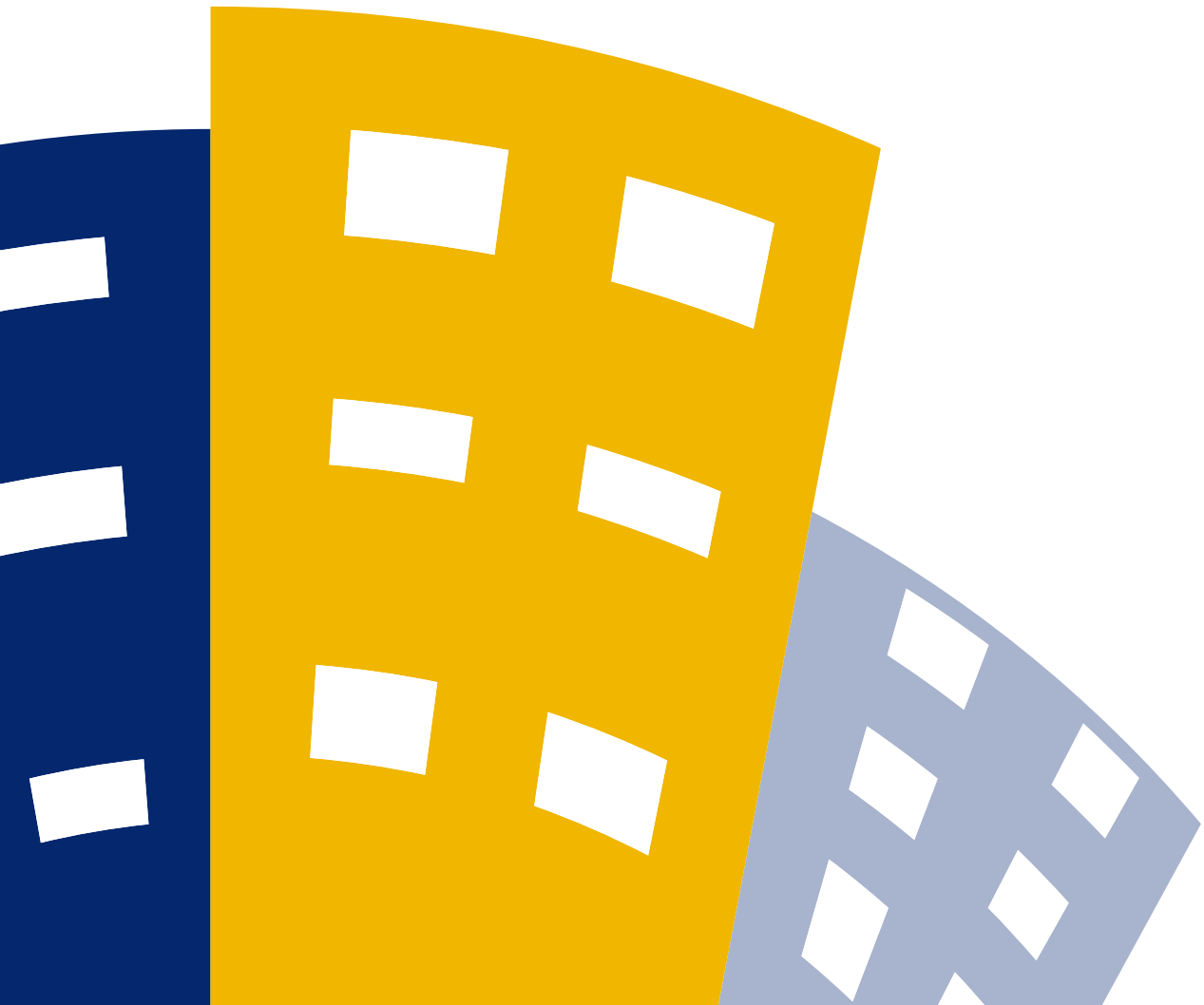




de vernieuwde stad

Jaarcongres 28 juni 2013

De corporatiesector van de toekomst



Jaarcongres 28 juni 2013

De corporatiesector van de toekomst

Amsterdam, augustus 2013





Voorwoord 5

- 1 **‘Herkenbaarheid en dienstbaarheid bepalen toekomst corporatiesector’** •
Marien de Langen, voorzitter De Vernieuwde Stad 7
- 2 **‘Verwacht niet teveel van de burger aan zet’** • Paul Schnabel, voormalig
directeur Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) 11
- 3 **‘We moeten onszelf opnieuw uitvinden’** • Marc Calon, voorzitter Aedes 15





de vernieuwde stad

DE CORPORATIESECTOR VAN DE TOEKOMST



Voorwoord

De turbulentie in de corporatiesector is momenteel groot. Het politieke klimaat én de ontwikkelingen op de woningmarkt, in combinatie met een aantal blamages in de sector, vragen om een nieuwe visie op de corporaties en hun sector. Duidelijk is dat de met de bruteringsgestarte verzelfstandiging onvoldoende is uitgekristalliseerd, dat het huidige Kabinet met een verhuurdersheffing corporaties wil laten meebetalen aan het dichten van het gat in de rijksbegroting, dat de financiële crisis langer aanhoudt dan gehoopt en dat de verbinding met de maatschappij grote lacunes kent.

Voor de korte termijn is het van groot belang dat er 'rust op het front' komt en corporaties zich weer volledig kunnen richten op hun volkshuisvestelijke taken. Onduidelijkheid betekent gedwongen worden tot stagnatie. De recente oproep van het Kabinet om de rijen te sluiten spreekt ons dan ook zeer aan.

De gesuggereerde receptuur voor de verdere toekomst is meervoudig. Volgens het kabinet moeten corporaties terug naar hun kerntaak en zo weer dienstbaar worden aan het publiek belang. Dat betekent een versmalling van de doelgroep, de taakopvatting en dus de sector. Ook de financiële huishouding en bedrijfsvoering van corporaties moeten veel soberder. Anderen waarschuwen juist voor een verschraling van de volkshuisvesting die maatschappelijk veel voor Nederland betekent.

Op het jaarcongres *De corporatie van de toekomst* van De Vernieuwde Stad, platform van grote en grootstedelijke corporaties, is getracht de richting te agenderen waarin de corporaties zich zouden moeten bewegen. In het eerste blok ging het daarbij om een nieuwe definiëring van de maatschappelijke betekenis van corporaties, het domein. In het tweede blok met name om hoe de verbinding met de huurder (en breder, de maatschappij) vorm zou moeten krijgen. In het derde blok werd geduid dat corporaties en hun vermogens feitelijk geen 'eigenaar' kennen en hoe daarin voorzien kan worden. De inzichten werden gekleurd met de uitkomsten van een gehouden flits-enquête.

Het congres formuleerde geen *blueprint* voor de toekomst. Het schotelde ingrediënten voor waarmee een ieder aan de slag kan gaan. Door het voeren van het gesprek hierover ontstaan contouren van een nieuw en toekomstig bestel van corporaties.

Marien de Langen,
voorzitter De Vernieuwde Stad



I ‘Herkenbaarheid en dienstbaarheid bepalen toekomst corporatiesector’

Woningcorporaties zijn de laatste jaren in hun dadendrang teveel ‘buiten de oevers’ getreden. Terug naar de basis, luidt dan ook het devies van voorzitter Marien de Langen van De Vernieuwde Stad: ‘Wij zijn er primair voor de mensen en wijken die zich op eigen kracht niet kunnen redden. Activiteiten die niet tot onze kerntaken behoren worden alleen ontplooid als de gemeente daarom vraagt en de markt het laat afweten.’

‘Hectisch’ of ‘turbulent’. Dat antwoord bleek Marien de Langen al vier jaar lang te geven op de vraag hoe het gaat. ‘Eigenlijk is dat gek. Want kennelijk is turbulentie in onze wereld dus de enige constante. Mijn humeur lijdt er overigens absoluut niet onder, wat volgens mij betekent dat we er inmiddels aan gewend zijn geraakt dat er voortdurend gedoe is in en rond deze sector.’

Tijdens het Jaarcongres van De Vernieuwde Stad moest het dan ook vooral niet over de actualiteit gaan, vond De Langen. ‘Hoe spannend die actualiteit ook is, we moeten het met elkaar echt over de toekomst hebben. Daar zijn twee redenen voor. In de eerste plaats maken we onszelf, wanneer we alleen over vandaag praten, hartstikke kwetsbaar. Want dan blijft het profiel van de corporatiesector zo onduidelijk als dat het nu is. En de tweede reden is dat we ondertussen wel hebben bewezen dat we over een enorm vermogen beschikken om het oneens te zijn en te blijven met elkaar en de wereld om ons heen. In het belang van onze toekomst is het zaak om nu als een sector op te treden. We moeten eens gaan leren om het met elkaar eens te zijn.’

Duidelijk profiel

Vanuit die achtergrond hebben de 23 deelnemers in De Vernieuwde Stad samen een profiel van de corporatiesector van de toekomst opgesteld. Een profiel dat volgens De Langen even simpel als duidelijk is. ‘Wij willen een sector van sociale huisvesters zijn, die er primair zijn voor mensen en wijken die zich op eigen kracht niet kunnen redden, en die efficiënt, transparant en integer hun werk doen.’

De door de overheid bepaalde inkomensgrens van 34.000 euro die aan de primaire doelgroep wordt gesteld is willekeurig maar geeft in ieder geval aan waar de basis ligt. ‘Deze groep mensen zal altijd tot onze klantenkring behoren. Net zoals de bijzondere doelgroepen, die zich om andere redenen dan het inkomen niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden.’

Daarnaast kunnen de corporaties zich in specifieke gevallen ook op de middeninkomens richten, de groep met een inkomen tussen de 34.000 en 43.000 euro. De Langen: 'Maar dat hangt helemaal af van de lokale en regionale situatie.'

Woningcorporaties blijven zich volgens De Langen inzetten voor de kwaliteit van wijken en buurten. 'Gemengde wijken zijn een groot goed. Over nut en noodzaak daarvan wordt weliswaar veel gediscussieerd. Maar wij weten zeker dat het een groot goed is. Wijken waarvan de woningvoorraad gemengd is samengesteld, zijn namelijk beter bestand tegen allerlei negatieve ontwikkelingen dan wijken die alleen uit sociale huurwoningen bestaan.'

Overige activiteiten

Alle overige activiteiten worden wat De Vernieuwde Stad betreft alleen nog ontplooid als de gemeente daarom expliciet vraagt en de markt het desgevraagd laat afweten. 'Met de zogeheten niet-DAEB activiteiten zijn we teveel buiten onze oevers getreden. Daar moet weer paal en perk aan worden gesteld. We moeten dit soort projecten alleen nog maar doen als die lokaal gewenst zijn en er geen marktpartijen te vinden zijn om die voor hun rekening te nemen.' Overigens zal dat volgens De Langen nog vaak genoeg het geval zijn. 'Wij kennen helaas nogal wat voorbeelden waar marktpartijen het volledig laten afweten.'

De woningcorporatie van de toekomst doet haar werk tot slot 'efficiënt, transparant en integer', valt te lezen in de profielschets van De Langen. 'Corporaties hebben te vaak een gebrek aan efficiency vertoond en dat weggezet onder het kopje "sociale doelstelling". Daar mag wat ons betreft een eind aan komen. Wij moeten onze middelen zo efficiënt mogelijk inzetten. En die efficiency dient vervolgens te worden getoetst aan de hand van een scherpe benchmark.' Transparantie en integriteit van de corporatiesector worden binnen de kaders van een al even scherp toezicht getoetst. 'De sector heeft inmiddels de beschikking over een aantal prima codes. Codes die staan voor toezicht met een bite. Leef ze dan ook na, zou mijn oproep zijn.'

Geen woning voor het leven

Daar komt nog een drietal kleinere thema's achteraan, die De Vernieuwde Stad wil agenderen omdat ze van belang zijn voor de toekomst. 'Ten eerste: voorkom het nieuwe scheefwonen. Op dit moment mag de huurder van een sociale huurwoning daar ook eeuwig in blijven wonen, ongeacht inkomen of samenstelling van huishouden. Wij zijn voor een cultuuromslag. Je huurt bij een woningcorporatie zolang het nodig is, en niet meer voor de rest van je leven.' Daarom bepleit De Vernieuwde Stad de invoering van een vijfjaarscontract voor huurders in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. 'Op die manier stijgt de mutatiegraad tot 20 procent, en verloopt de doorstroming veel sneller dan nu het geval is. Wij roepen de overheid nadrukkelijk op hier iets mee doen.'

Een tweede thema heeft betrekking op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de sociale huursector. 'Het systeem is nu hybride, want een gedeelde zorg van de overheid en de woningcorporaties. Onderzoek toont dat daar jaarlijks circa zes miljard euro voor wordt uitgetrokken: twee miljard van de overheid via de huurtoeslag, en vier miljard in de vorm van

een afslag op de maximale huur per woning door de corporaties. Wij zouden graag eens de discussie willen aangegaan of al dat geld, zoals het nu wordt ingezet om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van een sociale huurwoning te garanderen, wel op de beste manier wordt besteed.'

Ten derde mag er volgens De Langen nu wel eens een einde worden gemaakt aan het paternalisme dat veel woningcorporaties zich eigen hebben gemaakt. 'We moeten daar echt vanaf zien te komen. Er zijn weliswaar heel veel initiatieven, pilots en experimenten geweest om bewoners zelf de regie over hun woning en buurt te laten oppakken, maar van een sector brede benadering is nog geen sprake. Wij willen hier veel nadrukkelijker werk van gaan maken.'

De combinatie van deze ingrediënten biedt dan wel geen garantie voor een betere toekomst, maar het zal volgens De Langen wel degelijk een flinke stap in de goede richting zijn. 'Het is van het grootste belang dat onze stakeholders en huurders weer een duidelijk beeld krijgen voor wie wij er zijn en waar we voor staan. Herkenbaarheid en dienstbaarheid zijn de eerste vereisten voor een toekomstbestendige corporatiesector.'

Wat behoort tot het domein van woningcorporaties?

(meerdere antwoorden mogelijk)

Onderwerp	Algemeen	Werkt bij corporatie	Werkt niet bij corporatie
Huisvesting van mensen die om economische, maatschappelijke of psychische en fysieke redenen daartoe zelf niet in staat zijn, met een inkomen tot € 34.000	82%	80%	85%
Huisvesting van mensen die om economische redenen daartoe niet zelf in staat zijn, met een inkomen tot € 43.000	73%	73%	73%
Zorg voor leefbaarheid en voorzieningen in wijken die niet zelfstandig in staat zijn vooruit te komen	59%	57%	65%
Zorg voor het schoon, heel en veilig zijn van de woonomgeving	54%	61%	42%
Bijdrage aan voorzieningen in de stad die het leefklimaat ten goede komen	9%	7%	14%

Bron: Flits-enquête De Vernieuwde Stad / Corporatie NL opleidingen, juni 2013



2 ‘Verwacht niet teveel van de burger aan zet’

De doelgroep van de woningcorporaties is sterk aan het veranderen. Volgens Paul Schnabel, oud-directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau, wordt een steeds groter deel van het klantenbestand gevormd door nieuwe Nederlanders. Velen van hen komen uit landen waar het algemeen belang traditioneel een veel minder grote rol speelt dan het individuele welzijn. ‘Zij willen gewoon prettig wonen. Verwacht er dus ook niet teveel van.’

De burger aan zet, power to the people, de doe-democratie. Het zijn allemaal uitingen van één en dezelfde trend. Het rijk, de gemeenten, zorginstellingen maar ook de woningcorporaties doen een steeds groter beroep op de zelfredzaamheid van de burger. Maar vooral ook op diens mogelijke betrokkenheid bij de lokale samenleving.

Met het einde van de verzorgingsstaat in zicht, staat de vraag centraal of niet iedereen zijn steentje kan en moet bijdragen aan de kwaliteit van onze maatschappij. ‘Het is bijna alsof men het burgerschap als beroep gaat zien’, aldus Paul Schnabel in zijn bijdrage aan het Jaarcongres van De Vernieuwde Stad. ‘Maar dat is toch echt teveel gevraagd.’

Een beroep op de burger – Minder verzorgingsstaat, meer eigen verantwoordelijkheid? luidde de titel van het Sociaal en Cultureel Rapport 2012. Centrale vraag: wat vinden burgers eigenlijk van het grotere beroep dat de maatschappij op hen doet? ‘De burger blijkt op zijn hoede’, zo vat Schnabel de bevindingen samen. ‘Hij betaalt immers geen cent minder belasting, maar moet wel veel meer zelf doen. Dat schuurt.’

Algemeen belang

Het is niet alleen om die reden gevaarlijk om als woningcorporatie de nieuwe, initiatiefrijke burger als uitgangspunt te nemen. Die blijkt namelijk ook steeds moeilijker in een vast profiel te vangen. Het is in ieder geval allang niet meer dat traditionele, in de verzuilde samenleving functionerende huishouden van weleer, waar de corporaties in de jaren vijftig en zestig nog voor bouwden.

Schnabel: ‘Iedere opgroeiende generatie verandert uiteindelijk in burgers met bepaalde rechten en plichten. Maar de visie van die burgers op hun rechten en plichten verandert voortdurend. Ook op het terrein van het wonen. Het is niet voor niets dat de hospita nauwelijks nog bestaansrecht heeft. De jongere generatie wil niet meer onderaan de ladder beginnen. Die wil meteen een zelfstandige woning.’

Daar komt bij dat een steeds groter deel van de burgers wordt bepaald door allochtone Nederlanders. 'Zij zijn vaak afkomstig uit landen zonder burgerschapstraditie', aldus Schnabel. 'Nederlanders kunnen het zich niet zo goed voorstellen, maar veel allochtonen kennen geen algemeen belang. In het land van herkomst werk je voor jezelf en je eigen familie. Pas veel later komt het algemeen belang om de hoek kijken.'

Juist die groep maakt een steeds groter deel uit van het klantenbestand van de woningcorporaties. 'Van de autochtone Nederlander is nog maar 38 procent huurder. Vergelijk dat met de allochtonen, waarvan het overgrote deel huurder is. Van de Marokkanen heeft 85 procent een huurwoning, van de Turken 70 procent, en van de Surinamers 63 procent. Zij vormen met andere woorden een hele belangrijke doelgroep van woningcorporaties. Maar het is tegelijkertijd de doelgroep die zich het minst aangesproken voelt door zaken als nieuw burgerschap, maatschappelijke betrokkenheid en zelf initiatief nemen.'

Hoge kwaliteit

Daarnaast is er nog het verschil tussen ambitie en realiteit. 'Feit is dat de kwaliteitseisen die de woningcorporaties en wij als samenleving aan onze woningen stellen, voor veel mensen op eigen kracht niet op te brengen zouden zijn. Dat is zelfs een van de verworvenheden van meer dan een eeuw volkshuisvestingsbeleid. Het streven is om het kwaliteitsniveau los te koppelen van het inkomen, iets wat overigens ook geldt voor het onderwijs en de zorg. En we hebben het aan de woningcorporaties te danken dat we iets, wat we eigenlijk helemaal niet zouden kunnen betalen, nu wel kunnen betalen.'

Daarmee mag Nederland zich ook gelukkig prijzen, meent Schnabel. 'Het bereikte resultaat is fantastisch. In iedere internationale vergelijking steken wij met kop en schouders boven de rest uit. Maar de vraag is of we dat niveau in de toekomst nog wel kunnen handhaven. En of we het wel zouden moeten willen. Het is bijvoorbeeld duidelijk dat bewoners er belang bij hebben om ook zelf te investeren in de buurt. Maar net zo duidelijk is dat dit voor steeds meer huurders een lastige opgave is. Moet de corporatie dat gat dan maar vullen, vinden ze.'

Betrokkenheid

Dé huurder van de woningcorporaties bestaat niet, wil Schnabel maar zeggen. 'Met alle aandacht voor betaalbaarheid, leefbaarheid, meer inspraak van bijzondere doelgroepen en toezicht vergeten we mogelijk dat het de gebruikers van woondiensten uiteindelijk maar om één ding gaat: hoe woon ik zo prettig mogelijk in een omgeving die schoon, heel en veilig is.'

En of diezelfde huurder zich zo betrokken voelt als de instituties graag zouden willen zien, mag ook worden betwijfeld. Waar de betrokkenheid van burgers bij de woningcorporaties er wel is, ziet Schnabel vier verschillende niveaus: bij het houden van toezicht, bij het beheer en onderhoud op lokaal niveau, in geval van een crisissituatie, zoals wanneer de sloop van woningen op de agenda komt te staan, en bij de ontwikkeling van nieuwe plannen en projecten.

'Het is verstandig om als woningcorporatie vooraf heel goed in kaart te brengen op welk niveau betrokkenheid verlangd wordt, en wie er vervolgens bij betrokken moeten worden.'

Maar dan nog is onzeker of de mensen er überhaupt wel betrokken bij willen worden. Het is dan ook altijd goed om je te blijven realiseren dat mensen nog zo gestimuleerd kunnen om ergens in te participeren, maar dat het een moeilijk proces blijft, dat veel tijd vergt en lang niet altijd tot het gewenste resultaat zal leiden.'

Wat betekent 'de burger aan zet' voor het werk van woningcorporaties? (meerdere antwoorden mogelijk)

Onderwerp	Algemeen	Werkt bij corporatie	Werkt niet bij corporatie
Corporaties moeten een tegenprestatie vragen van bewoners als zij investeren in leefbaarheid en voorzieningen	48%	51%	44%
Corporaties moeten bewoners een plaats geven in het besluitvormingsproces rondom de activiteiten van de corporatie	48%	40%	64%
Corporaties moeten niet initiatieven stimuleren om bewoners samen te brengen en activiteiten te ontplooiën, maar wel faciliteren	33%	38%	26%
Corporaties moeten zich helemaal niet bemoeien met activiteiten om bewoners samen te brengen en activiteiten te ontplooiën	5%	5%	4%
Bron: Flits-enquête De Vernieuwde Stad / Corporatie NL opleidingen, juni 2013			



3 ‘We moeten onszelf opnieuw uitvinden’

De woningcorporaties zijn de afgelopen jaren de mensen waar ze het allemaal voor doen uit het oog verloren. Daar ligt dus ook meteen de voornaamste opgave, vindt Marc Calon, voorzitter van Aedes vereniging van woningcorporaties. ‘We moeten weer verbonden raken met onze huurders, en ons verbinden met andere partijen en andere sectoren. Corporaties moeten zich dienstbaar opstellen. Daar ligt onze toekomst.’

Woningcorporaties hebben er een handje van om iets anders te vinden dan de wereld om hen heen. Marc Calon: ‘Dan probeerden we de in onze ogen optimale oplossing tot in detail uit te venten, en stonden er vervolgens van te kijken dat niet iedereen het ermee eens was. Daar stop ik dus mee. Het gaat wat mij betreft alleen nog maar over de grote lijnen.’

Het zijn de vele opgaven die de corporaties daartoe dwingen. ‘Er is geen land in de wereld te vinden waar sinds de Tweede Wereldoorlog zoveel mensen zijn bijgekomen en zoveel woningen zijn bijgebouwd als in Nederland’, aldus Calon. ‘Inmiddels stagneert die groei, maar zitten we met het probleem dat een groot aantal woningen op de verkeerde plek staat, namelijk daar waar geen werk is. Dus we moeten op sommige plekken huizen afbreken en elders weer opbouwen. Een tweede probleem is dat veel huizen niet meer geschikt zijn voor het wonen van de toekomst. Die moeten derhalve worden omgebouwd. En ten derde kampt de woningvoorraad met de nodige energetische problemen die zullen moeten worden aangepakt.’

In verwarring

Al dat werk moet worden verzet door een sector die op dit moment behoorlijk in verwarring is. Calon: ‘Het feest is over. We dachten na de verzelfstandiging een perpetuum mobile te hebben uitgevonden. Maar dat blijkt niet het geval. We moeten onszelf opnieuw uitvinden, en zijn op zoek naar nieuwe organisatievormen en andere verdienmodellen.’

In 150 jaar volkshuisvesting zijn de woningcorporaties van het private naar het publieke domein verschoven en weer terug. ‘Na de subsidieorgie van de jaren zeventig en tachtig zitten we sinds de jaren negentig tussen privaat en publiek in. En vanaf dat moment zijn we aan het klooiën met elkaar, met de politiek en met het kabinet.’

Andere landen hebben het in zo’n geval gemakkelijk, denkt Calon. ‘Die maken de keuze en gaan of vol voor de markt, of richten zich vol op de staat. Nederland daarentegen is een polderland. Wij proberen hier samen tot een vergelijk te komen waar alle partijen mee uit

de voeten kunnen. Corporaties functioneren in het maatschappelijk middenveld en hebben een hybride karakter. En dat is ook prima. Tegelijkertijd moet een aantal zaken wel veel beter geregeld worden. Het debat daarover zal de komende jaren gevoerd moeten worden.'

Punten op de agenda

Dat debat zal volgens Calon sowieso over het takenpakket en het speelveld moeten gaan. 'Daar kunnen we hele strakke afspraken over maken, maar dat is tot op heden nog niet gebeurd. Laten we daarin als eerste verandering brengen.'

Ten tweede moet gesproken worden over de positie en legitimatie van woningcorporaties. 'Zowel bij de overheid als in het bedrijfsleven is sprake van een drielagenstructuur. Die heeft de corporatiesector niet. Er is bij ons geen partij die de rol kan vervullen die de kiezer heeft bij de overheid en een vergelijkbare positie heeft als de aandeelhouder in het bedrijfsleven. Over de invulling van die derde laag moeten we met elkaar nadenken. Hoe vullen we de positie van en legitimatie door de samenleving in?'

Maar dat zijn zeker niet de enige punten op de agenda. Zo is er bijvoorbeeld nog de ingewikkelde verhouding met het kabinet en de Tweede Kamer. Calon: 'Het is eigenlijk vreemd dat er op lokaal niveau een hele goede relatie is tussen huurders, gemeenten en woningcorporaties en dat die relatie op rijksniveau er helemaal niet is. Daar zullen we dus aan moeten werken.'

Overigens hangt die complexiteit samen met een ander bespreekpunt: het vermogen van de corporaties. 'In feite is het simpel', meent Calon. 'Zolang er heel weinig mensen over heel veel geld gaan, heb je een probleem. Dan worden bepaalde mensen jaloers. We zitten met het probleem dat het maatschappelijk vermogen in de sector van niemand is. En dus doet iedereen een greep in de kas zodra hij de kans krijgt. De vraag is dan ook of dat vermogen niet een eenduidige eigenaar en een duidelijke bestemming moet krijgen.'

Een ander punt is het regentengedrag in de corporatiesector. 'De tijd van regenten die vinden dat zij wel weten wat goed voor u is, is voorbij. En dat is maar goed ook. Niet iedereen vindt een Hema-worst lekker. Er zijn ook mensen die voor Unox gaan. Het probleem is dat een corporatiewoning geen worst is. Er is veel minder keuzevrijheid. En als de woning er eenmaal staat, staat ze er meteen voor vijftig jaar of langer. Hoe gaan we om met de mensen die iets anders willen? Gaan we ze negeren of proberen we te luisteren?'

Van bezit naar gebruik

En dan moet er volgens Calon ook nog eens nadrukkelijk rekening worden gehouden met een aantal trends. 'We hebben de afgelopen eeuw hele mooie bedrijven tot stand gebracht, die bijzonder kostenefficiënt woningen en andere zaken kunnen produceren. Maar we zijn in de race om daar te komen wel de mensen waar we het voor deden kwijt geraakt. Het is niet voor niets dat mensen er steeds vaker voor kiezen om de zaken dan maar zelf te gaan organiseren. Daar moeten we iets mee.'

Een andere trend is de gewijzigde blik op eigendom. 'Het bezit is onder de jeugd niet meer altijd het belangrijkste, het gebruik daarentegen wel. Jongeren hoeven niet meer zo nodig een cd of een dvd in de kast te hebben staan, zolang ze maar naar de muziek kunnen luisteren of

de film kunnen zien. Dat heeft gevolgen voor de corporatiesector. Misschien wordt huren wel weer veel populairder dan kopen.'

En dan is er nog de waan van de dag. 'Mede als gevolg van de zeer hoge informatiesnelheid gebeuren er heel snel zeer ingrijpende zaken. Daar laten we ons teveel door afleiden. Want in feite moet het in de volkshuisvesting juist over de lange termijn gaan.'

Over al deze punten moet worden gesproken om de toekomst van de woningcorporaties veilig te stellen, zo meent Calon. Waarbij voorop staat dat de woningcorporaties zich weer verbinden en verbonden moeten gaan voelen met de mensen waar het om gaat, meent Calon. 'Het gaat primair om de mensen voor wie we het doen. Met hen moeten we het meest hecht verbonden zijn. Daarnaast moeten we ons tot op het niveau van de werkvloer verbinden met de lokale overheid, andere organisaties en andere sectoren. Corporaties moeten zich in feite weer dienstbaar durven opstellen. Als dat lukt ligt er een hele mooie toekomst voor deze sector in het verschiet.'

Wat is de corporatie van de toekomst?

(meerdere antwoorden mogelijk)

Onderwerp	Algemeen	Werkt bij corporatie	Werkt niet bij corporatie
Een organisatie met een maatschappelijke adviesraad met statutaire bevoegdheden	38%	39%	37%
Een stichting	36%	39%	30%
Een 'holding' van coöperatieve verenigingen op lokaal niveau	31%	29%	35%
Lokaal georiënteerde organisaties zonder de huidige onderlinge, sectorale solidariteit	30%	31%	27%
Organisatie als onderdeel van een 'sectorale holding' (zoals Rabobank)	23%	26%	18%
Een vereniging met ledeninvloed	13%	7%	24%

Bron: Flits-enquête De Vernieuwde Stad / Corporatie NL opleidingen, juni 2013







De Vernieuwde Stad is een platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 23 leden vertegenwoordigt het platform ruim één derde van de socialehuursector. Het richt zich op de vraagstukken én uitdagingen rondom het wonen in grote steden en in vitale wijken.

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



devernieuwdestad

De publicatie *De corporatiesector van de toekomst* verschijnt t.g.v. het gelijknamig jaarcongres op 28 juni 2013 (dagvoorzitter Marga Miltenburg). De enquêteresultaten komen uit een a-selecte online steekproef gehouden in juni 2013.

Tekst Eric Harms (Harms Communicatie)/

De Vernieuwde Stad

Tabellen/Grafieken CorporatieNL

Foto's René van den Burg

Ontwerp/opmaak Carta – communicatie & grafisch ontwerp

Druk Prezco

augustus 2013

De corporatiesector van de toekomst was de titel van het onlangs gehouden jaarcongres van De Vernieuwde Stad. In hun bijdragen brachten Marien de Langen (De Vernieuwde Stad), Paul Schnabel (voormalig SCP) en Marc Calon (Aedes) elementen in voor een agenderende discussie over een toekomstbestendige corporatiesector. Daarbij gaat het om een helder geformuleerd domein, verbinding met de burger en verbondenheid met de maatschappij.

De Vernieuwde Stad
Postbus 9959
1006 AR AMSTERDAM
devernieuwdestad@afwc.nl
www.devernieuwdestad.nl

A decorative graphic in the bottom right corner of the page. It consists of two overlapping, stylized building shapes. The left shape is yellow and the right shape is dark blue. Both shapes have several white rectangular cutouts, resembling windows or architectural details. The shapes are tilted and overlap each other, with the yellow shape in front of the blue one.