggingen, Syntrus Achmea Vastgoed



Woning in oorspronkelijke staat

## 5 Effectieve wijkinterventies: met inzet van *best persons* en toepassing van *best practices*

Met hagel schieten kan niet meer. Door afnemende investeringsmogelijkheden moet er meer dan ooit gericht geschoten worden in de wijk. Daarom is het zinvol om juist nu systematisch stil te staan bij de effectiviteit van wijkinterventies en hun werkende bestanddelen. Hoe zorgen we ervoor dat we gaan doen wat werkt en stoppen met wat niet werkt? Gelijktijdig groeit het besef dat het juist *best persons* zijn die het verschil kunnen maken in het wijkgericht werken. Zij zoeken creatief naar mogelijkheden, gaan flexibel om met regels en institutionele verbanden om de leefbaarheid te bevorderen. Jeroen van de Velden en Ton van der Pennen presenteren hun statements en gaan in discussie met u en elkaar.

**Jeroen van der Velden**, senior projectleider, Platform 31/ Wat Werkt in de Wijk; **Ton van der Pennen**, senior onderzoeker OTB, TU Delft

## 6 Innovatief beheren en onderhouden

Woningcorporaties zijn samen met huurders op zoek naar innovatieve beheer- en onderhoudsprocessen, die tot tevreden huurders én lage(re) onderhoudskosten leiden. Verschillende corporaties hebben ervaring opgedaan met het uitvoeren van periodieke woningkeuringen en het uitvoeren van preventief onderhoud in de woning. De resultaten hiervan zijn veelbelovend. Het is de vraag of deze nieuwe technische dienstverlening samen kan gaan met een sociale signalering. In twee korte inleidingen vertellen woningcorporaties over hun ervaringen en waarom hun aanpak ook voor andere corporaties interessant is.

**Ad Straub**, universitair hoofddocent OTB, TU Delft (gespreksleider); **Fred Jak**, Manager Prognosticeren Onderhoud & Renovatie, De Alliantie; (spreker van) de Vastgoed Onderhoud Centrale Amersfoort en/of Portaal Eemland (o.v.b.)

## 7 Financiering van en garanties op de koopwoningmarkt

Wat zijn mogelijke en wenselijke ontwikkelingen voor de garantiestructuur in de eigenwoningsector en op welke wijze kan de hypothecaire financiering in de toekomst worden vormgegeven? Zal dit leiden tot een soepeler hypotheekverstrekking aan particulieren, waardoor de koopwoningmarkt weer vlot trekt? Op welke schaal zal dit plaatsvinden en welke risico's kleven eraan (en voor wie)? Leidinggevend en uit de hypotheek- en garantiesector geven hun visie in een gesprek onder leiding van Peter Boelhouwer.

**Peter Boelhouwer**, OTB, TU Delft (gespreksleider); **Karel Schiffer**, algemeen directeur van het Waarborgfonds Eigen Woningen (verstrekker van de NHG); **Wim Flikweert**, Manager Marketing Hypotheken, strategie en innovatie ING



Zelfde woning na  
hoogwaardige energierenovatie



Grote renovatie in Groningen

## 8 Energienotuloze eengezinskoopwoningen: naar een innovatieve aanpak

In Nederland staan 3,4 miljoen eengezinskoopwoningen. Het overgrote deel hiervan is niet energiezuinig (energie-label C, D of lager). Om energiedoelstellingen te halen en de energielasten betaalbaar te houden, zal ook de particuliere woningvoorraad verduurzaamd moeten worden. Het meest (kosten)efficiënt is om dat in grote hoeveelheden tegelijk te doen. Maar hoe pak je zoiets aan? Het Europese onderzoeksproject COHERENO, onderdeel van programma Intelligent Energy Europe, heeft als doel om de samenwerking te versterken tussen bedrijven die eengezinskoopwoningen willen verduurzamen tot nearly zero-energy buildings (NZEB) en gezamenlijk te komen tot innovatieve bedrijfs- en marketingmodellen voor de particuliere woningmarkt.

*Henk Visscher, hoogleraar Sustainable Housing Transformation TU Delft (gespreksleider). Overige sprekers o.v.b.*

## 9 Tijdelijk huisvesten in bestaande gebouwen: hoe doe je dat?

Leegstand van kantoren, maatschappelijk vastgoed en bedrijfsruimten; inmiddels zijn we bekend met het beeld en het fenomeen. Sommige van deze panden bieden kansen voor permanente transformatie, andere bieden mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Sinds eind jaren '90 is de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting, als vorm van leegstandsbeheer of als tussenstap naar permanente herbestemming, stormachtig verlopen. Tijdelijke huisvesting brengt specifieke vraagstukken met zich mee: wat is de geschikte doelgroep, hoe regel je het beheer, wat betekent tijdelijkheid voor de financiële haalbaarheid en

hoe regel je het draagvlak? Aan de hand van de praktijk-casussen van Camelot en FMT worden de lessen gepresenteerd en knelpunten nader onderzocht.

*Marrit van der Schaar, projectleider Platform31 (gespreksleider); Mattijs Manders, algemeen directeur FMT; Bob de Vilder, Chief Marketing Officer Camelot*

## 10 A&B Toekomstbestendige aanpakken bij activeren en financieren van VvE's

VvE's zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woningen en hebben daar veelal een onderhouds- en duurzaamheidsopgave. Dit is lastig als de VvE niet goed is georganiseerd of niet de financiële middelen hiervoor heeft. Voorbeelden uit het verleden van subsidieprogramma's die VvE's in hun kracht zetten en met geld van de overheid hun woningen opknapten noemen we nu ouderwets. In deze sessies presenteren drie innovatieve aanpakken zich aan u:

**Sessie 10A (eerste ronde)** staat in het teken van het activeringsprogramma voor duurzaamheid 'VvE's met Energie' in Den Haag en de Tupperware parties in Vlaardingen. In **sessie 10B (tweede ronde)** licht SVn een nieuwe financieringsconstructie toe die in Amersfoort in ontwikkeling is in samenwerking met de Rabobank, de Provincie Utrecht en de gemeente Utrecht.

*Hanneke Schreuders, projectleider Platform31 (gespreksleider); Francien de Hoop, projectleider VvE-balie Gemeente Den Haag (sessie 10A); Ruud van Workum, Markum stedelijke ontwikkeling, projectleider particuliere woningverbetering a.i., gemeente Vlaardingen (sessie 10A); Richard Luijges, ontwikkelmanager Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (sessie 10B); Theo van der Waals, senior adviseur Companen (sessie 10B)*

# Meer informatie

## Datum en tijdstip

Dinsdag 29 oktober 2013  
Aanvang: 09.30 uur. Einde: 17.00 uur

## Locatie

De Haagse Hogeschool  
Johanna Westerdijkplein 75  
2521 EN Den Haag  
[www.de-haagsehogeschool.nl](http://www.de-haagsehogeschool.nl)

## Deelnamebedrag

Het deelnamebedrag is € 395,- per persoon (over dit bedrag is geen BTW verschuldigd). Er geldt een kortingsregeling voor medewerkers van partners van Platform31 (€ 335,-), bewonersorganisaties (€ 95,-) en studenten (€ 50,-). Koffie/thee, lunch en de borrel zijn bij het deelnamebedrag inbegrepen.

## Sessievoorkeur

In het programma worden 10 verschillende verdiepende sessies gehouden. Afhankelijk van de belangstelling worden sommige sessies één keer en andere twee keer aangeboden. U kunt tijdens het congres deelnemen aan 2 sessies. U kunt bij uw inschrijving 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.

## Aanmelding en betaling

U kunt zich voor het congres aanmelden via de website [www.otb.tudelft.nl/agenda](http://www.otb.tudelft.nl/agenda). De registratie sluit op 28 oktober 2013. Bij de e-mailbevestiging 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 15 oktober 2013. Bij afmelding tussen 15 en 22 oktober 2013 is 50% van de kosten verschuldigd. Daarna wordt het gehele deelnamebedrag 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 annu-

lering van het congres door de organisatie ontvangen de deelnemers direct het deelnamebedrag terug.

## Informatie

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



Optoppen van woningen in  
Den Haag