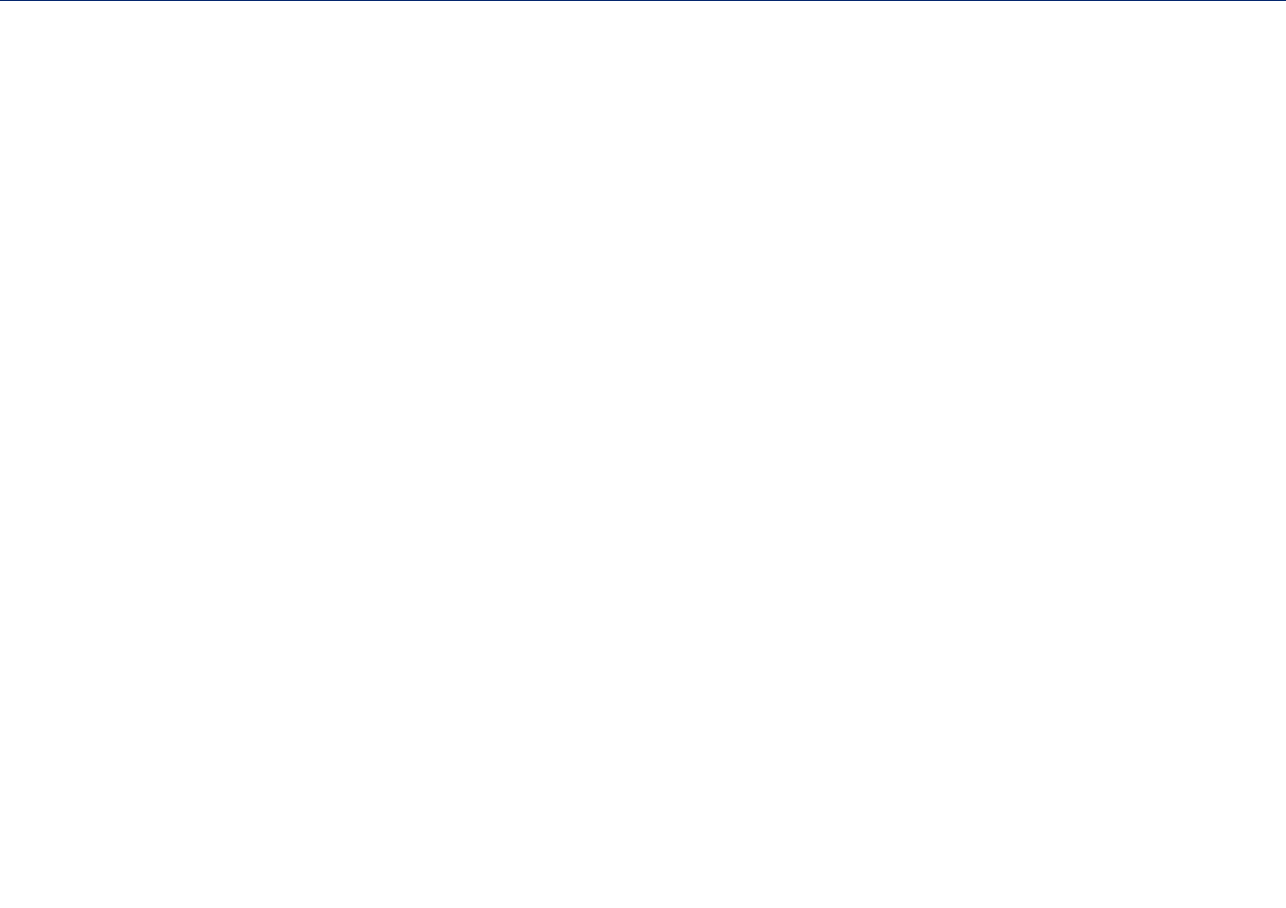


Corporaties in het hart van de samenleving

**De Vernieuwde Stad investeert
in de kabinetsformatie**



de**vernieuwde**stad



Corporaties in het hart van de samenleving

**De Vernieuwde Stad investeert
in de kabinetsformatie**

Utrecht, augustus 2010



Voorwoord

Met hart voor de samenleving 5

Prioriteit 1

De woningmarkt weer in beweging 6

Prioriteit 2

Vitale steden 8

Prioriteit 3

Betaalbaarheid 10

Randvoorwaarde 1

Stel de investeringscapaciteit van corporaties veilig 12

Randvoorwaarde 2

Erken dat volkshuisvesting een zaak van de regio is 14

Randvoorwaarde 3

Maak de volkshuisvesting effectief 14



Met hart voor de samenleving

De Vernieuwde Stad is een platform van 22 grote, maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan. Samen vertegenwoordigen zij ruim een derde van de socialehuursector. Het investeringsvolume van de corporatiesector is immens. In 2008 investeerden de 22 leden van De Vernieuwde Stad € 3,5 miljard in de steden (de totale sector: € 10,4 miljard); in 2011 verwachten zij € 4,3 miljard te investeren (de totale sector: €13,8 miljard). In de periode 2010 tot en met 2014 bedragen de investeringen door De Vernieuwde Stad €19,4 miljard, terwijl alle corporaties samen € 56,1 miljard investeren.

In dit pamflet presenteert De Vernieuwde Stad haar inzet voor een nieuwe kabinetsperiode, vervat in drie prioriteiten. De samenleving mag woningcorporaties namelijk ook de komende vier jaar nadrukkelijk aanspreken op hun vermogen te investeren: in de woningmarkt en woonomgeving, in vitale steden, en in de betaalbaarheid van het wonen voor met name de laagste en de lage middeninkomens.

Daar hoort echter wel wat bij. Om te kunnen blijven investeren is het van groot belang de financiële kracht van corporaties op peil te houden. Ook dient te worden erkend dat de opgaven die er liggen vooral regionaal moeten worden aangepakt. En de discussie over het corporatiebestel moet worden toegespitst op de vraag hoe de volkshuisvesting zo effectief mogelijk kan worden gemaakt. Dat zijn de drie randvoorwaarden van De Vernieuwde Stad.

Vanzelfsprekend vindt De Vernieuwde Stad dat ook de koopwoningmarkt hervormd moet worden. Immers, de woningmarkt wordt alleen effectief aangepakt als dat integraal gebeurt. In dit pamflet gaat het echter primair om de inzet van de corporaties.

Woningcorporaties functioneren in het hart van de Nederlandse samenleving. Zij zijn een belangrijke partner van overheid en samenleving in de strijd tegen de vele sociale, maatschappelijke en economische problemen waar Nederland zich voor ziet gesteld. Nu al maken corporaties op tal van beleidsterreinen het verschil. En dat zal in de toekomst niet anders zijn. Een gezond hart moet krachtig blijven slaan.

Prioriteit I

De woningmarkt weer in beweging

De opgave

De woningmarkt in Nederland piept en kreunt onder de economische recessie. Mede als gevolg van het restrictieve ruimtelijk beleid van de overheid en de ruimhartige fiscale steun van de eigen woning, zucht de koopsector nu onder zeer sterk gestegen huizenprijzen en een veel te hoge hypothecaire schuldenlast, in combinatie met vraag- én productie-uitval. De huursector kampt met de gevolgen van een niet marktconform want inflatievolgend huurprijnsbeleid en een in omvang tekortschietend woningaanbod, wat scheefwonen in de hand werkt en resulteert in lange wachtlijsten bij corporaties. De woningmarkt draait steeds verder in het slot.

De aanpak

De beste remedie tegen schaarste is nog altijd het bouwen van nieuwe huur- en koopwoningen. In welk marktsegment, prijs en type dat moet gebeuren is vooral een kwestie van maatwerk. Dé woningmarkt bestaat namelijk niet. Er zijn louter regionale woningmarkten, die onderling zeer sterk verschillen. Op die verschillen moet zo optimaal mogelijk worden ingespeeld. Bouwen naar behoefte is de enige manier om de woningmarkt weer in beweging te krijgen.

De Vernieuwde Stad geeft prioriteit aan de aanpak van het woningtekort in (het noorden van) de Randstad en enkele andere stedelijke gebieden in het land. Daar moeten met name in het goedkopere middensegment nog veel woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Daarnaast krijgen steeds meer regio's met krimp te maken. Ook de opvang van de gevolgen daarvan vergen de nodige investeringen. Een goede krimpstrategie is dan ook absoluut noodzakelijk.

Naast kwantiteit is met name ook de kwaliteit van de woningvoorraad van belang. De kwaliteit van het corporatiebezit is hoog, en dat moet zo blijven. Daarom blijven investeringen in woningonderhoud en -verbetering noodzakelijk.

Woningverbetering moet volgens De Vernieuwde Stad gepaard gaan met het verhogen van de duurzaamheid van de woningvoorraad. Grote kansen liggen er op het terrein van energiebesparing. De kosten van energie nemen immers een steeds groter deel van de woonlasten in. Alleen al uit oogpunt van betaalbaarheid is een verduurzaming van de woningvoorraad dus zeer gewenst. Maar daarnaast hebben corporaties natuurlijk ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid om energie te besparen.

Om de doorstroming te bevorderen kan verkoop van corporatiebezit een nuttig instrument zijn. Bovendien worden hiermee inkomsten verkregen voor investeringen in bijvoorbeeld de wijkaanpak, woningniewbouw en de realisatie van maatschappelijk vastgoed.

Daar waar de markt het toelaat zet De Vernieuwde Stad in op een fors verkoopprogramma. De omvang van de sociale huursector is niet heilig. Wel moet oog blijven voor de regionale verschillen op de woningmarkt. Een gebrek aan belangstelling om te kopen mag er niet toe leiden dat corporatiebezit onder de kostprijs in de markt wordt gezet.

Martijn de Jong-Tennekens, senior-econoom Rabobank Nederland

‘Er is een langetermijnstrategie nodig’

“Het voorjaar van 2010 was een goed voorbeeld van hoe het niet moet. In korte tijd verschenen verschillende rapporten met uiteenlopende vergezichten, die meer en minder verstrekkende gevolgen hebben voor Nederlandse burgers. Tijdens de verkiezingsstrijd bleek de soep al minder heet gegeten te worden, al gaf de politiek wel een duidelijk signaal af: ook de woningmarkt moet bijdragen aan het terugdringen van het begrotingstekort. De huurprijoliberalisatie en beperking van de hypotheekrenteaf trek waren belangrijke en terugkerende gespreksonderwerpen. Een integrale aanpak van de woningmarkt bleek echter weinig aanhang te genieten en dat is vreemd. Blijkbaar kiest de politiek in dit dossier liever voor partiële maatregelen, dan voor een langetermijntoekomstbeeld met visie. Dat is jammer, want vooral de doorstroming op de markt is gebaat bij een integrale analyse. Bovendien willen huishoudens niet alleen voor de huidige regeerperiode weten waar ze aan toe zijn, maar ook daarna op het overheidsbeleid kunnen vertrouwen. Dat geldt zeker ook in de koopwoningsector, waar woningeigenaren financiële verplichtingen aangaan die vaak verschillende decennia beslaan. Woonconsumenten zijn nu onzeker en velen wachten daarom af. Zij zijn gebaat bij duidelijkheid. Niet slechts voor de duur van een kabinet. Dat is namelijk maximaal vier jaar en dan blijft de onzekerheid in stand. Het vertrouwen komt slechts terug als de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen en de verstrekte hypotheeklen gewaarborgd is. Een lange doorlooptijd en verschillende kleine aanpassingen zijn dan duidelijk te prefereren boven grote ingrepen op de korte termijn. Belangrijk is dat huishoudens op korte en lange termijn hun financiële verplichtingen kunnen blijven voldoen. Erken dat een systeemhervorming tijd zal kosten en pas op termijn geld zal opleveren. Dat geeft burgers vertrouwen in de toekomst en dat is gunstig voor woonconsumenten, woningcorporaties, de financiële sector, de Nederlandse overheid en daarmee voor ons allemaal.”

Prioriteit 2

Vitale steden

De opgave

Nederland is een welvarend land. Maar ook hier hebben bepaalde wijken en buurten te kampen met grote problemen. Met name daar waar de woonkwaliteit en woonomgeving te wensen overlaten, de bevolkingssamenstelling eenzijdig is en het aandeel kansarmen onevenredig groot. Vooral in de aandachtswijken doen zich veel problemen gebundeld voor. Niet alleen op het terrein van het wonen en de leefbaarheid, maar ook in relatie tot het onderwijs, zorg en welzijn, veiligheid en werk.

De aanpak

Het rijk, gemeenten, welzijnsorganisaties, zorginstellingen, de politie, corporaties en tal van andere betrokkenen hebben er nadrukkelijk voor gekozen om de problemen gezamenlijk en in samenhang met elkaar te bestrijden. Al sinds jaar en dag steken zij veel tijd en geld in de verbetering van de leef-, woon- en werksituatie van de bewoners van deze wijken. En dat werpt zijn vruchten af. De afgelopen tien jaar zijn de aandachtswijken er aantoonbaar op vooruit gegaan, zo blijkt uit onderzoek. Bijna alle wijken zijn in de ogen van de bewoners aantrekkelijker geworden.

De Vernieuwde Stad blijft streven naar ongedeelde wijken in een ongedeelde stad. De Nederlandse steden kennen gelukkig geen getto's, en dat moet vooral ook zo blijven. Investeren in even levendige als leefbare wijken en steden staat daarom voorop. Nu, maar zeker ook in de toekomst.

Woningcorporaties besteden een groot deel van hun organisatorische en financiële vermogen in de verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving in wijken en buurten. Zij zijn daarmee een belangrijke katalysator in de strijd tegen tal van ongewenste sociale, maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Niet alleen in de stedelijke vernieuwing, maar ook in die gebieden die nu al met demografische krimp worden geconfronteerd.

De Vernieuwde Stad hecht aan de wijkaanpak, en wil dat hieraan ook de komende vier jaar veel aandacht wordt besteed. Het belang van de wijkaanpak is onomstreden. Niet in de laatste plaats omdat hiermee ook het minder kansrijke deel van de Nederlandse bevolking uitzicht heeft gekregen op verbetering van zijn woon- en werksituatie. Als de overheid zich vanwege financiële redenen van het toneel terug zou trekken gaat dat ten koste van de slagkracht van de lokale coalities en het succes van de wijkaanpak.

Jozias van Aartsen, burgemeester van Den Haag

‘Een goede relatie heeft beide partijen veel te bieden’

“Het is voor een stad als Den Haag van groot belang om een zeer stevige en goede relatie te onderhouden met de woningcorporaties die binnen de gemeentegrenzen actief zijn. Zeker in tijden van financiële en economische crisis. Een goede relatie is doorslaggevend voor het succes van de wijkaanpak. Want slechts drie partijen zijn naast de bewoners en de gemeente op de hoogte van wat er allemaal speelt in de krachtwijken: de scholen, de politie en de corporaties. De woningcorporaties hebben een zakelijk belang, omdat zij daar een enorm woningbestand hebben. En zij dienen een maatschappelijk belang dat voor een belangrijk deel samenvalt met dat van de gemeenten: kwalitatief goede en leefbare wijken. Een gemeentebestuur dat een goede relatie heeft met de corporaties heeft daarom per definitie een voorsprong op gemeenten die een verstoorde relatie hebben. Den Haag is wat dat betreft een goed voorbeeld. We hebben met de Haagse corporaties een deal gesloten voor de aanpak van onze wijken van de toekomst (zoals zij ze in Den Haag beschrijven), die voorziet in een investering van 2,7 miljard euro over een periode van tien jaar. Een belangrijk pact waar we elkaar ook aan houden. Ik hoop dat door dit soort geslaagde voorbeelden het rijk ervan doordrongen raakt dat een goede relatie tussen overheid en corporatiesector beide partijen veel te bieden heeft. Het is beter om corporaties in hun vitale betekenis voor steden op de juiste waarde te schatten, dan ze van rijkszijde voor de tweede keer financieel voor het blok te zetten.”

Prioriteit 3

Betaalbaarheid

De opgave

De inflatie bepaalde de afgelopen kabinetsperiode de bovengrens van de jaarlijkse huurverhoging. De hypotheekrenteaftrek daarentegen werd op geen enkele wijze aan banden gelegd. Hierdoor is de kloof tussen huren en kopen steeds groter geworden. Daar bovenop zijn voor alle partijen op de woningmarkt de gevolgen van de kredietcrisis steeds duidelijker voelbaar. Een tekort aan woningen in bepaalde delen van de huursector in combinatie met vraaguitval in de koopsector heeft de doorstroming doen stokken. Van een goed functionerende woningmarkt is in het geheel geen sprake meer.

De aanpak

Het zal duidelijk zijn dat het woningmarktbeleid ingrijpend moet worden bijgesteld om de betaalbaarheid van het wonen ook in de toekomst te kunnen garanderen. Voor wat betreft de huursector maar zeker ook ten aanzien van de koopsector. Meer samenhang in de benadering van beide marktsegmenten is daarvoor noodzakelijk.

Met betrekking tot de huurmarkt steunt de Vernieuwde Stad op de korte termijn het voorstel van zowel de Nederlandse Woonbond als Aedes, vereniging van woningcorporaties, om op korte termijn de huren te verhogen met één procent boven inflatie. Alleen op die manier kan de investeringskracht van de corporaties de komende jaren op peil worden gehouden.

Op de langere termijn is een meer structurele aanpassing van het huurbeleid noodzakelijk, waarbij de betaalbaarheid van de sociale huursector nadrukkelijk ook moet worden afgezet tegen die van de koopsector.

De Vernieuwde Stad is er in het algemeen voorstander van het begrip betaalbaarheid op basis van criteria als gezinsomvang, leeftijd en inkomen te laten objectiveren, bij voorkeur door het NIBUD. Alleen op die manier kan de rijksoverheid daar uit oogpunt van inkomenspolitiek ook haar eigen consequenties aan verbinden.

Nader overleg tussen overheid en corporaties is nodig om te bepalen op welke wijze de betaalbaarheid het beste kan worden gegarandeerd. In principe zijn er twee opties. In de eerste plaats kan de rijksoverheid, naar analogie van de zorg, een (woon)toeslag geven aan een huishouden dat in relatie tot het inkomen te hoge woonlasten heeft. Zo'n toeslag kan zowel in de huur- als in de koopsector worden ingezet. Dit maakt overigens wel een herijking van de huurtoeslag noodzakelijk. Een tweede mogelijkheid om de betaalbaarheid

te garanderen is dat corporaties – op basis van een objectief door de overheid bepaalde systematiek – huishoudens met een laag inkomen een afslag op een marktconforme huur verstrekken. Ook in dit geval dient de relatie met de huurtoeslag onder de loep te worden genomen.

De Vernieuwde Stad deelt de breed gedragen maatschappelijke en politieke opvatting dat goedkope huurwoningen zijn voorbehouden aan huishoudens met een laag inkomen. Scheefwonen is veelal ongewenst en moet waar nodig worden bestreden. De omvang van dit probleem wordt echter wel overschat.

Uit onderzoek blijkt dat alleen in gebieden met grote schaarste delen van de goedkope voorraad worden bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen. Scheefwonen is dus geen landelijk verschijnsel maar een knelpunt in deelmarkten, zoals Amsterdam, Utrecht en Leiden en omgeving. In grote delen van het land is de vraaghuur gelijk aan of zelfs al hoger dan de markthuur, en is er dan ook geen sprake van scheefwonen. Het beeld klopt dus niet dat corporaties vele miljarden euro's laten liggen omdat zij een lagere huur zouden vragen dan de toegestane huur of markthuur.

Huurverhoging is geen effectief wapen in de strijd tegen ongewenst scheefwonen. In die gebieden waar scheefwonen een probleem is het beter om meer woningen te bouwen in de hogere prijssegmenten. Daarmee wordt een aantrekkelijk alternatief geboden aan scheefwonende huishoudens om door te stromen. De Vernieuwde Stad wil het werkveld van woningcorporaties daarom niet beperken tot de huishoudens met een inkomen tot € 33.000 zoals Europa lijkt te willen. Corporaties zijn er nadrukkelijk ook voor de lage middeninkomens, met een inkomen tot € 45.000. Juist deze huishoudens zijn door de gespannen situatie op de koopwoningmarkt in veel regio's aangewezen op de sociale huursector en moeten niet buiten de boot vallen.

Randvoorwaarde I

Stel de investeringscapaciteit van corporaties veilig

Bijna twaalf miljard euro investeerden woningcorporaties in 2009 in de Nederlandse samenleving. Geld dat onder andere werd besteed aan de nieuwbouw van woningen, beheer, onderhoud en verduurzaming van de bestaande voorraad, de stedelijke vernieuwing en maatschappelijk vastgoed. Geld waarmee ook een belangrijke sociaaleconomisch belang wordt gediend. Investerings van corporaties genereren immers veel werkgelegenheid. Iedere euro die een corporatie investeert, leidt tot een investering van twee euro door andere partijen.

In de afgelopen kabinetsperiodes is de investeringscapaciteit van corporaties steeds meer onder druk komen te staan. Een aantal maatregelen die de overheid in het recente verleden heeft getroffen blijkt namelijk grote gevolgen te hebben voor de cash flow positie van corporaties. Tegenover het beperkte voordeel van de overheidsgarantie achter financieringen – deze achtervang bedraagt naar schatting 300 miljoen euro – staat inmiddels een hele reeks verplichtingen en lasten, waar veel meer geld mee is gemoeid. De financiële positie van corporaties komt hierdoor steeds verder onder druk te staan. Van iedere euro die corporaties investeren, belandt inmiddels 25 eurocent in de schatkist.

Er is uit volkshuisvestelijk en economisch perspectief gezien alle redenen om corporaties in staat te stellen om te blijven investeren. De Vernieuwde Stad is zich bewust van de grote noodzaak om de financiële huishouding van het rijk op orde te brengen, en realiseert zich dat ook de corporaties hier een bijdrage aan zullen moeten leveren. Maar het is in niemands belang om de investeringscapaciteit van corporaties verder aan te tasten. Nieuwe fiscale ingrepen en heffingen zijn dan ook absoluut ongewenst.

Voor corporaties vormt de huur een belangrijke bron van inkomsten. De Vernieuwde Stad wil een effectiever huurbeleid en verwacht daarmee extra opbrengsten te realiseren. Volgens sommige studies gaat het daarbij om miljarden, maar dit potentieel wordt sterk overschat. De Vernieuwde Stad heeft onderzocht dat als het systeem van de betaalbaarheidshuur wordt ingevoerd (prioriteit 3) bij mutatie, er jaarlijks € 150 miljoen extra huurinkomsten worden gegenereerd.

Naast de huur zijn de opbrengsten uit de verkoop van delen van het woningbezit ook een bron van inkomsten. De Vernieuwde Stad is daarom ook van mening dat de huidige omvang van de socialehuurwoningvoorraad bepaald niet heilig is. Niet voor niets hebben veel corporaties die zijn aangesloten bij De Vernieuwde Stad een groot deel van hun woningbezit als 'te koop' gelabeld. Tegelijkertijd moet het verkooppotentieel niet worden overschat.

De te behalen opbrengst uit verkoop wordt immers sterk beïnvloed door de situatie op de regionale woningmarkt. De Vernieuwde Stad is ronduit terughoudend waar het gaat om een complexgewijze verkoop van woningen. Hiermee worden meer problemen dan oplossingen gecreëerd.

Elco Brinkman, voorzitter Bouwend Nederland:

‘Investeringspotentie corporaties moet op peil blijven’

“Woningcorporaties zijn buitengewoon belangrijke opdrachtgevers voor de bouwsector. Zij hebben de afgelopen jaren sowieso een belangrijk aandeel gehad in de woningbouwproductie, die daardoor nog enigszins op niveau is gebleven. Op tal van plaatsen zijn individuele woningcorporaties, bouwbedrijven en installatiebedrijven in dat kader ook met elkaar in gesprek om te bezien hoe de productie eenvoudiger opgezet en versneld kan worden. Woningcorporaties zien zich daarnaast gesteld voor een enorme opgave in met name het vroeg-naoorlogse woningbezit. Dat deel van de woningvoorraad is toe aan een ingrijpende opknopbeurt, omdat de woningkwaliteit niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd, ook uit oogpunt van energieprestatie. Met die opgave is eveneens heel veel werk voor onze sector gemoeid. We mogen dus wel concluderen dat er een gedeeld belang is tussen de bouwbedrijven en de corporaties. De bouw helpt de corporatiesector bij het verwezenlijken van haar doelstellingen, en de corporaties zijn voor de bouw een onmisbare banenmotor. En dat wordt in beide sectoren ook zeer ervaren. Het nieuwe kabinet moet er daarom voor waken dat de investeringspotentie van de corporatiesector nog verder afneemt. En als de sector al kleiner wordt gemaakt dan zal daar tegenover moeten staan dat het voor beleggers weer interessant moet worden om in de huur- en koopsector te investeren. Want als de investeringsruimte voor corporaties wordt ingeperkt en er ook aan de commerciële kant niet wordt geïnvesteerd raakt de gang er pas echt uit.”

Randvoorwaarde 2

Erken dat volkshuisvesting een zaak van de regio is

Het volkshuisvestingsbeleid wordt gedomineerd door landelijke thema's. De problemen op de woningmarkt worden vooral vanuit nationaal perspectief gezien; hetzelfde geldt voor de corporatiesector.

De Vernieuwde Stad vindt dat de volkshuisvesting vooral regionaal moet worden benaderd. De woningmarkt kenmerkt zich door grote verschillen per regio. En die gelden ook voor thema's als betaalbaarheid en toegankelijkheid. Aan deze regionale verschillen kan en moet veel meer recht worden gedaan.

Een landelijke aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven blijkt nauwelijks effectief te zijn. Er moet gekozen worden voor een regionale aanpak, die in goed overleg met regionale partners wordt bepaald en ook beleidsmatig wordt verankerd. Op regionaal niveau is het mogelijk meer efficiënt de vraagstukken rond bereikbaarheid en betaalbaarheid op te lossen. De huidige wet- en regelgeving – met name het huurbeleid – houdt geen rekening met de regionale verschillen en moet dus veranderen.

Randvoorwaarde 3

Maak de volkshuisvesting effectief

Maatschappelijk maar vooral politiek is de laatste jaren steeds meer twijfel gerezen of de in de jaren negentig van de vorige eeuw gemaakte keuze om corporaties op het snijvlak van markt en overheid te laten opereren wel een juiste is geweest. Het lijkt er soms zelfs op alsof er nu weer gekozen moet worden: trekken we corporaties weer terug het publieke domein in, of gaan we voor volledig privatisering en marktconformiteit?

De Vernieuwde Stad is het met iedereen eens die vindt dat het huidige stelsel nog verre van perfect is. Er is vooral te weinig zicht op de prestaties, zowel de omschrijving van wat er van corporaties wordt gevraagd als de beoordeling van wat er door hen is geleverd. Dat belemmert de discussie over de efficiency en effectiviteit van het corporatiebestel.

De klok terugdraaien is echter niet de oplossing die De Vernieuwde Stad voor ogen staat. Beter is het te kiezen voor het maken van lokale volkshuisvestingsafspraken tussen gemeenten,

woningcorporaties en andere stakeholders. Op die manier is voor iedereen duidelijk welke prestaties op lokaal en regionaal niveau worden gevraagd. Door het toezicht op het nakomen van de afspraken in handen te geven van de nieuwe Autoriteit Toegelaten Instellingen zijn corporaties vervolgens ook objectief afrekenbaar op de door hen geleverde prestaties.

Tegelijkertijd is het noodzakelijk dat corporaties blijven werken aan het verbeteren van de eigen bedrijfsvoering en de verdere professionalisering van het interne toezicht. Zoals in iedere bedrijfstak moet ook in de corporatiesector iedere vorm van Zonnekoning-gedrag, fraude en zelfverrijking met kracht worden bestreden.

Tot slot is een effectieve volkshuisvesting gebaat bij een integrale aanpak van de totale woningmarkt. Alleen sleutelen aan het huurbeleid of bijvoorbeeld aan de hypotheekrenteaftrek biedt onvoldoende soelaas. De huur- en koopwoningmarkt moeten dus in samenhang worden hervormd. In dit pamflet heeft De Vernieuwde Stad zich echter vooral nog beperkt tot de inzet van corporaties.

Martin van Rijn, voorzitter Raad van Bestuur van PGGM:

‘Zet niet de ordening maar de prestaties centraal’

“Het is ook anno 2010 nog steeds zeer prettig dat er woningcorporaties zijn. Want zij zijn als geen ander in staat om op bedrijfseconomisch verantwoorde wijze niet altijd even rendabele projecten te realiseren. De zorg voor de sociale woningbouw is bij de corporaties in goede handen. Ik sta dus ook nog steeds achter de verzelfstandiging van de sector. Tegelijkertijd valt niet te ontkennen dat er steeds meer onvrede is ontstaan over de prestaties die corporaties leveren. Het indertijd geformuleerde ‘Antwoord aan de Samenleving’ was gewoon *too little too late*. Daardoor is de logische positie van corporaties geërodeerd. In sommige discussies komt nu zelfs de verstatelijkingsoptie weer bovendrijven. Maar daarmee wordt voorbij gegaan aan het succes van de verzelfstandiging. Corporaties moeten ook veel beter laten zien wat zij allemaal doen en bereid zijn te doen. De politiek op haar beurt moet erkennen dat er simpelweg geen geld is om het anders te regelen. De overheidssubsidiekraan zal echt niet meer gaan stromen. De enige realistische optie is dat de overheid hele scherpe eisen stelt aan de prestaties van corporaties om ze daar vervolgens ook op af te rekenen. Het zou heel goed zijn als het nieuwe kabinet de ideologische discussie over de ordening stopt en die vervangt door een praktische discussie over de prestaties.”



De Vernieuwde Stad is een platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 22 leden vertegenwoordigt het platform ruim één derde van de socialehuursector. Het richt zich op de problemen én uitdagingen rondom het wonen in grote steden en vitale wijken.

De Vernieuwde Stad denkt na, onderzoekt, bediscussieert en zoekt het debat.



devernieuwdestad

Tekst

Eric Harms (Harms Communicatie)

De Vernieuwde Stad

Ontwerp en opmaak

carta communicatie en grafisch ontwerp

Druk

ZuidamUithof

augustus 2010

De Nederlandse woningmarkt werkt niet zoals die moet. Volgens velen is het duidelijk dat het geheel van de huur- en koopwoningenmarkt tegen het licht moet worden gehouden. De Vernieuwde Stad, een samenwerkingsverband van 22 grote en grootstedelijke woningcorporaties, is al een paar jaar bezig om deze beweging op gang te helpen. Door onderzoeken, door symposia en door publicaties.

Met *Corporaties in het hart van de samenleving* geeft De Vernieuwde Stad aan welke elementen een plek zouden moeten krijgen in het beleid van het nieuwe kabinet. In de publicatie wordt een aantal prioriteiten én een aantal randvoorwaarden geschetst als opmaat voor een fundamentele aanpak.

De Vernieuwde Stad
Postbus 8217
3503 RE Utrecht
www.devernieuwdestad.nl