



Wonen op waarde schatten

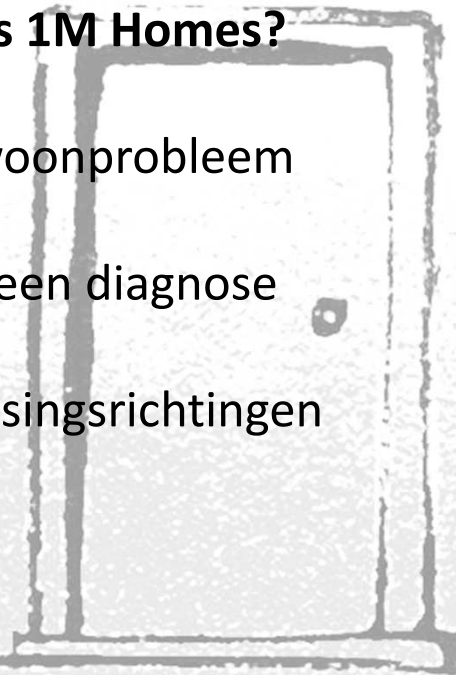


Wat is 1M Homes?

Het woonprobleem

Naar een diagnose

Oplossingsrichtingen





Stuurgroep

Harald Mooij, Architecture

Dominic Stead, Urbanism

Thaleia Konstantinou, AE+T

Gerard van Bortel, MBE

Frank van der Hoeven, 100% R

Susan Ng-A-Tham, secretary

Marja Elsinga, Chair

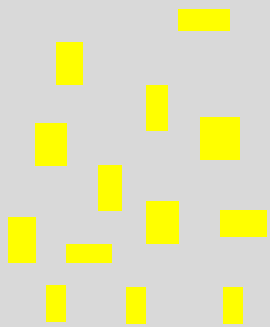
Postdocs

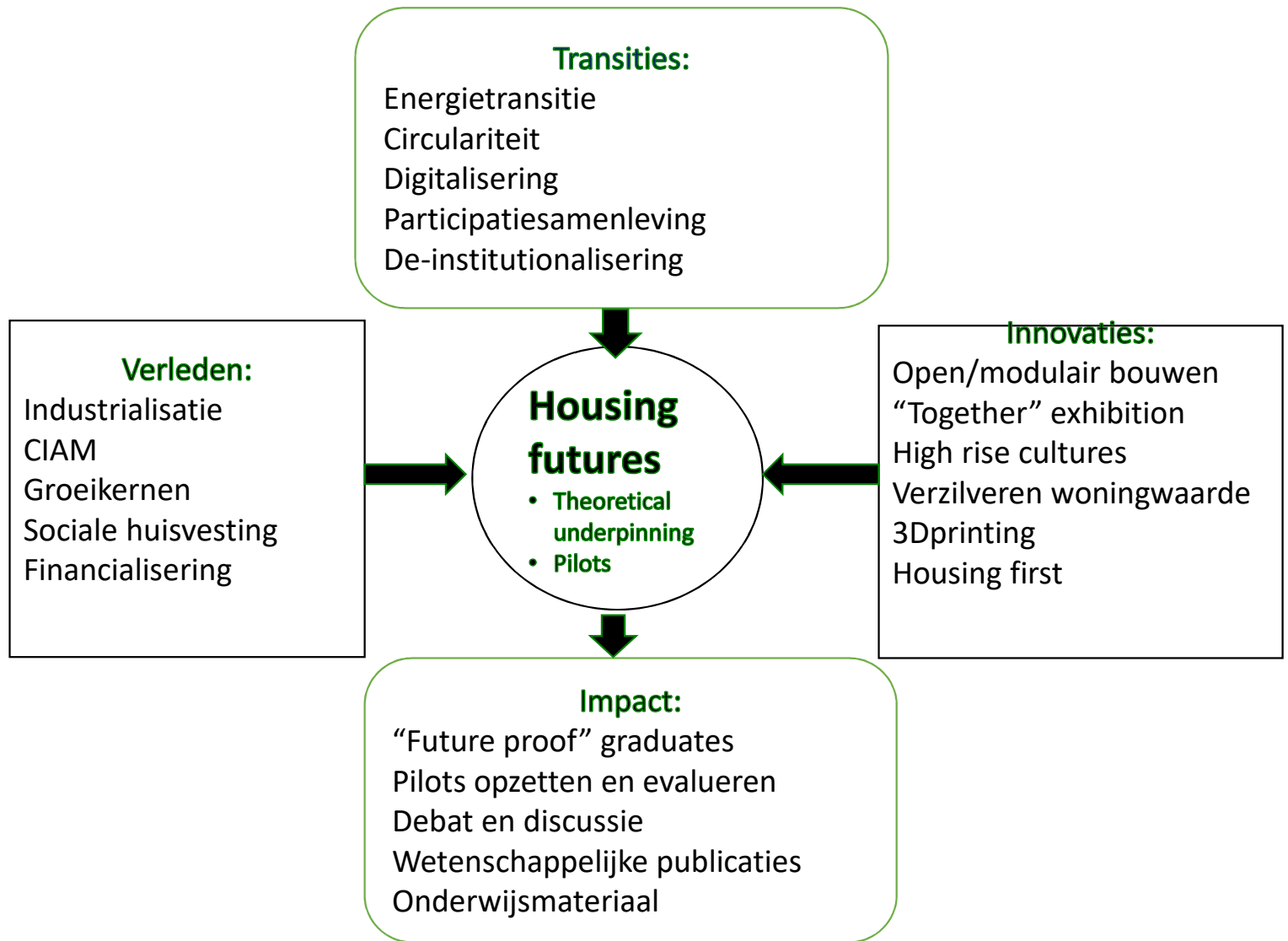
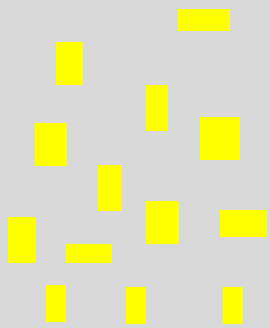
Arend Jonkman (1,0)

Leo van Oorschot (0,5)

Martina Gentilli (0,5)

Mo Sedighi (0,2)





Wonen op waarde schatten

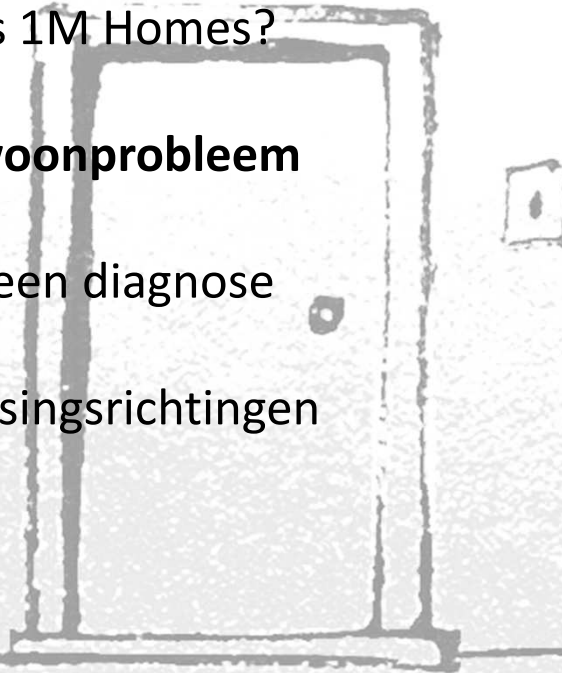


Wat is 1M Homes?

Het woonprobleem

Naar een diagnose

Oplossingsrichtingen



We zitten (verdorie) in wooncrisis

**MIJN BROERTJE
BLIJFT THUIS WONEN**

**MIJN OUDERS
OVERWEGEN NU
ZELF OP KAMERS
TE GAAN**

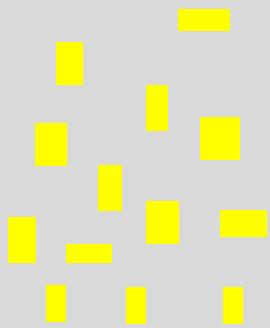
Loesje

Postbus 1045

6801 BA Arnhem

www.loesje.nl

**Hoezo crisis?
Van 8 naar 65m² pp**



 **TU Delft**
1M Homes

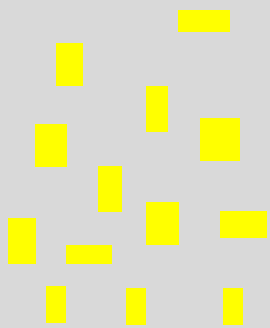
Wat is het probleem?

Veel vraag: uitstel crisis, migranten, Airbnb

Traag aanbod: personeel, materiaal, procedures, grond

Hoge kwaliteit omgeving: binnenstedelijk, verdichten

Hoge kwaliteit woning: gezond, energie neutraal, circulair

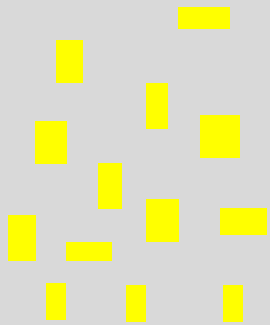


Maar.....

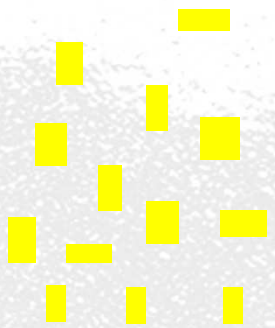
Nederland heeft grote naam in stedenbouw en volkshuisvesting

Nederland is best rijk.

Het probleem is oplosbaar!



Wonen op waarde schatten

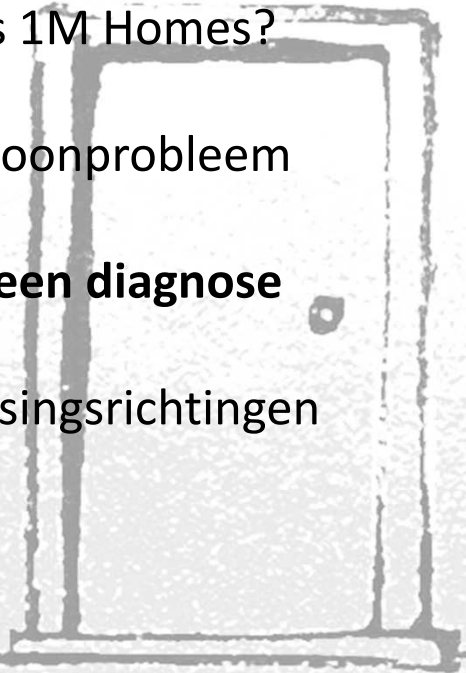


Wat is 1M Homes?

Het woonprobleem

Naar een diagnose

Oplossingsrichtingen



Wat is eigenlijk het probleem?

Wonen is duurder: kwaliteit + ontwikkeling vastgoed/inkomens

Hoezo tekort! We wonen heel groot: 65 m² per persoon

Langer zelfstandig wonen: doorstroommodel stagneert!

Wat is anno 2020 betaalbaar voor wie?

Het system stagneert!

Is de volkshuisvesting uitgewoond?

Intreerede
4 maart 2011

Prof. dr. ir. M.G. Elsinga

Faculteit TBM




TU Delft
1M Homes


TU Delft Delft
University of
Technology

Challenge the future

Lessen

Na China en Parlementaire Enquete Woningcorporaties:

- Adequate woonruimte oplossing voor sociale onrust
- Relatie wonen welzijn is cruciaal
- Nederland heeft een perfecte uitgangspositie
- Systeem te complex en mensen te gespecialiseerd

Oplossingrichting komende decennia (1M Homes wil katalysator zijn)

- Kortom wonen op waarde schatten
- Samen met disciplines ruimte voor oplossingen scheppen

Op waarde schatten: wat kost het en wat levert het op?

Direct:

Omzet (aannemers, projectontwikkelaars, makelaars)

Kosten maatschappelijke opvang (mensen op de wachtlijst)

Indirect:

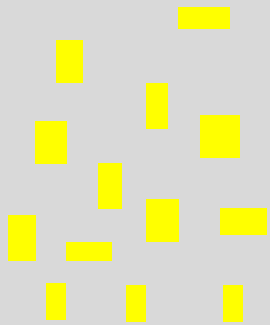
Belemmering energietransitie

Achteruitgang kwetsbare wijken

Belemmering efficiënt gebruik van grondstoffen

Jongeren worden niet zelfstandig

Eenzaamheid en gebrek aan zorg voor ouderen



Een institutionele bril

Geinspireerd op Williamson, 2001

Informele instituties

Formele instituties

Governance

Vraag en aanbod

Een institutionele bril

Geinspireerd op Williamson, 2001

Informele instituties

Huisje boompje beestje
Meer markt is beter
Eigen huis appel voor de dorst

Formele instituties

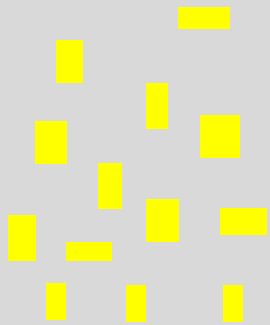
Woningwet
Omgevingswet

Governance

Prestatie afspraken
Public private partnership

Vraag en aanbod

Huizen
Woondiensten
Bouwdiensten



Een institutionele bril

Geinspireerd op Williamson, 2001

Informele instituties

Huisje boompje beestje
Meer markt is beter

Formele instituties

Woningwet
Omgevingswet

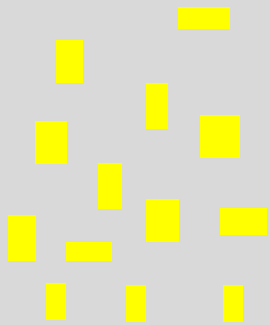
Governance

Prestatie afspraken
Public private partnerships

Vraag en aanbod

Huizen
Woondiensten
Bouwdiensten

1 miljoen huizen nodig?
Gebaseerd op oude ramingsmethoden



Focus formele instituties + governance,

zie rapport Ruimte voor Wonen

Informele instituties

Huisje boompje beestje
Meer markt is beter

Formele instituties

Woningwet
Omgevingswet

Governance

Prestatie afspraken
Public private partnerships

Vraag en aanbod

Huizen
Woondiensten
Bouwdiensten

Uitwerking woningwet
Uitwerking omgevingswet
Bouwbesluit
Vermogensbelasting
Huisvestingswet
Inkomstenbelasting
Huurtoeslag
Huurprijzenwet
Woonkeur

GREX
APV
Vele labels..
Parkeernorm
Richtlijnen airbnb

Geen focus op informele instituties

Informele instituties

Huisje boompje beestje
Meer markt is beter

Individualisering
Paternalisme
“Skiing”

Formele instituties

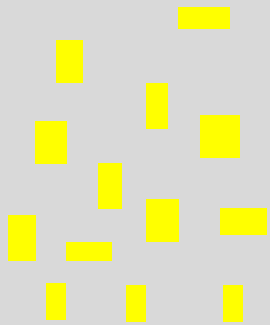
Woningwet
Omgevingswet

Governance

Prestatie afspraken
Public private partnership

Vraag en aanbod

Huizen
Woondiensten
Bouwdiensten



“Klimaatverandering”

Informele instituties

Huisje, boompje, beestje
Meer markt is beter

Formele instituties

Woningwet
Omgevingswet

Governance

Prestatie afspraken
Public private partnership

Vraag en aanbod

Huizen
Woondiensten
Bouwdiensten

Financieel:

Financialisering
Minder overheidssteun
Woningmarkt als inkomstenbron

Fysiek:

Beperken CO2 uitstoot
Grondstoffenschaarste
Zeespiegelstijging

Sociaal:

Opheffen instituties: zelfstandig wonen
Participatiesamenleving
Globale samenleving: expats, airbnb

Druk op het woonsysteem

Informele instituties

Huisje, boompje, beestje
Meer markt is beter

Formele instituties

Woningwet
Omgevingswet

Governance

Prestatie afspraken
Public private partnership

Vraag en aanbod

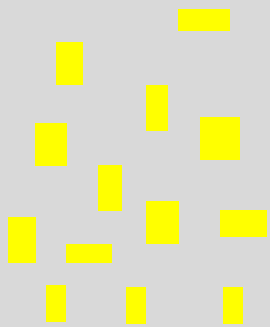
Huizen
Woondiensten
Bouwdiensten

energietransitie

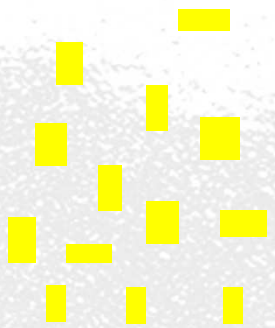
zorgtransitie

verhuurdersheffing

grondopbrengsten



Wonen op waarde schatten

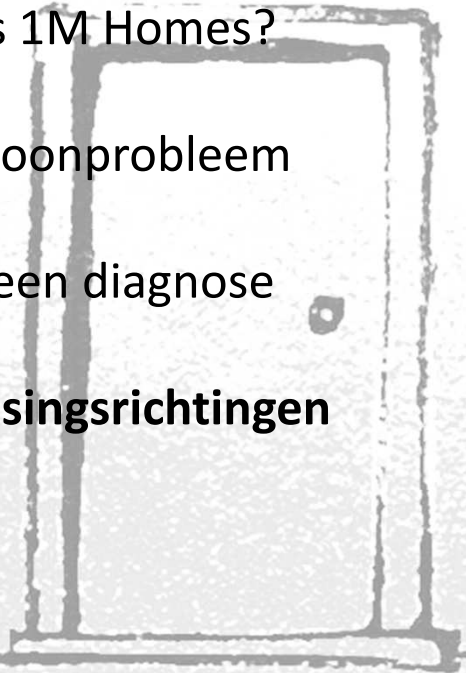


Wat is 1M Homes?

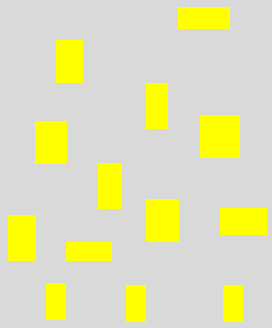
Het woonprobleem

Naar een diagnose

Oplossingsrichtingen



Hoe dan?



 **TU Delft**
1M Homes

Wat is het probleem, vhw dagen 9/2020?

Waardig wonen:

Bankslapers (Mattijs Muijen), **arbeidsmigranten** (Dik Gersen)

Beter benutten:

Woonschaamte (Ronco Muler) , **Nimby's vs woningzoekenden** (Dionn Heinis en Simea Knip), **Het dak op** (Bob Vastenhoud)

Verandering systeem:

Zonder **gezamenlijke ambitie** wordt ieder vraagstuk gelijke een financieel vraagstuk, **waardig wonen!** (Sander van der Ham, Arie van der Ham). Tussen droom en daad (Jasper van de Wal), keiharde economische logica? (systeem/spreadsheets). Statistiek vs leefwereld, **zachte landing** als leidraad voor andere kijk op buurten (Adriaan Hoogvliet, Martij nUbink) ...woonbeleid en wet- en regelgeving hebben geleid tot zeer complex woonsysteem waarin zwakkeren geen vuist kunnen maken (Marian van der Bergh en Anita Hezik) maatwerk klinkt sympathiek. Het rekent af met de breed gedragen observatie dat het Nederlandse woonbeleid een té ingewikkelde systeemwereld is geworden, vol regels, richtlijnen en normen. Barend Wind De woningmarkt is systeemgevoelig en daardoor inefficiënt ; **rug recht houden in het belang van de vhw** (Rachida Oucheick & Rian Peters) aansluiten bij **DNA van de** wijk (Robert Olde Heuvel)

Anders denken

Je kunt een probleem niet oplossen met **de denkwijze die het heeft veroorzaakt**, zoals Einstein al posteerde (Wouter Rohde). Beyond "klassieke volkshuisvester" Behoefte aan **nieuwe generatie volkshuisvesters** (Martijn Eskinasi) Waar zit de kracht van de samenleving zelf? Bij de start goed doorpraten over type woonvorm en woonrhythme, landelijke dialoogdagen (Anco van der Veen & Artramsodir). **Tegendraads investeren** ((Judith van den bos)

Reset het systeem: focus op waarden en doen

Informele instituties

Huisje boompje beestje
Meer markt is beter
Eigen huis appel voor de dorst

Debat over waarden en
dilemma's



Formele instituties

Woningwet
Omgevingswet

Verwijderen “perverse” prikkels:

- Bijstand
- Huurtoeslag
- Verhuurdersheffing

Governance

Prestatie afspraken
Public private partnership

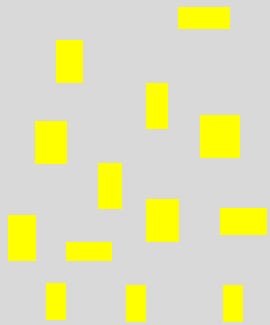
Aanpassen

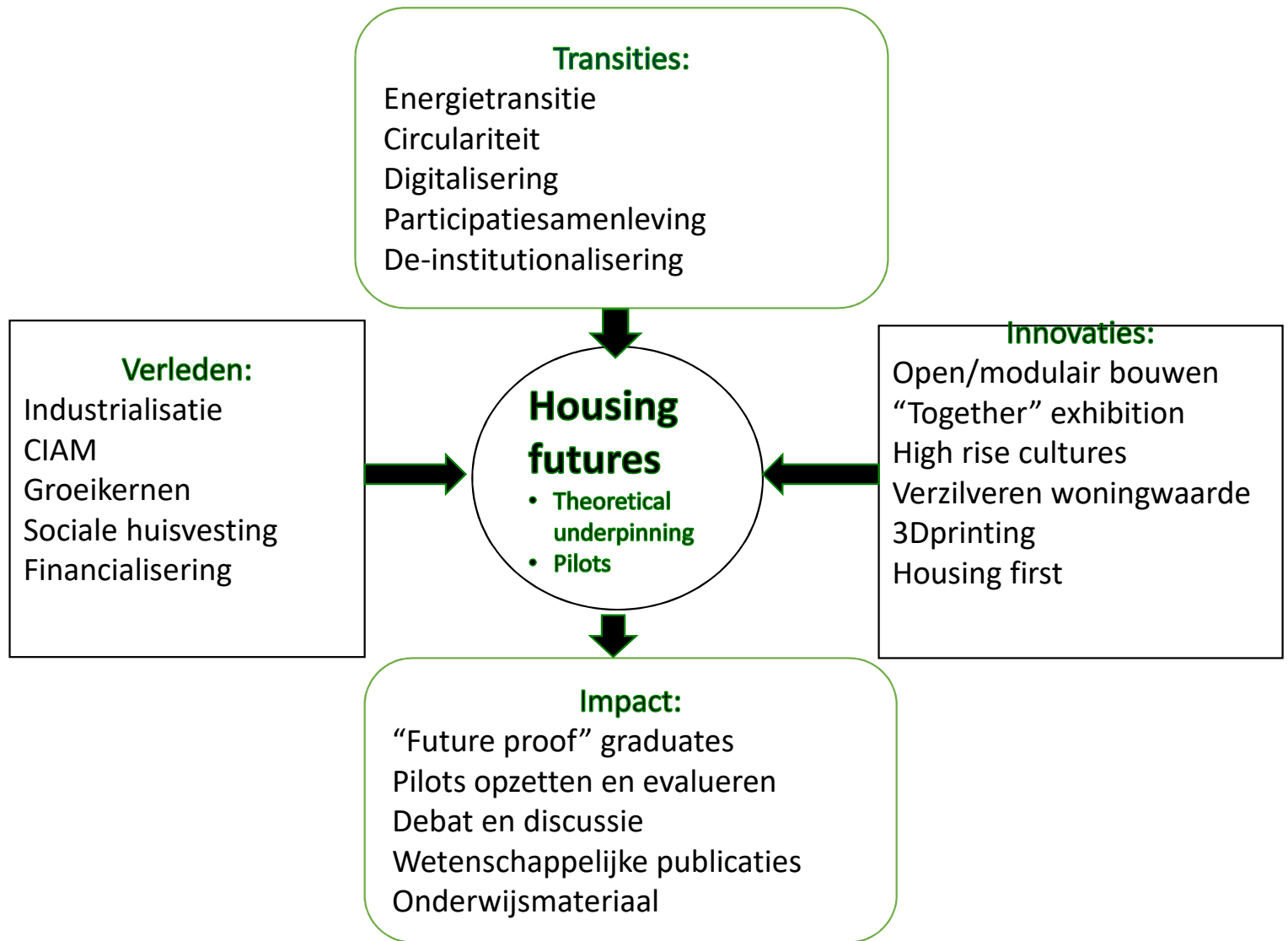
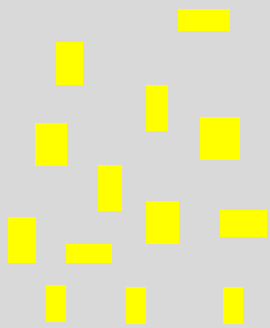
- Business models/spreadsheets

Vraag en aanbod

Huizen
Woondiensten/woonconcepten
Bouwdiensten/ industrieel/flexible/?

Wat is nodig en mogelijk? Pilots
(architectuur, stedenbouw,
bouwtechniek en financiering)
testen en verder ontwikkelen!





Vertrekpunten NWA-voorstel



Het probleem is oplosbaar: geld en kennis aanwezig

Vertrekpunt voor nieuw systeem

- Wonen is mensenrecht
- Inclusief en duurzaam Nederland: gedeelde ambitie
- Business models binnen randvoorwaarden

Theoretische basis voor nieuw systeem

Pilots die het systeem voeden

Veranderingen:

- Klimaat
- Demografie
- Urbanisatie
- Digitalisering

Beleid:

- Klimaatadaptatie
- Energietransitie
- Participatiesamenleving
- Langer zelfstandig wonen

Bouwmethoden

Ruimtelijke planning

Wonen en samenleven

spelregels



Pilots:

Nieuwe ontwerpen, regels & businessmodels



Economische efficiency vs capabilities

Theorie: perfecte markt = optimale allocatie welvaart:

- Efficiency als ijkpunt
- Financieel rendement als doel
- Beleid als correctie van marktfalen

Weerbarstige empirie

Theorie: meer capabilities “life you have reason to value”:

- Probleem: belemmering ontplooiing
- Positieve vrijheid als doel
- Vergroten capabilities

Hoe dan? Rli toegang tot de stad

Verder....

Woonplezier
Betaalbaar Waardevol werken
Apeldoorn Waardevol wonen Te woon
Woonkwaliteit Huren
Waardevol leven Singnaleren Leefplezier
Kopen Zelfregie Woonruimte
Creatief
Effectgericht Leefbaarheid
Verhinderen Wonen-zorg-welzijn

Wonen op waarde schatten:

- Minister voor wonen, wonen ook op andere agenda's
- Pilots starten en kennis delen

1M Homes wil katalysator zijn:

- Via pilots, debatten en onderwijs het systeem helpen veranderen
- Samen met disciplines zoeken naar oplossingen
- Geduld en samenwerking crucial

Meer weten? Mee doen?

- <https://www.tudelft.nl/bk/onderzoek/onderzoek-bij-bouwkunde/1m-homes/>