



# DE WOONCRISIS VOORBIJ

## DISCUSSIEDAGEN SOCIALE HUISVESTING 2021

6/7 OKTOBER

KONTAKT DER KONTINENTEN, SOESTERBERG

**PLATFORM31**  
kennis van stad en regio

Vooruit  
naar de  
**kern**taak

Tuinstuurbesteding voor de sociale huisvesting  
Levenswijze en innovatie



kennisplatform corpoVeniSta

**TU Delft** Delft  
University of  
Technology

## De wooncrisis voorbij

Hoge prijzen van koop- en huurwoningen en veel te weinig aanbod: in Nederland is sprake van een wooncrisis. Het verschil in kansen op de woningmarkt tussen nieuwkomers en doorstromers die al een woning hebben bemachtigd, wordt er steeds schrijnender door. Zo raakt de wooncrisis bijvoorbeeld starters op de woningmarkt, die maar moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in veel gemeenten meer dan het gemiddelde van 7 jaar.

De wooncrisis beperkt zich niet alleen tot een tekort aan woningen. Op het brede beleidsveld 'wonen' spelen meer opgaven waarvoor een oplossing moet worden gevonden. Zoals de leefbaarheid van buurten en wijken tegen de achtergrond van een toenemende concentratie van kwetsbare huurders in wijken met veel corporatiebezit. Het koppelen van wonen en zorg. Of het verduurzamen van de woningvoorraad, de daarmee verbonden energietransitie en het aanpassen van de woningvoorraad aan toekomstige veranderingen in het klimaat. Het vraagstuk van betaalbaarheid.

Geen van de bij wonen belanghebbende partijen is in staat deze vraagstukken op eigen kracht op te lossen. Het daagt partijen uit te zoeken naar vernieuwende werkwijzen en innovatieve allianties, waarmee vraagstukken in samenhang kunnen worden aangepakt. Om binnen en buiten de steden naar nieuwe ruimte te zoeken en om in het sociaal beheer nieuwe vormen van samenwerking en rolopvattingen te ontwikkelen. De vraag is welke groepen hiervan het meest profiteren en of lasten en lusten evenwichtig worden verdeeld.

Het oplossen van deze vraagstukken vergt onderzoek, denken, doen en debat om zicht te krijgen op de oorzaken van de huidige problematiek en de contouren van een oplossing, en om wegen te verkennen die oplossingen kunnen bieden ten aanzien van de meest cruciale onderdelen.

De **Discussiedagen Sociale Huisvesting 2021** zijn alweer de zevende editie van een tweedaagse samenkomst van bevlogen beleidsstrategen op het gebied van het wonen. Gedurende deze tweedaagse willen we de discussie over die vragen met elkaar aangaan. Vijf thema's die met de wooncrisis samenhangen, stellen we daarbij in het bijzonder aan de orde.

### **Sociaal beheer: een nieuwe ambacht?**

De toename van kwetsbare groepen in de wijk leidt nogal eens tot een toename van overlast en onbegrip. Sociaal beheer van een complex of buurt kan bijdragen aan het woongenot van alle bewoners, niet in de laatste plaats de kwetsbare bewoners zelf. Het mes snijdt aan twee kanten. Kwetsbare bewoners vinden eerder steun als er (woon-)problemen ontstaan. Bij buurtbewoners kan er meer begrip ontstaan voor hun kwetsbare buurtgenoten.

Sociaal beheer lijkt soms een eenvoudige oplossing, maar de praktijk is vaak weerbarstig. Hoe organiseer je goed sociaal beheer? Welke nieuwe beheerconcepten dragen hieraan bij? Horen woningtoewijzing en aandacht hebben voor de samenstelling van complexen ook bij sociaal beheer? Wat kun je van buurtbewoners vragen en verwachten? En wie gaat dat allemaal betalen?

### **Netwerken en allianties<sup>1</sup> in de sociale huisvesting: de prijs en de opbrengst**

In de sociale huisvesting wordt steeds vaker samengewerkt in informele netwerken en meer geformaliseerde allianties. De aard en organisatie van deze initiatieven zijn zeer uiteenlopend.

---

<sup>1</sup> Voorbeelden van Netwerken en allianties in de sociale huisvesting: [Netwerk Conceptueel Bouwen](#), de [Renovatieversneller](#); het [Sociaal Huurakkoord](#) tussen Woonbond en Aedes, lokale prestatieafspraken maar ook de [Actieagenda Wonen](#) getekend door 33 partijen; Design and Built projecten en Resultaatgericht samenwerken (RGS) bij nieuwbouw, renovatie en het onderhoud van woningen; samenwerkingsverbanden tussen gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisatie.

Gedeeld kenmerk is dat samenwerking meestal niet vrijblijvend is en individuele organisaties en projecten overstijgt. De onderwerpen en schaalniveaus van die samenwerkingsverbanden zijn divers, maar raken altijd wel een of meer pijlers van de volkshuisvesting: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit (inclusief duurzaamheid en leefbaarheid).

Hoe organiseer je die netwerken en allianties? Wat is hun praktische meerwaarde? Welke 'prijs' betalen partijen voor hun deelname? Wat werkt? Wat werkt niet? Hoe houd je toezicht op deze samenwerkingsverbanden? Hoe kunnen we theoretische concepten en praktische ervaringen samenbrengen voor een (nog) beter functioneren van netwerken en allianties?

### **Conceptueel & industrieel: een revolutie in de bouwkolom?**

Veel sociale huurwoningen worden nog op traditionele wijze ontwikkeld en gebouwd. Bij ieder traditioneel nieuwbouwproject wordt het wiel opnieuw uitgevonden en worden per project unieke woningbouwoplossingen ontwikkeld. De vraag is of de sector zich deze werkwijze kan blijven veroorloven, wetende dat er de komende 10 jaar 1 miljoen woningen gebouwd moeten worden, de in het Klimaatakkoord vastgelegde ambities op het gebied van verduurzaming, energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit moeten worden gerealiseerd, en bouwen en wonen betaalbaar moet blijven. Die opgaven lijken niet realiseerbaar wanneer er traditioneel ontwikkeld en gebouwd blijft worden.

Maar hoe dan wel? Mag van de bouwsector, bouwbedrijven voorop, niet worden verwacht dat zij het bouwproces veel efficiënter organiseren? Is [conceptueel](#) en industrieel bouwen de toekomst? Wat is de rol van corporaties en gemeenten daarbij? Wat betekent het voor de technische en functionele kwaliteit van de opgeleverde woningen? Voegen industriële en conceptuele woningen voldoende kwaliteit toe voor toekomstbestendige leefbare wijken, of bouwen we daarmee de herstructureringswijken van de toekomst? Gaat conceptueel bouwen ten koste van differentiatie in vorm en ontwerp en dus ten koste van keuzevrijheid? En hoe zit het met de invloed van (toekomstige) bewoners? Zijn conceptueel en industrieel gebouwde woningen overal toepasbaar?

### **De wooncrisis en de ruimtelijke ordening**

Een minister van Volkshuisvesting staat hoog op het wensenlijstje van de politiek. Die zou de aanpak van het nijpende woningtekort moeten gaan regisseren. In vroeger tijden was volkshuisvesting altijd gepaard aan ruimtelijke ordening. En ook nu lijken planologische keuzen belangrijk zo niet randvoorwaardelijk voor het succes van het inlopen van het woningtekort. Alle creatieve ideeën over het beter verdelen van woonruimte ten spijt is extra woonruimte creëren het belangrijkste instrument.

Waar kan het beste worden bijgebouwd? Wat zijn de argumenten om voor bouwen in bestaand stedelijk gebied te pleiten? Zijn die vooral vanuit ruimtegebruik, mobiliteit en nabijheid van voorzieningen ingegeven, of ook vanuit kosten? Is daar ruimte genoeg voor alle 1 miljoen extra woningen? Wat zijn argumenten om woningen te bouwen buiten bestaand stedelijk gebied? Wat zijn de woonwensen - en van welke groepen zijn die - waarmee rekening dient te worden gehouden? Is er een strategische mix te ontwerpen, die helpt bij het zo snel mogelijk terugdringen van de woningnood? En hoe verhoudt zich dat tot transities van landbouw en energie, die beiden grote ruimtelijke effecten hebben?

Wij nodigen deelnemers uit om een bijdrage te doen die de ruimtelijke inrichting van Nederland weer betreft op het wonen. Terug naar VROM.

## Weg van de marktwerking

Sociale huisvesting is in Nederland groot geworden als alternatief voor de markt en werkt in het belang van de volkshuisvesting, niet in het belang van aandeelhouders of beleggers. Door een dominante neoliberale agenda is vanaf de jaren negentig gewerkt aan het beperken van de overheidsbemoeienis en het marginaliseren van de sociale sector door het stelselmatig vergroten van het marktdenken. De marktwaarde bepaalt de hoogte van huurverhogingen en de verhuurdersheffing. Corporaties verkopen hun duurste woningen om de verhuurdersheffing te kunnen betalen en te kunnen investeren in de rest van hun bezit wat leidt tot onbereikbaarheid van de meest gewenste wijken voor huishoudens aan de onderkant. De doorgedraaide situatie op de woningmarkt versterkt de positie van de vermogenden, de beleggers en huizenbezitters en verzwakt de positie van de 'have-nots' en leidt tot concentratie van kwetsbare bewoners in de meest kwetsbare wijken. De [toegang tot de stad](#) is niet langer gewaarborgd voor de zwakste groepen en middeninkomens zonder eigen vermogen.

Welke alternatieven zijn er voor het marktdenken in de sociale sector? Hoe kunnen we de maatschappelijke waarde tot uitgangspunt maken? Tot welke problemen heeft het marktdenken tot nu geleid? Hoe kunnen we de toegankelijkheid van de stad garanderen voor de zwakste huishoudens en de wooncrisis oplossen als we de marktwerking blijven omarmen? Leiden gesubsidieerde koopwoningen, koopgarant-constructies, startersleningen e.d. niet tot verdere prijsopdrijving of toch tot een duurzame oplossing?

## Discussiedagen Sociale Huisvesting

De discussiedagen zijn een gezamenlijk initiatief van 'Vooruit naar de kern', Platform31, Kennisplatform Corpovenista en de Faculteit Bouwkunde, TU Delft. Tijdens deze dagen willen we met elkaar het gesprek aangaan over actuele vraagstukken en nieuwe ontwikkelingen, leren van elkaars ervaringen en met elkaar de grenzen verkennen van wat wenselijk en mogelijk is. Afgelopen jaren leidden de dagen tot een intensief debat, wat alle deelnemers hoog waardeerden. Het resulteerde ook in een bundel met papers die na de discussiedagen gepubliceerd wordt.

De formule is eenvoudig. We organiseren een tweedaagse bijeenkomst. Deelnemers schrijven voorafgaand een paper waarin ze hun analyse/visie/idee over een deelonderwerp uiteenzetten. Tijdens de discussiedagen vinden sessies plaats, waarbij steeds enkele samenhangende papers ter discussie staan. Afhankelijk van het aantal aanmeldingen en aantal papers besluiten we om een gedeelte van de dagen in parallelsessies te organiseren. Deelnemers zijn afkomstig uit de praktijk-, advies-, onderzoeks- en beleidssfeer van de sociale huisvesting. Na de discussiedagen brengen we de paperbundel onder de aandacht van een breed publiek.

## Werkwijze

### Indienen abstract

Vooraf schrijven alle deelnemers een abstract van 250-500 woorden waarin ze het onderwerp kort uiteenzetten en enkele stellingen toevoegen die de conclusie van het paper in zich dragen. Een klein organisatiecomité beoordeelt de ingediende abstracts en maakt zo nodig een selectie, mochten er te veel aanmeldingen zijn. Hierdoor is het mogelijk hiaten te signaleren, de kwaliteit te wegen en suggesties te geven voor de uitwerking.

## Indienen paper

Voorafgaande aan de discussiedagen schrijven de geselecteerde auteurs een paper van maximaal 2.500 woorden. Vanzelfsprekend is het ook mogelijk dat enkele auteurs gezamenlijk een paper schrijven.

Tijdens de discussiedagen geven de auteurs een korte pitch over hun paper in een van de thematische sessies. Vervolgens vindt hierover de discussie plaats. Na de discussiedagen zijn deelnemers in de gelegenheid hun papers aan te passen en met de opbrengst van de discussie te verrijken. Vervolgens zal de paperbundel via het internet gepubliceerd worden, en onder andere door Platform31 en de TU onder de aandacht gebracht worden van een breed publiek.

## Het tijdspad

Uiterlijk 1 juli	Indiening abstract en aanmelden via website
Uiterlijk 15 juli	Bericht over acceptatie en suggesties voor uitwerking
Uiterlijk 1 september	Indienen papers
Uiterlijk 24 september	Distributie papers
6/7 oktober	Discussiedagen
1 november	Indienen eventueel bijgestelde papers
Half november	Publicatie alle papers van de discussiedagen via internet

## Praktische organisatie

### Deelname, aanmelden, aanleveren abstract en factuur

Uitgangspunt is dat deelnemers beide dagen aanwezig zijn en blijven overnachten. De deelnamekosten bedragen € 500,- (inclusief overnachting, verblijfskosten en exclusief btw). De factuur wordt verzonden door Platform31 ná acceptatie van het abstract.

U kunt zich aanmelden via <https://www.platform31.nl/bijeenkomsten/discussiedagen-sociale-huisvesting-2021-de-wooncrisis-voorbij>. Gelijktijdig met de aanmelding vragen we u het abstract aan te leveren via emailadres: [helen.vankan@platform31.nl](mailto:helen.vankan@platform31.nl)

### Locatie

Conferentiecentrum Kontakt der Continenten in Soesterberg, zie voor de bereikbaarheid met ov en auto:

[Routebeschrijving en Adres Conferentiehôtel Kontakt der Continenten](#)

### Meer informatie

Alle informatie is terug te lezen op <https://www.platform31.nl/bijeenkomsten/discussiedagen-sociale-huisvesting-2021-de-wooncrisis-voorbij>.

Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met Fons Lustenhouwer: ([fons.lustenhouwer@platform31.nl](mailto:fons.lustenhouwer@platform31.nl)).

Voor praktische vragen over aanmelding kunt u zich wenden tot Helen van Kan ([helen.vankan@platform31.nl](mailto:helen.vankan@platform31.nl) of 070-302 8484).