



# **12½ jaar De Vernieuwde Stad**

**(6 maart 2002 – 6 september 2014)**

September 2014



# 1 De start (2001-2002)

## Polmans Beraad

In het najaar van 2001 vergaderen met enige regelmaat vijf bestuurders van grootstedelijke corporaties (de Alliantie, Mitros, Vastgoedfonds Lieven de Key, Vestia en Woningbedrijf Amsterdam) in het Polmans Huis in Utrecht op zaterdagochtend. De vijf kennen elkaar vooral vanwege hun gezamenlijk verleden; de meesten zijn betrokken geweest bij gemeentelijke woningbedrijven en/of hun corporatie bestaat (voor een deel) uit een voormalige gemeentelijk woningbedrijf.

De vijf zijn ontevreden over de belangenbehartiging door Aedes en de geringe aandacht voor de stedelijke volkshuisvesting. In hun ogen heeft Aedes te weinig oog voor de specifiek grootstedelijke vraagstukken – daar ligt toch ook de kern van de volkshuisvesting! – en te veel oog voor het in de kruiwagen houden van alle kikkers van corporatieland.

Het *Polmans Beraad*, zoals de vijf zich een beetje 'jongensboekachtig' hebben genoemd, nodigt daarom Aedes-voorzitter Willem van Leeuwen uit om daar over te praten. Tijdens dat gesprek nodigt Van Leeuwen hen op hun beurt uit om zich te manifesteren binnen de vereniging en een 'categoraal' kiesplatform te worden voor de volgende ledenraadsverkiezingen. De overige kiesplatforms zijn traditiegetrouw 'regionaal', langs geografische lijnen (provincies of delen van provincies), georganiseerd.

## Denk- en lobbyclub

Dat betekent nogal wat: er moet een (kleine) organisatie worden opgezet, een naam worden bedacht en een manifest worden geschreven. Maar eerst moet er een voorzitter worden gekozen. Al snel zijn de vijf van het eerste uur het erover eens dat dit Jim Schuyt moet zijn. En zo wordt Jim de eerste voorzitter. Vanuit Mitros wordt Yves Vermeulen voorgedragen en benoemd als secretaris om de organisatie op poten te zetten. Daar wordt de eerste tijd een groepje omheen gezet vanuit de bestuurlijke, communicatieve en beleidshoek van enkele leden van het Polmans Beraad. Inmiddels is ook De Woonplaats toegetreden tot de groep, zodat die uit zes bestaat.

Van meet af aan is duidelijk dat *De Vernieuwde Stad* – deze naam wordt gekozen – geen rechtspersoonlijkheid zal aannemen, geen nieuwe brancheorganisatie is, geen werkorganisatie zal opbouwen en dat het profiel er eentje is van een denk- en lobbyclub. De aangesloten leden zullen zelf het (inhoudelijke) werk doen en de strategische focus ligt op grootstedelijkheid.

Op 6 maart 2002 wordt het kiesplatform officieel door Aedes vastgesteld en is De Vernieuwde Stad 'erkend'. Op de kieslijst prijken vijf namen: Jim Schuyt (de Alliantie), Anton van der Vlist (Vestia), Lex Pouw (Woningbedrijf Amsterdam), Wim Duijster (Mitros) en Jaap van Gelder (De Key). Utrecht wordt de zetel van het platform.

## Manifest en Verkiezingen

In april 2002 ligt er al een manifest waarmee De Vernieuwde Stad de verkiezingen in gaat. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt als volgt geschetst: "Corporaties hebben het vermogen om aan de bevordering van de zelfstandigheid, zelfredzaamheid en keuzevrijheid van alle burgers een belangrijke bijdrage te leveren en zijn daartoe ook bereid. De gedegen kennis van de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van onroerend goed, in combinatie met het vermogen om sociaal-maatschappelijke processen in buurten en wijken te begeleiden, maken ons uniek."

Kernwoorden voor De Vernieuwde Stad zijn: maatschappelijke opgave, lokale verankering, stedelijke vernieuwing, wonen & zorg, marktgericht huurbeleid, beheerste verkoop, participatie en verbetering dienstverlening. Het toezicht moet gericht zijn op de output.

Bij de ledenraadsverkiezingen krijgt De Vernieuwde Stad 2 zetels; Jim Schuyt en Lex Pouw (op basis van voorkeursstemmen) worden benoemd.

De Vernieuwde Stad bindt gelijk de kat de bel aan. Op 25 september 2002 organiseert het Platform een discussiebijeenkomst in het Utrechtse Griffpark, die ook bedoeld is voor andere, geïnteresseerde stedelijke corporaties. Tijdens die bijeenkomst ontstaat het idee om Minister Kamp van VROM een brief te sturen met vijf belangrijke aanbevelingen:

- concentratie van de stedelijke vernieuwing in een beperkt aantal wijken (40 à 60), lang voor de wijkaanpak van latere ministers;
- opheffing van de mismatch tussen corporatievermogens en corporatieopgaven;
- fiscale vrijstelling (BTW en OVB) voor stedelijke vernieuwing;
- marktconforme huren;
- behoud van huursubsidie.

De brief slaat in als een bom – Cobouw: “Corporaties zetten huursector volledig op zijn kop” – vooral in de corporatiesector. Aedes toont zich op het eigen congres niet gecharmeerd van het feit dát De Vernieuwde Stad eigenstandig naar buiten treedt en ook van de aanbevelingen die DVS in de brief doet. Een aantal collega’s reageert afwijzend. Toch is de steen in de vijver gegoid.

## 2 Groei (2003 – 2005)

### 2.1 Positionering en Organisatie

#### **Organisatievormen**

De eerste jaren worstelt het platform nog wel eens met de manier waarop zaken georganiseerd en het samenwerkingsverband geïmplementeerd moeten worden. Er is een *kerngroep* – de oprichters plus inmiddels Woonzorg Nederland – die zich voor het gemak nog steeds Polmans Beraad noemen. Er is een *kiesplatform* dat een plek heeft in de ledenraad van Aedes en een *achterban* van corporaties die erop gestemd hebben. En er is een *open discussieplatform*, bestaande uit de kerngroep en een informele achterban van sympathiserende corporaties. Dit laatste platform ijvert voor een eigenstandige positie als belangenbehartiger en spreekbuis van grootstedelijke vraagstukken.

Het kiesplatform en het discussieplatform heten allebei De Vernieuwde Stad en bestaan grotendeels uit dezelfde organisaties. Daartoe behoren corporaties als De Nieuwe Unie (nu Woonstad Rotterdam), Saenwonen (nu Parteon), Patrimonium (nu Rochdale), Woondrecht (nu Woonbron), Woonplus, Woonwaard en Woonzorg Nederland (vanaf 2005 ook lid van de kerngroep).

Het open platform, dat qualitate qua ook open staat voor niet-leden van Aedes, organiseert met regelmaat discussiebijeenkomsten in het Utrechtse Griffpark over bijvoorbeeld sectorfinanciering, huurbeleid, huursubsidie en fiscaliteiten. De kring van geïnteresseerden wordt langzaam groter. Ook De Woonmij (nu Parteon), AWV en Het Oosten (nu Stadgenoot), De Woonmaatschappij (nu Ymere), Olympus Groep (nu Eigen Haard) en Portaal sluiten zich aan.

Vanwege de losse organisatievorm blijft het mogelijk om vanuit het platform diverse, soms elkaar tegensprekende, geluiden te laten horen. De buitenwereld – politiek, brancheorganisaties, belangengroeperingen – kent De Vernieuwde Stad, maar het geluid van het platform is niet altijd unisono.

De opinies van De Vernieuwde Stad stroken niet altijd met die van de meer traditionele achterban van Aedes en ook niet altijd met bestuur en ledenraad van de branchevereniging. Dat leidt herhaalde malen tot spanningen. Overigens is De Vernieuwde Stad juist van mening dat diverse meningen in de sector geïmplementeerd en gehoord moeten kunnen worden.

#### **Kracht in Verscheidenheid**

Voor De Vernieuwde Stad is het duidelijk dat de sector, en dus ook de brancheorganisatie, anders georganiseerd zou moeten worden. Er moet meer ruimte komen voor het behartigen van deelbelangen in de sector door groepen betrokken corporaties. Conform de metafoor van Aedes, 'het huis met veel kamers', wordt voorgesteld 'kamers' te organiseren binnen de branche(organisatie). Deze kamers zouden de verdieping, belangenbehartiging en woordvoering van hun eigen thema's moeten verzorgen. Aedes zou zich moeten richten op een beperkt aantal (sectorbrede) speerpunten en langetermijnontwikkelingen en ruimte moeten geven aan de 'kamers' met een werkorganisatie die goed geëquipeerd is voor strategische discussies.

Deze koers wordt besproken met en gedeeld door platforms als MKW, Kences en regionale platforms in Groningen/Drenthe, Limburg, Midden-Nederland en de Noordvleugel Randstad. De koers wordt samengevat in de notitie *Kracht in Verscheidenheid* die ultimo 2004 aan bestuur en RvC van Aedes wordt aangeboden. Gelijktijdig met de oproep van al die platforms een Verenigingscommissie in te stellen om de reorganisatie vorm te geven. Dat zou afgerond moeten zijn vóór de Ledenraadsverkiezingen van 2006.

Eind 2005 blijkt dat deze verbouwing van het huis met veel kamers niet door zal gaan. Aedes blijft een organisatie met een ledenraad voor regionale en categorale kiesplatforms. Daarmee zal de vereniging divers genoeg zijn. Voor De Vernieuwde Stad gaat deze verbouwing echter niet ver genoeg. Eind 2005 kiest De Vernieuwde Stad er vervolgens voor een verband te worden van grote, grootstedelijke, ontwikkelende corporaties, los van de ledenraad van Aedes.

## 2.2 Investeren in Stedelijke Vernieuwing

### **Mismatch**

In zijn brief aan Minister Kamp (oktober 2002) doet de Vernieuwde Stad vijf aanbevelingen om de grootstedelijke volkshuisvesting te steunen, waaronder het opheffen van de mismatch in omvang tussen corporatievermogens en corporatieopgaven. Daarmee kunnen de, volgens het platform, 40-60 probleemwijken aangepakt worden.

*Voor de bovengenoemde probleemgebieden zullen dan wel meer middelen moeten worden ingezet. Onzes inziens dient er nu echt serieus werk te worden gemaakt van het efficiënt en effectief inzetten van het substantiële vermogen van de corporatiesector. De mismatch tussen corporaties met een fors vermogen en weinig opgaven en corporaties met veel opgaven en weinig vermogen dient te worden geslecht.*

*Volgens ons zou de sector het initiatief moeten nemen tot een niet vrijblijvende en zelfs afdwingbare vermogensafhankelijke heffing. Dit initiatief zou verder moeten gaan dan relatief vrijblijvende initiatieven zoals collegiale financiering, het WIF en het Sluitend Stelsel.*

### **Garantiefonds**

De Werkgroep Investeren (eerst nog 'Verevening' geheten), onder leiding van Jim Schuyt, gaat in gesprek met Aedes, WSW, CFV en VROM. Doel is om een verevening binnen de sector van vermogens te realiseren zonder met middelen te schuiven. Daartoe wordt het *Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing* bedacht. Een vehikel waarbij de vrij beschikbare investeringsruimte van corporaties wordt ingezet voor collega's die de in de stedelijke vernieuwing noodzakelijke investeringen niet zelfstandig volledig kunnen financieren.

Het GSV wordt op 26 februari 2003 op een persconferentie in Den Haag gelanceerd door De Vernieuwde Stad, Aedes en WSW. De drie partijen presenteren daar 1 juli ook de verdere uitwerking. Het initiatief krijgt zeer veel media-aandacht en is 'trending topic' in de sector. Het GSV wordt overigens nooit echt ingezet. De discussie over de afroming door de overheid van corporatievermogens of verplichte verevening van middelen via de overheid is wel gesmoord, ook al moet De Vernieuwde Stad daarna bij de Tweede Kamer nog pleiten voor het niet overnemen van de adviezen uit het VROM-Raad advies *Omgaan met Overmaat* voor een Investeringsmaatschappij Stedelijke Vernieuwing.

### **Ontwikkelen**

In 2005 was er forse kritiek op het geringe bouwvolume van corporaties. Volgens De Vernieuwde Stad – bouwer van 2800 huur- en 1.600 koopwoningen in 2004 tegen 7000 huur- en 2.200 koopwoningen in 2005 – was dat mede te wijten aan het feit dat de overheid vanaf 2000 ingezet had op de bouw van koopwoningen, terwijl Minister Dekker nu juist weer meer huurwoningen wilde.

Belangrijk was dat er te weinig bouwgrond voorradig was voor die huurwoningen en dat de daadkracht om locaties te ontwikkelen van overheidszijde vaak te gering is. Dat blijkt uit een onderzoek dat De Vernieuwde Stad samen met de Neprom doet – *Investeren in Ruimtelijke Kwaliteit* – en dat tot de conclusie leidt dat er extra inzet en investeringen nodig zijn.

## 2.3 Prijsbeleid

In de brief aan Minister Kamp met de vijf aanbevelingen om de grootstedelijke volkshuisvesting te ondersteunen, pleit De Vernieuwde Stad voor meer marktconformiteit in de huurprijsbepaling en voor behoud van de huursubsidie. De Vernieuwde Stad ziet volkshuisvestelijke middelen weggelopen, omdat wóningen goedkoop worden gehouden en niet bewóners worden gesubsidieerd en vindt het duidelijk dat de werelden van koop en huur steeds verder uit elkaar groeien door het strikte huurbeleid. Dus:

*Wij pleiten er dan ook voor om het huidige stringente huurverhogingsbeleid los te laten en mogelijkheden te introduceren voor een meer marktconform huurbeleid. Hier staat uiteraard tegenover dat wij dan ook bereid zijn om aan huishoudens met lage inkomens aanvullende huursubsidietoelagen of andersoortige woonkostentoeslagen uit te keren opdat deze kwetsbare groep niet de dupe wordt van een meer marktconform huurverhogingsbeleid.*

Daarnaast vindt De Vernieuwde Stad de op de loer liggende bezuinigingen op de (vigerende) huursubsidie gevaarlijk. Het zou kunnen leiden tot stagnatie in de herstructurering, omdat voor een huurder elke volgende woning veel duurder is dan degene die hij dan huurt.

Over marktconforme huren lopen de meningen in de sector uiteen; moeten de opbrengsten gebruikt worden voor meer vraagondersteuning – huurtoeslag in welke vorm dan ook – of om de herstructurering te betalen? Hoe onderscheiden corporaties zich straks nog van particuliere verhuurders? En: wie bepaalt wat betaalbaar is? De Werkgroep Huurbeleid (onder leiding van Anton van der Vlist van Vestia) probeert het begrip ‘markthuur’ te operationaliseren door onderzoeksbureau OTB een onderzoek daarnaar te laten doen.

Vastgesteld wordt dat een ‘markthuur’ het best vergeleken kan worden met de ‘gebruikskosten’ van een eigenaar-bewoner. Tevens constateren de onderzoekers dat er grote verschillen in huurpotentie zitten tussen bijvoorbeeld Utrecht en Den Haag, omdat in Utrecht de WOZ-waarde (door de zwaardere waardering van de locatie) hoger ligt en de woningmarkt meer gespannen is, terwijl de huren in Den Haag al hoog zijn en de WOZ-waarden lager. Het systeem werkt dus niet voor iedereen profijtelijk. Evident wordt wel dat het opnemen van omgevingspunten in het WWS en het periodiek toetsen van het inkomen van huurders goed zouden kunnen werken.

Een belangrijke conclusie is dat in ieder geval het hele systeem van huurbeleid en huursubsidie integraal onder de loep moeten worden genomen, waarbij ook de vraagondersteuning in de koop moet worden betrokken. Daarover wordt met een keur aan externe deskundigen en opinion leaders gesproken en met groepen en organisaties van huurders en verhuurders.

Onderwijl probeert in 2004 brancheorganisatie Aedes met Minister Dekker een deal te sluiten. *De Grote Beweging* beoogt een uitruil van op termijn meer ruimte in het huurbeleid en een vergroting van het geliberaliseerd gebied, met als contramal meer investeringen door corporaties, een afdracht van jaarlijks € 250 miljoen en een beperking van de huursubsidie. Ook komen Aedes en de Minister een kleine vrijwillige bijdrage aan huursubsidieontvangers overeen, te betalen door corporaties, de zogeheten *Kleine Beweging*.

De Vernieuwde Stad vindt de ruimte in de huursombenadering echter veel te krap, de afdracht te zwaar, de gewenste investeringen te omvangrijk voorgeschreven, de beperking van de vraagondersteuning ongewenst en de gevolgen voor de middeninkomens te groot. De plannen sneuvelen uiteindelijk in de Eerste Kamer. Nog in 2006 wil het Kabinet Balkende III een betaalbaarheidshoofdschikking invoeren bij corporaties om zo de vraagondersteuning te kunnen blijven betalen. De Vernieuwde Stad wijst de Minister op het kromme van dergelijke gelegenhedswetgeving. Vanaf 2007 zal het Kabinet Balkenende IV zich echter terugtrekken op een uiterst gematigd huurbeleid en het niet tornen aan de hypotheekrenteaftrek; beide zaken betreurt De Vernieuwde Stad.

## 2.4 Financiën

Bij De Vernieuwde Stad is van meet af aan financiering van investeringen een hot item. Dat raakt natuurlijk ook aan de thema's Huurbeleid en Vraagondersteuning en de Ordening van de sector. In 2004 geeft De Vernieuwde Stad opdracht aan PWC om, ondersteund door RIGO en CFV, een breed onderzoek doen naar de fiscalisering van de bedrijfsvoering van corporaties. Eerder is ook al gekeken of de vraagondersteuning (huursubsidie) ook niet geheel gefiscaliseerd zou kunnen worden.

Uitkomst van het onderzoek in 2005 is dat integrale fiscalisering goed is voor investerende corporaties maar de sector in zijn geheel wel veel geld kost. Fiscalisering van alleen de commerciële activiteiten is weer slecht voor investerende corporaties maar kost de totale sector minder.

## 2.5 Debat

De Vernieuwde Stad heeft altijd veel waarde gehecht aan het debat. Alleen door discussie en interactie ontstaat er verdieping van denkbeelden en draagvlak in- en extern. In de eerste jaren organiseert het platform discussiebijeenkomsten in het Utrechtse Griftpark, met name voor de groep corporaties die met het platform sympathiseert. Dan gaat het om thema's als Sectorfinanciering voor Stedelijke Vernieuwing, Nieuw Huurbeleid, De Grote Beweging en Herordening van de Sector.





## 3 Volwassenheid (2006-2014)

### 3.1 De Vernieuwde Stad groeit

#### ***Nieuwe vorm***

Als eind 2005 blijkt dat branchevereniging Aedes zich niet ontwikkelt tot een echt 'huis met veel kamers', kiest De Vernieuwde Stad ervoor een stevig verband te worden van grote, grootstedelijke, ontwikkelende corporaties, los van de ledenraad van Aedes. Het zal bij uitstek geen nieuwe branchevereniging worden; de bedoeling is een lichte organisatievorm op te tuigen waarbij 'de werkers' van de leden zich buigen over de dossiers, eventueel geholpen door externe deskundigen.

Het nieuwe platform zal ideeën ontwikkelen en opinies en standpunten voorbereiden die aan de branchevereniging worden aangeboden, maar waar het platform ook zelfstandig mee naar buiten zal kunnen komen. Het aantal strategische dossiers zal beperkt blijven tot zaken die tot de grootstedelijke problematiek horen en/of die de bedrijfsvoering van grote, grootstedelijke corporaties betreffen.

De corporaties uit de kring van 'sympathisanten' en/of die op het kiesplatform hebben gestemd in 2002, treden nu officieel toe tot De Vernieuwde Stad. En corporaties als Staedion, Wonen Limburg, Woonbron-Maasoever en Nijestee worden gevraagd zich aan te sluiten. Ze worden gevolgd door Volkshuisvesting Arnhem en Haag Wonen. In 2006 wordt het Platform De Vernieuwde Stad een groot en krachtig geheel. Er worden spelregels vastgesteld, een positiebepaling geformuleerd en de strategische dossiers benoemd: Prijsbeleid, Stedelijke Vernieuwing, Fiscalisering/Financiering, Grondbeleid en Ordening, en in de tweede lijn Werkgeverszaken, Governance, Transparantie en Benchmarking.

Vanwege de omvang van het Platform wordt er een DB gevormd dat met name de coördinatie verzorgt. Het Platform blijft ondersteund worden door een secretaris vanuit één van de leden. Er wordt geen werkorganisatie gevormd.

#### ***Contacten***

Van belang zijn ook goede contacten 'in het veld'. De Vernieuwde Stad heeft een geregeld Bestuurlijk Overleg met Aedes, er zijn goede contacten met bijvoorbeeld de Woonbond, de Neprom, een aantal Tweede-Kamerfracties, de ministeries van VROM (thans BzK) en VWS, en een heleboel lijnen van individuele bestuurders naar organisaties en hun vertegenwoordigers.

Er zijn ook goede contacten met vele media. De Vernieuwde Stad wordt breed (h)erkend als de vertegenwoordiger van grootstedelijke corporaties en hun vraagstukken.

### 3.2 Nieuwe rollen en ambities

#### ***Op zoek naar ordening***

Rond 2005 is het erg onrustig in de corporatiesector. Rapport na rapport verschijnt (SER, WRR, CDA, Rigo, Adviescommissie De Boer) over het corporatiebestel. Daar bovenop geeft de Europese Commissie aan dat er een gelijk speelveld moet komen voor enerzijds corporaties en voor ontwikkelaars en particuliere verhuurders anderzijds.

Het Nederlandse kabinet – in de persoon van Minister Dekker – reageert daarop door de wens uit te spreken om te garanderen dat corporaties belasting gaan betalen voor hun commerciële activiteiten en dat de staatssteun alleen bij de kernactiviteiten terecht komt. Tegelijkertijd wil zij een straf huurbeleid om zo socialehuurwoningen sneller geliberaliseerd te krijgen en mogelijkwerwijs een verkoopplicht van huurwoningen. Volgens haar mogen socialehuurwoningen alleen worden toegewezen aan mensen met een inkomen < € 33.000 en moet er een juridische scheiding komen tussen de kern- en de commerciële activiteiten.

#### ***Weerbare wijken***

In 2006 definieert De Vernieuwde Stad haar investeringsrol opnieuw. Het doel wordt nu geformuleerd als het werken aan weerbare wijken,

*wijken die weer als gezonde maatschappelijke omgevingen functioneren en die mensen stimuleren om verder te komen. [...] Weg van de neerwaartse spiraal van ontmoediging, onveiligheid, slechte gezondheid en achterstanden [...]. De oplossingen moeten dan ook gevonden worden in de keten wonen-leren-werken-zorg.*

De stellingname valt in goede aarde, want ook het Kabinet (in de persoon van minister Winsemius) roept eind 2006 op tot een wijkaanpak (van wellicht wel 140 wijken). De Werkgroep Investeren (geleid door Martien Kromwijk) doet voor de eerste keer een inventarisatie van de voorgenomen investeringen, zowel in de fysieke pijler als in de sociaaleconomische. Onderzoek maakt duidelijk dat de corporaties van De Vernieuwde Stad in 2007-2020 jaarlijks € 2,5 miljard in stedelijke vernieuwing en jaarlijks € 200 miljoen in leefbaarheid en sociale programma's gaan investeren, een verdubbeling respectievelijk verdrievoudiging van het investeringsniveau van 2005. De aankondiging begin 2007 levert veel publiciteit en positieve respons op.

### **Vogelaarwijken**

Een delegatie van De Vernieuwde Stad bezoekt zomer 2007 minister Vogelaar. In de achterzak hebben de deelnemers het aanbod om maatschappelijk vastgoed van de overheid over te nemen.

Het nieuwe kabinet heeft duidelijk gemaakt dat in zijn regeerperiode de corporaties € 3 miljard moeten bijdragen aan het rijksbeleid. Brancheorganisatie Aedes zet hier een Antwoord aan de Samenleving naast waarin de nieuwe ambities van de hele sector werden verwoord, waaronder de wijkaanpak.

Er komt op basis hiervan een Onderhandelaarsakkoord tot stand tussen de Minister en Aedes, waarin o.a. vastgelegd wordt dat de gezamenlijke corporaties tien jaar lang € 250 miljoen additioneel gaan investeren. De Minister bepaalt alvast hoeveel wijken en ook welke wijken – de zogenoemde 'Vogelaarwijken' – hiervoor in aanmerking komen, hoe de verdeling plaats moet vinden, hoe de solidariteit in de sector wordt vormgegeven en hoe de wijkaanpak wordt ingericht.

Deze top-down benadering van de Minister, inclusief de besluitvorming erover binnen de brancheorganisatie, vindt in de ogen van De Vernieuwde Stad geen genade. De Vernieuwde Stad vindt het wel van belang dat de sector solidair is met de corporaties die in de wijken keihard werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid. Het Aedescongres besluit in november 2007 om niet in te stemmen met het Onderhandelaarsakkoord, maar wel te gaan zoeken naar een andere vorm om de financiële solidariteit vorm te geven.

Omdat de Minister en Aedes er niet in slagen om tot een akkoord te komen waarin de corporaties de gevraagde investeringen garanderen, besluit de Minister in 2008 de solidariteit te regelen door een heffing via het CFV. De (financiële opzet van de) aanpak van de Vogelaarwijken sneuvelt na enkele jaren bij het aantreden van het kabinet Rutte-I, dat verder van mening is dat corporaties zich niet (meer) bezig moeten houden met een brede wijkaanpak.

### **Fiscalisering**

De financiële huishouding van woningcorporaties is van groot belang voor het slagen van de grote investeringswens. De Vernieuwde Stad constateert al in 2004-5 dat invoering van de VPB voor alle activiteiten van corporaties in het algemeen nadelig uitvalt, maar voor investerende corporaties gunstig is. Partiële fiscalisering daarentegen raakt alleen de commerciële activiteiten en is dus slecht voor corporaties die veel investeren. Uiteindelijk speelt het platform een belangrijke rol in de totstandkoming van een *Vaststellingsovereenkomst* (VSO) tussen de sector en de fiscus in 2007. Daarvoor is een intensief traject geweest van De Vernieuwde Stad met Aedes, PWC, Ernst & Young en de Belastingdienst.

In 2008 wordt de integrale VPB ingevoerd in de sector, mede geïnstigeerd door de wens van de Rijksoverheid om middelen aan de sector te onttrekken. Bij het opstellen van de 'set of rulings' met de Belastingdienst speelde De Vernieuwde Stad een duidelijke rol in de onderhandelingsdelegatie.

### **Grondbeleid**

Een ander relevant punt rond de wens tot investeren, vormt het grondbeleid. In de eerste jaren van de 21<sup>e</sup> eeuw stijgt de bouwproductie; daarmee wordt meer woonruimte geschapen in Nederland en worden de wijken meer weerbaar gemaakt. De voortgang van de verstedelijking lijkt echter te stikken door een gebrek aan bouwlocaties en aan investeringen van de Rijksoverheid. Dat constateren De

Vernieuwde Stad (die daarvoor ook een aparte werkgroep voor opricht), de Neprom en de G4 in *Investeren in Ruimtelijke Kwaliteit* (2007), ook onderwerp van het jaarcongres.

Nadat de financiële crisis is gestart, wordt de noodzaak voor een apart Werkgroep Grondbeleid (sinds 2006) niet meer gevoeld bij De Vernieuwde Stad.

### **Duurzaamheid**

Er zijn bij De Vernieuwde Stad ook ruimschoots ambities op het gebied van Duurzaamheid. In 2007 wordt daarom ook dit dossier opgepakt naar aanleiding van gesprekken met Natuur & Milieu. Het Platform overlegt ook periodiek met Aedes, Senter Novem, de Woonbond en het platform PeGo. Te bereiken doelen zijn kennisuitwisseling, nieuwe energievoorzieningsvormen, innovatie en schaalvoordeel. Eind 2008 besluit De Vernieuwde Stad dat duurzaamheid geen exclusief grootstedelijk thema is. De Werkgroep wordt opgeheven en er wordt voortaan met Aedes samengewerkt. Ook is er al sprake van landelijke en lokale prestatieafspraken.

In 2010 inventariseert het Platform nog eenmaal de duurzaamheidsinitiatieven van de aangesloten leden en biedt die het Kabinet aan. Er worden geen separate afspraken gemaakt.

### **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

Het beleid van Minister Dekker, dat uitgaat van een straf huurbeleid om zo veel socialehuurwoningen te liberaliseren, wordt niet voortgezet door het Kabinet Balkenende IV. Dat steekt vanaf 2007 in op een uiterst gematigd huurbeleid en tornt niet aan de hypotheekrenteaftrek. Beide zaken betreurt het Platform. De Werkgroep Prijsbeleid start onder leiding van Jaap van Gelder een 'green field study' met het OTB. Daarin onderzoekt men hoe een woningmarkt zonder regels zou functioneren, wat er dan mis gaat en wat je dan moet repareren.

In de publicaties *Idealen van Woonbeleid* en *De woningmarkt ontsloten* en op het congres stelt De Vernieuwde Stad samen met de SEV vast dat de overheid zich moet beperken tot de definiëring van het publieke belang, het vaststellen van minimale kwaliteitsniveaus en het zorgen voor een inkomensafhankelijke en eigendomsonafhankelijke vraagondersteuning en voor huurbescherming. Corporaties richten zich dan op de neveneffecten die, landelijk dan wel regionaal, ontstaan rond beschikbaarheid en betaalbaarheid en rond segregatie en verpaupering.

### **Congressen**

De verschillende thema's die spelen in deze periode van nieuwe rollen en ambities keren ook terug op de congressen van De Vernieuwde Stad. Na de discussiebijeenkomsten die in de eerste jaren worden gehouden in het Utrechtse Griffpark, gaat De Vernieuwde Stad vanaf 2005 meer officiële symposia/congressen organiseren (m.b.v. Rostra Congrescommunicatie) voor de bredere buitenwereld. Doel is om onderwerpen te agenderen, waarbij ook vaak resultaten van onderzoeken worden gepresenteerd.

Het eerste congres-nieuwe-stijl heeft als thema de Fiscalisering. PWC presenteert de uitkomsten van een onderzoek naar invoering van VPB voor van corporaties. In 2006 gaat het over de wenselijkheid van Integrale Vraagondersteuning, een fiscaal gestuurd sectorneutraal woonbeleid.

## **3.3 Pas op de plaats**

### **Financiële crisis**

In 2008 is de financiële crisis uitgebroken. De Vernieuwde Stad wijst Minister Van der Laan erop dat de investeringscapaciteit van corporaties afneemt doordat nieuw gebouwde koopwoningen, ook degene die zijn overgenomen van ontwikkelaars, moeten worden omgezet in huurwoningen. De afname van de productie heeft forse financiële gevolgen voor de overheid. Daarom adviseert De Vernieuwde Stad stimuleringsmaatregelen, zoals reductie van grondkosten en overdrachtsbelasting en verhoging van de borgingsgrens van het WSW. De Minister kiest in 2009 alleen voor een stimuleringsbudget.

### **Stimulansen**

De crisis vraagt om nieuwe initiatieven. De Vernieuwde Stad laat in 2010 Ortec onderzoeken of pensioenfondsen en beleggers genegen zijn delen van het corporatiebezit over te nemen, maar die interesse blijft zeer beperkt. PWC kijkt voor De Vernieuwde Stad naar fiscale stimulansen om het

investeren in wijken te versterken. En samen met de Belastingdienst analyseert De Vernieuwde Stad of 'horizontaal toezicht' tot een effectievere relatie tussen corporaties en fiscus leidt

### **Marktpartijen**

Omdat de wijkaanpak nog steeds doorgang vindt, is De Vernieuwde Stad geïnteresseerd in een effectieve manier om die te verrichten. Daarom laat het platform, samen met de Neprom en VROM, de TU Delft een onderzoek doen naar de betrokkenheid van marktpartijen bij de stedelijke herstructurering en de meerwaarde die de samenwerking tussen marktpartijen en corporaties oplevert. Die meerwaarde, zo blijkt uit het rapport *Zij maakt het verschil* (2009), ligt in inhoudelijke, financiële, organisatorische en communicatieve zaken.

De wens om te achterhalen wat nu succesvol is in de wijkontwikkeling leidt in 2011 tot het initiatief van de Werkgroep Stedelijke Vernieuwing, onder leiding van Willem Krzeszewski en met Gerrit Breeman als stuwende kracht, om samen met De Argumentenfabriek acht stedelijke wijken te bestuderen en te analyseren wat de succesfactoren zijn in de wijkaanpak en wat het kantelmoment is waarop de wijk verder vooruit kan. Dat leidt tot een schat aan ervaringen, gebundeld in een Kaartenboek

### **Huurruimte**

De zoektocht naar een rechtvaardig en breed gedragen huur- en prijsbeleid dat recht doet aan de wens tot het werken aan beschikbaarheid en betaalbaarheid en tot een gezonde bedrijfsvoering, gaat onverminderd door.

Naar aanleiding van gesprekken met deskundigen stelt De Vernieuwde Stad in 2009 – in *Een nieuw evenwicht* – dat een rechtvaardig huurbeleid uitgaat van financiële ondersteuning van het subject wat zelfs tot extra huurinkomsten kan leiden. De vraag alleen is of er nog zoveel huurruimte is. Onderzoek laat zien dat er nog wel rek in het verhogen van huren zit – met name in de Noordvleugel Randstad – maar dat in grote delen van het land de vraaghuur al gelijk is aan de markthuur. Dat vormt ook de kern van het beleid van Minister Donner die hogere huren in gespannen woningmarkten wil stimuleren en dat regelt via de *Donnerpunten*, de extra WWS-punten die alleen in gespannen woningmarkten vallen.

Daarop gaat De Vernieuwde Stad in 2010/2011 in gesprek met Aedes en de Woonbond om onderzoek te doen naar andere betaalbaarheidsmodellen. Daarbij worden de vraaghuur (huidige huur), de markthuur (de theoretisch mogelijke huur) en de betaalbaarheidshuur (wat kunnen mensen betalen) onderscheiden.

Daaruit rolt onder andere de wens terug te keren naar de huursombenadering, omdat het vigerend huurbeleid vooral nieuwe en verhuizende huurders treft en zittende huurders ontziet. Die benadering wordt ook opgenomen in het plan *Wonen 4.0* van Aedes, Woonbond, Vereniging Eigen Huis en NVM/VBO/Vastgoedpro. Tegelijk wordt gekeken naar wat volgens Nibud-normen voor mensen betaalbaar is aan huur.

### **Ideeën over ordening**

De Ministers volgend op de voortijdig afgetreden Minister Dekker (Winsemius, Vogelaar, Van der Laan, Middelkoop, Donner en Spies), proberen onderwijl elk te komen tot een heldere ordening in de sector. Daarvan zijn steeds de ingrediënten: socialehuurwoningen in principe toewijzen aan de doelgroep, level playing field door scheiding kern- en commerciële activiteiten, beperking van het werkdomein van corporaties, verscherping toezicht (in- en extern), intensievere relatie met gemeenten en met stakeholders, en striktere voorwaarden aan governance, fusies en schaalgrootte. Geen van de ministers slaagt erin tot een voldragen en vastgesteld arrangement te komen.

De sector reageert ook verdeeld op een aantal voorstellen. Zo verzet De Vernieuwde Stad zich tegen Aedes' nadruk op zelfregulering als oplossing voor het vraagstuk van het toezicht. In 2008 publiceert De Vernieuwde Stad het rapport *Bescherming van het publieke belang*, waarin het stelt dat dat belang het best gediend wordt door een heldere omschrijving van het domein van corporaties én door het instellen van een onafhankelijke, externe autoriteit die de output en outcome van corporaties objectief gaat beoordelen. (Die Autoriteit is er in 2014 overigens nog steeds niet.)

De ideeën van De Vernieuwde Stad vinden hun weg naar de ordening zoals de *Commissie Meijerink* die zich voorstelt. In de nadere uitwerking van de Minister komt echter steeds meer aandacht voor de incidenten in de sector met als reflex de wens tot centralisatie van Rijksinvloed.

### **Fundamenteel**

De Vernieuwde Stad pleit, met behulp van vooraanstaande scenariodenkers, voor een fundamentele oplossing voor de woonsector: een grondige herijking van het hele woonfinancieringsbeleid, reflectie op de stedelijke vernieuwing, behoud van investeringskracht en de constatering dat het aantal socialehuurwoningen best wat mag dalen.

Die doorbraak komt er voorlopig niet. Wel, op instigatie van Europa, een scherpere toewijzingsregeling voor socialehuurwoningen, waardoor volgens De Vernieuwde Stad de middeninkomens in de knel komen, en veel aandacht voor de scheiding tussen DAEB -/- niet-DAEB<sup>1</sup>. Wat het laatste betreft toont het De Vernieuwde Stad in 2011 met een onderzoek aan, dat er onvoldoende vermogen in de niet-DAEB tak terecht zal komen bij een scheiding tussen de twee takken.

De Vernieuwde Stad pleit er ook voor dat corporaties met dochterondernemingen in de stedelijke vernieuwing moeten kunnen blijven werken en geeft daarbij de juridische argumentatie. Tevens wijst De Vernieuwde Stad op de desastreuze gevolgen van een mogelijke verkoopplicht. Die is er ook niet meer gekomen.

Omdat bij een aantal incidenten in de sector, zoals bij Vestia, het toezicht de achilleshiel blijkt te zijn geweest, geeft De Vernieuwde Stad ook veel aandacht aan de kwaliteit van het (interne) toezicht, zoals op het congres van 2012.

### **Bedrijfsvoering**

De bestuurders van De Vernieuwde Stad besteden ook ruim aandacht aan hun bedrijfsvoering. Vanaf eind 2006 pakt De Vernieuwde Stad het dossier Werkgeverszaken op onder leiding van Jaap van Gelder. Geconstateerd wordt dat de geldende cao te collectief, te verzorgend en te regulerend is. Daarmee is er te weinig ruimte voor individuele verantwoordelijkheid en aanspreekbaarheid, voor eigen initiatief en voor eigen ontwikkeling en ondernemerschap. Daarbij is het loongebouw te duur en te inflexibel voor het type corporaties dat aangesloten is bij De Vernieuwde Stad.

In een uitgebreide rapportage claimt De Vernieuwde Stad in 2007 een marktconform loongebouw, een kader-cao en een sturende rol voor corporaties in de cao-onderhandelingen.

### **Congressen**

De thema's die centraal staan in deze periode, komen terug op de jaarlijkse congressen van De Vernieuwde Stad. In 2007 wordt op het congres over (condities voor) Investeren een gezamenlijk onderzoek van De Vernieuwde Stad, de Neprom en de G4 gepresenteerd. Op het congres van 2008, samen met de SEV georganiseerd, staat een studie naar *de Perfecte Woningmarkt* centraal.

Het jaar 2009 telt twee bijeenkomsten: een symposium samen met een ander corporatieplatform, het Woonnetwerk, over Mediabeleid waarbij nieuwe media centraal staan, en een congres over *de Agenda 2010-2015*, waarbij opion leaders als Flip de Kamp, Frank Kalshoven en Godfried Engbersen drie (verschillende) scenario's beschrijven. In 2011 presenteert Johan Conijn een onderzoek naar de (terug vallende) investeringsmogelijkheden en schetsen Martin van Rijn en Pieter van Geel twee toekomstrichtingen.

Vanwege de noodzaak om met het toezicht aan de slag te gaan, organiseert De Vernieuwde Stad in 2012 een congres over *Goed Toezicht* met onder andere een zeer boeiend vraaggesprek tussen Jim Schuyt en Gerard Erents over besturen en toezicht en de lessen die daarbij te formuleren zijn.

---

<sup>1</sup> Onder DAEB worden verstaan Diensten van Algemeen Economisch Belang die met staatssteun (mogen) worden uitgevoerd. Hieronder vallen met name het bouwen en exploiteren van socialehuurwoningen en bepaalde typen maatschappelijk vastgoed. Onder niet-DAEB valt met name het bouwen en exploiteren van duurdere huurwoningen en veel bedrijfsronerend goed en het bouwen van koopwoningen.

### 3.4 Nieuwe context

#### **Organisatie De Vernieuwde Stad**

In de loop der jaren breidt het Platform qua ledental uit met Domijn (2008), Vidomes (2010) en Havensteder (2011). De werkwijze van het Platform is sinds de standpuntbepaling in 2006 grosso modo hetzelfde gebleven. Het Platform telt in 2014 23 leden en vertegenwoordigt 35% van woningen van corporaties in de sector.

Vanuit de leden komen er regelmatig nieuwe vertegenwoordigers naar het Platform als er nieuwe bestuurders zijn aangesteld. De voorzitter van De Vernieuwde Stad blijft echter Jim Schuyt. Toch treedt Jim op 13 maart 2012 – precies na tien jaar voorzitterschap en ruim een jaar voor zijn vertrek bij de Alliantie – af als voorzitter. Hij wordt opgevolgd door Marien de Langen die de koers van de grootstedelijke belangenbehartiger met verve voortzet.

In de organisatie van het Platform zijn er slechts bescheiden veranderingen. Zo organiseren de bestuurders in 2012 voor het eerst een tweedaagse werkconferentie om een aantal thema's verder uit te diepen. In 2013 wordt het secretariaat, dat nu vanuit Amsterdam gaat werken, wat steviger en professioneler neergezet. En vanaf 2013 werkt De Vernieuwde Stad, naast de vijf werkgroepen die de vijf hoofddossiers voor hun rekening nemen, met kortstondige bestuurscommissies die onderwerpen (eerst) op bestuurlijk niveau analyseren. Ook worden er meer uitwisselingen tussen de leden opgezet rond thema's als HRM, internal auditing en bedrijfsvoering.

#### **Herzieningswet**

De discussie over het domein van corporaties brandt weer in volle hevigheid los. De wens van het kabinet Rutte-II, met Minister Blok als portefeuillehouder, is duidelijk: corporaties moeten terug naar hun kerntaak en de sector een stuk kleiner. In eigen kring voert De Vernieuwde Stad een stevige discussie over waar grootstedelijke corporaties voor staan. Op het druk bezochte congres in 2013 wordt dat uitgediscussieerd. Corporaties zijn er voor mensen die om (primair economische redenen) niet in hun huisvesting kunnen voorzien – dat is wellicht, per regio verschillend en een bredere doelgroep dan de Minister wil – en voor wijken die niet zelfstandig in staat zijn vooruit te komen. En dat alles met een gedegen bedrijfsvoering en veel aandacht voor governance.

In de *Novelle Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting* die Minister Blok vervolgens begin 2014 naar buiten brengt, komt dit onvoldoende tot uiting. Met name het werkdomein wordt heel erg ingeperkt, meer dan vorige Ministers dat deden. Het platform reageert met name op het feit dat de voorgestelde wetgeving het vrijwel onmogelijk maakt om gemengde wijken te bouwen en zo succesvol buurten en wijken te vernieuwen, met name door de strikte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB en de strakke regels rond het realiseren en financieren van niet-DAEB-projecten. Al eerder, in 2012, toont De Vernieuwde Stad dit zelfde aan.

De Novelle gaat, licht aangepast, in de zomer van 2014 naar de Tweede Kamer, vrijwel gelijk met de uitwerking ervan in een *Proeve van een Algemene Maatregel van Bestuur* (AMvB). Belangrijkste bezwaar van De Vernieuwde Stad blijft dat vele bepalingen eigenlijk niet uitvoerbaar zijn.

#### **Financiën onder druk**

De effecten van de financiële crisis worden steeds meer zichtbaar bij corporaties. Bij de jaarlijkse investeringsinventarisatie van De Vernieuwde Stad is te zien dat de nieuwbouwproductie inzakt van bijna 12.000 woningen in 2009 tot 9.400 in 2013 en naar verwacht tot circa 6.500 per jaar vanaf 2014.

Dan is inmiddels ook duidelijk geworden dat er een Verhuurdersheffing komt, die uit zal groeien tot een belasting van € 1,7 miljard per jaar in 2017. Een deel van die heffing kunnen corporaties financieren door te bezuinigen op bedrijfslasten en door de huren te verhogen, maar feit is dat de investeringscapaciteit fors zal dalen.

Dat wordt nog versterkt door de saneringsbijdragen die ook geheven worden. De Vernieuwde Stad maakt dat in 2013 en 2014 herhaalde malen duidelijk; cijfers laten zien dat de productie keldert. En dat is geen "investeringsstaking" zoals sommige politici menen.

Al In 2011 en 2012 vinden gesprekken plaats met opinion leaders in de financiële wereld, met name over de toegang tot de kapitaalmarkt voor investeringen in niet-DAEB. Daar blijven grote zorgen over. Vanwege de onzekere financiële tijden scherpt het WSW zijn risicobeheersingssysteem aan. Daarover vindt overleg plaats met De Vernieuwde Stad in 2013-2014.

### **Bedrijfslasten omlaag**

Een belangrijk middel om nog financiële ruimte over te houden om te investeren, is de bedrijfslasten te verlagen. De corporaties binnen De Vernieuwde Stad maken allemaal vanaf 2010 reorganisatie- en bezuinigingslagen. De Vernieuwde Stad laat ook, onder leiding van Cees van Boven en Arnold Pureveen, een benchmark doen over bedrijfslasten en overhead in 2013, gevolgd door een voorspellende benchmark 2014-6 (de 'roll forward') en een verdieping in bedrijfsprocessen.

De verlaging van de bedrijfslasten moet ook komen uit een rationalisatie van de arbeidsvoorwaarden van werknemers in de corporatiesector. In de jaren worden kleine stapjes gezet. De CAO wordt beperkter van omvang, de onderkant van het loongebouw wordt iets verlaagd en een vertegenwoordiger van de grote corporaties gaat deel uitmaken van de onderhandelingsdelegatie van de werkgevers.

In 2012 voert De Vernieuwde Stad onder leiding van Marco Meerdink een grondige analyse uit van de veranderingen op de arbeidsmarkt en de gevolgen voor 'het werken' en daarmee voor beleid op dit terrein. Dit loopt gelijk op met een steeds grotere nadruk op een beperking van de bedrijfslasten van organisaties, resulterend in een versobering van de organisaties en meer aandacht voor samenwerking bijvoorbeeld in duurzame inzetbaarheid en mobiliteit (2014). Daarmee is dit dossier nog steeds erg actueel.

### **Sociale kwaliteit**

De inzakkende productie is slecht voor de volkshuisvesting. In combinatie met de uitdrukkelijke wens van de kabinetten-Rutte dat corporaties geen koop- en middeldure huurwoningen meer mogen bouwen, zal dat leiden tot een forse rem op de vernieuwing van de stedelijke wijken.

Verlaging van het investeringsniveau in de stedelijke wijken zal ook gevolgen hebben voor de sociale kwaliteit, meent De Vernieuwde Stad. Daarom agendeert De Vernieuwde Stad in 2014 het thema 'druk op de portieken'. Het constateert dat de decentralisatie van het sociaal domein (zorg, welzijn en maatschappelijke ondersteuning) nadrukkelijk gevolgen zal hebben voor het samenleven in straten en portieken van met name de niet-zelfredzame huurders.

De Vernieuwde Stad laat een essay schrijven en congresseert erover. Daarna wordt ook de verbreding naar andere partijen gezocht om dit, voor De Vernieuwde Stad, uiterst relevante onderwerp verder uit te werken.

### **Betaalbaarheid**

Het kabinet Rutte kiest in 2012 voor een inkomensafhankelijke huurverhoging die ervoor moet zorgen dat hogere inkomens ook hogere huren gaan betalen, maar ook dat er meer middelen beschikbaar komen voor corporaties om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. De Vernieuwde Stad onderzoekt samen met Aedes (*Marktconforme huren en woonuitgaven*) in 2013 de mogelijkheid om de huren langjarig fors te verhogen. Die ruimte is er niet en er is, zo constateert ook de Woonbond, een snel groeiende groep die de huur moeilijk kan betalen.

Dat leidt tot een sectorbrede aandacht voor betaalbaarheid. De Werkgroep (onder leiding van Karin van Dreven) probeert in 2014 scherper te krijgen waar het probleem zich precies voordoet en welke maatwerk mogelijkheden er wellicht zijn. Daartoe worden inventarisaties onder de leden gehouden en een expertmeeting georganiseerd. Onderwijl werkt het Kabinet aan een hernieuwde introductie van de huursombenadering, maar is er in 2014 nog geen zekerheid over het stijgingsniveau binnen de huursombenadering boven inflatie en over de vraag of er daarbij sprake kan zijn van regionale differentiatie.

### **Congressen**

In 2013 gaat het congres over de actuele discussie rond het domein van corporaties; waar zijn corporaties precies van? In 2014 tot slot staan de decentralisaties in het Sociaal Domein centraal en de gevolgen voor burgers en corporaties. Dat leidt tot een pleidooi voor een hernieuwde oriëntatie op de kernfunctie van corporaties, ook in sociaal-maatschappelijke vraagstukken.

Van de congressen worden publicaties gemaakt die breed verspreid worden onder de leden, belanghouders en andere geïnteresseerden. Alle relevante documenten zijn ook te vinden op [www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl)

## Bijlage

### Overzicht leden De Vernieuwde Stad (september 2014)

<b>Naam</b>	<b>Vestigingsplaats</b>
De Alliantie	Huizen
De Woonplaats	Enschede
Domijn	Enschede
Eigen Haard	Amsterdam
HaagWonen	Den Haag
Havensteder	Rotterdam
Mitros	Utrecht
Nijestee	Groningen
Parteon	Wormerveer
Portaal	Utrecht
Stadgenoot	Amsterdam
Staedion	Den Haag
Vestia	Rotterdam
Vidomes	Delft
Volkshuisvesting Arnhem	Arnhem
Wonen Limburg	Roermond
Woningstichting Rochdale	Amsterdam
Woonbron	Rotterdam
Woonplus Schiedam	Schiedam
Woonstad Rotterdam	Rotterdam
Woonstichting De Key	Amsterdam
Woonzorg Nederland	Amstelveen
Ymere	Amsterdam

De leden zijn alfabetisch op bedrijfsnaam weergegeven. Vermeld zijn de vestigingsplaatsen van de leden, niet hun werkgebieden.

### Overzicht DB-leden

<b>Naam</b>	<b>Organisatie</b>	<b>Periode</b>
Jim Schuyt, voorzitter	De Alliantie	2002 – 2012
Yves Vermeulen, secretaris	Mitros; AFWC	2002 –
Jaap van Gelder	Wstg. De Key	2006 – 2009
Henk Jagersma	Staedion	2006 – 2008
Arjan Schakenbos	Woonstad Rotterdam	2008 – 2010
Gerard Anderiesen	Stadgenoot	2010 – 2012
Carla van de Wiel	Vidomes	2011 – 2014
Marien de Langen, voorzitter	Stadgenoot	2012 –
Bert Wijbenga	Woonbron	2012 –
Roel Steenbeek	Ymere	2013
Cees van Boven	Parteon	2013 –
Willem Krzeszewski	Staedion	2014 –



## Overzicht Werkgroepvoorzitters

<b>Naam</b>	<b>Organisatie</b>	<b>Periode</b>
<b>Investeren in Stedelijke Vernieuwing (vh. Verevening)</b>		
Jim Schuyt	De Alliantie	2002 – 2005
Martien Kromwijk	Woonbron	2006 – 2009
Willem Krzeszewski	Staedion	2010 –
<b>Huurbeleid/Prijsbeleid</b>		
Anton van der Vlist	Vestia	2002 – 2005
Koos Parie	Portaal	2006 – 2008
Jaap van Gelder	Wstg. De Key	2008 – 2009
Marien de Langen	Mitros; Stadgenoot	2010 – 2012
Karin van Dreven	Haag Wonen	2012 –
<b>Werkgroep Fiscalisering / Financiën &amp; Fiscalisering</b>		
Jim Schuyt	De Alliantie	2005 – 2012
Ber Bosveld	Woonmaatschappij; Ymere	2006 – 2008
Roel Steenbeek	Ymere	2012 – 2013
Cees van Boven	Parteon	2013 –
<b>Werkgroep Grondbeleid</b>		
Henk Jagersma	Staedion	2006 – 2007
<b>Werkgroep Ordening</b>		
Roel Steenbeek	Woonmaatschappij; Ymere	2006 – 2007
Rudy de Jong	Wonen Limburg	2007 – 2010
Gerard Anderiesen	Stadgenoot	2010 – 2012
Bert Wijbenga	Woonbron	2012 –
<b>Werkgroep Duurzaamheid</b>		
Anton van der Vlist	Vestia	2007 – 2008
Pieter Bregman	Nijestee	2008
<b>Werkgroep cao / Werkgeverszaken</b>		
Jaap van Gelder	Wstg. De Key	2006 – 2009
Vincent van Luit	Parteon	2010 – 2011
Marco Meerdink	Woonzorg Nederland	2011 – 2013
Henk Peter Kip	Mitros	2013 –
<b>Werkgroep Branche / Positionering</b>		
Jim Schuyt	De Alliantie	2002 – 2008
René Scherpenisse	Portaal	2008 – 2009
Arjan Schakenbos	Woonstad Rotterdam	2009 – 2010
Carla van de Wiel	Vidomes	2011 – 2013
<b>Werkgroep Communicatie</b>		
Yves Vermeulen	Mitros; AFWC	2002 –
Sylvia Kessen	Wstg. De Key / Loods	2002 – 2009







de**vernieuwde**stad

De Vernieuwde Stad  
Postbus 9959  
1006 AR AMSTERDAM  
[www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl)