



Spelers op de woningmarkt

Voorwoord

Tijdens de laatste gemeenteraadsverkiezingen stond het thema 'wonen' weer volop in de belangstelling. Dat is wel eens anders geweest! Inmiddels zijn de nieuwe raadsleden geïnstalleerd en gaan de nieuwe wethouders Wonen aan het werk. Elf jaar geleden was ik zo'n nieuwe wethouder, met onder meer Wonen in de portefeuille. Toen ik kwam, was het hoogconjunctuur, maar al gauw volgde de crisis, en inmiddels is de economische cirkel weer rond. En zijn met de parlementaire enquête woningcorporaties en de vernieuwde Woningwet het speelveld en de spelregels drastisch veranderd.

Als wethouder heb ik drie raadsperioden meegemaakt, met telkens weer nieuwe raadsfracties en raadsleden die Wonen 'deden'. In mijn eigen Lelystad, en als voorzitter van de Fysieke Pijler van het G40-Stedennetwerk. Soms merkte ik een grote onbekendheid met dit onderwerp. De meeste raadsleden hebben immers een ander beroep, en doen wonen er dan maar bij. Natuurlijk, iedereen woont, dus iedereen heeft er verstand van. Het lijkt soms wel het Nederlands elftal, met miljoenen voetbalcoaches thuis op de bank.

Een bondig overzicht van alle partijen die betrokken zijn bij het lokale woonbeleid kan voor al die nieuwe raadsleden een handig hulpmiddel zijn. Want lang niet iedereen, zeker nieuwkomers in het veld niet, weet wie er investeert, wat het verschil is tussen een ontwikkelaar en een belegger, of een makelaar en een leegstandbeheerder, waaraan een woningcorporatie zich te houden heeft en waarom je een pensioenfonds niet zomaar kunt bellen om te vragen of ze in jouw gemeente willen investeren. Om maar een willekeurig aantal spelers in het woondomein te noemen.

Naast de 'klassieke' woonopgave - zorgen voor voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit - zijn er ook allerlei nieuwe opgaven waarvoor een gemeente zich geplaatst ziet, zoals de klimaatdoelen, de nieuwe woningschaarste, de toenemende zorgbehoefte en de acute woningvraag van spoedzoekers. Dat betekent dat ook allerlei nieuwe spelers het woondomein betreden. Wie zijn dat, en wat kunnen zij betekenen?

Dit boekje geeft een beknopt overzicht van al deze partijen. Na elf jaar ken ik ze onderhand wel, maar voor nieuwe wethouders en nieuwe raadsleden biedt het een handig overzicht. En natuurlijk voor al die andere spelers op het Woonveld!

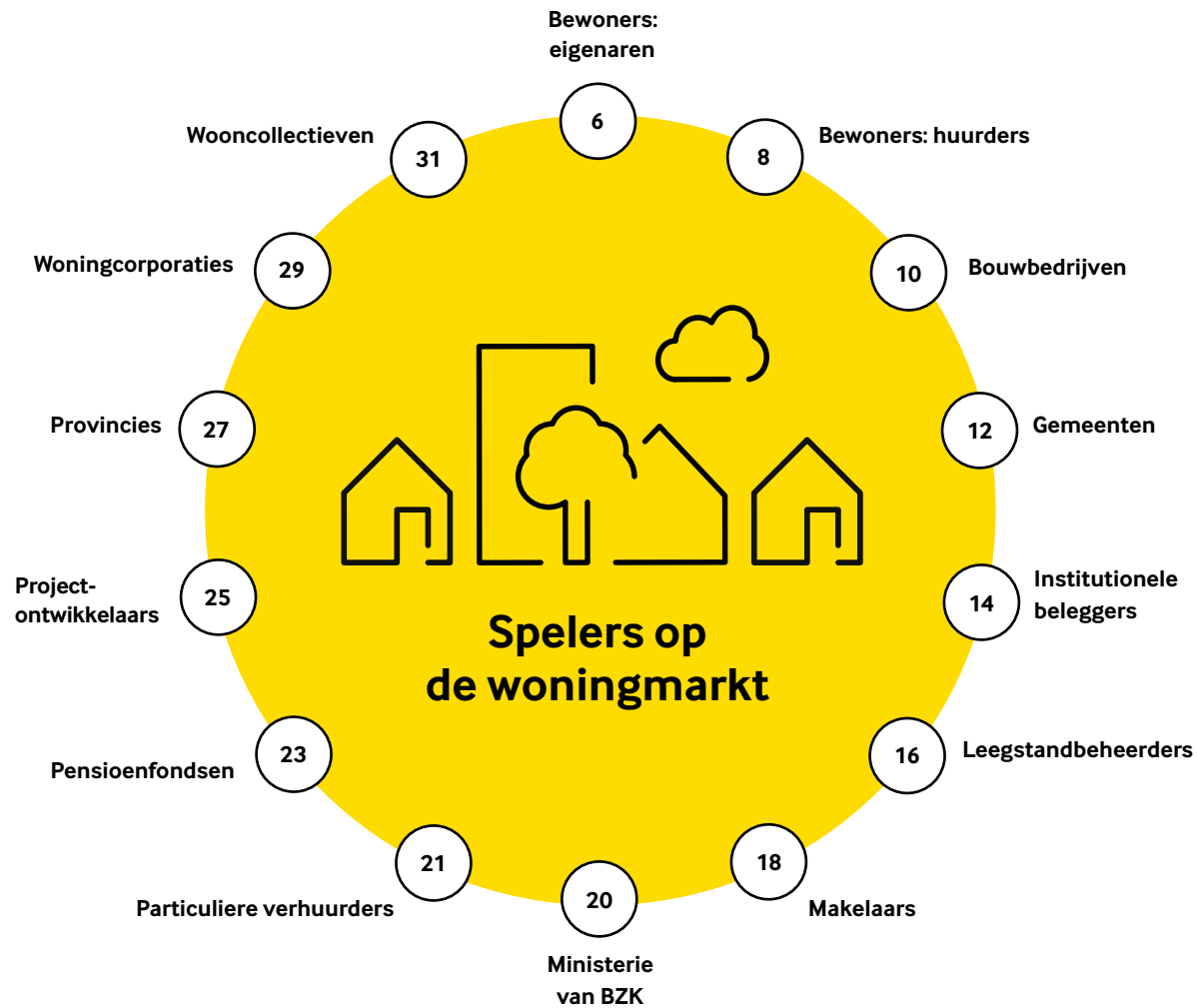
Doe er uw voordeel mee!

Jop Fackeldey

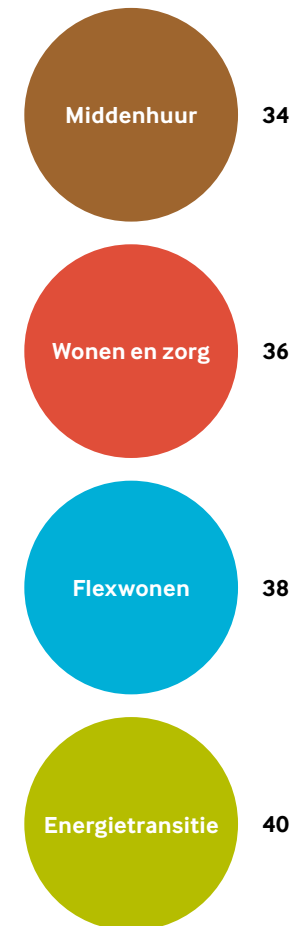
Tot 20 april 2018 wethouder Wonen, Lelystad, voorzitter fysieke pijler G40 en vice-voorzitter commissie Ruimte en Wonen VNG, daarna gedeputeerde provincie Flevoland.



Overzicht



Nieuwe opgaven



Inleiding

Het thema Wonen staat opnieuw hoog op alle agenda's. Opnieuw, want de opgaven zijn er dan ook naar. Sinds het einde van de crisis neemt de vraag naar woningen sterk toe. Er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van bewoners. De woningvraag stijgt sneller dan dat we kunnen bouwen; sommigen spreken zelfs van een nieuwe woningnood. Daarom moet de komende periode extra aandacht besteed worden aan het vergroten en versnellen van de bouwproductie (naar 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar), het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Het Rijk zet hierop actief in met de [Nationale Woonagenda 2018-2021](#).

Naast bouwen is een goede benutting en eventuele transformatie van de bestaande gebouwenvoorraad belangrijk. Klimaatdoelstellingen vereisen grondige aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad. Hetzelfde geldt voor de ouder wordende bevolking. Transformatie levert extra aanbod, vergroot de doorstroming en biedt meer flexibiliteit.

Huurprijzen en de prijs van koopwoningen zijn veel sneller gestegen dan de inkomens, waardoor betaalbaarheid in de knel komt. Flexwerkers, arbeidsmigranten, vergunninghouders en andere mensen met weinig tijd verdringen elkaar en de reguliere woningzoekenden voor de schaarse snel beschikbare woningen.

Regionale verschillen

Er zijn grote regionale verschillen. In schaarstegebieden spelen vraagstukken als het woningtekort en knelpunten om woningbouw en transformatie van leegstaand vastgoed aan te jagen. Anderzijds spelen er in krimpgebieden weer vraagstukken rondom sloop en herstructurering en het bereikbaar

houden van voorzieningen. Tussen deze twee uitersten bevinden zich de gebieden waar nu meer druk op de woningmarkt wordt gevoeld, maar waar op termijn stabilisatie wordt verwacht. Dit vraagt om maatwerk per regio gericht op de specifieke opgaven.





Partijen in beeld

Er zijn veel partijen die een rol spelen bij het wonen. Er zijn echter maar weinig mensen die een goed overzicht hebben van alle partijen en de rol die ze vervullen, of kunnen vervullen. Tegelijkertijd is het meer dan ooit noodzakelijk om samenwerking te zoeken bij andere partijen om alle woonopgaven te kunnen realiseren.

Om aan deze lacune tegemoet te komen, heeft Platform31 een overzicht gemaakt van het complete spelersveld; van alle partijen die met wonen te maken hebben. Het resultaat is dit beknopte spelersboek, digitaal, met verwijslinks, en op elk moment te printen. Bij elke speler staat de rol en toegevoegde waarde in het woondomein, belangrijke kwesties en vertegenwoordigende koepels.

De aanleiding voor dit boekje is de komst van nieuwe raadsleden en wethouders met Wonen in de portefeuille. En dat zijn er steeds meer. Na de recente gemeenteraadsverkiezingen is het gemiddeld aantal fracties per gemeenteraad gestegen naar ruim 7. Partijen zijn dus gemiddeld kleiner geworden, wat betekent dat een gemiddeld raadslid meer portefeuilles behartigt. Waaronder Wonen. Dit boekje heeft als doel om deze nieuwe spelers op het woondomein, maar even zo goed alle andere partijen, een overzicht te geven van de spelers en opgaven op de woningmarkt. Wij merken dat hieraan een grote behoefte bestaat.

Het eerste deel van dit boekje biedt een overzicht van de 'traditionele' partijen die voorzien in voldoende, goede en betaalbare woningen. Alfabetisch geordend. Daarna gaan we specifiek in op vier nieuwe opgaven – er zijn er meer, maar we beperken ons – die tevens nieuwe spelers op het woondomein brengen. Wie zijn dat, en wat is hun toegevoegde waarde? Tezamen resulteert dit in veertien spelers en vier nieuwe opgaven. Wij hopen dat u dit spelersboekje goed kunt gebruiken!

Vera Beuzenberg, Fons Lustenhouwer en Frank Wassenberg, Platform31



Bewoners: eigenaren

Bijna 60 procent van de huishoudens in Nederland woont in een eigen (koop) woning. Deze mensen noemen we eigenaar-bewoners. Vooral in provincies buiten de Randstad is het aandeel eigen woningbezit hoog. De provincies Overijssel (83 procent), Drenthe (81 procent) en Friesland (80 procent) hebben het hoogste aantal. In de Randstedelijke provincies is het aandeel eigenaar-bewoners lager; Noord-Holland (50 procent), Utrecht (55 procent) en Zuid-Holland (56 procent). In de grotere steden wonen eigenaar-bewoners dikwijls in appartementen, waarin de eigenaren zich verplicht verenigen in een VvE.

Hypotheken

De meeste koopwoningen worden met een hypotheek gekocht; in 2016 was dat 84 procent. De rest van de kopers brengt eigen geld mee, deels uit beleggingsmotieven. De actieve spelers op de markt zijn veranderd. Traditioneel gezien verschaften banken de meeste hypotheekleningen, maar de laatste jaren stijgt het aandeel hypotheekleningen van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. De mate waarin zij bereid zijn hypotheekleningen te verstrekken, beïnvloedt de mate waarin eigenaar-bewoners een woning kunnen kopen.

Staat particuliere woningvoorraad

De eigen woningvoorraad is in Nederland relatief jong. Ruim driekwart van de eigen woningen is na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Deze is inmiddels flink aan het verouderen. De achteruitgaande woningkwaliteit speelt in toenemende mate aan de onderkant van de koopsector. Gemeenten hebben daarvoor steeds meer aandacht. Naast voornemens tot nieuwbouw stellen zij steeds vaker beleidsdoelen omtrent onderhoud van bestaande woningen. Lees meer over de opgaven bij [particuliere woningverbetering](#).

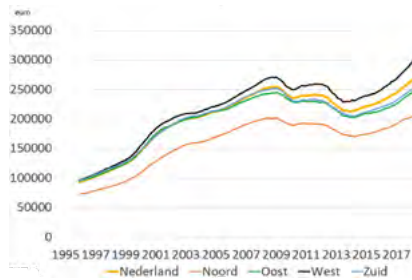
Vereniging van Eigenaren (VvE)

Een VvE is het overkoepelende orgaan waarvan alle appartementseigenaren automatisch (van rechtswege) lid worden zodra ze een appartement kopen. In Nederland zijn ongeveer 150.000 VvE's met samen 1,2 miljoen woningen. Dat is ongeveer een kwart van de particuliere woningvoorraad. Eigenaren van het appartement bezitten niet het appartement, maar een aandeel in het gehele gebouw; het appartementsrecht. Alle eigenaren samen bezitten het gehele gebouw. De losse appartementsrechten zijn door de notaris vastgelegd in een splitsingsakte. Zodra de splitsingsakte wordt ingeschreven in het kadaster, ontstaan de appartementsrechten en kunnen ze verkocht worden. Dan ontstaat tevens de verplichting om een Vereniging van Eigenaren op te richten. Als eigenaren hun appartement verkopen, stopt hun lidmaatschap.

Wet verbeteren functioneren VvE's

Deze wet is per 1 juli 2017 in werking getreden. Aanleiding daarvoor was het tegengaan van achterstallig onderhoud bij VvE's. De wet zorgt voor twee grote veranderingen. VvE's zijn nu verplicht om geld voor onderhoud te reserveren; minimaal jaarlijks een half procent van de herbouwwaarde. Ten tweede mogen VvE's een geldlening aangaan voor het plegen van onderhoud. De wet maakt duidelijk dat elke eigenaar aansprakelijk is voor zijn eigen deel van de lening. Als een individuele eigenaar zijn appartement verkoopt, moet hij die schulden en aansprakelijkheid bij de notaris opgeven. Zijn schuldaandeel gaat daarmee over naar de nieuwe eigenaar.

Lees meer over de koopmarkt in Nederland in het [kennisdossier Woningmarkt](#) van Platform31.



Huizenprijzen

De woningprijzen in Nederland stijgen sinds begin 2014. Op 1 april 2018 was volgens cijfers van het Kadaster de toename inmiddels 25%. Nederland behoort tot de snelste stijgers in Europa, na Portugal en Ierland (zie [Calcasa](#)). Beide landen werden hard getroffen door de kredietcrisis. De ontwikkeling van de woningprijzen in Nederland loopt nogal uiteen, en verschillen lijken enkel groter dan kleiner te worden. Beide grafieken (van het [Kadaster](#)) illustreren dit. In de linker staan de ontwikkelingen per landsdeel. Alle landsdelen volgen het landelijke beeld, maar het Noorden blijft achter, en het Westen stijgt harder dan gemiddeld. In de rechterfiguur is het Nederlands gemiddelde op 0 gezet. De huizenprijzen blijken vooral in de grotere steden (hier: Amsterdam, Rotterdam, Eindhoven en alle provinciehoofdsteden) het meest gestegen. In de jaren '90 en Nul bleven de grotere steden achter; sinds de crisis voorbij is, stijgen daar de prijzen significant harder.

Meer eigen vermogen nodig

In de afgelopen jaren is de regelgeving voor hypotheekleningen aangescherpt. Sinds 2018 is het maximale leenbedrag gelijk aan de waarde van de woning. Voor een eventuele verbouwing is eigen geld nodig. Starters moeten dus eerst sparen. Wel zijn er leningen mogelijk voor het energiezuiniger maken van de woning. Met een Nationale Hypotheek Garantie krijgen geldleners een lagere rente. Deze is beschikbaar voor woningen tot 265.000 euro (in 2018). De laatste belangrijke verandering is de dalende hypotheekrenteaftrek. Hierdoor krijgen huizeigenaren minder geld terug van de belastingdienst, waardoor eigenwoningbezit duurder wordt. Deze veranderingen en de stijgende huizenprijzen door schaarste maken het minder makkelijk en aantrekkelijk om een eigen woning te kopen.



Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een verzekering tegen betaling van één procent van de koopsom voor een koper die daarvoor een hypothecaire lening afsluit. De verzekering wordt verstrekt door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Het WEW staat met de NHG garant voor het terugbetalen van het hypotheekbedrag aan de geldverstrekker. Dit verlaagt het risico voor de geldverstrekker, waardoor hij bereid is een lagere rente te verstrekken.

Lees meer over hypotheekleningen in het [kennisdossier Woningmarkt van Platform31](#).

Vereniging Eigen Huis

De onafhankelijke vereniging voor huiseigenaren of mensen die een huis willen kopen en/of hebben gekocht. Dit doet zij als belangenbehartiger, dienstverlener en woningexpert.

www.eigenhuis.nl

Stichting VvE Belang

Belangenorganisatie voor VvE's en appartementseigenaren. Biedt voorlichting en ondersteuning aan VvE's.

www.vvebelang.nl

NederlandVVE.nl

Een online VvE kennisplatform voor VvE-besturen en appartementseigenaren.

www.nederlandvve.nl

Bewoners: huurders

Ongeveer 43 procent van de huishoudens huurt een woning, van wie een kwart bij een particuliere verhuurder en driekwart bij een woningcorporatie. Vanuit de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' kunnen huurders zich verenigen in een huurdersorganisatie, als formele gesprekspartner van de verhuurder, of in een bewonerscommissie als gesprekspartner op complex- of buurtniveau.

Huurdersorganisaties van woningcorporaties kregen via de in 2015 herziene Woningwet meer rechten als samenwerkingspartner bij de lokale prestatieafspraken met corporaties en gemeenten. Zij vertegenwoordigen de rest van de huurders bij het opstellen van lokale prestatieafspraken. Daarmee hebben zij inspraak in de lokale afspraken over nieuwbouw, herstructurering, huurprijzen, doorstroming op de woningmarkt, verduurzaming en leefbaarheid. Huurdersorganisaties moeten vanuit de wet minimaal één keer per jaar een algemene ledenvergadering (ALV) organiseren voor de huurders van de corporatie.

Wet op het overleg huurders verhuurder

Deze wet geeft aan op welke punten huurdersorganisaties en bewonerscommissies rechten hebben. Op sommige onderwerpen hebben ze instemmingsrecht en adviesrecht. Het geeft hen ook initiatiefrecht, dat hen in staat stelt om een onderwerp officieel te agenderen. Dan is een reactie van de verhuurder verplicht. In de Wet op het overleg huurders verhuurders staat dat het beleid over servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen niet mag worden gewijzigd zonder formele instemming van de huurdersorganisatie.

Bewonerscommissies

Op buurt of complexniveau kunnen huurders zich verenigen in bewonerscommissies. Deze praten met de woningcorporatie over zaken die een buurt

of complex aangaan, zoals overlast van buurtbewoners of het plaatsen van plantenbakken. Er kunnen bij een woningcorporatie vele bewonerscommissies actief zijn.



Woonbond

De Woonbond is de landelijke vereniging van huurders, met als belangrijkste doelstelling het verbeteren van de positie van huurders. Anno 2018 zijn er ruim 1,6 miljoen huishoudens aangesloten bij de Woonbond. Hiermee vertegenwoordigt de bond meer dan de helft van alle huurders in Nederland.

www.woonbond.nl

Betaalbaarheid

Sinds juli 2012 is de gemiddelde woninghuur met 17 procent gestegen. Dat is veel meer dan de stijging van de consumentenprijzen, die volgens CBS-cijfers met ongeveer zeven procent stegen. De redenen voor de huurprijsstijgingen zijn divers, waaronder de verhuurderheffing. Of de woningen daardoor nog betaalbaar zijn, verschilt per huurder. Dit maakt een uniforme betaalbare huurprijs onmogelijk. Als over goedkope woningen gesproken wordt, wordt vaak gerefereerd naar huurprijzen onder de kwaliteitskortingsgrens van 417,34 euro (prijspeil 2018). Onder betaalbare woningen worden woningen met een huurprijs onder de passendheidsnorm bedoeld. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is die 597,30 euro (2018) en voor drie- of meer is die 640,14 euro. Sinds 2016 moeten woningcorporaties aan de **passendheidsnorm** voldoen. Dat betekent dat zij aan 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning moeten toewijzen met een huurprijs op of onder de passendheidsnorm. Tot deze norm kan een deel van de huur als huurtoeslag worden verkregen, daarboven moeten huurders het merendeel zelf betalen.

Meer over betaalbaarheid in het [kennisdossier Woningmarkt van Platform31](#).

Mobility Mentoring®

Deze hulp- en dienstverlening richt zich op het in samenhang aanpakken van de financiële en sociale problemen van mensen. Het gaat om een brede, integrale aanpak waarin niet alleen wordt gekeken naar het vinden van betaald werk dat voldoende oplevert om van rond te komen maar ook naar levensdomeinen die daarmee samenhangen. Het doel is om mensen weer economisch en sociaal zelfredzaam te maken. Platform31 ontwikkelt Mobility Mentoring® in Nederland. Meer hierover op de [website van Platform31](#).

Bouwbedrijven

De totale bouwsector in Nederland is goed voor zo'n 4,5 procent van het bruto binnenlands product en een productie van 63 miljard euro in 2017. Dit gaat om zowel woningbouw en verbouw (26 miljard, ruim 40 procent), als infrastructuurle werkzaamheden. In 2017 werden 62.000 woningen opgeleverd en bijna 13.000 gesloopt. Het woord 'bouwbedrijven' is de verzamelnaam voor alle bedrijven die fysiek bijdragen aan de realisatie van bijvoorbeeld woningen. Voorbeelden van beroepsgroepen zijn metselaars, stukadoors, installateurs en elektriciens.

Toegevoegde waarde

Zonder de bouwsector worden er geen huizen gebouwd of verbouwd. De verhouding tussen nieuwbouw resp. herstel- en verbouw bedraagt 60 versus 40 procent.

Werkgelegenheid

De crisis heeft de bouw zwaar getroffen. Het EIB meldt dat de bouwproductie in de periode 2009-2013 met een kwart terug liep, maar dat vooral vanaf 2013 ook het aantal banen sterk afnam. In de periode 2009-2016 liep de werkgelegenheid in de totale bouwsector met 75.000 banen terug tot 420.000 mensen, van wie 215.000 in de uitvoerende bouw. Vanaf 2017 is het beeld drastisch gewijzigd en trekt de werkgelegenheid weer stevig aan. Tot 2023 zijn 60.000 extra mensen nodig in de totale bouwsector. Dat betekent krapte in de komende jaren, ook omdat de uittrekders deels wat anders zijn gaan doen. Bijna een op de twee arbeidskrachten op de bouwplaats is inmiddels een zelfstandige (zzp'er). Een ander gevolg van de krapte zijn de stijgende bouwkosten, want bouwers kunnen hogere prijzen bedingen.



Ketensamenwerking

Tegenwoordig zetten steeds meer bouwbedrijven in op ketensamenwerking. Hierbij werken de bouwbedrijven samen die opeenvolgend aan de realisatie van bijvoorbeeld woningen werken. Voor het proces als geheel kan dit voordelen opleveren.

Regelgeving

Het Bouwbesluit is belangrijke wet- en regelgeving voor de bouwsector. In het Bouwbesluit staan bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op alle bouwwerken, waaronder woningen, die in Nederland worden gebouwd. De voorschriften hebben betrekking op de veiligheid van een bouwwerk, op de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk, de bruikbaarheid, milieuaspecten en energiezuinigheid van het gebouw. Ook de Wet Ruimtelijke ordening – vanaf 2021 de Omgevingswet – heeft veel invloed op de bouwsector, want deze bepaalt wat en waar mag worden gebouwd.

Bouwend Nederland

Bouwend Nederland is de ondernemersorganisatie voor de bouw en infra. Ze verenigt 4300 kleine en grote bedrijven, behartigt de belangen van de sector op lokaal, regionaal, landelijk en Europees niveau en maakt zich hard voor vernieuwing in de bouw en infra. Ook adviseert ze haar leden over hun bedrijfsvoering.

www.bouwendnederland.nl

Economisch instituut voor de bouw (EIB)

Het EIB is een onderzoeksbureau in de bouw. Op onafhankelijke en wetenschappelijke wijze beantwoordt ze economische en sociale vraagstukken over de bouw en gebouwde omgeving. Onderzoeksresultaten van het EIB helpen de bouwsector keuzes maken.

www.eib.nl

Nederlandse vereniging voor bouwondernemers en ontwikkelaars (NVB)

Branchevereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers. Zij draagt zorg voor belangenbehartiging, juridische ledenservice, marktonderzoek en het inspireren van haar leden.

www.nvb-bouw.nl

De Bouwcampus

De Bouwcampus is een stichting die zich inzet om innovatie in de bouwsector te versnellen en andere vormen van samenwerken te stimuleren. Het is een initiatief van Rijkswaterstaat, Rijksvastgoedbedrijf, Bouwend Nederland, TU Delft, de G4- en het G40-Stedennetwerk om bij te dragen aan vernieuwing van de gehele bouwsector, zowel op gebied van woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur. De Bouwcampus is tevens een gebouw in Delft dat functioneert als een neutrale

ontmoetingsplek waar opdrachtgevers, opdrachtnemers en kennisinstellingen samen innovatieve oplossingen creëren voor vraagstukken op het gebied van leven, wonen en werken.

www.bouwcampus.nl

De Bouwagenda

De Bouwagenda is een initiatief van bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheid, dat innovatie en vernieuwing in de bouwsector wil versnellen en nieuwe vormen van samenwerking stimuleren. Daarbij richten ze zich vooral op verduurzaming van de infrastructuur, woningbouw en de gebouwde omgeving door partijen bij elkaar te brengen met concrete praktijkopgaven. Platform31 en De Bouwcampus zijn coalitiepartners in De Bouwagenda.

www.debouwagenda.com

Bouwactueel

Een website ontwikkeld door Bouwend Nederland en het EIB met daarop informatie voor bouwbedrijven, zoals een benchmark met andere bouwbedrijven en de meest actuele ontwikkelingen in de bouwsector.

www.bouwactueel.nl

Lees meer in het kennisdossier [Stedelijke vernieuwing](#) van Platform31

Gemeenten

De gemeente behartigt bij de uitvoering van wet- en regelgeving de publieke belangen op lokaal niveau. Binnen het woondomein stuurt zij op de omvang van de woningvoorraad, het type woningen, locaties, prijzen en kwaliteit. De gemeente is verantwoordelijk voor het beleid over alle bewoners (huurders en kopers) en kan dit opschrijven in een Woonvisie. Op basis hiervan maakt ze prestatieafspraken over volkshuisvestelijke opgaven met de corporatie(s) en huurdersorganisatie(s).

Toegevoegde waarde op het speelveld

Een gemeente heeft een overall-view over woonbehoeften van al haar inwoners en bepaalt welk woonbeleid nodig is in haar gebied, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast kunnen gemengde wijken en het tegengaan van concentraties van sociale problematiek doelstellingen zijn. Vaak heeft de gemeente een faciliterende en regisserende rol naar andere partijen, die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering.

Regelgeving

- De gemeente kan krachtens de Woningwet een woonvisie opstellen, die inzicht geeft in het woonbeleid van de gemeente. Daarbinnen kunnen prioriteiten worden aangebracht. Een gemeente zonder woonvisie kan geen prestatieafspraken afdwingen. Corporaties en hun huurdersorganisaties worden bij voorkeur bij de totstandkoming van de woonvisie betrokken, en soms ook andere partijen.
- Een woonvisie is niet verplicht, maar de meeste gemeenten hebben er wel een, soms onder een andere naam. De reikwijdte is vaak een jaar of vier of vijf, met soms een doorkijkje naar de verdere toekomst. Soms wordt ook in regionaal verband een woonvisie opgesteld, met meestal daarbij een lokale (uitvoerings-) paragraaf.
- Gemeenten met een woonvisie zijn verplicht om met de woningcorporatie(s) en hun huurdersorganisatie(s) prestatieafspraken te maken. Onderwerpen waarover afspraken gemaakt worden zijn: nieuwbouw, herstructurering, huurprijzen, doorstroming op de woningmarkt, verduurzaming en leefbaarheid.
- Wil een gemeente afspraken maken over de voorrang van bepaalde groepen op een sociale woning, dan is een Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet nodig.
- Op basis van artikel 124 in de Grondwet kan de gemeente naast de wettelijke ook extra taken oppakken.



VNG

De VNG behartigt de belangen van alle 380 gemeenten in Nederland. Tevens deelt zij kennis en adviseert zij gemeenten.

www.vng.nl

G40

Het G40-Stedennetwerk is een netwerk van 40 (middel)grote steden in Nederland, die elkaar vinden in de stedelijke vraagstukken waar de leden van het netwerk voor staan. Doel van dit netwerk is gezamenlijke kennisontwikkeling en lobby. De G40 kent drie pijlers (Sociaal, Fysiek, Economie) en themagroepen op bestuurlijk en ambtelijk niveau.

www.g40stedennetwerk.nl

G4

De vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) komen in G4-verband regelmatig bijeen. Grootstedelijke vraagstukken en oplossingen worden gedeeld en de verdieping wordt gezocht.

PMG

Het Platform Middelgrote Gemeenten is een netwerk van middelgrote gemeenten die vaak een centrumfunctie in de regio vervullen, stedelijke problematiek kennen en een vergelijkbare schaal hebben. Het PMG zorgt voor belangenbehartiging en kennisontwikkeling en -deling.

www.middelgrotegemeenten.nl

P10

Dit is het samenwerkingsverband van de 17 grootste plattelandsgemeenten. Zij hebben veel dezelfde ambities en uitdagingen. In P10-verband brengen zij deze onder de aandacht van de landelijke en Europese politiek.

www.p10.nl



Institutionele beleggers

Institutionele beleggers beleggen kapitaal van met name pensioenfondsen en verzekeraars in vastgoed zoals woningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten en parkeergarages. Ongeveer de helft van de Nederlandse institutionele beleggers in vastgoed belegt in woningen. Zij kopen woningen aan met een lange termijn beleggingsdoelstelling, vaak vijftien of twintig jaar, of nog langer. Belangrijke doelstelling is het zorgvuldig en duurzaam beleggen met een acceptabel rendement en met weinig risico.

Toegevoegde waarde

Nederlandse institutionele beleggers (de IVBN-leden) beheren voor circa vijftig miljard euro (van zowel Nederlandse als buitenlandse pensioenfondsen en verzekeraars) aan Nederlands vastgoed en ongeveer eenzelfde bedrag aan buitenlands vastgoed. Ongeveer de helft wordt belegd in huurwoningen. Vanuit exploitatieperspectief is een aantal van 25 woningen doorgaans een minimum, maar grotere projecten lopen op tot meer dan 250 huurwoningen. Het accent ligt op grotere en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw, maar op centraal stedelijke plekken soms ook kleinere appartementen. Ze werken met een lange termijn doelstelling en verhuren circa 93 procent met huren tussen de 600 euro en 1.000 euro, in de grotere steden tot 1.200 euro. Deze beleggers voorzien daarmee in een belangrijk deel van het middenhuursegment. In 2016 voegden ze 7.500 nieuwe huurwoningen aan hun portefeuilles toe, en in 2017 circa 10.000 op een totale woningproductie van 60-70.000. Deze cijfers betreffen enkel de IVBN-leden.

Discussie over de grondprijs

Institutionele beleggers kunnen veel meer investeren in vrije sector- en middenhuurwoningen, mits gemeenten residueel rekenen aan de grond. Zoals gemeenten dat ook en in sterkere mate doen, bij corporatiewoningen.



Dat betekent dat op lokaal niveau het gemeentebestuur een afweging moet maken tussen financieel en volkshuisvestelijk rendement. Als gemeenten nadere voorwaarden willen stellen aan bijvoorbeeld aanvangshuurprijs en exploitatietermijn zal dat in een residuele grondprijsberekening resulteren in een lagere grondwaarde. Indien gemeenten in tenders alleen gaan voor de hoogste grondprijs, dan heeft dat effecten op het type woningen dat uiteindelijk wordt gerealiseerd. Dat zullen dan meestal koopwoningen zijn en geen middenhuurwoningen.

Discussie over meerjarige afspraken

Er bestaat op veel plekken een grote vraag naar middenhuurwoningen, het segment waarin institutionele beleggers kunnen voorzien. Sommige gemeenten in een gespannen woningmarkt willen voorwaarden stellen bij de

bouw van middenhuurwoningen en afspraken maken over bijvoorbeeld aanvangshuren, minimale woningoppervlaktes, huurontwikkeling, of de minimale periode waarin de eigenaar de woningen in middenhuur moet houden. Dergelijke afspraken kunnen met institutionele beleggers worden gemaakt, mits gemeenten de grondprijs matigen en hiermee residueel rekenen. Goede maatwerkafspraken kunnen leiden tot meer geschikte bouwlocaties en dus tot meer aanbod.

Vereniging van institutionele beleggers in Nederland (IVBN)

IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen en de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN telt 32 leden, waarvan er 17 in woningen beleggen.

Zie ook: de factsheet Middenhuur en institutionele woningbeleggers.

www.ivbn.nl

Holland Property Plaza (HPP)

Holland Property Plaza richt zich op internationale interesse in Nederlands vastgoed. Doel is de promotie van Nederlands vastgoed en stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Leden zijn zowel private investeerders als publieke organisaties (zoals gemeenten).

www.hollandpropertyplaza.eu

Leden van de IVBN:

AlterA

AMVEST

d.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen

bouwfonds
investment management

Bouwinvest

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

DELA VASTGOED

delta lloyd

MN

NEWOMIJ

Orange
Capital
Partners

PATRIZIA
WERTE ENTSCHEIDEN

SPF Beheer bv

stienstra

syntrus | ochmeo
real estate & finance

vesteda

wonam

Leegstandbeheerders

Het tijdelijk gebruik van leegstaande woningen, scholen, buurthuizen of bedrijfspanden om verval, illegale bewoning, vandalisme of misbruik tegen te gaan, noemen we leegstandbeheer. Een leegstandbeheerder zorgt in opdracht van de eigenaar ervoor dat het pand in gebruik is gedurende de periode dat het leegstaat. Leegstandsbeheer komt voort uit anti-kraakwoningen, met tijdelijke bewoners voor een lage prijs tegen flexibele voorwaarden. Leegstandbeheer is een Nederlandse uitvinding. Andere landen hebben deze aanpak overgenomen: ook in bijvoorbeeld Engeland, Noorwegen en Duitsland kun je wonen of werken in leegstaande gebouwen.

Toegevoegde waarde

Leegstandbeheerders zijn commerciële bedrijven die ervoor zorgen dat lege panden tijdelijk gebruikt kunnen worden. Daardoor blijft het pand in goede staat, wordt het niet plotseling door anderen bezet (krakers, daklozen) en valt het niet ten prooi aan vandalisme of misbruik. En er komen inkomsten binnen. Leegstand kost de eigenaar immers geld (verwarming, belasting, verzekering, enzovoorts). Meestal woont er een beperkt aantal mensen in een leeg pand. Ook zijn er ruimten in gebruik door kleine bedrijfjes of ateliers.

Bewoners

In Nederland wonen enkele tienduizenden mensen via leegstandbeheerders in zogeheten anti-kraakwoningen. Voor bewoners bieden deze woningen vaak extra woonmogelijkheid, waar ze sneller en gemakkelijker terecht kunnen. Dit is een stuk flexibeler, meestal goedkoper en soms gaat het om bijzondere locaties. Daar staat tegenover dat het tijdelijk is, er minder huurbescherming geldt, en dat de kwaliteit minder kan zijn (bijvoorbeeld een pand in afwachting van sloop).

Voor het tijdelijk gebruik van leegstaande panden gelden niet de normale huurregels. Maar dat betekent niet dat gebruikers geheel onbeschermd zijn. Zij moeten kunnen rekenen op (brand)veiligheid van het pand, prettige leefkwaliteit en veilige voorzieningen. Ook moet de eigenaar en/of leegstandsbeheerder de gebruiker respectvol en fatsoenlijk behandelen. Daarnaast moeten de lasten beperkt blijven; het is immers geen normale huursituatie.

Kwaliteitsborging

Er zijn meer dan honderd bedrijven in Nederland die zich leegstandbeheerder noemen. Het is geen beschermde titel. Om erop toe te zien dat zij leegstand op verantwoorde wijze beheren is het Keurmerk Leegstandbeheer (KLB) in het leven geroepen en hebben een aantal leegstandbeheerders zich verenigd in de branchevereniging VLBN.

Keurmerk Leegstandbeheer (KLB)

Het doel van het KLB is om de kwaliteit van leegstandbeheer in Nederland te verbeteren. Dit is nodig om huurders én verhuurders te beschermen. Leegstandbeheerders die het keurmerk KLB willen voeren, moeten aan bepaalde normen en een gedragscode voldoen. De drie belangrijkste normen zijn: het fatsoenlijk omgaan met gebruikers, een verblijf onder veilige omstandigheden en een degelijke klachtenprocedure. Een onafhankelijke stichting beheert het keurmerk. Momenteel zijn 21 leegstandbeheerders gecertificeerd door het KLB, die samen tachtig procent van de markt vertegenwoordigen.

keurmerkleegstandbeheer.nl

De Vereniging Leegstandbeheerders (VLBN)

Sinds februari 2018 vormen 15 van de 21 leegstandbeheerders met het KLB keurmerk de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland. Hierdoor is een professionele en transparante branchevereniging gerealiseerd die openstaat voor alle bedrijven die op professionele wijze leegstand beheren in Nederland. Leden zijn: Ad Hoc, Camelot, H.O.D., Dé Vastgoedbeschermer, VPS Nederland en Zwerfkei Tijdelijk Beheer, Gapph, De Kabath en Bewaakt en bewoond. Daarnaast hebben CTMabc, VoorkomLeegstand, Interveste Beheer, stichting Ateliebeheer SLAK, Prevenda en Alvast zich als aspirant lid aangemeld.

www.vlbn.nl

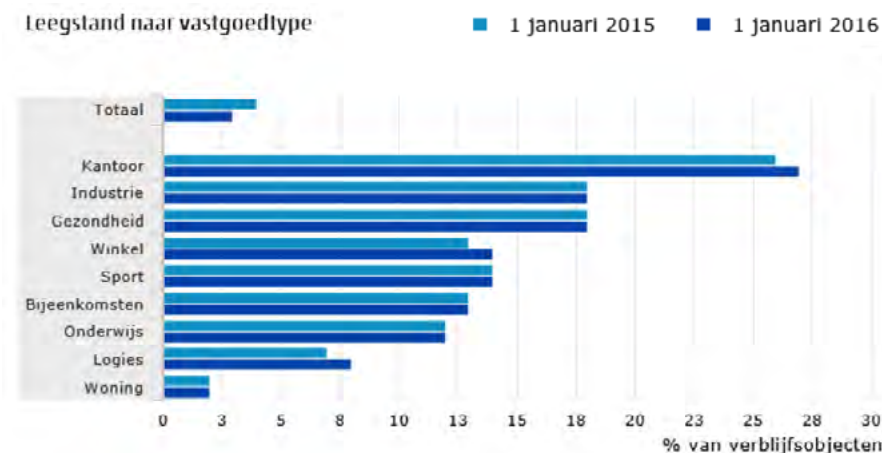
279.000 panden staan leeg

Begin 2016 stonden er 279.000 panden in Nederland leeg. Zo stonden één op de vier kantoren en één op de zeven winkels leeg, aldus het CBS op basis van de Landelijke Monitor Leegstand. Van alle panden ('objecten') was 3 procent niet in gebruik op 1 januari 2016. Een jaar eerder was dit nog 4 procent. Er stonden vooral minder woningen leeg. Uitgedrukt in oppervlakte bedroeg de leegstand 71 miljoen vierkante meters, oftewel 6 procent. Het CBS rekent met administratieve leegstand, wat het geval is als er op een adres niemand staat ingeschreven en er geen gebruiker of economische activiteit bekend is. De opgave is om lege panden te (her)gebruiken en waarde te maken uit leegstand ([zie rapport](#)).

Onder kantoren is de leegstand het hoogst

Onder kantoren was de leegstand in 2016 met 27 procent het hoogst, wat neerkomt op een oppervlakte van 11,5 miljoen vierkante meter (dat zijn 2300 voetbalvelden). Dit is 19 procent van de totale kantooroppervlakte in Nederland.

Leegstand naar vastgoedtype



Maatschappelijk vastgoed is de som van vier categorieën: gezondheid (zorghuizen, ziekenhuizen, praktijkruimten), sport, bijeenkomsten (kerk, buurthuis) en onderwijs. Samen gaat het om 108.000 gebouwen. Hierbinnen staat 14 procent leeg. Hetzelfde leegstandspercentage geldt ook voor winkels. In aantallen zijn dat 21 duizend van de 152 duizend winkels.

Het aantal lege woningen was met 2 procent in 2016 relatief laag, dat zijn er circa 177 duizend. Deze leegstand wordt ook wel frictieleegstand genoemd, nodig om verhuizingen mogelijk te maken. Lege woningen maken een aanzienlijk deel uit van alle 279 duizend leegstaande vastgoedobjecten (63 procent). Dat verklaart ook waarom het aantal lege panden (met 3 procent) veel kleiner is dan de lege gebruiksoppervlakte (met 6 procent).

Twee derde staat lang leeg

Twee derde van de leegstaande vastgoedobjecten op 1 januari 2016 stond een jaar eerder ook al leeg. In oppervlakte was dat zelfs drie kwart. Woningen stonden minder lang leeg; niet verwonderlijk gezien de krapte op de huizenmarkt. Langdurige leegstand kwam het meest voor bij industriële panden, sportaccommodaties, kantoren en onderwijsgebouwen (acht op de tien).

Makelaars

Makelaars fungeren als tussenpersoon tussen kopers en verkopers van vastgoed. Het zijn commerciële dienstverleners die bemiddelen bij aankoop, verkoop, huur en verhuur van woningen en ander onroerend goed. Ze regelen de contracten en verkoopafspraken bij vastgoedtransacties. Sommige makelaars zijn ook taxateur van onroerend goed. Makelaars en taxateurs zijn vaak gecertificeerd. Bij taxateurs spreken we in dat geval van een register taxateur. Een makelaar verzorgt bij vastgoedtransacties alle zaken van opname tot de overdracht door de notaris. Daarvoor brengt de makelaar meestal een courtage in rekening, een vooraf afgesproken percentage van de verkoopprijs. Soms hanteren makelaars een vast tarief, maar ook andere varianten zijn mogelijk. Het inschakelen van een makelaar bij de aan- of verkoop van vastgoed is wettelijk niet verplicht.

Toegevoegde waarde

Makelaars bemiddelen en adviseren bij de aan- en verkoop van vastgoed. Klanten zijn particulieren maar ook bedrijven of overheden. Makelaars kunnen ook zoeken in opdracht van een klant en de aankoop begeleiden. Taxateurs kunnen de waarde van vastgoed bepalen. Dat is bijvoorbeeld noodzakelijk voor het verkrijgen van financiering. Verhuurmakelaars bemiddelen bij de huur en verhuur van vastgoed. Bij woningen is dat doorgaans in het duurdere, geliberaliseerde woningsegment. Makelaars beschikken over uitgebreide kennis van de lokale en regionale woningmarkt. Die kennis kunnen zij ook inzetten bij het ontwikkelen van een woonvisie, het ontwikkelen van bouwplannen of bij plannen voor gebiedsontwikkeling.

Krapte op de woningmarkt

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) constateert dat de woningmarkt steeds krappere wordt. Dat baseert ze op de verkoopcijfers die de NVM van haar leden verzamelt en waarover zij eens per kwartaal rapporteert. Zo daalde in het vierde kwartaal van 2017 het aantal woningverkopten (-6 procent) voor het eerst sinds het dieptepunt van de woningmarktcrisis. Volgens de NVM vormt dit, naast de aangescherpte financieringsregels, een extra belemmering voor starters op de woningmarkt. De NVM roept gemeenten en opdrachtgevers op meer nieuwbouwwoningen te realiseren om de vastgelopen woningmarkt weer vlot te trekken. Ze verwacht dat ondanks een stijgende lijn in de woningproductie, de tekorten de komende jaren nog niet zullen worden weggewerkt.

Discussie over de vloek van het hoogste bod

Makelaars worden door kopers soms scheef aangekeken wanneer ze bij een bieding op een gewilde koopwoning erachter komen aan het langste eind te hebben getrokken (en dus een hoge prijs betalen). Het gaat dan om veilingen die verkoopmakelaars in gewilde wijken organiseren. Makelaars zijn echter geen onafhankelijke en neutrale marktmeesters. Net als een advocaat zijn ze geen tussenpersoon, maar staan ze nadrukkelijk naast één van de partijen. Voor een veiling heeft de NVM spelregels opgesteld met voorschriften op het gebied van integriteit en transparantie.

NVM

De NVM is de grootste Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen. Ze is in 1898 opgericht en is actief in alle marktsegmenten. De NVM heeft ongeveer 4100 aangesloten makelaars en taxateurs.

www.nvm.nl

VBO Makelaar

VBO Makelaar is een brancheorganisatie voor ruim 1100 makelaars. Ook de VBO is werkzaam over de volle breedte van de onroerend goed.

www.vbo.nl

Vastgoedpro

Vastgoedpro is een beroepsvereniging voor Nederlandse vastgoedprofessionals. Zij richt zich op de individuele beroepen binnen de sector (makelaars, taxateurs) om haar 700 leden te ondersteunen.

www.vastgoedpro.nl



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Wonen en woningmarktbeleid vallen onder het ministerie van BZK. Het ministerie ondersteunt gemeenten en lokale partijen op verschillende manieren bij het uitvoeren van hun lokale beleid.

Woningmarktbeleid.nl

De website van woningmarktbeleid.nl biedt brede informatie over alle wetgeving en onderwerpen in het woondomein. Bijvoorbeeld hoe het woningwaarderingsstelsel (WWS) werkt en hoe prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersverenigingen tot stand komen. Maar ook staan er gegevens over de investeringsruimte van woningcorporaties voor nieuwbouw, verduurzaming of huurverlaging en onderzoeken over woningbehoefte en plancapaciteit.

Staat van de Woningmarkt en de Volkshuisvesting

Het Ministerie van BZK stelt jaarlijks twee woningmarktrapportages op. In het voorjaar verschijnt de [Staat van de Volkshuisvesting](#), in het najaar de [Staat van de Woningmarkt](#). Beide rapportages presenteren een actuele stand van de woningmarkt en bundelen recente gegevens en onderzoeksresultaten. Daarnaast staan telkens enkele actuele thema's centraal.

Expertteam woningbouw

Dit team kan op aanvraag worden ingezet bij belemmeringen rondom het realiseren van woningbouw. Het team lokaliseert samen met regionale partijen knelpunten en helpt mee aan een oplossing. Dit expertteam wordt binnenkort bij www.rvo.nl ondergebracht.

Instrumentarium middenhuur

In 2017 zijn landelijke en lokale samenwerkingstafels georganiseerd om de realisatie van middenhuurwoningen te versnellen. In januari 2018 verscheen onder leiding van Rob van Gijzel het eindrapport [Samen bouwen aan middenhuur](#) met handvatten en een 'roadmap' naar meer middenhuursegment.

Interbestuurlijk programma

Het Rijk, gemeenten, provincies en waterschappen hebben op 14 februari 2018 een akkoord gesloten om samen een aantal grote maatschappelijke opgaven aan te pakken, waaronder die op de woningmarkt.

Zie: [interbestuurlijk programma](#).

Nationale Woonagenda

In de [Nationale Woonagenda](#) 2018-2021 maken marktpartijen, bewonersvertegenwoordigers, woningcorporaties, provincies, gemeenten, waterschappen en het Rijk afspraken om de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken. Het gaat over het versnellen van bouwplannen, het beter benutten van de bestaande voorraad en betaalbaarheid. Deze agenda is op 23 mei 2018 ondertekend.

Regelgeving

Belangrijke wetten op het terrein van de woningmarkt zijn de herziene Woningwet uit 2015, de Huisvestingswet, Wet op de Huurtoeslag en Wet doorstroming huurmarkt. Sinds deze kabinetsperiode vallen ook de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet (2021) onder het ministerie van BZK.

Particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders zijn particuliere personen of instellingen die enkele, tientallen of soms duizenden woningen bezitten en verhuren. Een derde van hen verhuurt één woning. In Nederland beleggen zo'n 40.000 particuliere personen en instellingen in verhuurd vastgoed. Naast verhuur van winkels en overige bedrijfsruimten, is 56 procent van de te verhuren kantoren en zo'n 800.000 huurwoningen - 13 procent van het totaal - in het bezit van particulieren. Deze aantallen zijn exclusief huurwoningen van pensioenfondsen en verzekeraars.

Qua grootte doen sommige particuliere beleggers niet onder voor een middelgrote woningcorporatie. Bij hen gaat het vaak om historisch gegroeid bezit, bijvoorbeeld woningen die in het verleden werden verhuurd aan medewerkers van fabrieken. Particuliere beleggers verhuren zelfstandige en onzelfstandige woonruimten, tegen huren die zowel in het gereguleerde segment (onder €710,68) vallen als in de vrije marktsector. Overigens doet een aantal beleggers de verhuringen en het beheer niet zelf, maar nemen hiervoor een beheerder in dienst. Grote verhuurders (meer dan vijftig woningen onder de 710,68 euro) betalen de verhuurderheffing. In 2018 is deze 0,591 procent van de WOZ-waarde van de woning; ongeveer twee maanden huur.

Toegevoegde waarde

De particuliere huursector wordt wel beschouwd als de 'smeerolie' op de woningmarkt. Bedoeld voor mensen die te veel verdienen voor een gereguleerde huurwoning, geen woning kunnen kopen of flexibel willen zijn omdat hun toekomstperspectief onzeker is. Particuliere beleggers onderhouden de woningen doorgaans goed, omdat dit voor hen meestal een pensioenvoorziening is en de woningen vaak generaties lang in de familie zijn.

Verschil ten opzichte van institutionele beleggers

Institutionele beleggers zijn bedrijven die gelden van vermogensbeheerders, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen beheren. Particuliere beleggers opereren vaak zelfstandig en beleggen (meestal) met eigen geld. Een ander verschil is dat particuliere beleggers dikwijls lokaal werken. Ze kennen de markt en schatten zelf de kansen in van een project in straat X of buurt Y. Daarnaast werken particuliere beleggers vaak op een veel kleinere schaal dan institutionele beleggers.

Vastgoed Belang

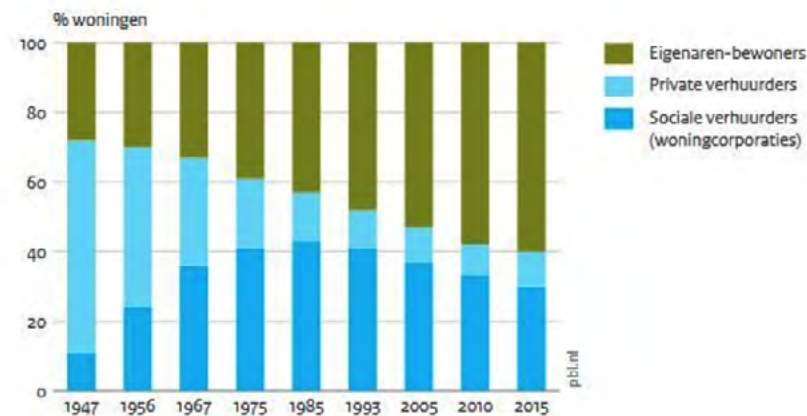
Vastgoed Belang is de branchevereniging voor particuliere vastgoedbeleggers, die sinds 1894 strijdt voor een aantrekkelijk speelveld, waarin particuliere beleggers in vastgoed een eerlijk rendement kunnen behalen. Zes regionale afdelingen, de sectie Ondernemende Particuliere Beleggers (OPB) en de stichting Professioneel Platform Vastgoed.nl (PlatformPV.nl) functioneren als de voelsprietten van de vereniging Vastgoed Belang. De afdelingen spelen een belangrijke rol bij de regionale en lokale belangenbehartiging. De sectie OPB is een netwerk voor beleggers die elkaar opzoeken om samen te ondernemen en kennis te delen. De centrale organisatie (het bureau) en PlatformPV.nl concentreren zich vooral op nationale belangenbehartiging.

www.vastgoedbelang.nl

Particuliere of markthuur als het ondergeschoven kindje

Er zijn drie 'smaken' op de Nederlandse woningmarkt: je koopt een huis (dat doet circa 57 procent), je huurt bij een corporatie (circa 30 procent) of je huurt van een particuliere belegger of een institutionele belegger. De huurmarkt via particuliere beleggers is 13 procent van de totale woningmarkt. In de jaren vijftig was de particuliere huurmarkt nog de grootste sector. Sinds de Tweede Wereldoorlog werden beleidsmatig zowel de sociale huursector gesteund (met goedkope leningen, goedkope grondprijzen, huursubsidies) als de koopsector (hypotheekaf trek). Gevolg is dat de particuliere huursector in de naoorlogse jaren steeds verder marginaliseerde. De laatste jaren neemt de particuliere huursector weer iets toe, zie het figuur hieronder.

Woningvoorraad naar type eigenaar



Bron: [PBL, 2017](#); [Elsinga & Wassenberg, 2014](#)



Pensioenfondsen

De bestaansgrond van pensioenfondsen is het zorgen voor een goed pensioen tegen acceptabele kosten voor de aangesloten pensioenverzekerden. Dat zijn 5,5 miljoen deelnemers en 3,2 miljoen gepensioneerden. Daarbij past een voortdurende afweging tussen pensioenambitie, rendement en risico. Vanuit een oogpunt van risicospreiding investeren pensioenfondsen daarom beperkt in de woningmarkt. Het totaal belegd vermogen van Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars bedroeg in 2016 ruim 1200 miljard euro, aldus de [Nederlandse Investeringsinstelling](#). Het meeste geld wordt belegd in aandelen en obligaties, en circa zeven procent in vastgoed (circa 35 miljard euro in Nederland en de rest in het buitenland). Het gaat dan om alle vormen van vastgoed, zoals kantoren, winkels en bedrijfspanden, en ook woningen. Pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen beleggen doorgaans hun vermogen niet zelf, maar besteden dit uit aan institutionele beleggers.

Toegevoegde waarde

Op de Nederlandse woningmarkt zijn pensioenfondsen op twee manieren actief. Ze verschaffen kapitaal voor investeringen in vastgoed, bijvoorbeeld in nieuwe huurwoningen, en sinds kort steeds meer als hypotheekverschaffer. De huurmarkt is interessant voor pensioenfondsen, mede omdat ze verwachten dat huurprijzen meestijgen met de inflatie. Ze richten zich daarbij vooral op huurwoningen in het segment 700 euro tot 1.200 euro en soms erboven. Daarnaast verstrekken pensioenfondsen steeds vaker hypotheeklen, als alternatief voor bankfinanciering. Op dit moment financieren zij een vijfde van alle nieuwe hypotheeklen. Daarbij gaat het vooral om hypotheeklen met een langere rentevaste periode. De intrede van pensioenfondsen op de hypotheekmarkt leidde tot meer concurrentie en lagere lasten voor hypotheeklen, wat gunstig is voor bijvoorbeeld starters.



Nederlandse woningmarkt is aantrekkelijk voor buitenlandse pensioenfondsen

Steeds meer buitenlandse pensioenfondsen kopen Nederlandse huurwoningen aan. Dit blijkt uit recent onderzoek van [Capital Value](#). Het risico-rendementsprofiel is hier aantrekkelijk, de rente is laag en de woningbehoefte neemt toe. In 2018 geven de ondervraagde beleggers aan in totaal zo'n 2,5 miljard euro beschikbaar te hebben voor nieuwe investeringen. Het merendeel heeft een beleggingshorizon van vijf tot tien jaar; een vijfde langer dan tien jaar. Buitenlandse fondsen zijn veelal complementair aan Nederlandse. De buitenlandse fondsen richten zich naast middenhuur vaker op sociale huurwoningen, op bestaande (oudere) woningcomplexen en op grotere volumes. Daarnaast hebben ze meer ervaring in nieuwe segmenten zoals zorg- en microwoningen. Voor zorgvastgoed hebben de buitenlandse fondsen in 2018 circa 350 miljoen euro beschikbaar.

Geld voor huurwoningen blijft op de plank liggen

Ondanks de grote behoefte krijgen beleggers de hiervoor gereserveerde middelen niet geïnvesteerd omdat het ontbreekt aan bouwlocaties en goede samenwerking met gemeenten. Dat bleek uit een in 2017 uitgevoerd onderzoek door de [Stec Groep](#) onder 23 institutionele en grote particuliere beleggers die samen zo'n veertig procent van de vrije sector huurmarkt beslaan. In 2017 wilden beleggers vijf miljard euro investeren in Nederlandse huurwoningen, maar zestig procent haalde niet hun investeringsdoelen. Het geld was er, maar werd niet geïnvesteerd.

Gemeenten kunnen specifiek grond reserveren voor middeldure huurwoningen. In grote steden als Amsterdam, Utrecht en Den Haag gebeurt dat al. Bijvoorbeeld bij het aanpassen van de Woonvisie, het vaststellen van een beleidskader of sinds vorig jaar ook in het bestemmingsplan. Om gemeenten hierin te ondersteunen hebben de VNG en het ministerie van BZK het [Gemeentelijk instrumentarium middenhuur](#) in kaart gebracht. In het najaar van 2018 organiseert Platform31 het [praktijklab middenhuur](#) voor gemeente-ambtenaren, waarin de toepassing van gemeentelijke beleidsinstrumenten voor het realiseren van middenhuur-woningen in de praktijk wordt gebracht.

Afspraken tussen gemeenten en investeerders

Daarnaast komen middenhuurprojecten niet van de grond als gevolg van gebrekkige samenwerking tussen gemeente en markt. Uit het [Stec-rapport](#) blijkt dat slechts dertien procent van de investeerders regelmatig contact heeft met gemeenten. Cultuurverschillen en beeldvorming werpen barrières op. Gemeenten denken vanuit het belang van de volkshuisvesting, beleggers vanuit het investerings- en rendementspotentieel. Rob van Gijzel spreekt in het rapport [Samen bouwen aan middenhuur](#) over 'gestold wantrouwen', maar uit het genoemde Stec-onderzoek blijkt de vrees dat beleggers verkregen kortingen snel incasseren vaak niet terecht. Veel beleggers zijn bereid afspraken te maken over huurprijzen en de termijn voor wat betreft huurverhogingen wanneer gemeenten concessies doen in de grondprijs.

Pensioenfederatie

De Pensioenfederatie is de overkoepelende belangenbehartiger van bijna alle 250 Nederlandse pensioenfondsen. Samen beheren die 1200 miljard euro.

www.pensioenfederatie.nl

Contacten lopen via de IVBN.



Projectontwikkelaars

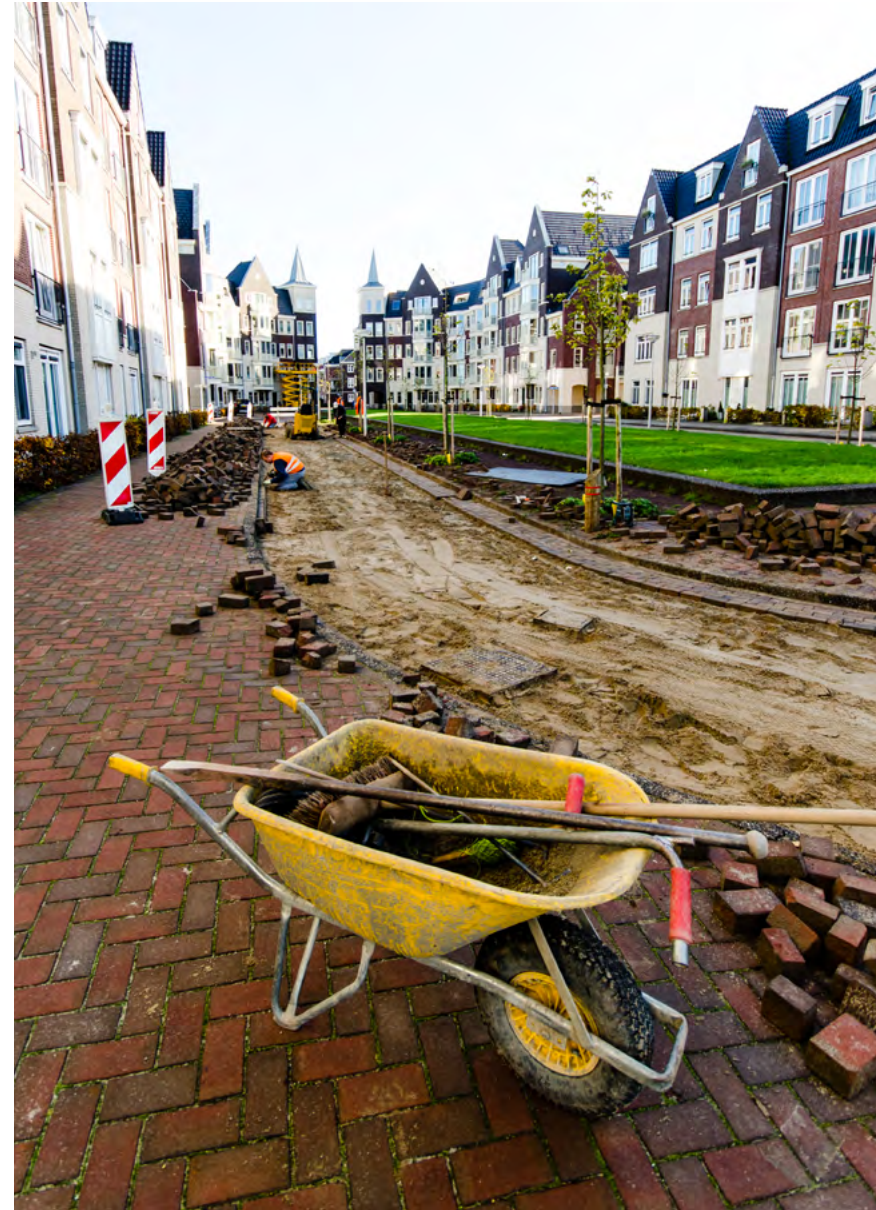
Projectontwikkelaars zijn vaak initiatiefnemer voor een vastgoedproject en zijn verantwoordelijk en risicodragers voor het gehele proces van ideevorming en planontwikkeling tot en met realisatie en oplevering. Zij verwerven vroeg of laat in dat proces een positie door bijvoorbeeld de aankoop van grond of vastgoed. Ze realiseren daar nieuwbouw- of herontwikkelingsprojecten en verkopen het project ergens in dat proces aan derden. Dat kunnen, als het om woningen gaat, mensen zijn die zelf een huis kopen of (institutionele) beleggers die de woningen verhuren. Projectontwikkelaars (her)ontwikkelen een vastgoedproject. Het ontwikkelingsproject kan een gebouw zijn, maar het kan ook gaan om gebiedsontwikkeling; dan gaat een heel gebied (wijk, buurt, oud bedrijventerrein, nieuwbouwwijk) tegelijk op de schop.

Toegevoegde waarde op het speelveld

Projectontwikkelaars zorgen ervoor dat nieuwbouwprojecten, herstructurering en herontwikkelingsprojecten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Zij maken de slag tussen idee, plan en praktijk. Ze investeren in een bepaalde ontwikkeling en nemen zelf financieel risico. Zij hebben kennis en ervaring met de inrichting van een dergelijk ontwikkelingsproces en in het meekrijgen van een groot aantal partijen. Zij hebben tevens marktkennis en kennis van vastgoedconcepten, waardoor zij tijdens de concept- en planontwikkeling inhoudelijke waarde toevoegen.

Regelgeving

Een ontwikkelaar heeft te maken met een groot aantal wetten en regels, waaronder het ruimtelijk ordeningsrecht (vanaf 2021 de Omgevingswet) en het bouwrecht. Het Bouwbesluit is belangrijke wet- en regelgeving voor de bouwsector. In het Bouwbesluit staan bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op alle bouwwerken, waaronder woningen, die in Nederland



worden gebouwd. De voorschriften hebben betrekking op de veiligheid van een bouwwerk, op de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk, de bruikbaarheid, milieuaspecten en energiezuinigheid van het gebouw.

NEPROM, vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen

De NEPROM bestaat sinds 1974 en stelt zich ten doel de samenwerking te bevorderen tussen overheid en ontwikkelaars bij de totstandkoming van vastgoedprojecten. Projectontwikkelaars die lid willen zijn van NEPROM moeten van aantoonbaar goed gedrag zijn. Daarbij zijn drie kernwaarden leidend: zorgvuldigheid, integriteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid. De NEPROM kent begin 2018 63 leden afkomstig van verschillende bloedgroepen, waaronder zelfstandige ontwikkelaars en ontwikkelaars gelieerd aan bouwondernemingen, beleggers, woningcorporaties en andere bedrijven. De leden van de NEPROM zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor meer dan 50 procent van de jaarlijkse woningproductie voor de markt en voor een zeer groot deel van het (her)ontwikkelde commerciële vastgoed.

www.neprom.nl

Verstedelijkingsopgave

In het komende decennium groeit de woningvraag fors met circa [750.000 woningen](#). Deze vraag is geconcentreerd in de steden. De opgave zit onder andere in de verdichting van het stedelijk gebied. Hierdoor is binnenstedelijke transformatie van bestaand vastgoed urgenter dan ooit.

Samenwerkingsprogramma Stedelijke transformatie

In dit programma bundelen overheden, marktpartijen en kennisinstituten hun krachten. Op basis van thema's en aan de hand van locaties gaan de deel-

nemers aan de slag om meer ruimte voor wonen te creëren en stedelijke transformatie te versnellen en op te schalen. Ze benaderen de opgaven in de stad in samenhang en vanuit een integrale visie. Elk project is uniek, maar er zijn ook voldoende parallellen in financieringsconstructies, samenwerkingsmodellen, verdichtingsopgaven, versnellingskansen en maatschappelijke opgaven.

www.stedelijketransformatie.nl

Grote woningschaarste en toch te weinig bouwplannen

Uit cijfers van de [Rabobank](#), het [CBS](#) en het [Kadaster](#) blijkt dat er anno 2018 steeds minder huizen te koop staan. Het tekort aan woningen groeit. Vooral in de Randstad, maar ook in Groningen en Eindhoven is grote behoefte aan nieuwbouw. De bouwplannen blijven echter achter. Opvallend is dat de gemeenten met woningschaarste zelf wel bouwplannen hebben, maar de omliggende gemeenten nauwelijks. De exacte oorzaak blijft onduidelijk, maar een ervan is de vele bouwvakkers die ontslagen zijn, waardoor er nu te weinig bouwcapaciteit is. Ook het tekort aan beschikbare bouwgrond speelt een rol. [Paul de Vries](#) van het Kadaster geeft aan dat gemeenten wel degelijk iets kunnen doen. "Ze moeten er nu bovenop zitten. Procedures kunnen versneld worden."

Investeringsplan voor verstedelijking

Veertien investeerders – leden van NEPROM en van IVBN – hebben de handen ineengeslagen om tot een gedragen visie te komen. Tevens maken ze inzichtelijk welke bijdragen ze aan die opgaven kunnen leveren. Met dit investeringsplan willen ze bijdragen aan de Nationale Omgevingsvisie en aan de collegeakkoorden van gemeenten.

Platform31-kennisdossier [Stedelijke vernieuwing](#)

Provincies

Over het algemeen richt de provincie zich op het functioneren van de regionale woningmarkt en niet op één specifieke doelgroep. Aspecten die in veel provincies aan de orde komen zijn: zijn er voldoende woningen? Welke woonmilieus zijn gewenst? Hoe staat het met woningbouw in relatie tot een verstedelijkings-, krimp- of anticipeeropgave? Is de omvang van de sociale-, middeldure en de koopsector in verhouding? Wat is nodig voor de transformatie van leegstaand vastgoed? Waar zijn mogelijkheden voor energiebesparing? Accenten verschillen per provincie.

Bijdrage aan woningmarkt

Provincies hebben voortkomend uit de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) de taak om bovenlokale afstemming tussen gemeenten te stimuleren bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven. Provincies voeren daarmee de regie over de ruimtelijke opgaven van regionaal belang. Zij geven zowel adviserende als bindende kaders voor de woningbouwopgave. Dit gaat via structuurvisies en inpassingsplannen.

Structuurvisie (Wro/Bro)

Elke provincie stelt een structuurvisie vast waarin staat aangegeven welke woningbouwopgaven (kwantitatief en kwalitatief) zij zien en waar woningbouw gewenst is. Daarmee bepaalt de provincie de plancapaciteit voor woningbouw van de gemeenten. De provincie beoordeelt de gemeentelijke bestemmingsplannen en stelt als nodig een zienswijze op, eventueel gevolgd door een reactieve aanwijzing of een inpassingsplan.

De structuurvisie legt geen verplichtingen op. Het is een beleids- en ontwikkelingskader, geen toetsingskader. De provincie kan op basis van de Wro 'indien het provinciale belang dit uit oogpunt van een goede ruimtelijke orde-



ning noodzakelijk maakt' een verordening vaststellen met algemene regels over de inhoud van bestemmingsplannen en beheerverordeningen. Deze verordening is bindend.

Inpassingsplan (Wro/Bro)

In bijzondere gevallen kan de provincie zelf een bestemmingsplan maken; het zogenoemde inpassingsplan. Hiermee kan ze provinciale belangen ruimtelijk vastleggen. Het inpassingsplan is bindend en lokale bestemmingsplannen moeten passen binnen het inpassingsplan van de provincie. Anderzijds moet het provinciale inpassingsplan passen binnen het inpassingsplan van het Rijk, indien aanwezig.

Overige regelgeving

Een andere bijdrage kan volgen uit de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp artikel 6; beter bekend als 'de Rotterdamwet').

De minister kan Gedeputeerde Staten om advies vragen over de regionale mogelijkheden die voor woningzoekenden resteren als de Wbmgp wordt toegepast.

Naast Wro en Bro en de Provinciewet kan de provincie op basis van artikel 124 in de Grondwet naast de wettelijk opgelegde taken zelf extra taken oppakken. Tevens heeft de provincie op basis van artikel 124 een toezichthoudende rol op gemeenten en kan zij een wettelijk voorgeschreven taak van de gemeente overnemen als die nalatig is.

Interprovinciaal Overleg (IPO)

Het IPO behartigt de gezamenlijke belangen van de provincies in 'Den Haag' en 'Brussel'. Het biedt tevens een platform voor het stimuleren van innovatie en kennisuitwisseling.

www.ipo.nl



Kerntaken provincies

De 7 kerntaken van provincies zijn volgens het Interprovinciaal Overleg (IPO):

- duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waaronder waterbeheer;
- milieu, energie en klimaat;
- vitaal platteland, natuurbeheer & ontwikkeling natuurgebieden;
- regionale bereikbaarheid en regionaal openbaar vervoer;
- regionale economie;
- culturele infrastructuur en monumentenzorg;
- kwaliteit van het openbaar vervoer.

Binnen deze kerntaken kennen de provincies een aantal domeinen, waaronder wonen en het toezicht op gemeenten voor wat betreft het uitoefenen van de gemeentelijke wettelijke taken.

Woningcorporaties

Woningcorporaties zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje in de rug nodig hebben. In Nederland zijn ruim 300 woningcorporaties actief die 2,4 miljoen woningen beheren, waarin 4 miljoen mensen wonen. Het zijn private organisaties zonder winstoogmerk. Het zijn dus geen overheidsinstellingen en ze ontvangen geen subsidie. De overheid bepaalt, hoofdzakelijk via de Woningwet, wat corporaties wel en niet mogen doen.

De kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Het gaat om woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (710,68 euro in 2018). Deze woningen worden DAEB-bezit genoemd: Dienst van Algemeen Economisch Belang. Onder een aantal voorwaarden kunnen corporaties ook iets duurdere huurwoningen verhuren, dat zijn dan niet-DAEB woningen.

Toegevoegde waarde op het speelveld

Woningcorporaties bieden betaalbare woningen aan huishoudens met een laag inkomen. Ook leveren ze een belangrijke bijdrage aan de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Ze werken daarbij samen met gemeenten, huurders, welzijnsinstellingen en andere partners. Naast huisvesting zorgen ze ook voor leefbaarheid in de wijken. Hun wijkbeheerders en huismeesters werken aan (sociaal) beheer. Ze hebben geen winstoogmerk en kunnen relatief goedkoop geld lenen, omdat corporaties garant staan voor elkaar.

Prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken over bijvoorbeeld nieuwbouw, herstructurering, huurprijzen, verduurzaming, leefbaarheid en wonen en zorg. Als een gemeente een

Woonvisie heeft is dit verplicht. Corporaties doen voor 1 juli een eerste bod met voorgenomen activiteiten, met het verzoek voor reactie aan gemeente en huurders. In 2016 werden in 78 procent van de gemeenten afspraken gemaakt.

Regelgeving

– Verhuur via woonruimteverdeelsystemen

Corporaties verhuren hun woningen via een lokaal of regionaal woonruimteverdeelsysteem. Om te bepalen wie als eerste in aanmerking komt, is iemands inschrijfduur, inkomen en gezinssamenstelling van invloed. Dit kan per systeem verschillen.

In noodsituaties, bijvoorbeeld bij brand of huiselijk geweld, kunnen huurders een urgentieverklaring aanvragen bij de gemeente. Die bepaalt welke groepen voorrang moeten krijgen, en kan dit vastleggen in een urgentieregeling. Mantelzorgers en -ontvangers én personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven worden hierin sowieso opgenomen. Over andere groepen – zoals vergunningshouders – beslissen gemeenten zelf over voorrang in hun huisvestingsverordening. De regels voor woonruimteverdeling liggen vast in de Huisvestingswet. Daarnaast kunnen gemeenten of regio's aanvullende regels stellen in een huisvestingsverordening.

– Huurtoeslag

De huurtoeslag is het kerninstrument van de Rijksoverheid om woningen betaalbaar te maken voor huurders met lage inkomens. Gemiddeld dekt de huurtoeslag 40 procent van de huurprijs. Huurtoeslag is mogelijk bij woningen onder de liberalisatiegrens van 710,68 euro en als het inkomen niet hoger is dan 22.400 euro (eenpersoonshuishoudens) of 30.400 (meerpersoonshuishoudens). Daarnaast geldt er een vermogenstoets.

– Toewijzingsregels

Sinds 2011 moeten woningcorporaties hun woningen toewijzen aan de zogenaamde 'sociale doelgroep'. Minimaal 80 procent moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met 36.789 euro en 10 procent aan huishoudens met een inkomen tot en met 41.065 euro. 10 procent kunnen corporaties vrij toewijzen. Daarnaast moeten corporaties woningen ook 'passend toewijzen'. Bij nieuwe verhuur moet aan 95 procent van de huurders met recht op huurtoeslag een woning worden toegewezen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (597,30 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens; 640,14 euro voor overige huishoudens).

– Huurprijzen

Voor sociale huurwoningen geldt een maximale huurprijs. Deze wordt berekend via een landelijk puntensysteem, het woningwaarderingstelsel (WWS). Een woning krijgt punten voor onder andere grootte, energieprestatie en WOZ-waarde. Corporaties vragen gemiddeld 71 procent van deze maximale huur, waardoor de huur in 2016 gemiddeld 512 euro was.

– Huurverhoging

In 2015 sloten corporaties en huurders het Sociaal huurakkoord. Mede op basis hiervan zijn Rijksregels opgesteld over de jaarlijks huurverhoging op 1 juli. Deze huurverhoging is gemaximeerd. Voor zowel de gemiddelde huurverhoging per corporatie (de 'huursom') als voor individuele huurverhogingen geldt een maximum. Bij huishoudens met een hoger inkomen mag de huur iets harder stijgen, waardoor zij worden gestimuleerd door te stromen. Daarnaast mogen corporaties bij mutaties een nieuwe huurprijs bepalen.

– Verhuurderheffing

Woningcorporaties betalen een verhuurderheffing, een belasting op sociale huurwoningen. De hoogte van deze heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van het bezit. In 2017 betaalden corporaties zo'n 1,7 miljard euro aan heffing.

Financiering

Om te kunnen investeren lenen corporaties bij verschillende banken. Zij doen dit voornamelijk bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (DNW Bank). Bij de financiering speelt ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een rol. Het WSW regelt de onderlinge borging tussen woningcorporaties, en stelt allerlei eisen aan de financiële positie van corporaties.

Toezicht

Een woningcorporatie is meestal een stichting en soms een vereniging. Ze worden geleid door een bestuur. Het interne toezicht ligt bij de Raad van Commissarissen. Daarnaast laten corporaties zich eens in de vier jaar visiteren en publiceren ze jaarverslagen. Het externe toezicht is belegd bij de Autoriteit woningcorporaties.

Aedes vereniging van woningcorporaties

Aedes behartigt de belangen van woningcorporaties in Den Haag, Brussel en de regio, ondersteunt haar leden bij hun taken en biedt een platform voor kennisuitwisseling en ontmoeting. Aedes-leden moeten zich houden aan de 'Governance code' en kunnen meedoen aan de Aedes Benchmark waarin corporaties onderling worden vergeleken.

www.aedes.nl

Wooncollectieven

Een opkomende speler in het woondomein zijn collectieven van bewoners met vergaand zeggenschap en zelfbeheer, wat de betrokkenheid bij de woning en woonomgeving bevordert. Dat doen ze vanuit een eigen organisatie, doorgaans een (coöperatieve) vereniging.

In een wooncollectief zijn de bewoners coproductent, participant, moreel (en soms ook juridisch) eigenaar in plaats van klant en consument. Wooncollectieven voorzien in een onderscheidend aanbod dat niet of nauwelijks door andere partijen wordt aangeboden. Betaalbaarheid en gezamenlijkheid zijn belangrijke drijfveren, maar ook combinaties van wonen met diensten, werkruimten en zorg maken wooncollectieven voor sommigen een aantrekkelijk alternatief.

Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 is het wooncollectief onder de naam de wooncoöperatie wettelijk verankerd in Nederland. Sociale huurders hebben hiermee de mogelijkheid gekregen om taken, bevoegdheden en mogelijk ook eigendom van een woningcorporatie over te nemen. Maar ook buiten de sociale huursector ontwikkelen zich steeds meer initiatieven, bijvoorbeeld onder middeninkomens die naar Duits en Zwitsers voorbeeld in eigen beheer samen betaalbare woonruimte willen ontwikkelen.

Toegevoegde waarde op het speelveld

Een wooncollectief stimuleert actieve betrokkenheid van bewoners bij hun woning en gezamenlijke woonomgeving. Het is een vehikel om betaalbare huisvesting zonder winstoogmerk te creëren en te behouden, met name op de grens van de sociale sector en middeldure huur.



Verschillende coöperatievormen

Een wooncollectief kan verschillende vormen aannemen naar oplopend (juridisch) eigenaarschap:

- **Vergaand zelfbeheer in een beheercoöperatie:** In de lichtste variant zijn en blijven de woningen eigendom van de vastgoedeigenaar, vaak een woningcorporatie. Een groep bewoners neemt collectief beheer en verhuurtaken over, bijvoorbeeld als intermediaire verhuurder of dochteronderneming.
- **De kleinschalige woonvereniging.** In de verdergaande variant neemt het bewonerscollectief het vastgoed over van bijvoorbeeld een corporatie, of laat het zelf bouwen. Als kleinschalige woningbouwvereniging worden de woningen vervolgens verhuurd aan de leden-bewoners. Het wooncollectief is in deze vorm een particuliere verhuurder, maar kan sociale huurprijzen aanhouden.

- **Collectief van eigenaren in een koperscoöperatie.** In deze variant is sprake van collectieve koop waarbij alle leden-bewoners een aandeel hebben in de (coöperatieve) vereniging. Ze zijn allen individueel eigenaar, maar door een speciale koop- en financieringsconstructie verbonden aan het collectief. Hierin ligt een belangrijk verschil met een reguliere Vereniging van Eigenaren.

In de praktijk kunnen mengvormen voorkomen. Het wooncollectief bestaat dan zowel uit leden die enkel huren van de vereniging als leden die mede-eigenaar zijn van hun woning.

Wooncoöperatie ≠ woningcorporatie

De termen wooncoöperatie en woningcorporatie worden vaak verward, maar het zijn twee verschillende organisatievormen. Een woningcorporatie is als Toegelaten Instelling wettelijk verantwoordelijk voor de volkshuisvesting. Daarbij is ze aan veel regels en kaders gebonden, maar geniet ze ook bescherming en gunstige financiële condities. Onder de vernieuwde woningwet hebben huurders die tot de doelgroep behoren mogelijkheden gekregen om een wooncoöperatie op te richten. Wanneer dit slaagt vallen de bewoners bij een beheercoöperatie deels nog onder de woningwet. Als vastgoed in eigendom wordt overgedragen komt het collectief helemaal los van de corporatiesector.

Regelgeving

De volgende wet- en regelgeving is van kracht op wooncoöperaties: Woningwet, huisvestingswet, huurprijzenwet woonruimte, wet op de huurtoeslag.

Meer informatie over de wooncoöperatie staat in het [kennisdossier van Platform31](#)

Niets nieuws

Wooncollectieven kennen al een lange geschiedenis, maar hebben zich in Nederland in de marge ontwikkeld. Eind negentiende eeuw ontstaan initiatieven van burgers, maar met intrede van de Woningwet in 1901 worden bewonerscollectieven uitgesloten van de sector. Pas in de naoorlogse jaren van de wederopbouw komen ze terug als voorloper van de Vereniging van Eigenaren. Vanaf de jaren '60 ontwikkelen coöperatieve verenigingen en woongemeenschappen nieuwe woonvormen, in samenwerking met projectontwikkelaars en corporaties. Verdergaande institutionalisering van het woondomein zet hier gaandeweg een rem op en pas na de laatste eeuwwisseling komt de bewoner als actieve partij langzaam weer in beeld. Collectief particulier opdrachtgeverschap doet zijn intrede en er staan nieuwe groepen op die gezamenlijk woningen willen exploiteren en beheren. Wooncollectieven sluiten aan op de trend van burgers die aan het roer staan van hun leefomgeving.



Voorbeelden:

Iewan, een woongemeenschap in vergaand zelfbeheer binnen de corporatiesector in Nijmegen. www.iewan.nl

Woonvereniging Roggeveenstraat, een initiatief van sociale huurders in sloopwoningen in het centrum van Den Haag. roggeveenstraat.nl

Rotterdams Woongenootschap, zelfbouw naar Zwitsers voorbeeld door coöperatieve vereniging van middeninkomens in Rotterdam.

www.rotterdamswoongenootschap.nl

Knarrenhof, bewonersgestuurde ontwikkeling van nieuwe hofjes voor (vooral) ouderen met gemengd eigendom op meerdere plekken in Nederland. www.knarrenhof.nl

Collectieven in andere landen

In veel landen om ons heen vormen wooncollectieven een structureel onderdeel van de woningmarkt. Zo is de coöperatieve vereniging in Scandinavische landen de belangrijkste organisatievorm van appartementsrecht. Meer dan de Nederlandse VvE's zijn daar de leden-bewoners betrokken bij wijkontwikkeling en gemeenschapsvorming. In Denemarken en ook het Verenigd Koninkrijk hebben organisaties van bewoners dergelijke taken vanuit de sociale huursector. In Duitsland en Zwitserland zijn wooncollectieven (Baugenossenschaften) verantwoordelijk voor het bouwen en verhuren van wooncomplexen aan een gemengde doelgroep van lagere en middeninkomens. Hiermee voorzien ze in een substantiële woonbehoefte.



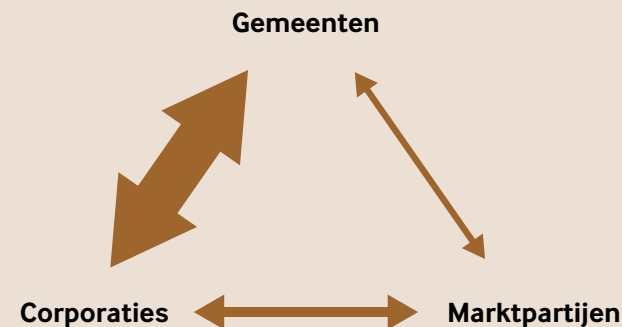
Thema: Middenhuur & middeninkomens

In met name grote en middelgrote steden zitten middengroepen in de klem: ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Tegelijkertijd zien ze de schaarse vrije sector huurwoningen steeds duurder, schaarser, en nog onbereikbaarder worden. Tegelijkertijd is er meer dan voldoende kapitaal beschikbaar bij beleggers en investeerders. Kortom: er is vraag, er is geld, maar het aanbod blijft met name in steden met een gespannen woningmarkt ver achter bij de vraag. Onder meer doordat het realiseren van nieuwbouwwoningen veel (proces)tijd vergt. Maar ook doordat woningcorporaties nog slechts beperkt in het (middel)dure huursegment mogen investeren. Voor het realiseren van deze woningen staan marktpartijen als eerste aan de lat. Gemeenten zijn aan zet om hierin een regisserende en faciliterende rol te spelen.

De ongelijkzijdige driehoek

Gemeenten, marktpartijen (i.c. institutionele beleggers die geld investeren van Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen, particuliere verhuurders/beleggers) en woningcorporaties spelen een bepalende rol bij de realisatie van middenhuur-woningen. Zij hebben echter gebrekkig zicht op elkaars (on)mogelijkheden en rollen, die bovendien met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 zijn veranderd. In de onderstaande driehoek geeft de dikte van de pijlen de intensiteit van de onderlinge relaties aan: in (jarenlange) contacten, in inzicht in motieven en bekendheid in werkwijzen, in afspraken en beleidsteksten. De driehoek is bepaald onevenwichtig te noemen. De figuur laat zien dat vooral versterking van relaties tussen gemeenten en marktpartijen en tussen corporaties en marktpartij nodig is om het aanbod van middenhuur te stimuleren. Zie ook artikel in [Ruimte en Wonen](#), juni 2018.

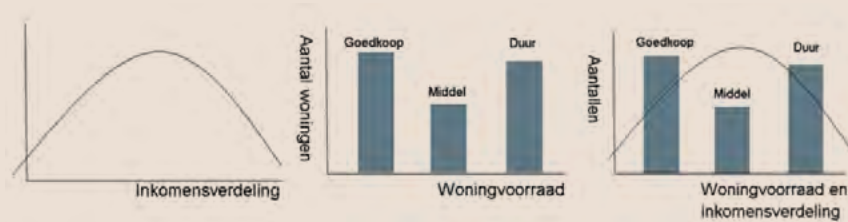
Figuur 1: relaties tussen partijen op de huurwoningmarkt



Het tekort aan middenhuur in beeld

Woningmarkten in het algemeen en de Nederlandse in het bijzonder, zijn vanuit economische perspectief een wonderlijk fenomeen. Eigenlijk is het een imperfecte markt. Op een echte markt zoeken vraag en aanbod elkaar. Er wordt geleverd waar de meeste vraag naar is. De woningmarkt functioneert anders. Figuur 2 laat dit schematisch zien. Links zien we de inkomensverdeling en in het middelste plaatje de woningmarkt zoals die geldt voor steden als Leiden, Amsterdam of Utrecht. Met veel goedkope (vaak sociale huur-) woningen, of dure (vaak koop-) woningen. De groep middeldure (vaak particuliere huur-) woningen is klein. In het rechterplaatje staan ze over elkaar getekend. Het tekort aan middeldure (huur-)woningen is in een oogopslag zichtbaar.

Figuur 2: de imperfecte Nederlandse woningmarkt



Mismatch in het middensegment

Door aanscherping van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en strengere hypotheek-eisen zijn steeds meer huishoudens met een laag middeninkomen (vanaf € 36.798; prijspeil 2018) aangewezen op woningen in het middenhuur segment (tussen € 711 - € 1.000/maand of zelfs hoger). Uit het onderzoek van Platform31 [Ruimte voor lage middeninkomens](#) blijkt dat een deel van deze huishoudens geen huur van meer dan € 711 kan betalen. Weliswaar kan de groep met een inkomen tot circa € 40.000 dankzij verruiming van het toewijzingsregiem tot 2021 in de sociale huursector terecht, maar dit biedt alleen soelaas voor de groep huishoudens zonder kinderen. Uit het onderzoek blijkt dat gezinnen met dat inkomen over onvoldoende financiële ruimte beschikken om een woning boven de liberalisatiegrens te kunnen betalen.

Samenwerkingstafel Middenhuur: stimulans voor meer aanbod

In het verlengde van de Aanbevelingen van de [Samenwerkingstafel Middenhuur](#), streeft het kabinet Rutte III met gemeenten naar een groter aanbod van middenhuurwoningen. Ze acht het bouwen van meer middenhuurwoningen noodzakelijk voor een goed functionerende woningmarkt en geeft hieraan prioriteit. Deze woningen zijn nodig voor het huisvesten van bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen. Omdat de vraag naar middenhuur niet overal in Nederland even hoog is, legt het kabinet de verantwoordelijkheid op lokaal niveau. Daartoe verwerkt het kabinet in het najaar van 2018 een aantal aanbevelingen van de Samenwerkingstafel in een wetsvoorstel Maatregelen Middenhuur.



Minister Ollongren zal er tevens bij gemeenten op aandringen om lokaal prestatieafspraken te maken voor meer middenhuur. Het door VNG en ministerie van BZK in kaart gebrachte [Gemeentelijk Instrumentarium](#), ondersteunt hierbij. Een expertteam adviseert op lokaal en regionaal niveau partijen over woningbouw in brede zin, waarbij de focus op middenhuur kan liggen.

De ervaringen met de samenwerkingstafels op lokaal niveau laten zien dat realisatie van middenhuur door samenwerking van gemeenten met lokale partijen goed mogelijk is. In de twaalf gemeenten waar in 2017 lokale samenwerkingstafels zijn georganiseerd, zijn goede resultaten bereikt. Gemeenten hebben tenders uitgezet, er zijn investeerders gevonden die voor langere periode middenhuur willen realiseren en er zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van wijken. Door de samenwerkingstafel van een structurele basis te voorzien, kunnen partijen gezamenlijk oplossingen blijven vinden voor vraagstukken op de woningmarkt. Het is nu zaak om met elkaar aan de slag te blijven en de lessen om te zetten in meer middenhuur woningen. In het [praktijklab middenhuur](#) dat Platform31 in het najaar van 2018 organiseert, worden hiervoor instrumenten aangereikt.

Thema: Wonen en zorg

Nederland vergrijsst. Volgens CBS-cijfers loopt het aandeel 65-plussers op van 18 procent nu tot 26 procent in 2040. Volgens onderzoek van [Aedes-Actiz en ABF Research](#) zijn er in 2025 2,5 miljoen 75-plussers in Nederland. De sterkste groei zit in het aantal oudere eenpersoonshuishoudens. In 2040 wonen er één miljoen 65-plussers alleen en het aantal alleenwonende 80-plussers is verdubbeld tot 750.000. Naarmate de leeftijd stijgt gaan ouderen steeds vaker huren (zie figuur). In de leeftijdscategorie 75-plus is het aandeel huur versus koop ongeveer gelijk.

Door nieuwe regelgeving (Hervorming Langdurige Zorg) blijven ouderen langer thuis wonen, maar ook wonen mensen met lichamelijke, psychische of verstandelijke beperkingen vaker zelfstandig. Intramurale zorg is enkel nog bedoeld voor de zware zorgbehoevenden, terwijl de 'lichtere' groepen zelfstandig blijven wonen. Velen hebben een meervoudige hulpvraag en er is vaker dan voorheen behoefte aan een oogje in het zeil. Bijvoorbeeld bij uitstromers uit het Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang of de groeiende groep dementerende ouderen. De meeste ('lichte') zorgbehoevenden hebben hulp nodig om zelfstandig te kunnen wonen: liefst vanuit hun eigen netwerk en in de nabijheid. De behoefte verschilt. Waar de één aanpassen in de woning nodig heeft, draait het voor de ander om ondersteuning in de dagelijkse structuur, dagbesteding of om steun aan de mantelzorger.

De groeiende groep van minder zelfredzame bewoners resulteert in vier typen vraagstukken voor de woningmarkt:

1. De hoeveelheid. Zijn er voldoende geschikte woningen, ook op termijn? Kan een vrijkomende woning opnieuw worden gebruikt? Is zo'n dure aangepaste woning nog betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen? En voor zorgbehoevenden met een middeninkomen, als zij zijn aangewezen op de krappe en dure vrije sector in de Randstad.



2. Kwaliteit. Denk daarbij aan toegankelijkheid (nul treden, drempelvrij), domotica of zorgtechnologie.
3. Nieuwe woonvormen. Welke woonvormen tussen zelfstandig en intramuraal verblijf zijn nodig? Woonvormen met sociale steun of professionele achterwacht en begeleiding. En woonvormen voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld jongeren afkomstig uit pleegzorg, mensen met psychische beperkingen of ouderen met dementie. Onder senioren is bovendien een toenemende behoefte aan woonvormen voor burgerinitiatieven.
4. Voorzieningen. Ouderen hechten aan de nabijheid van een huisarts, apotheek en supermarkt, en van voorzieningen als dagbesteding en ontmoetingsplekken. Vergrijzing maakt concentratie en bereikbaarheid hiervan noodzakelijk.

Doordat mensen langer thuis (moeten) blijven wonen ontstaat leegstand in de traditionele verzorgingshuizen. Soms wordt leegkomende woonruimte verhuurd aan andere groepen als studenten of vergunninghouders (bijvoorbeeld in 'magic mix'-complexen).

Corporaties en ontwikkelaars bouwen meer en meer levensloopbestendige woningen en wijken. Het aantal woontypen neemt toe om in de vraag van verschillende zorgdoelgroepen te kunnen voorzien. Kleine wooncomplexen in de wijk zijn daarbij de norm. Geen grote verzorgingshuizen meer.

Spelers op de markt van Wonen en Zorg:

Woningcorporaties verhuren een belangrijk deel van hun woningen aan kwetsbare mensen. Zij ontwikkelen samen met **zorgorganisaties** nieuwe woonconcepten om in de vraag naar woningen met zorg te voorzien.

Gemeenten maken (prestatie-)afspraken met corporaties over woningen voor specifieke doelgroepen met een zorgvraag. Ook **zorgaanbieders** hebben vastgoed. Sinds begin 2018 is een zorgaanbieder financieel verantwoordelijk voor dit vastgoed en moet ervoor zorgen dat er voldoende geld binnenkomt via zorgindicaties voor de huisvesting van cliënten. Verder realiseren **projectontwikkelaars** vastgoed gericht op wonen met zorg en levensloopbestendige woningen en wijken. Grote **beleggers**, zoals pensioenfondsen, dragen financieel bij. **Eigenaar bewoners** zijn zelf verantwoordelijk voor aanpassingen aan hun woning wanneer dat nodig is. Aan bepaalde woningaanpassingen draagt de gemeente bij in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Ook komen particulieren naar de gemeente met verzoeken tot het plaatsen van een zogenoemde mantelzorgwoning.

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (KCWZ)

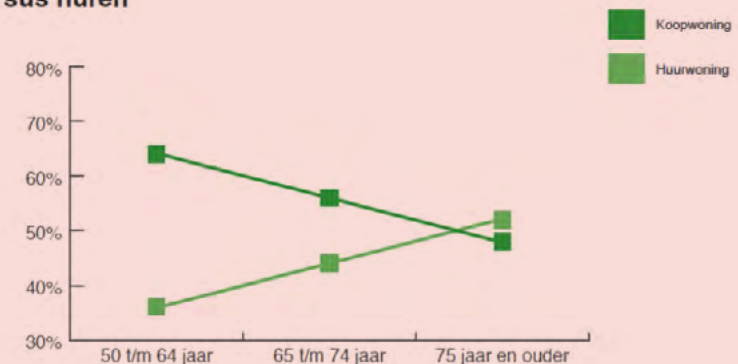
Aedes-Actiz is een kenniscentrum en informatiepunt voor professionals op het terrein van wonen, welzijn en zorg en helpt bij de ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten. Het Kenniscentrum is onderdeel van Aedes, vereniging van woningcorporaties en ActiZ, organisatie van zorgondernemers. www.kcwz.nl

Platform31

Platform31 beschikt over veel kennis op het gebied van wonen en zorg. Het onderzoekt samen met partners de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het woon-zorgdomein. Informatie is te vinden op het kennisdossier [Transformatie zorgvastgoed](#).

Figuur: aandeel ouderen naar leeftijdscategorie, die kopen versus huren.

Kopen versus huren



Bron: [Woonmonitor 2015](#) van Bureauvrijtig.

Thema: Flexibiliteit op de woningmarkt

De maatschappij wordt steeds dynamischer qua arbeids-, relatie-, consumptie- en vervoerspatronen. De woningmarkt komt daar nauwelijks aan tegemoet. Naar schatting zoekt tien procent van alle woningzoekenden snel een woonruimte, en dat mag tijdelijk zijn. Denk hierbij aan (ex-) studenten, werkende jongeren, jonge gezinnen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers uit instellingen, expats, mantelzorgers en gescheiden mensen. Het is een groeiende groep. Allemaal hebben ze haast, en een groot deel van hen zou gebaat zijn bij een tijdelijke tussenoplossing op de woningmarkt, zoals een flexwoning.

Het manifest [Geef spoedzoekers de ruimte](#) van het Platform Opnieuw Thuis – een tijdelijke ondersteuningsgroep onder leiding van ministerie V&J tijdens de asielhauze – pleit daarom voor het creëren van een flexibele schil rondom de reguliere woningvoorraad, waarmee uiteenlopende doelgroepen van flexibel wonen kunnen worden bediend.

Verschillende gemeenten zoeken naar manieren om deze flexibele huisvestingsschil te vergroten. Het gaat bijvoorbeeld om huisvesting voor specifieke groepen als arbeidsmigranten, vergunninghouders en studenten. Als oplossing worden tijdelijke woonunits of inbouwconstructies ingezet, lege gebouwen permanent getransformeerd of tijdelijk benut, tijdelijke huurcontracten ontwikkeld en processen versoepeld. Een flexibele huisvestingsschil vormt een aanvulling op de reguliere woningmarkt van koop- en huurwoningen.

Tijdelijke huurcontracten

Per juli 2016 zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten uitgebreid. We kenden al campuscontracten voor studenten. Nu zijn deze ook mogelijk voor meer groepen, met name voor jongeren in het algemeen, maar ook voor

bijvoorbeeld promovendi en grote gezinnen. Een tijdelijk huurcontract garandeert vertrek na een maximale periode en creëert zo ruimte voor een volgende woningzoekende. Een andere mogelijkheid is om huurders een jaar een fikse huurkorting te geven, waarna de meesten zullen vertrekken. Soms zijn de woonomstandigheden dusdanig (zoals een kleine kamer of een intensieve manier van samenleven) dat bewoners na een bepaalde periode uit eigen beweging doorstromen. Zie de publicatie [Werken met tijdelijke huurcontracten](#).

Nieuwe partijen

De samenleving wordt flexibeler en minder voorspelbaar, er melden zich meer en vaker nieuwkomers op de woningmarkt, en tegelijkertijd staan er (nog steeds) veel gebouwen leeg.

Door de toenemende vraag naar en onvoldoende aanbod van snel beschikbare huurwoningen, ontstaat een gat op de woningmarkt waar gevestigde huisvesters als corporaties en de bekende verhuurders dikwijls onvoldoende op inspelen. Nieuwe woonondernemers springen wél in dit gat. Zo zijn de laatste jaren nieuwe maatschappelijk georiënteerde leegstandbeheerders, zoals De Huischmeesters en Livable opgestaan. En gevestigde leegstandbeheerders zoals Camelot, De Kabath en Villex verbreden hun diensten, huisvesten maatschappelijke doelgroepen en investeren steeds vaker risicodragend in flexwonen. Andere nieuwe ondernemers richten zich op flexwonen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren (Socius en The Student Hotel) of arbeidsmigranten (VHA). Zie de publicatie [Nieuwe huisvesters in het flexwonen](#).

Magic Mix

Verschillende gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen experimenteren met nieuwe vormen van flexwonen, zoals de 'Magic Mix'. Dit duidt op gebouwen waar jongeren met ouderen, starters met zorgdoelgroepen, statushouders met studenten of een andere mix van diverse spoedzoekers wonen. Het gaat zowel om gespikkeld mengen (per kamer) als geclusterd (per vleugel of verdieping). Platform31 laat diverse voorbeelden zien van gemengde complexen in de publicaties [De Magic Mix](#) resp. [De Update](#). Zo kent de Short Stay Facility in Dordrecht commerciële en sociale tarieven en wonen in verzorgingshuis Genderhof in Eindhoven ouderen samen met starters en GGZ-cliënten. De magie van de mix verschilt per project. De meeste 'magic mix'-projecten zijn nieuw, geen doorsnee projecten en mogelijk nog kwetsbaar. Het gemengde gebruik, de uiteenlopende bewonersgroepen, de hoge verhuisgraad, de afwijkende gebouwtypes en het vernieuwende karakter vragen om extra aandacht, een streng beheer, heldere regels en selectie aan de poort. Lang niet iedereen kan en wil in een gemengd project wonen.

Expertisecentrum Flexwonen

Deze organisatie helpt sinds 2012 om betere huisvesting tot stand te brengen voor arbeidsmigranten en alle andere spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare huisvesting.

www.flexwonen.nl

Platform31

Platform31 werkt al een aantal jaar aan meer flexibiliteit op de woningmarkt. De maatschappij is dynamisch, maar de woningmarkt zit vast. Voorbeelden zijn aanpassingen op de huurmarkt, magic mix, tijdelijke huurcontracten en nieuwe woonondernemers.

www.platform31.nl/flexwonen



Thema: Energietransitie in de gebouwde omgeving

Meer dan de helft van het Nederlandse energieverbruik in de gebouwde omgeving is voor verwarming. Deze warmte komt grotendeels uit het verbranden van aardgas, een brandstof die vervangen gaat worden overeenkomstig de klimaatafspraken van Parijs, het regeerakkoord (2017) en de ontwikkelingen in Groningen.

De energietransitie kan door besparen of andere bronnen te gebruiken. Energiebesparing is het meest effectief. Elke Joule die niet wordt verbruikt, hoeft immers niet te worden opgewekt. Een groot deel van alle energie gaat onderweg verloren voordat het in de woning terecht komt. Besparing kan vooral door een betere woningisolatie en door een bewuster gedrag. Volgens [PBL](#) (2014), [Rli](#) (2015) en [Rli](#) (2017), [Posad](#) (2016, voor BZK) en [Sijmons](#) (2017) is 25 tot 30 procent besparing tot 2050 wel ongeveer het maximaal haalbare.

Vervolgens kunnen hernieuwbare bronnen als zon, groengas en wind worden aangewend. Ook het gebruik van restwarmte uit de industrie is mogelijk. Deze energie kan collectief worden opgewekt (windmolenparken, geothermie), maar ook door burgers zelf via zonnepanelen of een collectieve windmolen. Een nadeel van alle hernieuwbare energiebronnen ten opzichte van fossiele brandstoffen is de lage energiedichtheid. Dat betekent dat er in de toekomst veel meer ruimte nodig zal zijn om in onze energiebehoefte te voorzien.

Besparing door betere isolatie

Woningisolatie kan plaatsvinden aan de binnenkant van de woning, aan de buitenkant, of in de tussenmuren (spouwmuuren; als die er zijn). Alle drie kennen nadelen. Binnenisolatie maakt een huis gemiddeld vijf procent kleiner. Buitenisolatie verkleint de tuin of het balkon, verschuift de rooilijn en verandert het aanzicht van woningen, wat zowel een verbetering als een

verslechtering kan betekenen. Spouwmuurisolatie rendeert snel, maar maakt verdere isolatie lastig vanwege condensatieproblemen, wat leidt tot een ongezond binnenklimaat.

De kosten voor isolatie lopen flink uiteen, van 20-80.000 euro per woning, afhankelijk van woningtype en bouwjaar. Niet alle woningen zijn even geschikt om fors energie te besparen.

De meeste vooroorlogse woningen acht [Sijmons](#) slecht geschikt voor energiebesparing vanwege de architectonische kwaliteit, plus technisch hoge investeringen. Woningen van na de oorlog, tot circa 1990, bieden meer kansen voor een ingrijpende energietransformatie. Vanaf 1990 zijn woningen steeds beter geïsoleerd. Om een energiebesparing van dertig procent te behalen, komt Sijmons in een conservatieve schatting uit op totale kosten van woningisolatie tot 2050 op bijna 300 miljard euro, oftewel 9 miljard per jaar. Dat is ongeveer twintig procent van de WOZ-waarde van elke woning. Deze aantallen komen overeen met de [kosten die Aedes rekent](#) voor enkel de corporatiesector: 52.000 euro per woning, te samen 108 miljard. Er vinden wel veel experimenten plaats om technieken te verbeteren en kosten omlaag te brengen.

Drie alternatieven voor de cv-ketel

Als Nederland van het aardgas af gaat, wat zijn dan de alternatieven? (zie ook [Nieman](#), 2018.) De eerste optie, tevens de meest efficiënte, is het overgaan op collectieve warmtenetten, zoals stadsverwarming. Dat wordt collectief geleverd, maar individueel bemeterd. Sijmons berekent dat circa een kwart van Nederland gevoed kan worden door restwarmte (van vooral industrie) en de helft door (soms diepe) geothermie. Beiden vergen grote (voor-)investeringen.

De tweede mogelijkheid zijn individuele of blokgewijze voorzieningen, met warmte-koudeopslag en hybride of elektrische warmtepompen. Dit vereist vergaande isolatie. Neveneffect is dat de elektriciteitsvraag flink toeneemt, wat forse investeringen in het elektriciteitsnet vergt. Ten derde kan het bestaande gasleidingnet worden gebruikt voor biogas, vooral op het platte land. Het gasnet kan ook voor importgas worden gebruikt, maar dat is geen wenselijk einddoel.

Alle opties zijn mogelijk en ook nodig. Alleen al vanwege de lage energiedichtheid van alle niet-fossiele hulpbronnen. Alle genoemde alternatieven voorzien in lage temperatuurverwarming. Hybride ketels kunnen (aard)gas bijstoken in koude periodes, maar dat vereist wel dat het huidige gasnet in stand blijft.

Hiërarchie in ambities

[Graamans en Dobbelsteen](#) onderscheiden vier ambitieniveaus.

- CO₂-neutraal, ook wel klimaatneutraal genoemd. Voor wonen betekent dit dat het niet bijdraagt aan klimaatverandering en de uitstoot van broeikasgassen, CO₂ voorop, wordt gecompenseerd, in Nederland, of elders.
- Energieneutraal (E-neutraal) betekent dat een bewoner evenveel energie opwekt als verbruikt. Een NoM-woning (Nul-op-de-Meter) verbruikt netto geen energie (gas of elektriciteit), en heeft dus geen energierekening meer. Met E-positief levert een bewoner energie.
- Fossielvrij betekent dat er geen fossiele brandstoffen als olie, gas of kolen worden gebruikt, maar enkel hernieuwbare als wind, zon of geothermie.
- Circulair betekent dat niet alleen energie, maar alle producten in en van een huis herbruikbaar zijn. Er is dan geen afval meer, er zijn enkel grondstoffen die telkens opnieuw worden gebruikt. Van weggooien naar hergebruiken.

Aardgasvrije wijken

Er zijn nog veel onbeantwoorde vragen over de manier waarop wijken aardgasvrij kunnen worden. Bijvoorbeeld: welke wijken haal je als eerste van het gas af? Hoe voorzie je in warmte in een koude winter? Betekent gasbesparing een evenredige elektriciteitstoename en staat dan straks het land (nog) voller met zonnepanelen en windmolens? Wat betekent het voor mensen die net een nieuwe keuken hebben? Wie betaalt die dure warmtepompen of hybride ketels? En passen die grote apparaten wel in kleine huizen? Kan elk huis even goed worden geïsoleerd, en moet je dat wel willen? Binnen de Greendeal Aardgasvrije Wijken beschrijven 31 gemeenten op de [website van RVO](#) hun eerste plannen.

Tempo is geboden. Onze toekomstige energievoorziening zal uit een serie van deeloplossingen bestaan, die tegelijkertijd ontwikkeld moeten worden. En liefst zo snel mogelijk. Kansen schuilen in de verbinding van de energietransitie met andere doelen als comfortverbetering, woningaanpassing of verbetering van de buitenruimte.

Partijen

Vanuit de SER werd in september 2013 het [Energieakkoord voor duurzame groei](#) door ruim 40 partijen getekend en onder leiding van Ed Nijpels uitgewerkt. De Parijse Klimaatafspraken (december 2015), versnellen het proces. Het Kennisdossier [Aardgasvrije wijken](#) geeft een overzicht. In het [Regeerakkoord](#) werd in oktober 2017 een intensivering aangekondigd van het [Klimaatakkoord](#). In maart 2018 zijn vijf klimaat-sectortafels gestart, waaronder een over de gebouwde omgeving onder leiding van Diederik Samson. Doelen worden gekoppeld aan concrete maatregelen en middelen.

Bestaande spelers in het woondomein zetten verduurzaming hoog op de agenda. Zo ondersteunt de [VNG](#) de gemeenten en [Aedes](#) de corporaties. De

rol van gemeenten is belangrijk, ook omdat de keuze voor een alternatieve energiebron voor aardgas, van wijk tot wijk verschillen.

Er zijn allerlei spelers die een concrete bijdrage (gaan) leveren aan de energietransitie in de gebouwde omgeving. Dat zijn bijvoorbeeld de netbeheerders, eigenaar van 135.000 kilometer gasbuizen, gemaakt van diverse materialen en met diverse levensduren, naast nog eens 310.000 kilometer elektriciteitskabels. Daarnaast spelen ook energieleveranciers, milieuorganisaties, waterschappen, de geothermie sector, stadsverwarmers en installateurs een rol. Een brede [klimaatcoalitie](#) met installateurskoepel UNETO-VNI, Energie Nederland en Greenpeace, wil vanaf 2021 traditionele cv-ketels verbieden. Huiseigenaren mogen dan hun oude ketel enkel nog vervangen door hybride warmtepompen of andere duurzame alternatieven.



De energietransitie heeft consequenties voor de bredere omgeving. Wanneer mensen druppelsgewijs van het gas af gaan, moet de netinfrastructuur in de wijk wel in stand blijven. In verschillende gemeenten werken partijen aan het aardgasvrij maken van wijken. Platform31 bundelt ervaringen en leerpunten tot een overzicht met handvatten hoe dit zo effectief en efficiënt mogelijk kan.

Spelers op de woningmarkt

Het thema Wonen staat opnieuw hoog op alle agenda's. Opnieuw, want de opgaven zijn er dan ook naar: tekorten voor allerlei groepen, uit de pan rijzende prijzen, verduurzaming, een forse bouwopgave (75.000 woningen per jaar), betaalbaarheid, beter benutten huidige voorraad, transformatie leeg vastgoed, en beter inspelen op flexibiliteit en dynamiek. En bij dat alles zijn er grote en groeiende regionale verschillen. Ga er maar aan staan!

Er zijn veel partijen die een rol spelen bij het wonen. Er zijn echter maar weinig mensen die een goed overzicht hebben van alle partijen en de rol die ze vervullen, of kunnen vervullen. Tegelijkertijd is het meer dan ooit noodzakelijk om samenwerking te zoeken om alle woonopgaven te kunnen realiseren.

Om aan deze lacune tegemoet te komen, heeft Platform31 een handzaam overzicht gemaakt van het complete spelersveld; van alle partijen die met wonen te maken hebben. Met van iedere speler de rol en toegevoegde waarde in het woondomein, belangrijke kwesties en vertegenwoordigende koepels.

De aanleiding voor dit boekje is de komst van nieuwe raadsleden en wethouders met Wonen in de portefeuille. Dit boekje biedt hen, maar even zo goed alle andere partijen, een overzicht van de spelers en opgaven op de woningmarkt. Wij merken dat hieraan een grote behoefte bestaat.

Vera Beuzenberg, Fons Lustenhouwer en Frank Wassenberg,
Platform31

Colofon

Uitgave

Platform31

Den Haag, juni 2018

Auteurs: Vera Beuzenberg, Fons Lustenhouwer en Frank Wassenberg
(Platform31)

Redactie: Platform31

Beeld: Beeldbank Platform31 en Alex Schröder

Opmaak: Gé grafische vormgeving

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze uitgave, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.