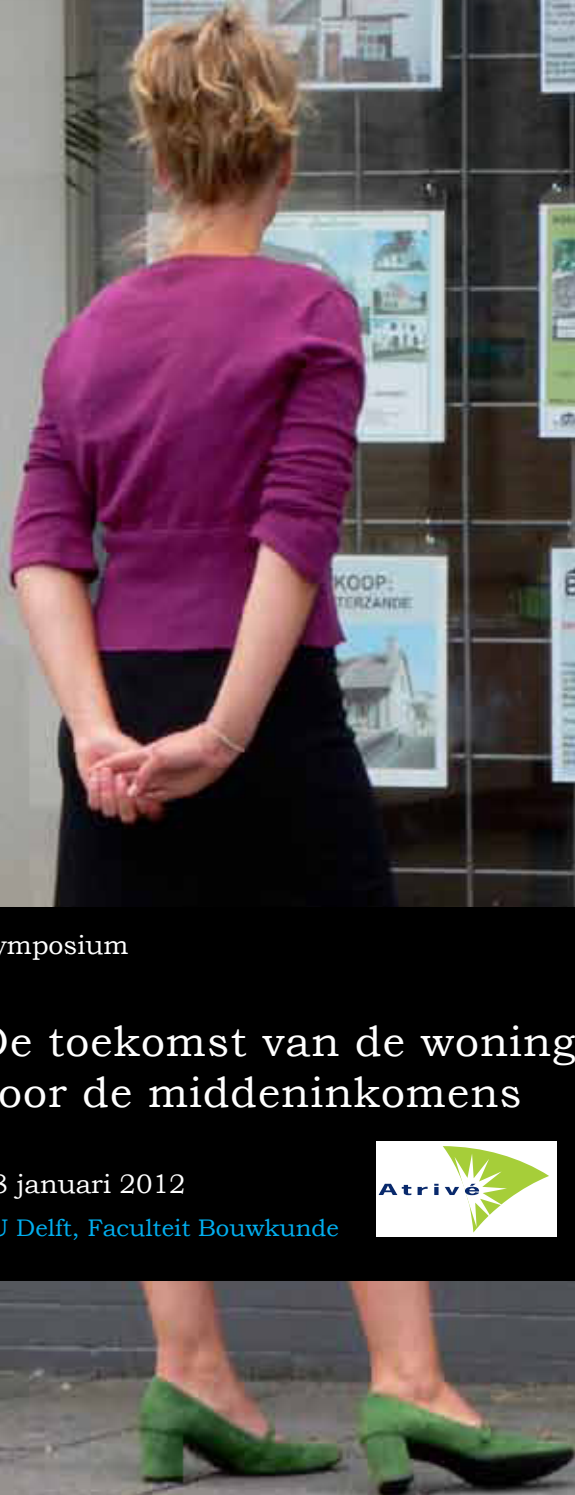


BESTAANDE WONINGEN



Onderzoeksinstituut OTB

© Peter Verzendaa/Nationale Beeldbank

Symposium

De toekomst van de woningmarkt voor de middeninkomens

18 januari 2012

TU Delft, Faculteit Bouwkunde



De toekomst van de woningmarkt voor de middeninkomens

18 januari 2012 – TU Delft, Faculteit Bouwkunde

Met de invoering van de Europese Beschikking dreigen op de woningmarkt diverse groepen middeninkomens tussen wal en schip te raken. Op 1 januari 2011 is de Nederlandse regelgeving over doelgroep en toewijzing van sociale huurwoningen aangepast: als toewijzingsgrens is opgenomen dat ten minste 90% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614,- moet worden toegewezen. Veel corporaties zijn door de onduidelijkheid die er nog bestaat over de gevolgen van de regelgeving, terughoudend in het toewijzen van woningen aan de middeninkomens. Als gevolg van deze regelgeving en de economische crisis raakt de woningmarkt op slot.

Een groot aantal corporaties wil de middeninkomens die nu klem zitten tussen de huurmarkt en de koopmarkt meer keuze en passende huisvesting bieden. Dit, in combinatie met de herziening van de Woningwet en de Woonvisie van minister Donner, waren belangrijke ingrediënten voor Atrivé en Stichting OpMaat om samen met 13 corporaties te werken aan oplossingen voor de middeninkomens en strategische opties te verkennen. Uitgangspunt hierbij was dat maatschappelijk en financieel rendement hand-in-hand dienden te gaan.

Oplossingen voor de middeninkomens

In oktober 2011 is het rapport "Werken aan Oplossingen voor de Middeninkomens" verschenen. De verkenning heeft geleid tot het inzicht dat er kansen en mogelijkheden zijn om de middeninkomens te blijven bedienen. Ook in de politiek is er een kanteling waarneembaar: corporaties

mogen zich richten op de lagere- én middeninkomens die niet zelfstandig in betaalbare huisvesting kunnen voorzien.

Welke strategie passend is, is afhankelijk van volkshuisvestelijke, organisatorische en financiële keuzes. Afhankelijk van de regionale woningmarktsituatie kan uit een aantal strategische opties, of een mengvorm hiervan, worden gekozen. Ook zijn er zes strategische adviezen geformuleerd en is er een gereedschapskist aan instrumenten beschikbaar om in te zetten bij de verschillende oplossingen. Voor meer informatie zie: <http://www.atrive.nl/themas/middeninkomens-en-europa-dossier-staatssteun-woningcorporaties.aspx>

Toelichting programma

De TU Delft organiseert samen met Atrivé en Stichting OpMaat dit symposium waarin de resultaten van de zoektocht naar oplossingen voor de middengroepen worden gedeeld en bediscussieerd met geïnteresseerden in dit vraagstuk. Op deze middag wordt een overzicht geboden van de verschillende strategische opties en instrumenten die beleidsmakers, bestuurders en managers kunnen aanwenden om de huisvesting van middeninkomens te waarborgen. U ontvangt actuele informatie over de problematiek van huisvesting van de middeninkomens.

Het programma reikt de laatste stand van zaken, strategische oplossingen en concrete voorbeelden aan. De vier organisatoren van deze middag geven ieder een korte inleiding vanuit hun eigen perspectief. Marja Elsinga vraagt zich af of we te maken hebben met een typisch Nederlands probleem, of dat andere landen vergelijkbare

problemen kennen. Vincent Gruis gaat vervolgens in op de rol van woningbeheerders op de woningmarkt en hoe het bedienen van middengroepen al dan niet binnen de strategische bedrijfsdoelen past. Rein Bakker bespreekt vervolgens de vraag in hoeverre koopvarianten een oplossing kunnen bieden. Eppie Fokkema geeft inzicht in de effecten van de crisis voor de strategische positionering van woningcorporaties: moeten zij zich richten op de middengroepen of niet? Ten slotte gaan Kees Fes en Günter Weber in op actualiteiten van de gewijzigde regelgeving, zowel op EU-niveau als op nationaal niveau. Wat is de laatste stand van zaken? Hoe groot zijn de consequenties?

Na de inleidingen worden vier parallelle workshops gehouden. In drie workshops wordt aandacht besteed aan de verschillende strategische oplossingen voor corporaties voor de middeninkomens. In de vierde workshop wordt ingegaan op wat de woningvraag van de middengroepen nu eigenlijk is.

De vier parallelle workshops worden twee keer aangeboden. U kunt dus deelnemen aan twee van de vier workshops. Elke workshop kent een inleider/deskundige, een referent en een praktijkvoorbeeld.

Doelgroep

Dit symposium is bestemd voor bestuurders, managers en beleidsmakers van woningcorporaties en gemeenten. Er wordt uitgegaan van enige basiskennis van de nieuwe Woningwet en de EU-regelgeving. Maar ook andere geïnteresseerden zijn van harte welkom.

Programma

18 januari 2012

13.00	Registratie en ontvangst
13.30	Opening en welkom <i>Marja Elsinga en Vincent Gruis, TU Delft</i>
13.45	Problemen voor de middengroepen, typisch Nederlands? <i>Marja Elsinga, Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft</i>
14.00	Woningcorporaties en beleggers, wat hebben zij te bieden aan middengroepen? <i>Vincent Gruis, Faculteit Bouwkunde, TU Delft</i>
14.15	Koopvarianten als oplossing voor de middengroepen? <i>Rein Bakker, Stichting OpMaat</i>
14.30	De betekenis van de crisis voor de strategische positionering van woningcorporaties <i>Eppie Fokkema, Atrivé</i>
14.45	Hoorcollege actualiteiten De laatste stand van zaken op het gebied van DAEB en niet-DAEB, de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMVB's) in de nieuwe Woningwet en de laatste ontwikkelingen in de politiek en op de markt. <i>Kees Fes, Atrivé, Günter Weber, Stichting OpMaat en Harold Ferwerda, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties</i>
15.15	Thee-/koffiepauze
15.45	Parallele workshops: ronde I Keuze uit vier workshops
16.45	Wisseling van workshops
17.00	Parallele workshops: ronde II Keuze uit vier workshops
18.00	Afronding met warm buffet

Parallele workshops

(Keuze uit vier onderwerpen)

A. Strategische koers: doorstroming op de woningmarkt

Door het creëren van een langere verhuisketen maak je woningen vrij voor de middeninkomens.

B. Strategische koers: overmaat

Door het inzetten van de overmaat aan sociale huurwoningen voor de middeninkomens naar een nieuw vastgoed- en huurbeleid.

C. Strategische koers: bundeling

Regionale bundeling van niet-DAEB-bezit is interessanter voor beleggers.

D. Wat willen de middengroepen

Wat is de woningvraag van de middengroepen? Wat zijn de resultaten van onderzoek?

Voor nadere toelichting zie:

<http://www.atrive.nl/themas/middeninkomens-en-europadossier-staatssteun-woningcorporaties.aspx>

Meer informatie

Datum en tijdstip

Woensdag 18 januari 2012
Aanvang programma: 13.30 uur.
Einde: 19.00 uur

Locatie symposium

Faculteit Bouwkunde
Julianalaan 134
2628 BL Delft
Tel. 015 – 278 9805

Kosten

De deelnamekosten bedragen € 235,- per persoon (over dit bedrag is geen BTW verschuldigd). NETHUR-promovendi kunnen tegen een gereduceerd tarief van € 100,- deelnemen. Studenten betalen € 50,-.

Aanmelding en betaling

U kunt zich voor dit symposium aanmelden via www.otb.tudelft.nl/agenda. Kies voor symposium 'De toekomst van de woningmarkt voor de middeninkomens'. U treft daar een omschrijving van het symposium en een link naar het aanmeldformulier (projectcode: H52111-2011). Bij de bevestiging van uw inschrijving ontvangt u tevens een routebeschrijving. De factuur wordt separaat

toegezonden door de financiële administratie van de TU Delft. Het deelnamebedrag dient 10 werkdagen voor aanvang van het symposium ontvangen te zijn.

Indien vanwege onjuist ingevulde gegevens de factuur opnieuw verzonden dient te worden, wordt € 25,- aan administratiekosten doorberekend.

Workshops

De vier parallelle workshops worden in het programma twee keer aangeboden. U kunt dus deelnemen aan twee van de vier workshops. U kunt per ronde twee voorkeuren kenbaar maken op het aanmeldformulier op de internetsite. De organisatie probeert uiteraard zo veel mogelijk rekening te houden met uw voorkeuren. Op het symposium wordt u geïnformeerd over de workshopindeling.

Annulering

U kunt alleen schriftelijk annuleren. Afmelding zonder verplichting tot betaling kan slechts indien de annulering schriftelijk is ontvangen uiterlijk 4 januari 2012. Bij afmelding na 4 januari wordt 100% van de kosten 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 het symposium te annuleren. Hiervan ontvangt de deelnemer tijdig bericht. Bij annulering van het symposium door de organisatie ontvangen de deelnemers direct het deelnamebedrag terug.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het secretariaat van het Onderzoeksinstituut OTB:
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: a.d.dersjant@tudelft.nl
Adres: Jaffalaan 9, 2628 BX Delft.

Mailing

Door het gebruik van verschillende adresbestanden is het mogelijk dat u meer dan één folder ontvangt. Wilt u in dit geval een exemplaar aan uw collega geven?

Het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft organiseert dit symposium in samenwerking met Faculteit Bouwkunde, TU Delft, Atrivé en Stichting OpMaat.