

# Naar nieuwe verhoudingen in het wonen



**OTB | PLATFORM31**  
**WOONCONGRES 2015**

3 NOVEMBER HAAGSE HOGESCHOOL, DEN HAAG



# Naar nieuwe verhoudingen in het wonen

OTB | Platform31 Wooncongres 2015

3 november 2015 | Haagse Hogeschool, Den Haag

Het OTB van de TU Delft en Platform31 organiseren op 3 november 2015 voor de zesde keer op rij het Wooncongres. Het thema van deze editie is 'Nieuwe verhoudingen en rollen in het wonen: wie is aan zet?'

De woningmarkt lijkt op een aantal plekken weer aan te trekken. Tegelijkertijd zien we ook dat vraagstukken als doorstroming, betaalbaarheid en beschikbaarheid niet vanzelf oplossen en actie nodig is. Maar wie is eigenlijk aan zet? Welke partijen kunnen en willen nog investeren? En welke invloed heeft de herziene woningwet op de bestaande verhoudingen? Woningcorporaties en gemeenten gaan naar een nieuwe vorm van samenwerking, waarbij ook de huurders volwaardig partij zijn in de prestatieafspraken. Daarnaast is er veel hoop gevestigd op beleggers en hun investeringspotentie, maar wat is de rol van deze beleggers en wat beweegt hen om te investeren? Ook van onderaf zien we steeds meer initiatief in het wonen; denk bijvoorbeeld aan de woningcoöperaties die op steeds meer plekken in het land worden opgericht.

## Programma

In het ochtendprogramma brengen toonaangevende sprekers u in korte tijd op de hoogte van de rollen en verhoudingen op de woningmarkt. In het middagprogramma kunt u kiezen uit 12 praktijkgerichte themasessies. Hier wordt u geïnspireerd door en kunt u meepraten over de resultaten van relevante woononderzoeken, - experimenten en -projecten van de TU Delft, Platform31 en andere partijen in het wonen. Thema's zijn o.a. prestatieafspraken, huurdersparticipatie en de rol van hypotheekverstrekkers.

## 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.

## 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 2015 is een unieke gelegenheid om in één dag goed op de hoogte te raken van de belangrijkste toekomstgerichte ontwikkelingen in het wonen.

# Programma

- 09.00 – 09.30 Inloop met koffie/thee**
- 
- 09.30 – 09.40 Opening**  
Inleiding en welkom door dagvoorzitter **Anne-Jo Visser**, programmamanager Wonen Platform31
- 
- 09.40 – 10.00 Waar staat de woningmarkt?**  
Traditiegetrouw neemt Peter Boelhouwer u mee in de recente trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, met daarbij dit jaar accent op veranderende verhoudingen in de lokale samenwerking.  
*Presentatie: Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems TU Delft*
- 
- 10.00 – 10.20 Disruptieve ontwikkelingen in het wonen**  
Er komen strategische trends op ons af die een disruptief effect op de samenleving kunnen hebben. Wat betekenen die ontwikkelingen voor het wonen en wat vraagt dat van partijen?  
*Presentatie: Hugo Priemus, emeritus hoogleraar Systeeminnovatie Ruimtelijke Ontwikkeling TU Delft*
- 
- 10.20 – 10.45 Verandering van onderop**  
Over de veranderende verhoudingen en rollen tussen burger en instituties. Hoe krijgt de woonconsument meer invloed en macht op de woningmarkt?  
*Presentatie: Yvonne van Mierlo, directeur Blauwhoed Groep*
- 
- 10.45 – 11.15 Koffiepauze**
- 
- 11.15 – 12.15 Nieuwe spelers en gevestigde partijen: wie investeert nog?**  
Veel hoop is gevestigd op (buitenlandse) investeerders en particulieren. Welke nieuwe ontwikkelingen en initiatieven zien we op de woningmarkt en wat betekent dit voor de bestaande verhoudingen?  
*Presentatie: Erik Beets, Head of assetmanagement Patrizia*  
*Reactie en debat: Ronald Paping, directeur Woonbond; Hedy van den Berk, bestuurder Havensteder en Ernst Detering, adviseur Wonen / Wooncoöperaties*
- 
- 12:15 – 12:30 Afsluiting ochtendprogramma**  
Cartoonist en sneltekenaar **John Körver** heeft deze ochtend zijn oor te luister gelegd en vangt de opvallendste uitspraken over de nieuwe verhoudingen en rollen in het wonen in inspirerende beelden.
- 
- 12.30 – 14.00 Lunchpauze**
- 
- 13.00 – 13.45 Lunchdebat: Wonen in verandering**  
Facultatief debat over flexibilisering en regionalisering van de woningmarkt, met **Pieter Hooimeijer** Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur. O.l.v. **Peter Boelhouwer**.
- 
- 14.00 – 15.15 Middagsessies, ronde 1**
- 
- 15.15 – 15.45 Koffiepauze**
- 
- 15.45 – 17.00 Middagsessies, ronde 2**
- 
- 17.00 – 18.00 Netwerkborrel**



# Middagssessies

## 1) Investeerdere in particuliere huur

De particuliere huursector is back in business; er is sinds de Tweede Wereldoorlog niet zo'n gunstig klimaat geweest voor particuliere huurwoningen. Hoe gaan gemeenten en investeerders daarmee om? Uitkomsten van onderzoek en een leerkring bieden aanleiding voor een discussie.

**Gespreksleider: Frank Wassenberg, Platform31 (gespreksleider); Laurens Miserus, Vastgoedbelang; Peter Hagedoorn, makelaar Houwing-Hagedoorn**

## 4) Help een wooncoöperatie

Vanaf 1 juli 2015 heeft de wooncoöperatie een plek gekregen in de herziene Woningwet. Huurders hebben het recht zich te organiseren en corporaties moeten ruimte geven aan dit proces. Maar wat houdt dit precies in? Een themasessie over het nemen van initiatief, behouden van regie en creëren van meer keuzevrijheid voor lagere inkomens.

**Gespreksleider: Tineke Lupi, Platform31 (gespreksleider); Hanno van Megchelen, Wooncoöperatie Roggeveenstraat; Richelle Krens, Haag Wonen**

## 2) Naar een efficiënt proces voor prestatieafspraken

Veel gemeenten en corporaties zijn nog zoekende naar een efficiënt proces voor prestatieafspraken. Van corporaties wordt verwacht dat ze naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Hoe organiseer je draagvlak voor je inzet en verdeling van investeringsmiddelen? En hoe kom je tot een efficiënt overleg als het woningbezit zich in meerdere gemeenten bevindt? Gemeenten krijgen meer mogelijkheden om regie te voeren. Maar zijn alle gemeentelijke woonvisies wel geschikt om de corporatie te vragen een bod te doen?

**Gespreksleiders: Anouk Corel, Platform31 (gespreksleider); Roeland Kreeff, Companen; Emy Faro, Thuisvester; Willem ten Voorde, gemeente Den Haag**

## 5) Regionale coalities rondom opschaling Nul op de Meter renovaties

Woningen renoveren naar energie-neutraal zonder extra maandlasten voor de huurder óf koper. In verschillende regio's zijn bouwers, gemeenten, corporaties en banken bezig om dit mogelijk te maken. De regionale 'Stroomversnellingsdeals' zijn de volgende stap om op grote schaal energieneutrale verbouwingen bij koop- en huurwoningen te helpen realiseren. Wat zijn de ervaringen met de regionale coalitie in Brabant?

**Gespreksleiders: Petra Hofman en Peter Linders, Energiesprong / Brabantse Stroomversnelling**

## 3) Financiering en toegankelijkheid van de koopsector

Veranderende financieringsvoorwaarden en eisen die aan banken worden gesteld maken dat de toekomst van de hypotheekverstrekking er anders uit gaat zien. Wat wordt de nieuwe rolverdeling tussen banken, verzekeraars en pensioenfondsen?

**Gespreksleiders: Peter Boelhouwer, OTB/TU Delft en Paul de Vries, Rabobank Nederland**

## 6) Grip op de opgave in lokale afspraken wonen en zorg

Een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken tussen gemeenten en lokale partijen is het thema wonen en zorg. Maar wat spreek je daarover af als je in het duister tast over het aantal toekomstige zorgvragers en de zorg- en dienstverlening die zij dan nodig hebben? Welke voorzieningen in de nabijheid en welke woonvormen zijn dan gewenst? In 2015 wordt een eerste stap gezet naar een vraagprognosemodel dat input kan geven aan de samenwerking tussen gemeente en zorgverzekeraar en prestatieafspraken met lokale partijen als de woningcorporatie. Het vraagprognosemodel met werktitel 'Woonzorgwijzer' wordt in opdracht van het Ministerie van BZK ontwikkeld door RIGO in samenwerking met de pilotgemeenten Amsterdam en Tilburg.

**Sprekers: Netty van Triest, Platform31 (gespreksleider); Sandra Kessels en Judith Hurks, directie Kennis en Verkenningen, Ministerie van BZK; Kees Leidelmeijer, onderzoeksbureau RIGO**

## 7) Leren van Bewonersbedrijven

Bewonersbedrijven zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, waarbij bewoners zelf de financiële middelen genereren om dit te bekostigen. Dat levert in de samenwerking met professionals een zekere spanning op. Wat kunnen we leren van drie jaar experimenteren? In deze sessie ruim baan voor de belangrijkste lessen.

**Sprekers:** **Reinout Kleinhans**, OTB/TU Delft; **Walter Klein Nienhuis**, BewonersBedrijf Malburgen, Arnhem

## 10) Nieuw betaalbaar aanbod op de woningmarkt

Op de woningmarkt is behoefte aan nieuw betaalbaar huuraanbod. Hoe kan dit vorm krijgen? De teneur is: corporaties en andere verhuurders zijn niet in staat goedkope huurwoningen te bouwen zonder een onrendabele top. Met de komst van de nieuwe Woningwet en de invoering van 'Pas-send toewijzen' lijkt dit beeld alleen nog maar sterker te worden. Maar is dit ook de praktijk? Tijdens deze sessie komen initiatieven aan het woord die het tegendeel bewijzen. Bovendien krijgt u een beeld van de trends en cijfers rond betaalbaar wonen 2015 in het licht van de nieuwe wetgeving. Aansluitend is er een discussie over aan welke knoppen gedraaid kan worden om betaalbare woningbouw op grotere schaal mogelijk te maken.

**Gespreksleider:** **Jeroen van der Vel-den**, Platform31 (gespreksleider); **Thijs Luijckx**, IJKX Interim en Advies; **Marieke Kolsteeg**, Woonbron; **Ernst Damen**, Woonbron; **Sjors de Vries**, Het Woningbouwatelier; **Freek Liebrand**, Het Woningbouwatelier

## 8) Huurders in actie in hun verstevigde positie

De positie voor huurders(organisaties) is met de nieuwe Woningwet versterkt. Een spannende en uitdagende opgave voor huurders(organisaties) om hun verstevigde rol waar te maken. Wat is hiervoor nodig? Nieuwe structuren, andere overlegvormen? En welke belangen vertegenwoordigt de huurdersorganisatie: die van de zittende huurders of ook van de toekomstige huurders? Een themasessie met best practices, met bijdragen van een woningcorporatie, huurders, de Woonbond en Platform31.

**Gespreksleider:** **Hanneke Schreuders**, Platform31 (gespreksleider); **Sylvo Gaastra**, Woonbond; **Frits ten Dam**, Pré Wonen

## 11) Energieprestatie huurwoningen versneld verbeteren: kleine stapjes of ingrijpend renoveren?

Recente uitkomsten uit de monitor SHAERE (met gegevens over circa 1,5 miljoen corporatiewoningen) laten zien dat de woningvoorraad in de huursector qua energieprestatie te langzaam verbetert om één van de hoofddoelen van het Convenant Energiebesparing Huursector te halen. De energetische verbetering van woningen vindt doorgaans in kleine stapjes plaats: in de meeste verbeterde woningen is één maatregel genomen; ingrijpende energetische renovaties komen weinig voor. Een sessie over de dominantie van de 'kleine stapjes' en kansen voor beleid waarin juist het combineren van maatregelen in pakketten voorop staat. Met inzichten uit recent onderzoek van de TU Delft en de ervaringen van corporatie De Goede Woning in Apeldoorn.

**Sprekers:** **Nico Nieboer**, OTB/TU Delft; **Eugène Korff**, De Goede Woning

## 9) Trends in grondbeleid

Gemeentelijke grondbedrijven zijn niet langer de 'economische motor' van veel gemeenten en actief grondbeleid staat onder druk. Veel gemeenten maken de transitie naar een nieuwe manier van werken, waarbij faciliterend grondbeleid het toverwoord is. Maar hoe pakken gemeenten dit op in de praktijk? En wat vraagt dit van gemeenten als het gaat om rollen en verhoudingen met andere partijen?

**Gespreksleider:** **Daniëlle Groetelaers**, OTB/TU Delft (gespreksleider); **Vincent Sloesen**, Gemeente Zuidplas; **Herman de Wolff**, OTB/TU Delft

## 12) Nieuwe verhoudingen in de wijk

Op welke wijze zijn de nieuwe verhoudingen in het wonen zichtbaar in de wijk? Aan de hand van een concrete casus wordt stilgestaan bij de betekenis van de eisen die aan corporaties worden gesteld voor de samenwerkingsverbanden en aan coalities die het woon- en leefklimaat in de wijk willen verbeteren. Zijn corporaties méér dan alleen huisbaas? Hoe geven de diverse partijen daar invulling aan?

**Gespreksleider:** **Vincent Smit**, Haagse Hogeschool

# Meer informatie

---

## Datum en tijdstip

Dinsdag 3 november 2015  
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 12 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](http://www.otb.tudelft.nl/agenda). De registratie sluit op 1 november 2015.

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 uiterlijk 27 oktober 2015 schriftelijk is ontvangen. 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](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?