

Congres Volkshuisvesting

"De woningmarkt is geen optelsom van stenen, maar van keuzes. Het gaat om wie we willen zijn als samenleving en hoe we iedereen een fijne plek kunnen geven."

Waar komen we vandaan?

Waar zijn we nu?

Waar gaan we heen?

Provincie Utrecht, 3 April 2025

Prof dr. ir. Marja Elsinga, Faculteit Bouwkunde, TUDelft





Industrialisatie: trek naar steden, speculatie (part. huur)
Woningwet 1901: sociaal liberale regering

Gedeeld doel: gezondheid, voorkomen sociale onrust

Pragmatisch arrangement: private organisaties met
publieke opdracht en geëngageerde architectuur



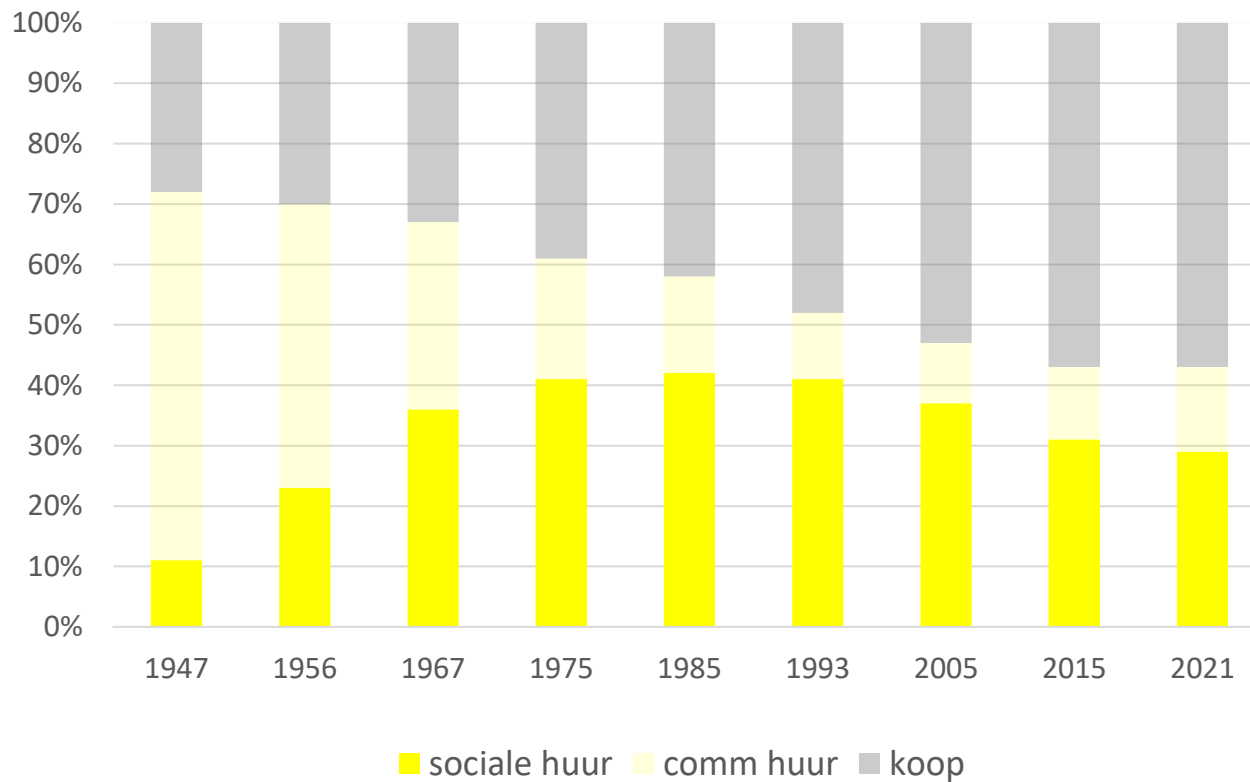
Wonen als investering in samenleving



Wonen als inkomstenbron

Ontwikkeling eigendomsverhoudingen,

CBS: WBO, WoON



Volkshuisvesting

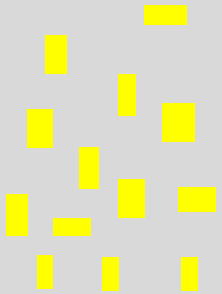
Waar komen we vandaan?

Waar zijn we nu?

Waar gaan we heen?



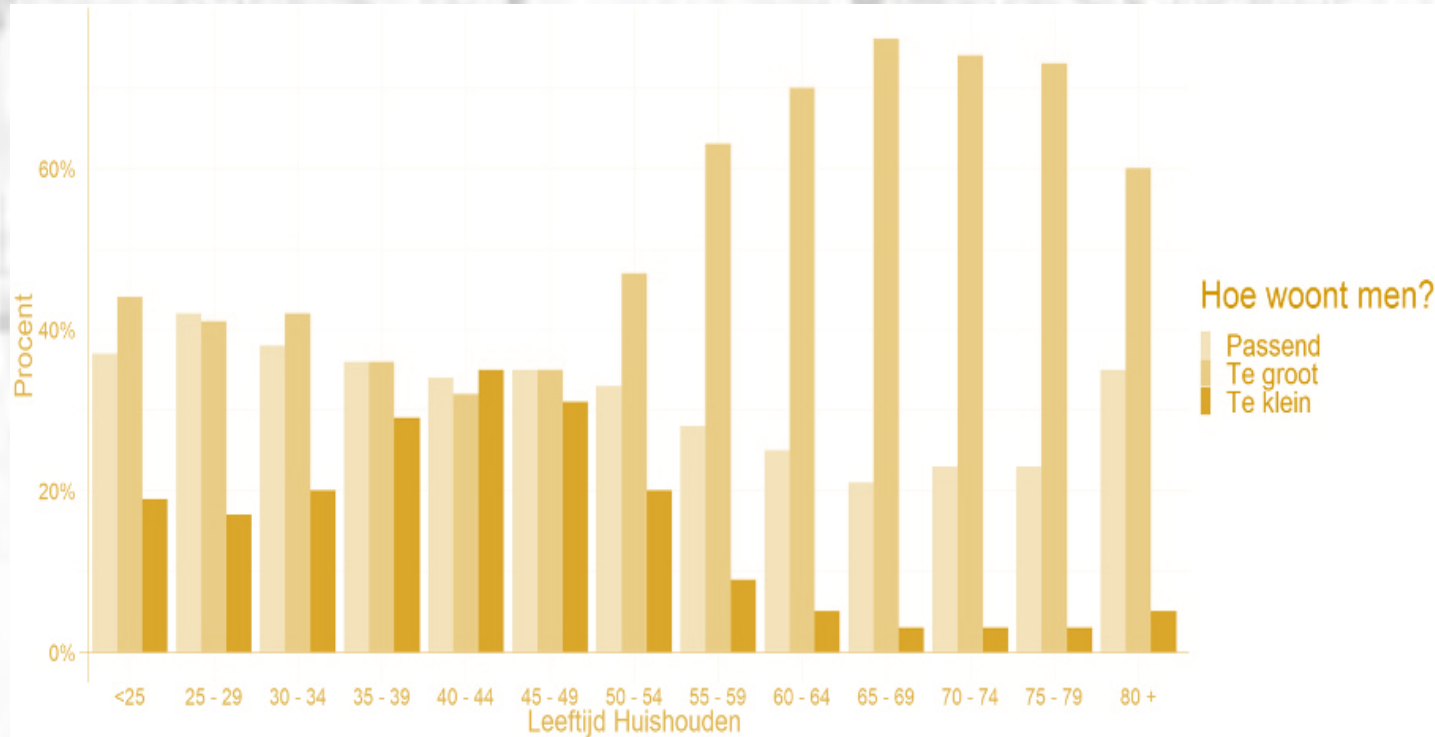
53 m² pp



 **TU Delft**

Woonoppervlakte en leeftijd huishoudens

Bron: Sprinco, 2020 (EDM, BAG), te groot: 1-p hh > 76, 2p hh > 100, 3p hh > 120



Wonen, zorg en welzijn

- Bouwopgave is meer dan m^2
- Twee vliegen in een klap: wonen, zorg en doorstroming
- Wonen en zorg, ambitie 290.000 woningen tot 2030
- 36.000 woningen per jaar:
 - 1.700 (2023)
 - 2.800 (2024)

Zo'n 400.000 seniorenwoningen nodig, grote projecten blijven achter

Geschikt wonen voor ouderen: twee vliegen in één klap | ZorgSaamWonen

Wonen en Zorg voor Ouderen: drie actielijnen, twee gemiste kansen - PONT Zorg&Sociaal (sociaalweb.nl)



Variatie woonvormen

- Panorama Lokaal

<https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/projecten/panorama-lokaal>

- Woonpioniers

<https://www.vpro.nl/programmas/tegenlicht/lees/specials/2021/woonpioniers.html>

- So You Think You Can Build

<https://www.esti.site/soyouthinkyoucanbuild/>





- 100.000 woningen per jaar, 2/3 betaalbaar
- STOER: minder regels
- Uniforme eisen, sneller Bouwen
- Beter benutten
- Regiewet

Europese commissaris voor Wonen Dan Jørgensen

- European Affordable Housing Plan
- European Strategy for Housing Production
- Pan European Investment Platform
- Support affordable housing
- Address the inefficient use of the housing stock

<https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1940814/FULLTEXT01.pdf>



Volkshuisvesting

Waar komen we vandaan?

Waar zijn we nu?

Waar gaan we heen?



Huidige opgave

Prestaties:

- Nieuwbouw loop achter
- Huisvesting kwetsbare groep knelpunt
- Leefbaarheid onder druk

Actoren:

- We hebben heel veel specialismen en specialisten
- Ieder hun eigen doel, eigen taal en eigen spreadsheet

Positie en urgentie

Uitgangspositie:

- Basis is gezond, budget beperkt
- Meer mogelijk met huidige middelen met samenwerken

Urgentie:

- Dat is niet iets wat zou kunnen, het is nodig!
- Noodzaak en meerwaarde voelen
- Goede vragen aan elkaar stellen

Team volkshuisvesting

Opgaven:

- Versnelling woningbouw
- Beleid en expertise
- Vitale wijken
- Kansenmakersteam

Samenhang

WERK
VEILIGHEID
PROGRAMMA
LEEFBAARHEID
EN VEILIGHEID
ONDERWIJS
GEZONDHEID
PER JAAR
TWEE DERDE
BETAALBAAR
PROGRAMMA
WONINGBOUW
VERSTERKEN
REGIE
SNELLER
AANDACHTS-
GROEPEN
PROGRAMMA
EEN THUIS
VOOR IEDEREEN
URGENTIE
WOONZORGVISIES
ZELFSTANDIG
WONEN
PROGRAMMA
WONEN EN ZORG
VOOR OUDEREN
MULTIREN-
WONINGEN

Toekomst volkshuisvesting

Strategisch nieuwbouwen:

- Modulair bouwen, flexvisie
- Buurt betrekken bij nieuwbouw, SET, Zuidoost
- Kijk naar doorstromingsmogelijkheden en voorwaarden leefbaarheid

Beter benutten:

- Van groot naar kleiner
- Coaches en modelwoningen
- Helder beleid voor splitsen en delen van woningen

Toekomst volkshuisvesting

Wonen en zorg:

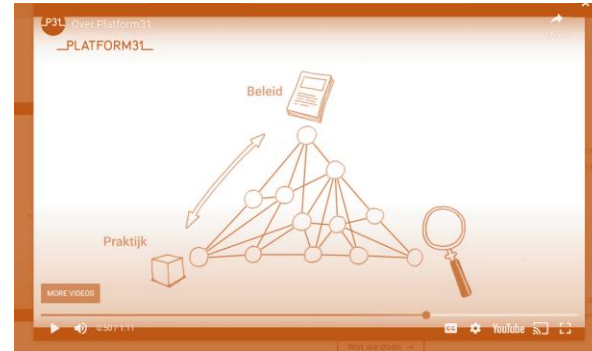
- Samenwerking met zorgpartijen
- Woonconcepten die ouderen verleiden om te verhuizen
- Woonconcepten met zorg voor kwetsbare groepen

Herontwikkeling wijken:

- Verbeelding toekomst, veerkracht
- Mogelijkheden voor verdichting, optoppen, ondertoppen, uitplinten
- Creëer verhuisstromen

Toekomst volkshuisvesting

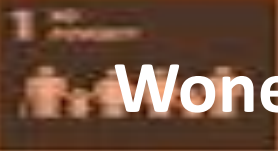
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid: overheden, beleggers ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties
- Bouwen toekomst: verbeeld een richting, kijk wat er **wel** kan
- Aansluiting “mooie verhaal” en de “businesscase”
- Gebruik voorbeelden



geldmaat

Wonen als inkomstenbron

Wonen als investering in samenleving





Gevaarlijk en verleidelijk mechanisme

Volkshuisvesting als remedie

Bevlogen pragmatisme