

Betaalbaarheid van het wonen

OTB | PLATFORM31

WOONCONGRES 2014

12 NOVEMBER HAAGSE HOGESCHOOL, DEN HAAG



OTB | Platform31 Wooncongres 2014

Betaalbaarheid van het wonen

12 november 2014 | Haagse Hogeschool

Het OTB van de TU Delft en Platform31 nodigen u - voor de vijfde maal - uit voor het OTB|Platform31 Wooncongres op woensdag 12 november 2014. Dit jubileumjaar staat de betaalbaarheid van het wonen als thema centraal. Wordt huren duurder en kopen goedkoper? Wie zijn de winnaars en verliezers in deze ontwikkeling?

Het Wooncongres 2014 brengt toonaangevende sprekers bij elkaar die spreken over diverse aspecten die de betaalbaarheid van het wonen beïnvloeden. **Peter Boelhouwer** (OTB / TU Delft) trapt af en zet, traditiegetrouw, de belangrijkste woningmarktontwikkelingen en –opgaven op een rij; **Gerjoke Wilmink** (NIBUD) reageert hierop vanuit het oogpunt van de portemonnee van individuele huishoudens; **Marja Elsinga** (TU Delft) gaat in op de uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties en presenteert een kersverse wetenschappelijke visie op de toekomst van de sociale huursector. **Mark Stephens** (Heriot-Watt University, Edinburgh) spreekt over het Britse, liberale volkshuisvestingssysteem als voorland van de Nederlandse woningmarkt. **Bram Klouwen** (Companen), **Walter Hamers** (Talis), **Martin Bleijenburg** (deltaWonen) en **Yasin Torunoglu** (wethouder Eindhoven) discussiëren over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en ontwikkelingen in 'het souterrain' van de woningmarkt. **Toine Heijmans** (Volkskrant) brengt een dosis realiteitszin in een column vanuit het perspectief van de 'woonconsument'. **Anne-Jo Visser** (Platform31) leidt het gesprek tijdens dit ochtendprogramma.

Tijdens de lunchpauze debatteren Roland Paping (Woonbond) en Bert Keijts (Aedes) over de uitkomsten van de parlementaire enquête woningcorporaties.

Het middagprogramma bestaat uit tien praktijkgerichte themasessies in twee rondes, met aandacht voor onder meer: wonen en zorg; (effecten van) tijdelijke en flexibele huurcontracten; energieneutraal wonen; woonruimteverdeling; betalingsachterstanden in de koopsector; grondbeleid voor betaalbaar wonen; betaalbaarheid en energiebesparing; armoedebeleid en zelfredzaamheid.

Doelgroep

Tijdens het Wooncongres ontmoeten professionals elkaar die werkzaam zijn in het wonen, bij woningcorporaties, overheden, projectontwikkelaars, bouwondernemingen, vastgoedbeleggers, adviesbureaus en bewoners- en belangenorganisaties. Het OTB|Platform31 Wooncongres 2014 is een unieke gelegenheid om in één dag geheel op de hoogte te raken van de belangrijkste toekomstgerichte ontwikkelingen in het wonen.

Samenwerking

OTB / 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.



Programma

9.00 - 9.30

Inloop met koffie/thee

9.30 - 9.40

Opening

Dagvoorzitter **Anne-Jo Visser**, programmamanager Wonen Platform31, heet u welkom en loodst u door het programma.

9.40 - 10.20

Waar het heen gaat met de woningmarkt

Peter Boelhouwer schetst actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, met een focus op de ontwikkeling van de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen.

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

Reactie: **Gerjoke Wilmink**, directeur NIBUD, vanuit het perspectief van de totale huishoudportemonnee van burgers.

10.20 - 11.00

Wat we kunnen leren van de Britse woningmarkt

Is het Britse, liberale volkshuisvestingssysteem een voorland van de Nederlandse woningmarkt? Wat zou dit betekenen voor de betaalbaarheid van verschillende eigendomsvormen, woningtypen en woningmarktregio's?

Presentatie: **Mark Stephens**, professor of Public Policy, Heriot-Watt University, Edinburgh

11.00 - 11.30

Koffiepauze

11.30 - 12.00

Een nieuwe visie op de toekomst van de sociale huursector

Marja Elsinga, TU Delft, bespreekt de opvallendste uitkomsten van de parlementaire commissie Woningcorporaties en presenteert de visie die zes hoogleraren gezamenlijk hebben geformuleerd op de toekomst van de sociale huursector. Moet het roer helemaal om of zijn kleine aanpassingen voldoende?

12.00 - 12.30

Wie is er verantwoordelijk voor het 'souterrain' van de woningmarkt?

Een groepsgesprek tussen direct betrokkenen, op basis van een inleiding gevoed door diverse recente onderzoeken.

Inleiding: **Bram Klouwen**, directeur Companen

Reacties: **Walter Hamers**, voorzitter Raad van Bestuur Talis; **Martin Bleijenburg**, senior programma-manager markt deltaWonen; **Yasin Torunoglu**, wethouder Eindhoven, o.m. wonen en wijken.

12.30 - 12.45

Wat wil de woonconsument?

Ondanks de goede bedoelingen leidt de opgetelde beroepsdeformatie van een zaal vol professionals 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), *Op Zee* (2011), *Pristina* (2014)

12.45 - 14.00

Lunchpauze

Lunchdebat over het commissierapport Woningcorporaties

Huurders, corporaties en gemeenten hebben alle uitgebreid input geleverd tijdens de parlementaire enquête Woningcorporaties. In hoeverre kunnen zij zich vinden in

de conclusies van de commissie? Waarover zijn zij het eens en waarover niet? En welke maatregelen moeten er nu genomen worden? **Roland Paping**, Woonbond en **Bert Keijts**, Aedes, kruisen de degens in dit lunchdebat onder leiding van **Anne-Jo Visser**.

14.00 - 15.15

Middagssessies, ronde 1

15.15 - 15.45

Koffiepauze

15.45 - 17.00

Middagssessies, ronde 2

17.00 - 18.00

Netwerkborrel

Middagssessies

1. Mogelijkheden voor een flexibeler huurwoningmarkt

Door de veranderende economie en demografie heeft Nederland een flexibeler huurwoningmarkt nodig. Platform31, het OTB, Platform Corpovenista en het Ministerie van BZK verkennen concrete oplossingsrichtingen voor zowel de particuliere als de sociale huursector. Ontdek in deze middagsessie in welke oplossingsrichtingen ruimte en vernieuwing zit om de huurmarkt weer te laten stromen. U maakt kennis met de eerste inzichten in dit onderzoek, met goede praktijkvoorbeelden van corporaties en u gaat met direct betrokkenen in gesprek over mogelijke oplossingsrichtingen.

Frank Wassenberg, senior projectleider Platform31 (gespreksleider); **Hanneke Schreuders**, projectleider Platform31; **Joris Hoekstra**, onderzoeker OTB, TU Delft; **Jennifer Buijnink**, adviseur markt en strategie bij de Alliantie

2. Woonruimteverdeling: van woonmarketing naar huisvestingsbeleid

Na jaren van (keuze)vrijheid blijheid lijkt woonruimteverdeling weer serieus te worden genomen als beleidsinstrument. De nieuwe Huisvestingswet noopt tot heroverweging van het huisvestingsbeleid en door het schaarser wordende betaalbare aanbod is de huurinkomens tabel weer terug van weggeweest. Maar welke maatregelen zijn effectief? En hoe voorkomen we dat we weer doorslaan in regelzucht?

Sjoerd Zeelenberg, senior onderzoeker RIGO (gespreksleider); **Wenda Doff**, onderzoeker OTB, TU Delft; **Steven Kromhout**, senior onderzoeker en partner RIGO

3. Energieneutraal wonen

Woningen renoveren naar energieneutraal zonder extra maandlasten voor de huurder. Met ondersteuning van Energiesprong zijn bouwers, gemeenten, corporaties en banken bezig om dit mogelijk te maken. De 'Stroomversnellingsdeals' zijn de eerste stappen om op grote schaal verbouwingen bij koop- en huurwoningen te helpen realiseren, dusdanig dat de energiemeter aan het einde van het jaar op nul staat. Deze verbouwingen vinden binnen 5 dagen plaats en kunnen worden betaald met de kosten van de huidige energierekening. Wat zijn naast de kansen de grootste hobbels voor corporaties, bouwers en bewoners? Hoe kunt u meedoen?

Jan-Willem van de Groep en **Ivo Opstelten**, programmaregisseurs Energiesprong (gespreksleiders); uitvoerende partners in de Stroomversnellingsdeals

4. Betalingsachterstanden in de koopsector

Het aantal betalingsachterstanden en ook het aantal huissuitzettingen in de koopsector zijn in de afgelopen periode toegenomen. Om welke aantallen gaat het en hoe gaan hypotheekverstrekkers hiermee om? Voeren zij een beleid om uitzetting te voorkomen of te verzachten? Welke mogelijkheden heeft de afdeling 'Bijzonder beheer'? U hoort hierover meer in deze sessie over betalingsachterstanden in de koopsector.

Marja Elsinga, hoogleraar Housing Institutions & Governance OTB, TU Delft (gespreksleider); **Dick-Jan Abbrington**, partner en consultant bij Purpose

5. Grond voor betaalbaar wonen

Wat zijn manieren om (betaalbare) grond beschikbaar te krijgen voor sociale woningbouw? Welk grondbeleid is nodig? De sprekers in deze middagsessie gaan in op diverse aspecten die een rol spelen bij het beschikbaar krijgen van grond voor sociale woningbouw. Met uitvoerige presentaties en volop ruimte voor discussie.

Daniëlle Groetelaers, universitair docent OTB, TU Delft (gespreksleider); **George de Kam**, hoogleraar Volkshuisvesting en grondmarkt, RU Groningen

6. Betaalbaar wonen in armoede

Wonen wordt duurder en de inkomens staan al jaren onder druk. Hoe definiëren we betaalbaar wonen voor gezinnen in armoede? In Den Haag wonen bijna 40.000 huishoudens (15%) met een inkomen tot 110% van het minimum-inkomen. Bij hen is de inkomenssituatie nijpend en komt het duurdere wonen harder binnen. Welke maatregelen nemen woningcorporaties, maatschappelijke instellingen, vrijwilligersorganisaties, de sociale zekerheid en gemeenten om dergelijke problemen te beheersen? Ervaar welke kansen en kwesties deze partijen in Den Haag zien en denk mee over oplossingsrichtingen.

Vincent Smit, lector grootstedelijke ontwikkeling Haagse Hogeschool (gespreksleider); vertegenwoordigers van o.a. gemeente, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en vrijwilligersorganisaties

7. Een nieuw verdienmodel voor zorgvastgoed

Nu de financiering van zorgvastgoed voor de lichte zorgdoelgroepen via de AWBZ is geschrapt, moeten verzorgingshuizen op zoek naar een nieuw verdienmodel. De switch maken van een overheidsgefinancierde organisatie naar een marktgedreven organisatie is niet eenvoudig. In het experiment All Inclusive is met een groep van 10 koplopers verkend welke groep ouderen interesse heeft in een all inclusive pensioenvoorziening en tegen welke prijs. In deze sessie neemt u een kijkje in het huishoudboekje van de doelgroep en ervaart u wat de knelpunten zijn bij de exploitatie.

Netty van Triest, senior projectleider Platform31 (gespreksleider); **René Middelkoop**, directeur BOB advies

8. Betaalbaarheid en energiebesparing

Energiebesparende maatregelen leiden tot een hogere kwaliteit van woningen. Die kwaliteit komt tot uitdrukking in een beter energielabel en in een toename van het aantal woningwaarderingpunten. Verhuurders kunnen deze hogere kwaliteit tot uitdrukking laten komen in een huurverhoging. Onderzoekers van het OTB stellen dat de huurverhoging dermate fors kan zijn dat woningen onbetaalbaar worden voor mensen met lage inkomens. Energiesprong stelt dat de markt juist uitgedaagd moet worden om met producten te komen die evenveel kosten als besparen. Zij gaan er graag met u over in discussie.

Henk Heeger, adviseur strategisch voorraadbeleid OTB, TU Delft en adviseur bij Havensteder (gespreksleider); **Peter Sluijs**, marktontwikkelaar corporaties Energiesprong

9. Lokaal financieel maatwerk voor de laagste inkomens

Door stijgende huren wordt het wonen steeds meer onbetaalbaar voor de allerlaagste inkomensgroepen. Woningcorporaties in verschillende steden proberen in hun huurbeleid daarmee rekening te houden. Ze willen maatwerk leveren voor de laagste inkomensgroepen. Wat kunnen corporaties lokaal regelen? Welke concrete mogelijkheden zien zij? En, wat verwachten ze van de gemeente?

Anouk Corèl, senior projectleider Platform31 (gespreksleider); **Martin Bleijenburg**, senior programmamanager markt deltaWonen Zwolle; **Berenda de Paus**, senior beleidsmedewerker Gemeente Zwolle

10. Gemeente, corporaties en huurders werken samen aan betaalbaar wonen

Wat doen gemeente en woningcorporaties lokaal om betaalbaarheid van het wonen te garanderen? Hoe werken zij daarin samen? En, welke rol is er voor huurders weggelegd? Gemeente, corporaties en huurders vertellen in deze sessie hoe zij in goede samenwerking verschillende aanpakken combineren en ieder vanuit een eigen rol tot uitvoering brengen.

Gespreksleider Platform31; **Ingrid de Gooijer**, Gemeente Tilburg; **Albert Latijnhouwers**, Gemeente Tilburg; **Chris Faro**, woningcorporatie Tiwos; **Gerard Klaassen**, Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

Meer informatie

Datum en tijdstip

Woensdag 12 november 2014

Aanvang: 09.30 uur. Einde: 17.00 uur

Locatie

De Haagse Hogeschool
Johanna Westerdijkplein 75
2521 EN Den Haag
www.dehaagsehogeschool.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 aangeboden. 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. De registratie sluit op 11 november 2014.

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 uiterlijk 4 november 2014. Na deze datum 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 annulering 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-congresbureau, tel. (015) 278 30 05, e-mail: a.d.dersjant@tudelft.nl.