

PLATFORM31

kennis en netwerk voor stad en regio



kennisplatform
corpoVenista

vereniging van
woningcorporaties



TU Delft Delft
University of
Technology



Sturend aan de slag met volkshuisvesting

Discussiedagen Sociale Huisvesting

30 en 31 oktober 2023

Conferentiecentrum Kontakt der Kontinenten, Soesterberg

Tijdens de negende editie van de Discussiedagen Sociale Huisvesting delen bevlogen strategen en experts in woonbeleid hun ideeën en oplossingen voor het versneld en beter aanpakken van de meest urgente woonvraagstukken. Tijdens deze tweedaagse gaan zij daarover met elkaar in gesprek. Om te leren van elkaars ervaringen en met elkaar de grenzen te verkennen van wat wenselijk en mogelijk is. Centraal thema van deze editie: sturend aan de slag met volkshuisvesting.

Formule

Deelnemers aan deze tweedaagse bijeenkomst schrijven voorafgaand daaraan een paper waarin ze hun analyse, visie of idee over een van de hieronder genoemde thema's uiteenzetten. In de sessies tijdens de discussiedagen staan steeds enkele samenhangende papers ter discussie. Deze organiseren we al dan niet parallel. De organisatie van de tweedaagse is ook dit jaar weer in handen van Platform31, Kennisplatform Corpovenista, de TU Delft Faculteit Bouwkunde en Aedes.

Ontwikkelingen

Het kabinet voert weer specifiek beleid voor de volkshuisvesting en dat is bovendien flink geïntensiveerd. Dit heeft geleid tot de Nationale Bouw- en Woonagenda, de zes landelijke Programma's voor de volkshuisvesting en de Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector. Dit alles gaat gepaard met een sterk bestuurlijke aanpak met als inzet om samen met gemeenten, provincies en andere betrokken partijen, de problemen op de woningmarkt zo snel mogelijk op te lossen. In korte tijd is een scala aan nieuwe wetsvoorstellen of aanpassingen van bestaande regelgeving gepresenteerd: over regulering van het middenhuursegment, over betaalbare huur, over huurverlaging, over vereenvoudiging van de huurtoeslag, over goed verhuurderschap, over meer regie op de volkshuisvesting. De gepresenteerde landelijke programma's, en ook de nationale prestatieafspraken met de woningcorporaties leggen de lat hoog. Corporaties moeten de productie van nieuwe woningen vrijwel verdubbelen. Provincies en gemeenten worden verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Maar gaat het met deze maatregelen en plannen ook lukken om het acute woningtekort substantieel te verkleinen?

2

Vijf thema's

Woningen voor middeninkomens

Er is een woningtekort in Nederland dat in alle segmenten van de woningmarkt tot problemen leidt. Het lijkt voor starters en mensen met een middeninkomen een welhaast onmogelijk opgave om aan een woning te komen. Woningcorporaties bekommeren zich om de mensen met de laagste inkomens, de koopsector voorziet in de behoefte van mensen met een hoger inkomen, maar middeninkomens zijn afhankelijk van de middenhuur, waaraan veel gebrek is.

Meer middenhuur is vaak het devies. Alle plannen zetten hier dan ook vol op in. Maar er is hier iets gek aan de hand. Want waar sociale huur relatief goedkoop is en kopers worden gesubsidieerd via de hypotheekrenteaftrek, betaalt de huurder voor de middenhuur, relatief gezien, de hoofdprijs. De overheid stuurt bij door dit segment te reguleren, via huurprijsregulering maar ook belastingmaatregelen (in belastingbox 3). De betaalbaarheid van middenhuur loopt door deze maatregel meer in de pas met koop en sociale huur. Tegelijkertijd waarschuwen investeerders ervoor dat ze zich zullen gaan terugtrekken uit het segment. Woningcorporaties willen het mogelijke gat dat ontstaat deels oppakken, maar is dat voldoende? Bovendien geven veel huishoudens met een middeninkomen de voorkeur aan een koopwoning.

Hoe zouden we tot meer woningen voor middeninkomens moeten komen? Gaat meer middenhuur dit probleem oplossen? Kunnen corporaties hierin een rol spelen en zo ja, wat is ervoor nodig om dit te versnellen? Of zijn fundamentele wijzigingen in de woningmarkt nodig? We verwelkomen papers die ingaan op dit type vragen.

Leefbaarheid en veiligheid

De minister voor volkshuisvesting zet ook het wijkenbeleid weer terug op de nationale agenda. Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) belooft een langdurig commitment om de problematiek in de meest kwetsbare wijken aan te pakken. Het vergroten van de veiligheid en het tegengaan van criminele ondermijning zijn daarbij belangrijke speerpunten. In het NPLV is echter weinig aandacht voor de beleidsmatige oorzaken van de concentratie van de problematiek. Hoe staat het er nu voor in de 20 aangewezen gebieden in het NPLV? Welke plannen zijn er gemaakt en hoever gaat de bemoeienis van het rijk bij het opstellen van de plannen? Het rijk koos voor het uitgangspunt van de 'gemengde wijk'. Maar hoe verhoudt die keuze zich met de wensen van de bewoners? Het LSA

pleitte voor een radicaal andere benadering waarin de ervaringskennis en de agenda van bewoners leidend is en niet de door het rijk geformuleerde doelstellingen. Kiezen gemeenten voor de uitgangspunten van bewoners of voor de richtlijn van het rijk? En hoe staat het met de door het rijk bedachte governance van de aanpak?

We verwelkomen papers die inzicht geven in en zo mogelijk een kritische beschouwing geven op de lokale aanpak van leefbaarheidsproblemen, in en buiten de 20 aangewezen gebieden.

Samenwerken aan een thuis voor iedereen

Minister De Jonge belooft aandachtsgroepen goede huisvesting, zorg en begeleiding met het programma Een thuis voor iedereen. Het kabinet zet erop in dat de snelgroeiende groep ouderen met een zorgvraag zelfstandig thuis blijft wonen, met de noodzakelijke zorg aan huis. En die zorg is nodig, want van de mensen van 75 jaar en ouder heeft de helft meer dan één chronische ziekte, zo is te lezen op Zorg voor Beter. Ook andere groepen in een kwetsbare positie stromen zoveel mogelijk uit zorgvoorzieningen om zelfstandig te wonen met ambulante begeleiding (psychiatrie, beschermd wonen, maatschappelijke opvang). En dan zijn er nog de statushouders en daklozen die een plek moeten krijgen. Het Rijk heeft samen met gemeenten getekend voor het nationaal programma dakloosheid. Doel: in 2030 komt een einde aan dakloosheid.

Een groot deel van deze mensen is, gezien het beperkte inkomen, aangewezen op een sociale huurwoning. Dit plaatst woningcorporaties voor een grote opgave. Er zijn toegankelijke woningen nodig voor mensen met een fysieke beperking. En ook mensen met bijvoorbeeld beginnende dementie moeten vaker in een zelfstandige, maar zorggeschikte woning wonen. Er is aandacht nodig voor leefbaarheid, met de grote toename van mensen met een zekere kwetsbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen. Er is daarnaast afstemming nodig met zorg- en welzijnspartijen. En dan is er ook nog een tekort aan zorgpersoneel.

Dit alles roept veel vragen op. Hoe voorkomen we vereenzaming en schuldenproblematiek (preventie)? Is er een grens aan extramuralisering en wat zijn nieuwe vormen van geclusterd en verzorgd wonen? Wat is de verantwoordelijkheid en de rol van corporaties en van partners in de wijk, zoals zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente? Hoe kunnen ze effectief samenwerken? Welke goede voorbeelden zijn er om maatschappelijke opvang te beperken en meer woonplekken te realiseren? Op welke wijze worden instrumenten als de gemeentelijke woonzorgvisie, de prestatieafspraken en de lokale huisvestings- of urgentieverordening gebruikt en wat is de impact ervan op de opgave? Welke effecten zal de aangekondigde verplichting voor gemeenten hebben om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, met daarin de woonbehoeften en –opgaven van aandachtsgroepen en ouderen (MvT van de regiewet)?

3

We verwelkomen papers die deze problematiek belichten en oplossingsrichtingen schetsen voor deze vraagstukken.

Flexibiliteit in wonen

Nederland heeft een acuut tekort aan woningen. Flexwonen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door bijvoorbeeld woningdelen, friends- en hospitacontracten, langdurig bewonen van vakantiehuisjes e.d., zien velen als een kansrijke bijdragen aan het oplossen van dit tekort. Vooral voor huishoudens die snel een woning nodig hebben. In lijn met de door sommigen gebruikte strijdleus 'bouwen, bouwen, bouwen' is er veel aandacht voor de fysieke kant van flexwonen: de bouw van tijdelijke woonunits. Flexwonen kan veel meer zijn dan dat.

Dat roept de vraag op: hoe stimuleren we flexibiliteit in wonen op een manier die het recht op betaalbaar en duurzaam wonen versterkt, niet ondergraaft. Niet alleen zorgen voor nieuwe tijdelijke woonruimte, maar ook voor het maximaal gebruiken van de gebouwde vierkante meters en het transformeren van gebouwen die hun oorspronkelijke functie verloren hebben. Maar hoe zit het met de sociale impact van flexwonen, voor zowel de bewoners zelf als voor de omgeving? En wat vraagt dit van het sociaal beheer?

Hoe kunnen we flexibiliteit in wonen stimuleren op een manier die aansluit bij de wensen van bewoners en woningzoekenden? Hoe voorkomen we dat flexwonen leidt tot een instrument dat vooral planners, bouwers en verhuurders flexibiliteit biedt en de positie van bewoners verzwakt, zoals nu gebeurt door tijdelijke huurcontracten en het labelen van bewoners als 'scheefwonders' omdat hun inkomen te groot of hun woning te ruim zou zijn?

We verwelkomen papers die ingaan op deze en andere relevante vragen rond flexwonen.

Regie in de volkshuisvesting

In de afgelopen periode is er door vele betrokkenen bij volkshuisvesting tijd gemaakt voor en aandacht besteed aan het maken van lokale prestatieafspraken, woondeals en convenanten. Maar wat betekenen die afspraken nu eigenlijk voor de bedrijfsvoering van een woningcorporatie? Er worden door diverse partijen nogal wat eisen aan de afspraken gesteld. Zo wil de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) dat de afspraken realistisch zijn. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening wil ambitieuze afspraken zien. En het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vraagt om financieel gedragen afspraken. En niet in de laatste plaats zien bewoners als medeondertekenaar ook graag dat problemen daadwerkelijk worden aangepakt: de 'outcome' toets. Wat heeft een corporatie nodig om uitvoering te geven aan de gemaakte afspraken volgens al deze wensen? Wie worden betrokken bij de keuzes die daarbij gemaakt worden? Houden gemaakte keuzes stand onder druk van de dagelijkse praktijk? En hoe verantwoordt de corporatie zich vervolgens over de gemaakte keuzes en de dilemma's die zich hebben voorgedaan?

We verwelkomen papers die ingaan op deze en andere hiermee samenhangende vragen.

Voor wie?

Deelnemers zijn strategen en experts in wonen afkomstig uit de praktijk-, advies-, onderzoeks- en beleids sfeer van de sociale huisvesting.

Wat levert deelname je op?

Deelnemers aan eerdere edities waardeerden de intensieve debatten en benutten de mogelijkheid om hun plannen en ideeën te verrijken met de input van hun peers.

Zoals altijd ontvangen deelnemers ook dit jaar een bundel met alle ingediende papers en daarin gedeelde ideeën, voorstellen en oplossingen. Deze publiceren we, zodat deze voor een breed publiek toegankelijk zijn.

4

Voor bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties zijn door deelname aan de Discussiedagen PE-punten te behalen.

Werkwijze

Indienen en beoordelen abstract

- Om te beginnen schrijven alle deelnemers een abstract van 250-500 woorden waarin ze het onderwerp kort uiteenzetten en enkele stellingen toevoegen die de conclusie van hun paper in zich dragen.
- Een klein organisatiecomité beoordeelt de ingediende abstracts en maakt zo nodig een selectie, als er te veel aanmeldingen zijn. Dit maakt het mogelijk hiaten te signaleren, de kwaliteit te wegen en suggesties te geven voor de uitwerking.
- Wanneer thema's van abstracts elkaar raken en/of overlappen, kunnen we de indieners vragen het thema gezamenlijk in een paper uit te werken.

Indienen papers

- Voorafgaand 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.
- Dit jaar is het ook mogelijk om, in plaats van een paper, je betoog in de vorm van een video, vlog (beide in mp4-format) of podcast (mp3) aan te leveren. Daaraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - Je levert een abstract aan waarin je de hoofdlijnen van de content beschrijft (zie hierboven).
 - Je onderbouwt het betoog met een literatuurlijst.
 - Je inzending is minimaal 2 weken voorafgaand aan de Discussiedagen beschikbaar.
 - De maximale duur van de inzending is 8 minuten.
 - Je pitch tijdens de Discussiedagen duurt maximaal 5 minuten.
- Tijdens de discussiedagen geven de auteurs een korte pitch over hun paper in één 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 brengen Platform31, TU Delft, Corpovenista en Aedes de paperbundel via het internet onder de aandacht gebracht van een breed publiek.

Planning

Uiterlijk 26 mei	Indienen abstract en <u>aanmelden</u>
In de week van 4 juni	Bericht over acceptatie en suggesties voor uitwerking
Uiterlijk 29 september	Indienen papers
Uiterlijk 16 oktober	Distributie papers
30/31 oktober	Discussiedagen
Uiterlijk 15 november	Indienen eventueel bijgestelde papers
November/december	Online publicatie van alle papers van de discussiedagen

Let op: het niet tijdig aanleveren verhindert deelname.

Workshop 'Hoe schrijf ik een paper?'

Voor deelnemers aan de Discussiedagen voor wie het schrijven van een paper lastig is, organiseren we met de TU Delft twee korte workshops: één over basisprincipes (juni), en één naar aanleiding van de conceptpapers (september). Hiervoor komen deelnemers in aanmerking waarvan het ingediende abstract is ontvangen en geaccepteerd. Bij je aanmelding kun je aangeven of je van dit aanbod gebruik wenst te maken. De exacte datum van de workshops wordt in overleg bepaald.

Praktische informatie

Kosten

Uitgangspunt is dat deelnemers beide dagen aanwezig zijn en blijven overnachten. De deelnamekosten bedragen 550 euro (inclusief overnachting, verblijfskosten; exclusief btw). Platform31 verzendt de factuur ná acceptatie van het abstract.

5

Aanmelden

Deelnemers kunnen zich aanmelden via <https://events.platform31.nl/discussiedagen-sociale-huisvesting-2023>. Via datzelfde aanmeldformulier kunnen de abstracts worden geüpload. Dat kan direct tijdens de aanmelding, of naderhand (maar uiterlijk 26 mei).

Vragen

Bij verdere vragen kun je contact opnemen met Campbell Blair via campbell.blair@platform31.nl.

Locatie

Conferentiecentrum Kontakt der Kontinenten in Soesterberg
(Zie voor de bereikbaarheid met ov en auto: [routebeschrijving en adres Conferentiehôtel Kontakt der Kontinenten](#).)