

(ver)Dringen op de woningmarkt Fricties tussen vraag en aanbod

Peter Boelhouwer
4-12-2018

Fricties tussen vraag en aanbod.

Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems TU Delft.

Peter Boelhouwer nam ons mee in de huidige frictie op de woningmarkt en de gevolgen hiervan. Er is grote woningnood in de Randstad en delen van Brabant en Gelderland en deze wordt hoofdzakelijk gevoeld door starters en midden inkomens. Gezien de dalende bouwvergunningen kunnen er de komende jaren slechts 60.000 tot 70.000 woningen per jaar gerealiseerd worden, terwijl de vraag veel hoger ligt. Momenteel is de tendens om de steden dicht te bouwen met microappartementen, terwijl er naast kleine woningen voor jonge stedelijke professionals er ook nog steeds een behoorlijke vraag is naar eengezinswoningen in groen stedelijke gebieden.

Er vallen ongeveer 1 tot 2 miljoen middeninkomens buiten de boot. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de prijs voor een gemiddelde koopwoning (290.000 euro bestaand en 348.000 nieuwbouw) is voor hen te hoog. De normen van de sociale sector en de koop en particuliere huursector sluiten niet op elkaar aan.

Ondanks de vele problemen ziet Peter Boelhouwer ook oplossingen:

- Landelijke regie bij woningbouwprogrammering
- Innovaties in de bouw
- Vereenvoudiging regelgeving (bijv. in overdrukgebieden afschaffen ladder duurzame verstedelijking)
- Goed residueel en transparant rekenen
- Investeringsprogramma's voor transformatie bestaand stedelijk gebied
- Beschikbaar stellen van locaties direct aan de stad bij Ov knooppunten

- Kleiner bouwen
- Wetswijziging die corporaties gelijke kansen geeft in het middensegment
- Ontwikkelen van een flexibele schil
- Efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad en een deel van de voorraad inzetten voor spoedzoekers

Bekijk de sheets voor de volledige presentatie en bijbehorende grafieken.



Souterrain van het wonen in Nederland

Frank Wassenberg
 Platform31
 Wooncongres 4 december 2018, Den Haag

Souterrain van het wonen in Nederland

Frank Wassenberg, senior projectleider wonen Platform31.

De sociale huursector levert nog steeds geen woningen voor de ‘onderkant’ van de samenleving. Die mensen komen in het souterrain terecht; we weten niet wat en waar dat exact is. Het is het ongewenste, het illegale en het onzichtbare deel van de woningmarkt. Het souterrain duidt zowel op de mensen als op de plekken waar zij verblijven: vraag en aanbod. Voor mensen aan de absolute onderkant – zwaar verslaafden, ex-delinquenten – wordt meestal wel gezorgd, ook voor woonruimte. Voor veel andere groepen geldt dat echter niet. In de huidige krappe woningmarkt vallen zij uit de markt. Zij hebben niets, en moeten het zelf maar zien op te lossen. Mensen die niet verslaafd zijn en geen woning hebben, kunnen nergens met spoed terecht. Denk aan mensen in een echtscheiding, mensen die zolang het duurt bij vrienden op de bank slapen of mensen uit het buitenland. Soms met een (bescheiden) baan: de economisch daklozen. Door sloop, renovaties en verbeterd kwaliteitstoezicht is veel woonruimte in het stedelijke souterrain (zoals de oude krottenwijken) verdwenen, en daar prijzen we ons gelukkig om. Er zijn echter onvoldoende woningen voor terug gekomen. Bovendien verplaatst het souterrain: waar het souterrain vroeger in de stad was, is dat nu aan de rand of erbuiten: in tuinhuisjes, boten, stallen of vakantieparken. In Nederland zijn 30.000 personen geregistreerd als dakloos, maar een (waarschijnlijk veel) groter aantal is niet geregistreerd, en daarom onzichtbaar.

Het onderwerp wordt nu veelal in het zorgdomein geparkeerd. Beleidsmakers in de zorg bemoeien zich echter vooral met de zware zorgbehoevende gevallen. Beleidsmakers in het woondomein

kunnen oplossingen aanbieden voor de mensen die geen hele zware zorg nodig hebben, maar die niet zelf in woonruimte kunnen voorzien. Genoemde oplossingen zijn:

- Persoonlijke aandacht: voor de mensen waarom het gaat
- Aandacht: in de media voor het onderwerp
- Urgentiecriteria woonruimteverdeling aanpassen?
- In particuliere huur?
- Aparte woningen? (Skaeve Huuse; Paradijsvogelwoningen)
- Tijdelijke woonruimte (of tijdelijk gebruik)
- Woonhotels (short stay)
- Magic Mix
- Housing First, Op Weg Naar Huis
- Tijdelijk / omklapcontract ('bij goed gedrag....')
- Souterrain als oplossing zien in plaats van probleem
- Op verouderde vakantieparken
- Betere illegalenopvang
- Inwonen en woningdelen faciliteren (hospita's, Onder de Pannen, kostendelersnorm / voordeursdelerskorting)
- Woonruimte weggeven

Bekijk de sheets voor de volledige presentatie.

***Kennis is macht,
samenwerken is kracht***

Joram Wortman
Adjunct-directeur Ruimte
Provincie Overijssel

DE WOONKEUKEN

provincie Overijssel

Woonkeuken Overijssel. Kennis is macht, samenwerken is kracht
Joram Wortman, adjunct-directeur Ruimte, Provincie Overijssel

Joram Wortman verving de gedeputeerde Monique van Haaf. Hij vertelde over de Woonkeuken. Dat is een informeel samenwerkingsverband met verschillende spelers op het terrein van ruimte, vastgoed, wonen en bouwen. Doel is om de vraagstukken in het netwerk op te halen en te verbinden en vervolgens samen stappen te zetten met innovatieve ideeën om het wonen en bouwen in Overijssel te verbeteren. Provincie en partners bouwen samen aan deze co-productie. De provincie die van bovenaf stuurt is hiermee verleden tijd. Samen maken ze de agenda concreet met diverse experimenten en projecten. De vier agendapunten zijn: adaptief plannen, inclusief besturen, innovatief wonen, circulair bouwen. Wilt u meer weten of meedoen, ga naar woonkeukenoverijssel.nl of stuur een mail naar woonkeuken@overijssel.nl.

Bekijk de sheets voor de volledige presentatie en filmpjes.