



devernieuwdestad

Jaarbericht

De Vernieuwde Stad in 2016



De Vernieuwde Stad is het platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 25 leden vertegenwoordigt het platform bijna 40% 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, wisselt kennis en ervaring uit, onderzoekt, agendeert en voert het debat.

Jaarbericht

De Vernieuwde Stad in 2016

Amsterdam, maart 2017



	Voorwoord	3
1	De Vernieuwde Stad als platform	5
2	Thema's - I	7
3	Thema's - II	14
4	Communicatie	20
5	Organisatie	23
6	Financiële verantwoording	27

Voorwoord

Met de komst van de nieuwe Woningwet in 2015 leek de rust in de corporatiesector terug te komen. Veel corporaties waren in 2016 volop bezig met de zeer intensieve implementatie van het nieuwe wetgevingskader. Maar bij De Vernieuwde Stad stonden daarmee de overige werkzaamheden niet stil.

Daar waar door de rijksoverheid meerdere malen werd geklaagd over het vermeende niet bereidwillig zijn van corporaties om te investeren, liet De Vernieuwde Stad zien de komende jaren elk jaar circa € 1,9 miljard in nieuwbouw, verbetering en verduurzaming te willen steken en energie in de innovatie van de bouwkolom. Daar waar de zorgen over de betaalbaarheid van het huren toenamen, matigden de corporaties hun huurverhogingen. Daar waar de scheiding van wonen en zorg in de praktijk voor grote vraagstukken begon te zorgen, probeerde De Vernieuwde Stad de werelden van zorg, welzijn en wonen weer 'naar elkaar toe te organiseren'. En daar waar huisvesting en integratie van statushouders nog onvoldoende van de kant kwamen, ontwikkelden leden van De Vernieuwde Stad gemengde, al dan niet tijdelijke, complexen en zetten energie in op het delen van kennis en ervaring en het organiseren van het gesprek met de statushouders.

Naast voor wat we doen, had De Vernieuwde Stad in 2016 ook veel aandacht voor hoe we dingen doen. Zo agendeerde het platform de discussie over lokalisering, het op een lager schaalniveau leggen van verantwoordelijkheden voor het wonen, en keek het met een schuin oog naar buitenlandse verdienmodellen. Governance en bestuurlijk leiderschap stonden op de agenda, evenals de vele aspecten van een gezonde financiële huishouding (zoals het scheidingsplan, de niet-geborgde financiering en de marktwaardering, alsmede de praktijk van audit en interne beheersing) en de zorg voor een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering met het streven naar duurzame mobiliteit van medewerkers.

Bij dit alles blijft recht overeind staan dat we dit allemaal doen in het belang van onze bewoners. De huidige en de toekomstige. Daar is de focus op gericht. In 2017 willen we dat nog nadrukkelijker laten zien. We agenderen daarom voor het volgend jaar het thema 'Door de ogen van de Bewoner'. We willen gaan leren denken vanuit het perspectief van onze bewoners, en niet vanuit het perspectief van onze instituten. We willen leren welke vraagstukken opdoemen vanuit dat perspectief, hoe wij die vraagstukken kunnen helpen oplossen en hoe we onze organisaties daarop inrichten.

Daarover maakten wij de publicatie *Door de ogen van de Bewoner* die u aan de andere kant van deze uitgave aantreft. Ik nodig u graag uit met ons hierover in gesprek te gaan.

Marien de Langen, *voorzitter De Vernieuwde Stad*



I De Vernieuwde Stad als platform

I.1 Agenderen en kennis delen

De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht. Het is een open samenwerkingsverband van nu 25 grote, grootstedelijke, ondernemende en ontwikkelende corporaties uit heel het land. Grootstedelijke problematiek is niet aan een regio gebonden en dus is bundeling van belangen en vraagstukken op landelijk niveau vanzelfsprekend.

De thema's die relevant zijn voor de grootstedelijke problematiek rond wonen en leven, en dus voor de leden van De Vernieuwde Stad, worden uitgediept, in- en extern besproken en geagendeerd via persoonlijke contacten, publicaties, de media en debatten. Het doel is om de publieke opinie, het landelijke beleid en de inzet van relevante partners te beïnvloeden. De Vernieuwde Stad vindt deze agenderende functie van groot belang. Een tweede belangrijke functie van De Vernieuwde Stad is onderlinge kennisdeling en het samen uitvinden van zaken. Dat verhoogt de effectiviteit en efficiëntie op vele terreinen en leidt tot innovatie en een betere uitoefening van de maatschappelijke functie.

Grootstedelijke thema's of grootstedelijke aspecten van algemene sectorthema's staan centraal bij De Vernieuwde Stad. Daarbij gaat het om zaken rond het grootstedelijk wonen, zoals de stedelijke vernieuwing en de prijs van het wonen, maar ook vraagstukken rond wonen-en-zorg, duurzaamheid en bijvoorbeeld de huisvesting van statushouders. Daarnaast om de wijze waarop de wonen-sector is geordend en in welke richting die zich zou moeten ontwikkelen. Maar ook de financiering, de bedrijfsvoering, de governance en de vormgeving van de interne organisatie. Daarmee heeft het platform een compacte scope, verankerd in een lichte organisatievorm. En geldt als uitgangspunt dat de agenda van De Vernieuwde Stad wordt gevormd door wat de leden zelf ervaren als een issue en dat de leden zelf op zoek gaan, samen, naar oplossingen voor hun vraagstukken.

De Vernieuwde Stad is geen brancheorganisatie. De rol van de algemene behartiging van de corporatiebelangen ligt bij Aedes. Daarbij geldt dat wat samen gedaan kan worden en effectief is, ook samen wordt gedaan. De Vernieuwde Stad behoudt zich het recht voor om zaken zelf op te pakken die niet belegd zijn, bijvoorbeeld vanwege hun specifieke karakter, of waar de standpunten duidelijk van elkaar afwijken. Om dat effectief te doen is er een goed en geregeld contact met bestuur en werkorganisatie van Aedes, maar ook met andere samenwerkingsverbanden van corporaties, met een breed scala van vertegenwoordigers van andere organisaties, brancheorganisaties, kennisinstellingen en instellingen, en met de landelijke en lokale overheden en de politiek.

1.2 Leden

Het platform bestaat eind 2016 uit 25 leden die samen verantwoordelijk zijn voor bijna 970.000 vhe, waarvan circa 870.000 (sociale)huurwoningen. Dat is bijna 40% van de sector. Corporaties die passen binnen het profiel – groot, grootstedelijk, ontwikkelend en ondernemend – zijn welkom om zich aan te melden. In 2016 veranderde het ledenbestand. WonenBreborg, actief in de stedelijke regio Breda-Tilburg, werd per september lid. Per ultimo 2016 trad Nijestee (Groningen) uit. Uitgangspunt blijft dat De Vernieuwde Stad een grootstedelijk platform is met een zo groot mogelijke landelijke dekking.

Ultimo 2016 bestond het platform uit:

- De Alliantie (Hilversum)
- De Woonplaats (Enschede)
- Domijn (Enschede)
- Eigen Haard (Amsterdam)
- Elkien (Heerenveen)
- Haag Wonen (Den Haag)
- Havensteder (Rotterdam)
- Mitros (Utrecht)
- Mooiland (Ede)
- Parteon (Wormerveer)
- Portaal (Utrecht)
- Stadgenoot (Amsterdam)
- Staedion (Den Haag)
- Vestia (Rotterdam)
- Stichting Vidomes (Delft)
- Volkshuisvesting Arnhem (Arnhem)
- WonenBreborg (Tilburg)
- Wonen Limburg (Roermond)
- Woningstichting Rochdale (Amsterdam)
- Woonbron (Rotterdam)
- Woonplus Schiedam (Schiedam)
- Woonstad Rotterdam (Rotterdam)
- Woonstichting De Key (Amsterdam)
- Woonzorg Nederland (Amstelveen)
- Ymere (Amsterdam).

Vermeld zijn de vestigingsplaatsen van de leden, niet hun werkgebieden. Het platform kent geen aparte werkorganisatie, maar maakt gebruik van de expertise en inzet van zijn leden. Coördinatie vindt plaats door het secretariaat. Voor de organisatie zie hoofdstuk 5.

2 Thema's – I

In 2016 stonden bij De Vernieuwde Stad diverse thema's op de agenda die gaan over *wat* wij als grote, grootstedelijke corporaties doen. De thema's die gaan over *hoe* wij dat doen staan beschreven in hoofdstuk 3. In 2016 ging het met name over de investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en duurzaamheid en de condities daarvoor, over een effectief huurprijsbeleid met aandacht voor betaalbaarheid, over het realiseren van wonen én zorg en over de huisvesting van vluchtelingen.

2.1 Investeren

Productie

Jaarlijks inventariseert De Vernieuwde Stad wat de leden (de komende jaren) gaan investeren in hun vastgoed. Uit de inventarisatie in het voorjaar van 2016 bleek dat de bouwproductie de komende jaren gestaag voort gaat en dat de 25 leden van het platform samen zo'n € 1,6 miljard jaarlijks aan nieuwbouw en woningverbetering zullen investeren tot en met 2020. Vanuit de behoefte om nog scherper te kijken wat er écht mogelijk is, werd ook nog onderzoek gedaan naar extra ambitie. Daarmee kwam het jaarlijks te investeren bedrag zelfs uit op € 1,9 miljard.

Er werd becijferd dat er jaarlijks 6.100-8.900 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan gemiddeld 80% in de sociale huur. De geïnteriseerde extra ambitie beliep 500 sociale-huurwoningen oplopend tot 1.800 extra in 2020. Door de afname van de verkoop van socialehuurwoningen (19.000 in 2015 en 5.100 in 2020) en van sloop (6.700 in 2016 en 2.300 in 2020) blijven er meer (broodnodige) socialehuurwoningen over.

Het aantal woningverbeteringen zal stijgen van circa 27.000 in 2015 naar 44.000 in 2020. De geïnteriseerde extra ambitie levert nog een surplus op van 1.000 woningen in 2016 en 5.500-8.000 extra tussen 2017 en 2020. Verduurzaming van de voorraad speelt daar een belangrijke rol bij. Van de becijferde investering van € 1,9 miljard per jaar zal ruim € 1 miljard besteed worden aan verbetering en verduurzaming.

Die extra ambitie is mogelijk doordat de investeringsruimte bij de corporaties is gegroeid. Bedrijfslasten zijn teruggebracht, er is veel afgelost en de actuele rente was laag. Huren zijn daarnaast verhoogd en investeringen zijn uitgesteld (mede vanwege de heffing). Van de andere kant kostte de Verhuurdersheffing, maar ook het nieuwe huurbeleid en het passend toewijzen, veel geld. Al met al ontstond er echter meer financiële ruimte.

Ondanks het aandringen van de Minister – hij publiceerde in 2016 de indicatieve bestedingsruimte die corporaties zouden hebben – is het zeer onverstandig die (extra) ruimte geheel te 'verjubelen', zoals de Autoriteit Woningcorporaties ook stelde. Dan worden immers, ook naar de toekomst, veel te grote risico's genomen. Het is voorts ook zaak dat de Rijksoverheid heffingen verder niet verhoogt, gemeenten voldoende bouwlocaties beschik-

baar stellen, corporaties genoeg tempo maken en gemeenten, huurders en corporaties lokaal goede afspraken kunnen maken.

Middensegment Huur

Al enkele jaren is er het geluid dat er een brede behoefte is aan een 'middensegment huur', het gebied tussen sociale huur en koop. Over de omvang van dit vraagstuk doen de meeste wilde verhalen en getallen de ronde. De Vernieuwde Stad erkent dat er, vooral in de steden, een groeiende behoefte is aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Maar wel met een huur van niet meer dan € 1.000. Daar zijn mensen op aangewezen die geen toegang meer hebben tot de sociale huur en niet in staat zijn een woning te kopen. Dit zijn nieuwkomers op de markt, maar ook mensen die vanwege hun inkomen willen of zouden moeten doorstromen uit de sociale huur naar de vrijesector huur. Daarmee wordt duidelijk dat er zelfs een 'maatschappelijke plicht' is om die woningen te realiseren.

Corporaties zijn heel wel in staat deze ontwikkeling voor hun rekening te nemen, vanuit hun visie op een ongedeelde stad. De wetgever vindt echter dat dit 'door de markt' gedaan moet worden. Corporaties zijn het daarmee eens. Als 'de markt' dat dan ook maar doet en bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van de stad.

De Vernieuwde Stad heeft in 2016 laten onderzoeken hoe groot de groep is waar het hier om gaat. Als de groep die, om andere redenen dan het inkomen, niet koopt of wil kopen buiten beschouwing wordt gelaten, dan zit er een groep van landelijk circa 300.000 huishoudens in de knel. Voornamelijk gesitueerd in een – op de kaart van Nederland – boog vanuit de noordelijke Randstad via het westen van Gelderland naar Brabant (met op de landkaart de vorm van een 'banaan'), met een kleine uitloper naar Zwolle en Deventer. De Vernieuwde Stad wil met deze uitkomsten de landelijke beeldvorming beïnvloeden en materiaal aanreiken om regionaal / lokaal de behoefte verder uit te diepen en er beleid op te maken.

Bouwinnovatie

Een ander belangrijk punt voor De Vernieuwde is de mogelijkheid om 'kostenneutraal' te bouwen, dus zonder inbegrip van een 'onrendabele top'. Leden van De Vernieuwde Stad hebben concepten met elkaar gedeeld en een model uitgewerkt. Duidelijk werd dat dat vraagt om kritisch kijken naar de kosten en met de gemeente afspraken maken over grondprijzen. De kosten kunnen verlaagd worden door procesverbetering tot stand te brengen, innovatief aan te besteden en de stapeling van wensen en eisen binnen de organisatie te doorbreken. Transparantie bij opdrachtgever en bouwer zijn van belang, kritisch kijken naar de kwaliteit en het onderhoudsrisico uitbesteden ook.

Duidelijk werd ook dat de rendementseisen per corporatie nogal verschillen. Eind 2016 werd een inventarisatie opgestart van de eisen die gehanteerd worden. Het verder uitwerken van de 'rendabele socialehuurwoning', in combinatie met een inzicht in rendementen, staat voor 2017 op de agenda. Evenals een bredere blik op innovaties in de bouwkolom.

Tot slot leverde De Vernieuwde Stad ook een bijdrage aan de totstandkoming van de nieuwe Omgevingswet, door in een klankbordgroep plaats te nemen.

2.2 Duurzaamheid

De corporaties van De Vernieuwde Stad hebben allemaal een actief beleid om de woningvoorraad te verduurzamen. Ze doen dat door nieuwbouw, waarbij de bouwkundige vereisten per definitie een energiezuinige woning als resultaat hebben, en door renovatie, meestal in combinatie met woningverbetering. In nieuwbouw investeren de corporaties de komende jaren jaarlijks circa € 900 miljoen en aan woningverbetering en verduurzaming jaarlijks circa € 1 miljard (zie 2.1).

Deze corporaties doen dat door elk duizenden labelstappen per jaar te maken, woningen te isoleren, te investeren in zonnepanelen, nul-op-de-meter-projecten uit te voeren en te starten met projecten waarbij woningen van het aardgas afgaan en als alternatieve energiebron restwarmte of elektriciteit krijgen. Deze aanpakken worden veelal vastgelegd in prestatieafspraken.

Verduurzaming is een sectorthema en er zijn netwerken waarbij verduurzaming centraal staat, zoals bij Aedes en bij de Groene Huisvesters. Daarom is het thema niet exclusief voor De Vernieuwde Stad. Toch hebben de grote, grootstedelijke corporaties zich gezamenlijk erover gebogen en geconstateerd dat er nogal wat haken en ogen zijn. Er moet een samenhangend beleid komen waarbij aandacht is voor betaalbaarheid, investeringen, de businesscase en de politieke context. Immers, investeringen in duurzaamheid kunnen de huurprijzen doen laten stijgen. De investeringen moeten goed afgewogen worden tegen andere investeringen en bij voorkeur innovatief worden aangepakt. De businesscase is niet sluitend, omdat corporaties investeren en anderen profiteren, zoals gemeenten en huurders. En de politiek heeft de neiging om duurzaamheidseisen te stapelen voor de corporatiesector, daar waar die dat voor de particuliere huursector en de koopsector niet doet.

In 2017 zal het thema Verduurzaming daarom prominent op de agenda (blijven) staan.

2.3 Stedelijke Vernieuwing / Leefbaarheid

Volgens De Vernieuwde Stad blijft het investeren in de wijken, in de veiligheid en de leefbaarheid van groot belang. Immers, de leefbaarheid van veel buurten staat onder druk. Dan gaat het om investeringen in vastgoed, maar ook in een solide sociale infrastructuur en 'oren en ogen' in de wijk.

De bepaling in de nieuwe Woningwet dat corporaties terughoudend met het thema leefbaarheid om moeten gaan en niet meer dan € 125 per vhe aan leefbaarheid mogen besteden, vond De Vernieuwde Stad dan ook onacceptabel. Lobby vanuit de sector leverde gelukkig een versoepeling van die bepaling op. Mits vastgelegd in (prestatie)afspraken mag men op lokaal niveau tot een hogere grens beslissen. Daarmee kunnen corporaties hun buurtbeheerders en huismeesters gewoon blijven inzetten, maar ook investeren in kleinschalig buurtvastgoed.

Dat kleinschalig buurtvastgoed vormde het ingrediënt van het project en de publicatie *Vastgoed voor de Buurt*. De publicatie werd op 10 februari door De Vernieuwde Stad en Platform31 aan Minister Blok van Wonen aangeboden, die zich zeer ingenomen toonde met de staalkaart van inspirerende projecten van corporaties van De Vernieuwde Stad in stedelijke wijken.

Essentie van het buurtvastgoed is dat leefbaarheid een verantwoordelijkheid is van gemeen-

ten, welzijnsorganisaties, corporaties én bewoners. Corporaties kunnen daarbij hun (vaak kleinschalig) vastgoed inzetten voor onderlinge ontmoeting en activering. Een ontmoetingsruimte in een complex met een buurtfunctie, een buurtwinkel met laagdrempelige, niet-concurrerende diensten voor de buurt, een ruimte voor activiteiten voor diverse groepen et cetera. Met en voor bewoners. Dat is steeds het uitgangspunt.

2.4 Huurbeleid en Betaalbaarheid

Betaalbaarheid

De huren zijn de afgelopen jaren meer verhoogd dan in de periode daarvoor. De belangrijkste reden daarvoor was de Verhuurdersheffing. Deze forse heffing was door het Kabinet aan de corporaties opgelegd. Hij had als contramal dat de huren, gerelateerd aan het inkomen, ruimer verhoogd konden worden dan voorheen. Corporaties kunnen de heffing voor een deel betalen door woningen te verkopen, door minder te investeren en door de bedrijfslasten te verlagen. Ze ontkomen er echter ook niet aan om de huren te verhogen.

Positief daaraan was dat het scheefwonen enigszins kon worden aangepakt. Immers, mensen met een inkomen boven dat van de doelgroep, konden een stevigere huurverhoging krijgen. Keerzijde was wel dat vooral voor de laagste inkomensgroepen de huren relatief hoog zijn geworden.

De leden van De Vernieuwde Stad acteerden hierop door bij de huurverhogingsronde in 2016 een lager percentage te hanteren dan was toegestaan voor de lage en middeninkomens, variërend van 0% tot inflatie plus 1%. Daarnaast hanteerden de corporaties diverse coulance-regelingen, zoals de kwijtschelding van de huurverhoging voor de laagste inkomensgroepen bij een huur boven de tweede aftoppingsgrens. Of een stop op de huurverhoging als hogere inkomens fors dalen in het jaar dat de huurverhoging wordt doorgevoerd. Daarnaast topten sommige corporaties woningen af op de eerste of tweede aftoppingsgrens om zo woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen te houden (inclusief het recht op huurtoeslag).

De Vernieuwde Stad volgde op de voet de ontwikkelingen in het huurbeleid en de gevolgen daarvan, in het bijzonder het passend toewijzen en de in 2017 van kracht wordende huursombenadering. Het passend toewijzen zorgt voor een druk om woningen af te toppen op de aftoppingsgrenzen om zo het recht op huurtoeslag voor huurders te behouden, of op de liberalisatiegrens om ze als socialehuurwoningen te behouden. De huursombenadering begrenst de stijging van de huursom tot inflatie plus 1%, inclusief harmonisatie bij mutatie. Een huurverhoging na woningverbetering telt niet mee, evenmin als een grotere huurverhoging bij inkomens boven de circa € 40.000, mits over die opbrengsten prestatieafspraken zijn gemaakt. Hiermee wordt volgens De Vernieuwde Stad recht gedaan aan het feit dat lagere huren en lagere huurverhogingen alleen bestemd zijn voor mensen die dat op grond van hun inkomen nodig hebben.

Verhuurdersheffing en Lokalisering

In 2016 werd de Verhuurdersheffing geëvalueerd. Daarbij kwamen de sector en de Minister lijnrecht tegenover elkaar te staan. De Minister is van mening dat corporaties ook moeten bijdragen aan het verbeteren van de overheidsfinanciën en dat de heffing voldoende ruimte heeft overgelaten voor corporaties om te investeren. De sector liet onderzoekers becijferen

dat de heffing wel degelijk zeer nadelig heeft uitgewerkt op de woonlasten (hogere huren) en de investeringsruimte (tientallen miljarden euro's verdampt).

Onderwijl verkende De Vernieuwde Stad de 'lokalisering', het op een lokaal of regionaal niveau neerleggen van de verantwoordelijkheid voor en de uitvoering van het woonbeleid (zie 3.3). Daarbij werd ook gekeken of instrumenten als de liberalisatiegrens, de huurverhoging, de huurtoeslag en de woonruimteverdeling regionaal zouden mogen variëren. De verkenning heeft nog niet geleid tot concrete voorstellen.

In het verlengde van de evaluatie van de Verhuurdersheffing 'lokaliseerde' het Kabinet wel enkele zaken. Dat gold bijvoorbeeld voor de introductie van een heffingsvermindering voor de bouw van goedkope huurwoningen waarbij de vermindering in schaarstegebieden nog hoger is. En voor de vrijstelling van de heffing voor aangekochte woningen in krimpggebieden in complexen waar de verhuurder al bezit heeft. Volgens De Vernieuwde Stad voorzichtige goede stappen richting lokalisering.

IBO Sociale Huur

In december verscheen eindelijk het lang verwachte rapport van de Interdepartementale Beleidsdoorlichting Sociale Huur, *De prijs voor betaalbaarheid*. In het onderzoek werd de huurtoeslag – maar in het kielzog ook de hele socialehuursector – doorgelicht naar efficiëntie en effectiviteit. Aanleiding was de ongebreidelde stijging van het volume aan huurtoeslag. Conclusie was dat zowel het systeem van sociale huur als de huurtoeslag ook voor de toekomst houdbaar zijn, ook al zijn er enkele weeffouten. Daarnaast is de stijging van de huurtoeslag vooral te wijten aan de economische recessie, het overheidsbeleid, de inflatie en de demografie en niet zozeer aan het huurbeleid van corporaties. Wel zijn er enkele perverse prikkels in het systeem, zoals de 'overconsumptie van kwaliteit' (het feit dat het huurdeel tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens voor 100% door de huurtoeslag wordt vergoed en extra kwaliteit de huurder dus 'niets kost'). Maar ook de groei van het aantal huurtoeslagontvangers en de, door scherpe inkomensgrenzen veroorzaakte, armoedeval die de arbeidsmobiliteit negatief beïnvloedt.

De Vernieuwde Stad analyseerde het rapport en concludeerde dat er voldoende garanties over blijven voor de huurtoeslag als instrument voor betaalbaarheid. De beleidsopties om tot een meer marktconform huurbeleid te komen en/of de huurtoeslag over te hevelen naar gemeenten of corporaties, zijn nog niet verder uitgewerkt. Het vormgeven van de beleidsopties en de instrumenten om de perverse prikkels weg te nemen, zullen door De Vernieuwde Stad, al dan niet samen met Aedes, Platform31 en Binnenlandse Zaken, nauwlettend worden gevolgd. Waar mogelijk zal De Vernieuwde Stad in 2017 een rol spelen in de nadere uitwerking. Deze wordt naar verwachting overigens pas door een volgend kabinet ter hand genomen.

2.5 Zorg

De decentralisatie van zorg en welzijn heeft onder andere betekend dat mensen gefaciliteerd (moeten) worden om langer zelfstandig thuis te wonen. Daarmee ontstaat een verandering in de woonwensen van mensen die zorg nodig hebben en wordt van de andere kant de verzorgingshuiscapaciteit afgebouwd. Een belangrijke conclusie voor De Vernieuwde Stad was

dat door de scheiding van wonen en zorg de werelden van zorg, welzijn en wonen in de aansturing uit elkaar zijn gehaald, maar dat ze, ten behoeve van de bewoners, juist 'naar elkaar toe' zouden moeten worden georganiseerd.

Na analyse en debat constateerde De Vernieuwde Stad dat de transformatie van bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen weliswaar flinke aandacht vraagt, maar niet het grootste probleem vormt. Ook de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de nieuwe eisen, maar het is vooral de bestaande, gestapelde woningvoorraad in de stad die niet geschikt is.

Maar misschien nog wel belangrijker was de conclusie dat op landelijk én lokaal niveau corporaties geconfronteerd worden met de gevolgen van de beleidswijzigingen op de terreinen van zorg en maatschappelijke opvang. Die gevolgen lijken niet de eerste zorg te zijn van overheden, zorgorganisaties en zorgverzekeraars. Corporaties huisvesten echter steeds meer de kwetsbare groepen, met gevolgen voor de leefbaarheid in buurten en de kwaliteit van het leven van mensen zelf, zonder aan de 'onderhandelingsstafel' hierover vertegenwoordigd te zijn.

In 2017 zal deze constatering opgepakt worden in bestuurlijke gesprekken met overheden, zorgpartijen en zorgverzekeraars. In 2016 stond het thema al diverse malen op de agenda van het netwerk van wonen-en-zorg-professionals van De Vernieuwde Stad.

Zo werd er gesproken met organisaties op het gebied van zorg en maatschappelijke opvang om te bezien wat de kwalitatieve vraag is naar woonruimte, die overigens zeer divers blijkt te zijn. Wel is er een groeiende behoefte aan woonruimte, vooral door de uitstroom uit beschermd wonen. Gesprekken met diverse gemeenten leerden dat die heel verschillend omgaan met het nemen van de lead én verantwoordelijkheid waar het gaat om huisvesting van zorgbehoevenden. In de samenwerking gemeenten-corporaties is nog een wereld te winnen. Tot slot bleken de werelden van zorgkantoor en corporatie(praktijk) ook mijlen ver uit elkaar te liggen, dat terwijl corporaties wel geconfronteerd worden met bijvoorbeeld de gevolgen van zorginkoop.

Zowel het uitwisselen van kennis en ervaring als de gesprekken met partijen om de corporaties heen zal in 2017 worden voortgezet.

2.6 Statushouders

Hoewel de massale toestroom van vluchtelingen, zoals die in 2015 had plaatsgevonden, in 2016 flink afnam, bleek dat de huisvesting van statushouders nog steeds een issue bleef. In het bijzonder vanwege het gebrek aan voldoende socialehuurwoningen. Hoewel dit issue niet alleen een thema is voor de grote steden, besteedde De Vernieuwde Stad hier toch ruim aandacht aan, mede omdat de aantallen te huisvesten statushouders in de grote steden fors zijn.

De Vernieuwde Stad richtte zich vooral op het uitwisselen van kennis en ervaring van de eigen leden. Een belangrijk punt daarbij was de 'concurrentie' aan de onderkant van de woningmarkt. Naast statushouders met een over het algemeen laag inkomen gaat het daarbij vooral om de uitstroom van zorginstellingen, de urgenten vanuit de stadsvernieuwing en in het algemeen om een groeiende groep huishoudens met een laag inkomen. Belangrijk is om de statushouders te spreiden. Dit bevordert ook de integratie. Daarom werden veel com-

plexen, al dan niet tijdelijk en/of in verbouwde kantoren, geschikt maken voor statushouders én andere woningzoekenden.

Corporaties proberen ook te investeren in integratie. Bijvoorbeeld door vooraf voorlichting over wonen te geven in AZC's, en door, samen met gemeenten, activiteiten en werk te organiseren, stageplekken te regelen en zelfbeheer te introduceren. Een zorgpunt vormden de alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV-ers), waarbij de begeleiding – bijvoorbeeld ook bij woningdelen – en de doorstroming naar de reguliere woningmarkt aandacht verdienen.

Tot slot werd ook geconstateerd dat het nodig is om als instituten meer te weten over het leven en de wensen van de statushouders. Mede daarvoor werd in november een symposium georganiseerd door De Vernieuwde Stad en Vannimwegen, *De burens van statushouders*. Hier stonden de verhalen van statushouders en van de mensen die zij tegenkomen bij het huisvesten en integreren centraal.

Een belangrijke conclusie die daar werd getrokken is dat statushouders het zouden waarderen als er aan de ondertekening van het huurcontract acties worden toegevoegd die maken dat de statushouder beter snapt wat hij/zij ondertekent en hij/zij enige tijd wat meer begeleiding krijgt bij het worden van een goede 'huurder' en het integreren in de buurt en stad.

Een suggestie was om daarbij, onder coördinatie van corporaties, gebruik te maken van statushouders die al wat langer in Nederland zijn, die ook huren bij een corporatie en zich graag als vrijwilliger via de corporatie voor hun nieuwe mede-statushouders willen inzetten. Het mes snijdt daarbij aan drie kanten: de vrijwilliger/statushouder maakt zich nuttig en verkrijgt contacten via dit werk, de nieuwe statushouder/huurder krijgt extra begeleiding en de woningcorporatie heeft er baat bij.

3 Thema's - II

In 2016 ging het bij De Vernieuwde Stad ook uitgebreid over de vraag *hoe* wij onze maatschappelijke functie (kunnen) uitoefenen. Daarbij gaat het om een heldere ordening van de het wonen-domein – met speciale aandacht voor het overkoepelende thema 'lokalisering' – en over de implementatie van de nieuwe Woningwet, een goede inrichting van de governance, goed financieel beleid en heldere voorwaarden, een goede bedrijfsvoering, goed werkgeverschap en een vergelijking met de wonen-sector in andere landen om te bezien of het Nederlandse corporatiemodel verbeterd kan worden.

3.1 Ordening

Woningwet

In 2015 kwam, na een traject van vele jaren, eindelijk een nieuwe Woningwet tot stand. Voor corporaties stond daarmee 2016 in het teken van de implementatie van de nieuwe wet. Om die implementatie goed uit te kunnen voeren is binnen De Vernieuwde Stad een netwerk van projectleiders opgericht, waarin kennis wordt gedeeld, zaken nader worden uitgewerkt en dilemma's naar of het bestuurlijk niveau of het niveau van de overheid worden getild. Er is daarbij goede samenwerking met brancheorganisatie Aedes en met vertegenwoordigers van Binnenlandse Zaken.

Eén van de meest intensieve aspecten van de implementatie is de scheiding DAEB / niet-DAEB. Het was lang wachten tot het beoordelingskader daarvoor gereed was. Toen corporaties hun scheidingsplannen gereed hadden, moesten zij ook nog bij alle gemeenten waar zij werken een zienswijze ophalen. Uiteindelijk beslist de Minister over de scheidingsplannen.

Tijdens de implementatie kwamen bij het netwerk veel zaken aan het licht die nog niet goed of naar tevredenheid waren geregeld. Zo bleken er nog problemen rond de interne lening (vanuit DAEB), de dienstverlening aan derden (voor bepaalde gevallen hersteld), onderlinge financiering van corporaties en de markttoets (nog geen concrete ervaring). Zaken die met Aedes en Binnenlandse Zaken werden besproken.

In 2016 werd een zogeheten Veegwet voorbereid, die reparaties bevat op de Woningwet 2015. Gedurende het jaar verschenen er steeds weer wijzigingen op deze Veegwet, zodanig dat hij ultimo 2016 nog niet is vastgesteld.

Een ander punt betreft de ervaringen met de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties. De Vernieuwde Stad verzamelde reeds voorbeelden van die ervaringen en zal dat de komende tijd ook blijven doen. Door kennismaking met de (directeur van de) AW werd een goede brug gelegd om productief met die ervaringen om te kunnen gaan.

Prestatieafspraken

Met het in werking treden van de nieuwe Woningwet veranderde ook de opzet van het maken van prestatieafspraken. Voortaan zou de Woonvisie van de gemeente – als die er

althans is – leidend moeten zijn en zouden corporaties daar ‘een bod’ op moeten doen. Bovendien werd de positie van huurdersorganisaties bij het maken van deze afspraken versterkt.

In verschillende steden en regio's was het proces van het maken van prestatieafspraken al aan de gang. Bovendien bleek de gewenste aanpak uit de wet wat weerbarstiger te zijn dan de praktijk. De Vernieuwde Stad deed een eerste interne verkenning van de prestatieafspraken die haar leden hadden gemaakt. Daarbij viel op dat er grote verschillen waren tussen steden. Zo waren er prestatieafspraken die heel gedetailleerd waren, terwijl andere juist heel beknopt waren. In de ene stad waren er heldere collectieve afspraken met een goede individuele doorvertaling, in de andere stad bleek collectiviteit juist een probleem. De positie van huurdersorganisaties varieerde ook sterk. Voorts waren er veel intentionele afspraken te bespeuren en maar weinig echte verplichtingen. En tot slot gingen de afspraken meer over beheer (en verduurzaming) dan de voorgenomen investeringen.

Volgens De Vernieuwde Stad kan de kwaliteit van de afspraken omhoog. Daarom zal er begin januari een nieuwe verkenning plaatsvinden.

3.2 Governance en bestuurlijk leiderschap

Versterking van de governance is ook een onderdeel van de nieuwe Woningwet. In die wet is onder andere de onafhankelijkheid van de RvC geregeld, de toegang van de RvC tot de interne financiële controlfunctie en de plicht om onrechtmatigheden aan de Autoriteit Woningcorporaties te melden, die overigens ook een ‘verklaring van geen bezwaar’ moet afgeven bij de (her)benoeming van een bestuurder of lid van de RvC.

De Governancecode, een door de sector zelf overeengekomen document, heeft nu ook een wettelijke basis gekregen. Volgens De Vernieuwde Stad is de nieuwe code (uit 2015) veel te sterk regelend en detaillistisch. Hij laat weinig ruimte om het primaire proces naar eigen vakmanschap in te richten en laat het systeemdenken prevaleren. De code is teveel gericht op de beheersing van risico's en het maken van fouten in plaats van het focussen op de maatschappelijke opdracht, het aangaan van de discussie daarover met bestuur, medewerkers en stakeholders en het formuleren van richtinggevende principes. Te veel op het sturen op controle en te weinig op verantwoording en legitimiteit. Daarom heeft De Vernieuwde Stad het initiatief genomen om de code te herdefiniëren en wel volgens een meer Rijnlandse insteek. Het resultaat daarvan wordt begin 2017 verwacht.

Binnen het platform hebben de bestuurders een cultuur ontwikkeld waarbij zij maximaal transparant tegenover elkaar zijn en elkaar ook bevragen op actuele zaken. Meer specifiek staat ook Bestuurlijk Leiderschap regelmatig op de agenda. Zo werd op de Tweedaagse van De Vernieuwde Stad, mede aan de hand van onderzoek maar ook vanuit de eigen praktijk, gediscussieerd over hoe je als bestuurder staat ten opzichte van je RvC, welk gedrag je toont, wat een goede invulling van een RvC zou moeten zijn en hoe je komt tot een relatie die gebaseerd is op vertrouwen en minder op controle en ‘afvinken’.

3.3 Lokalisering

Als hoofdthema voor 2015 had De Vernieuwde Stad het thema 'Lokalisering van het Woonbeleid' vastgesteld. Bij het nadenken over hoe steden zich ontwikkelen en hoe je dat stuurt, werd steeds duidelijker dat de verschillen tussen stedelijke regio's steeds groter worden en dat je daar iets mee moet. Te zien is dat steden zich dynamisch ontwikkelen, dat er een toenemende wens van bewoners is om zelf regie over leven en wonen te voeren en dat er een groeiende behoefte is om aan de onderkant van de samenleving een geïntegreerde ondersteuning voor kwetsbaren te organiseren. Dit maakt het logischer om in de eigen, lokale situatie te kijken welk specifiek beleid nodig is om de vraagstukken op te kunnen lossen. Het op een lager schaalniveau leggen van de verantwoordelijkheid voor beleid en uitvoering is overigens op meer beleidsdomeinen zichtbaar.

Uitwerking

Via een uitgebreide consultatie van opiniemakers en deskundigen en via studie ontstond het beeld dat je via drie lijnen kunt lokaliseren: via de lijn van de gebruikers (bewoners, huurders), via de lijn van de aanbieders (verhuurders) en via de lijn van de overheid. Binnen die lijnen werden varianten geschetst oplopend van 'centraal' naar geheel 'decentraal'. De denkbeelden werden vevat in een uitgebreid essay dat in maart verscheen en startpunt vormde voor verdere discussie. De Vernieuwde Stad organiseerde daarvoor onder andere een uitgebreide gespreksronde met vertegenwoordigers van politieke partijen, BzK en organisaties als Aedes, Woonbond, VNG, WSW en IVBN.

In die discussie werd het begrip 'bandbreedte' geïntroduceerd. Centrale beleidskaders zouden voorzien moeten worden van een bandbreedte die ruimte geeft om lokaal het beleidsinstrumentarium een eigen inkleuring te geven. Dan gaat het om instrumenten als liberalisatiegrenzen, investeringsruimte, leefbaarheidsinvesteringen, huurprijsregulering, huurtoeslag, activiteiten en heffingen. Consequentie daarvan is dat de verschillen tussen regio's (op het gebied van wonen) toenemen. Dat kan ook gevolgen hebben voor corporaties en hun verdienmodel. Over de wenselijkheid van die verschillen werd uiteenlopend gedacht.

Die geluiden waren ook terug te horen op het congres van 4 juli, dat over hetzelfde onderwerp ging. Daar schetste Minister Stef Blok (Wonen) dat er nu al ruimte is voor regionale verschillen. Andere sprekers, zoals Hans Mommaas (PBL), Paulus Jansen (Gemeente Utrecht) en Caroline Gehrels (Arcadis) vonden echter dat er meer stappen gezet moeten worden richting regionale en lokale verschillen. Naar verwachting zal de thematiek in 2017 een verdere verdieping krijgen.

3.4 Financiën

De corporatiesector is een kapitaalintensieve sector met een enorme vastgoedportefeuille, waarbij de regels ook nog regelmatig worden veranderd. Dat vraagt enerzijds om een scherpe monitoring van alle relevante ontwikkelingen en anderzijds een toekomstgerichte houding. Het netwerk van financieel bestuurders (CFO's) van De Vernieuwde Stad boog zich in 2016 over een aantal thema's, zoals de evaluatie van de Verhuurdersheffing, het Interdepartementaal Onderzoek naar de Sociale Huur (zie 2.3), een nieuw Reglement

Financieel Beleid en Beheer, het eigenmiddelenbeleid zoals het WSW dat hanteert, de ontwikkelingen in het informatiemanagement (traject CORA-VERA-NetwIT), de rendements-eisen die corporaties hanteren bij vastgoedontwikkeling en een aantal specifieke zaken. Het netwerk doet dat door interne discussies en kennisdeling, maar ook door de dialoog met externe partijen en deskundigen.

Marktwaardewaardering

Met het van kracht worden van de nieuwe Woningwet worden corporaties voortaan verplicht hun vastgoed te waarderen op marktwaarde. Dit verhoogt de onderlinge vergelijkbaarheid, geeft inzicht in maatschappelijke investeringen en stimuleert professionele vastgoedsturing, verantwoording en vastlegging. Veel corporaties van De Vernieuwde Stad werken al met marktwaardewaardering.

Complicerend is echter dat er onvoldoende uniformiteit is. Zo zijn er verschillende interpretaties van het begrip marktwaarde mogelijk, hanteert de Autoriteit Woningcorporaties ook nog andere waardebegrippen en beoordeelt het WSW de risico's op bedrijfswaarde.

Daarnaast stijgt het Eigen Vermogen – optisch! – met tientallen miljarden euro's. Omdat die stijging loopt via de winst- en verliesrekening lijkt het alsof corporaties gigantische winsten maken, terwijl alleen op papier de waarde van het vastgoed stijgt. Niet alleen is dit lastig aan 'het publiek' uit te leggen, maar gaf zelfs de Minister de sector er in december 2016 'van langs' omdat ze winst zou maken en uit gierigheid niet zou investeren.

Toezicht en control

De wijze waarop toezicht en control worden uitgeoefend en hoe de accountant acteert, vormen belangrijk punten voor De Vernieuwde Stad. Daarom worden de ontwikkelingen rond externe informatiestromen, maar ook de controle-raamwerken van de leden, regelmatig besproken. De wens van de AW en het WSW om hun beider toezichtsrollen beter op elkaar af te stemmen, werd omarmd.

Ook keek De Vernieuwde Stad naar de nieuwe rol van de accountant nu corporaties in 2018 waarschijnlijk de status van Organisaties van Openbaar Belang (OOB) krijgen. Voor de accountant betekent dat, dat die geen advies meer mag geven, maar alleen de jaarrekening mag controleren, en dat er een kwaliteitsstoets op de accountant komt vóór hij zijn verklaring afgeeft. Het AFM zal rechtstreeks toezicht gaan houden op de corporatiesector. Het is daarbij de vraag hoe de relatie tussen AFM en AW zich zal ontwikkelen.

Het gevolg voor corporaties is dat het jaarrekeningtraject intensiever zal worden, omdat de regels en formaliteiten strenger worden en de rollen van accountant, adviseur en fiscalist strenger uit elkaar worden getrokken, en kostbaarder. Het is goed als corporaties zich daar vast op voorbereiden.

Borging en financiering

Voor corporaties blijft het van belang dat het huidige stelsel van borging en achtervang in stand wordt gehouden. Bij de discussie over de achtervang speelt daarbij ook welke vergoeding daarvoor betaald moet worden. Dit punt zal in 2017 ook ruim aandacht krijgen.

De scheiding tussen DAEB en niet-DAEB die in 2016 gestalte moest krijgen, stond ook regelmatig op de agenda. De strategische afwegingen werden met elkaar gedeeld en de model-scheidingsaanvraag die door Aedes was opgesteld, is kritisch bekeken.

Voor wat betreft de financiering van zowel DAEB als niet-DAEB hoefden in 2016 verder geen acties te worden ondernomen. In 2017 zal die wel scherp gemonitord blijven worden. Daarbij gaat het zowel om ongeborgd financieren als om eventuele collegiale financiering.

Benchmark

Sinds enkele jaren is er een sectorbrede benchmark die door Aedes wordt uitgevoerd. De Vernieuwde Stad heeft bijgedragen aan de totstandkoming ervan door al in 2013 initiatief te nemen tot een interne benchmark. In 2016 is De Vernieuwde Stad verder gegaan met het verdiepen van de benchmark, met name rondom het onderhoud (de grootste kostenpost van corporaties) en bedrijfslasten (apparaatskosten en overhead).

Audit en interne beheersing

Binnen De Vernieuwde Stad is ook een netwerk actief – sinds 2014 – van de professionals bij (20 van de 25) leden op het gebied van audit en interne beheersing. Dat richt zich op de versterking van de audit-/beheersingsfunctie door kennisuitwisseling, samenwerking en gezamenlijke ontwikkeling van normenkaders en auditprogramma's en op het ontwikkelen van standaarden. Buiten de bijeenkomsten hebben de deelnemers toegang tot een gezamenlijk beheerde kennisbank. Ook vinden frequent overleg en kennisuitwisseling plaats.

Het netwerk richtte zich in 2016 op Sociaal Beheer, Dagelijks Onderhoud, Planmatig Onderhoud, Investeringsprojecten, Informatiebeveiliging, Inkoop, Privacy, Treasury, Governance en Performancemanagement. Ook is de voorbereiding gestart om in 2017 tot gezamenlijke audits te komen. Zeven corporaties nemen deel aan deze pilot.

3.5 Werkgeverschap

Volgens De Vernieuwde Stad moeten corporaties goed werkgeverschap combineren met een gezonde bedrijfsvoering. In 2016 heeft het platform de visie op goed werkgeverschap herijkt. Daaruit werd duidelijk dat het noodzakelijk is om meer marktconforme arbeidsvoorwaarden in de sector te hebben, maar ook om te streven naar meer flexibiliteit en meer duurzame inzetbaarheid van medewerkers door rechten en plichten van werkgevers en werknemers goed te regelen.

Wat dat betreft bevat de huidige CAO, die in 2015 van kracht werd en in 2017 vernieuwd wordt, vele bepalingen rond bijvoorbeeld plaatsvervangende, arbeidsongeschiktheid, (vergoedingen bij) ontslag en het Woondiensten Cafetariasysteem, die niet meer stroken met recente wetgeving of afspraken. Ook zou het goed zijn nieuwe afspraken te maken rond het nieuwe werken en duurzame inzetbaarheid (arbeidstijden, mogelijkheid van demotie, variabele contracten en opzegtermijnen).

Als uitvloeisel van de huidige CAO loopt een door werkgevers en werknemers geïnitieerd beloningsonderzoek waar nog geen uitkomsten van zijn. De veronderstelling is dat het loongebouw van de corporaties niet marktconform is.

Volgens De Vernieuwde Stad horen bij de maatschappelijke functie die corporaties hebben arbeidsvoorwaarden met een sober karakter. Daarom inventariseert het platform ook jaarlijks de diverse regelingen die individuele leden hebben bovenop de CAO – en die dus eigenlijk afgeschafte zouden moeten worden – en anderzijds naar andere kostenposten zoals

het ter beschikking stellen van leaseauto's en de financiële aspecten van vertrekregelingen bij medewerkers. De inventarisatie heeft niet tot doel om tot één gezamenlijke aanpak te komen, maar om individuele leden te informeren over hoe collega's zaken aanpakken. De Vernieuwde Stad is vertegenwoordigd in de Bestuursadviescommissie van Aedes en leidt de CAO-Onderhandelingsdelegatie namens de werkgevers. Daarmee heeft het invloed op het creëren van nieuwe arbeidsverhoudingen.

Samen met bijvoorbeeld FLOW en Aedes kijkt De Vernieuwde Stad naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van vaardigheden en competenties enerzijds en leiderschap en jong talent anderzijds om tot een grotere mobiliteit van medewerkers te komen. Er is ook een brainstorm geweest om te kijken of het arbeidsmarktimage van de corporatiesector verbeterd kan worden. Dat krijgt een vervolg in 2017.

3.6 Buitenland

Het lijkt erop dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en de daaruit voortvloeiende ingrepen (scheiding DAEB / niet-DAEB, oprichting AW, positionering WSW, omschrijving kerntaak) de ordening van de corporatiesector af is. De Vernieuwde Stad blijft echter verder nadenken over de ontwikkeling en verbetering van het corporatiemodel. Door een blik te werpen op buitenlandse stelsels en door het afleggen van gerichte bezoeken en het daar stellen van gerichte vragen wordt zo relevante kennis vergaard.

Uit een verkenning in 2015 van het Duitse model bleek onder andere dat daar de bedrijfslasten lager liggen, de financiering goedkoper is (zonder een vorm van onderlinge waarborgstelling) en de huren lager zijn dan bij ons. In 2016 is de verkenning verder gegaan met een verdiepingsslag rond de kosten van financiering. Die kunnen gelegd worden naast de manier waarop wij in Nederland werken met het WSW en de banksector. Eind 2016 bezocht een delegatie ook nog corporaties uit Bremen om te analyseren waarom hun beheer- en onderhoudskosten zoveel lager zijn dan in Nederland.

De opgehaalde gegevens zullen in 2017 gecombineerd worden met een analyse van de manier waarop in Engeland de Housing Associations zich financieren. Zij gebruiken daarvoor onder andere bonds, private placements en ook een vorm van onderlinge waarborgstelling. Het is de bedoeling dat uit de verschillende analyses in 2017 conclusies kunnen worden getrokken met aanbevelingen voor de verbetering van het Nederlandse corporatiemodel.

4 Communicatie

4.1 Publicaties

De Vernieuwde Stad gaf in 2016 enkele publicaties uit. Zo publiceerde De Vernieuwde Stad samen met Platform31 in januari *Vastgoed voor de Buurt; Corporaties investeren in leefbaarheid*. In het boek, bestaande uit een essay en een staalkaart van twintig verschillende projecten, werd duidelijk gemaakt dat corporaties op een effectieve en efficiënte manier door de inzet van (kleinschalig) buurtvastgoed de leefbaarheid in buurten en wijken kunnen bevorderen en zelfs het verschil kunnen maken. Het boek werd op 10 februari officieel aangeboden aan Minister Stef Blok van Wonen die zich tevreden toonde met de wijze waarop corporaties de leefbaarheid bevorderen én over het voetlicht brengen.

In maart 2016 verscheen het reguliere *Jaarbericht* waarin terug werd geblikt op 2015 en verantwoording werd afgelegd over wat het platform gedaan had. Het verscheen gelijktijdig met het lijvige essay van De Vernieuwde Stad *Lokalisering van het Woonbeleid; Kansen en risico's*. In het essay werd het debat geagendeerd of het woonbeleid op een lager schaalniveau gelegd kan worden, gelokaliseerd wat betreft zeggenschap en uitvoering. Vanuit de perspectieven van de gebruikers, de aanbieders en de overheden werd een palet aan mogelijkheden geschetst. De publicatie was opmaat voor een breder debat en voor het congres in juli.

In juli zag het online magazine *Lokalisering van het woonbeleid; Jaarcongres 4 juli 2016* het levenslicht. Het grotendeel 'on the spot' gemaakte magazine bevatte een impressie van het congres en van de sprekers en standpunten. Het verscheen reeds enkele dagen na het congres.

4.2 Website

De Vernieuwde Stad is te vinden op het internet (www.devernieuwdestad.nl). De website is een overzichtelijke 'vindplaats' van standpunten, informatie over thema's die De Vernieuwde Stad oppakt, informatie over De Vernieuwde Stad zelf, publicaties en eigen nieuws. Er is voor gekozen om geen actuele, algemene nieuwsdienst, twitterlijn of discussieforum aan te bieden. Er zijn genoeg andere sites die een dergelijke service bieden.

4.3 Media

De Vernieuwde Stad is regelmatig in de media te vinden, soms vanuit het collectief en soms bij monde van een individuele vertegenwoordiger. Dan gaat het bijvoorbeeld om onderwerpen als investeringen, duurzaamheid, huisvesting statushouders en regionalisering. Naast

de algemene, landelijke media, gaat het hierbij ook om meer specifieke media, zoals FD, CorporatieGids, Corporatieforum of Building Business. De Vernieuwde Stad is daarnaast actief op Twitter.

4.4 Bijeenkomsten

Jaarcongres

Op 4 juli organiseerde De Vernieuwde Stad haar jaarcongres in Utrecht onder de titel *Lokalisering van het Woonbeleid*. Keynotespeaker Minister Stef Blok (Wonen) gaf aan het op zich een goed idee te vinden om het woonbeleid sterker af te stemmen op regionale verschillen, maar hij was er ook wel voorzichtig over. In ieder geval is er in deze kabinetsperiode geen grote slag in die richting te verwachten. Wel zal het onderdeel zijn van de overdracht aan een volgend kabinet. Ook gaf hij aan dat er nu al ruimte is voor enige regionale differentiatie.

Andere sprekers, zoals Caroline Gehrels (directeur big urban clients, Arcadis), de Utrechtse wethouder Paulus Jansen (Wonen) en Hans Mommaas (directeur Planbureau voor de Leefomgeving) benadrukten dat regionale verschillen, op vele beleidsterreinen, fors toenemen en dat de druk op de woningmarkt in met name de Randstad sterk groeit. Dat vraagt om specifiek beleid. Urbanisatie, maar ook de concurrentie tussen steden, zijn nu al onloochenbare zaken. De sprekers riepen de aanwezigen op in actie te komen en in brede coalities, ook met de Rijksoverheid, na te denken over een aanpak.

Juist over die aanpak was bij met name de corporatiebestuurders in de zaal verdeeldheid. Moeten we instrumenten als huurbeleid, huurtoeslag, de liberalisatiegrens en de inkomensgrenzen wel gaan regionaliseren? Wat betekent dat bijvoorbeeld voor de investeringskracht van corporaties op de minder gespannen woningmarkten? Duidelijk werd dat het agenderen door De Vernieuwde Stad van het thema regionale verschillen c.q. lokaliseren geslaagd was, maar dat over de uitwerking nog verder moet worden nagedacht.

Symposium statushouders

Op 29 november organiseerde De Vernieuwde Stad samen met Vannimwegen het symposium *De buren van statushouders*. Op het symposium, gehouden in Utrecht, stonden de verhalen van statushouders centraal. Maar ook die van andere bewoners ('de buren') en van degenen die zich bezig houden met opvang en begeleiding van statushouders, namelijk gemeenten, corporaties en welzijns- en opvangorganisaties.

Belangrijke conclusies waren dat het op een goede wijze huisvesten, met name gespreid, kan leiden tot betere integratie. Maar ook dat daar nog meer voor nodig is, zoals betere voorlichting over het wonen, het zijn van een 'goede huurder' en over leven en werken in de stad. Een rol zou daarbij weggelegd kunnen zijn voor statushouders die al wat langer in Nederland wonen, en, onder coördinatie van corporaties, die begeleiding voor hun rekening kunnen nemen.

De congressen en debatten van De Vernieuwde Stad hebben een sterk agenderend karakter. Ze signaleren maatschappelijke trends en proberen de discussie te voeden, zodat oplossingen voor vraagstukken in interactie met anderen worden verkend en bereikt.

Andere bijeenkomsten

De Vernieuwde Stad leverde voorts een bijdrage aan de workshop 'Slimme coalities in naoorlogse wijken' op de *Dag van de Projectontwikkeling* van de Neprom in april 2016.

Diverse andere debatten, expertmeetings en onderzoeken c.q. onderzoeksrapporten waren alle intern gericht. Zo werd er in oktober een workshop georganiseerd voor de strategen van de corporaties van De Vernieuwde Stad, samen met De Argumentenfabriek Denkademie, onder de titel *Helder Denken*.

5 Organisatie

5.1 Werkwijze

De organisatie van De Vernieuwde Stad bestaat uit:

- het Dagelijks Bestuur (vier bestuurders en een secretaris)
- het Platform (waar alle leden op bestuurlijk niveau in vertegenwoordigd zijn)
- de Werkgroepen (gevormd uit besturen en vertegenwoordigers van de werkorganisaties van leden, al dan niet aangevuld met externe adviseurs)
- de Bestuurscommissies (tijdelijk, gevormd door bestuurders en behept met een specifieke opdracht)
- de Netwerken (groepen professionals die zich rond een functie of thema organiseren).

De Vernieuwde Stad kent geen aparte werkorganisatie. De secretaris (strategie, coördinatie, secretariaat, communicatie/website en administratie) is ondergebracht bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC).

Het Dagelijks Bestuur (DB) kwam in 2016 tien maal bijeen, het Platform zeven keer: zes reguliere bijeenkomsten en één tweedaagse. De frequentie van de bijeenkomsten van werkgroepen, bestuurscommissies en netwerken wordt door henzelf geregeld.

Het DB heeft daarnaast een afstemmingsoverleg met bestuur en directie van Aedes en (leden van) het DB had(den) in het verslagjaar ook contacten met directie/bestuur van de sectorinstituten (WSW), het externe toezicht (ILT/AW), de VNG en de Woonbond, met vertegenwoordigers van de ministeries van BzK en VWS en bijvoorbeeld Neprom, Corpovenista, Platform31, NeVaP en COA, en met de woordvoerders van de fracties in de Tweede Kamer.

Binnen het DB van De Vernieuwde Stad vonden geen personele wisselingen plaats. Medio 2016 werd Cees van Boven (thans Woonzorg Nederland) voor een tweede termijn van drie jaar gekozen. Gerard Anderiesen (Stadgenoot) legde het voorzitterschap van de Bestuurscommissie Zorg neer.

5.2 Dagelijks Bestuur

De samenstelling van het DB is (ultimo 2016) als volgt:

Marien de Langen (Stadgenoot), *voorzitter*

Yves Vermeulen (DVS/AFWC), *secretaris*

Cees van Boven (Woonzorg Nederland)

Willem Krzeszewski (Staedion)

Bert Wijbenga (Woonbron).

Het Rooster van Aftreden is als volgt:

Rooster van Aftreden Dagelijks Bestuur De Vernieuwde Stad			
Naam	Jaar van aftreden		
	2017	2018	2019
Marien de Langen		X	
Bert Wijbenga		X	
Cees van Boven			X
Willem Krzeszewski	X*		

X*: aftredend en herbenoembaar

5.3 Werkgroepen

De werkgroepen, bestuurscommissies en netwerken bestonden ultimo 2016 uit:

Werkgroep Stedelijke Vernieuwing	
Voorzitter	Willem Krzeszewski (Staedion)
Secretaris	Anne van Grinsven (Woonzorg Nederland)
Leden	Hedy van den Berk (Havensteder), Gerrit Breeman (Volkshuisvesting Arnhem), Marianne Dijks (De Woonplaats), Tom Hoekveld (Havensteder), Adriaan Hoogvliet (de Alliantie), Eric van Kaam (Ymere), Birgitte de Maar (Rochdale), Jeroen Mennink (Vestia), Alex Moret (Woonstad Rotterdam), Rienk Postuma (Woonstichting De Key), Arthur Pronk (Haag Wonen), Martine van Sprundel (Woonbron), Bastiaan Staffhorst (Mitros), Danny Wijnbelt (Eigen Haard)

Werkgroep Prijsbeleid	
Voorzitter	Karin van Dreven (Haag Wonen)
Secretaris	Luiten Plekker (Portaal)
Leden	Anneke Allewijn (Staedion), Barbara Klomp (Havensteder), Arthur Lemaitre (Haag Wonen), Roselie Loos (Mitros), Frank Roozkrans (Stadgenoot), Urias Santos Bakker (Woonstad Rotterdam), Arnoud Schuller (Ymere), Enno Vitner (Woonbron), Maarten Vos (Vidomes), Patrick van Yugt (Woonplus Schiedam), Maarten van Wietmarschen (De Woonplaats), Rob Ravestein (Aedes)

Bestuurscommissie Zorg	
Voorzitter	(vacature)
Secretaris	Yves Vermeulen (DVS/AFWC)
Leden	Alex Bonnema (Elkien), Cees van Boven (Woonzorg Nederland), Bert Halm (Eigen Haard), Freek Koersvelt (Woonzorg Nederland), Bob Venhuizen (Woonplus Schiedam)

Werkgroep Huisvesting Statushouders

<i>Voorzitter</i>	Leon Bobbe (Woonstichting De Key)
<i>Secretaris</i>	Donna Kromwijk (Woonstichting De Key)
<i>Leden</i>	Ellen Boeser (Woningstichting Rochdale), Pauline van Dijk (Staedion), Ronald Everard (Vidomes), Ria Koppen-Kreyne (Haag Wonen), Lorena Letmaath (Haag Wonen), Rienk Postuma (Woonstichting De Key), Richard Rojer (Woonbron), Herbert Scherer (Woningstichting Rochdale), Bastiaan Staffhorst (Mitros), Barbara van Steen (Woonstad Rotterdam), René de Weijer (Wonen Limburg), Richard Winkels (De Alliantie), Wilma Wisse (Parteon)

Werkgroep Ordening

<i>Voorzitter</i>	Bert Wijbenga (Woonbron)
<i>Secretaris</i>	Susanne Lourens (Woonbron)
<i>Leden</i>	Lucas de Boer (Mitros), Willem Klos (Woonstad Rotterdam), Willem Krzeszewski (Staedion), Jan Salverda (Domijn), Arjan Schakenbos (Vestia), Martine van Sprundel (Woonbron), Wieke van Veldhuizen (Portaal), Enno Vitner (Woonbron), Rudy de Jong (adviseur)

CFO Netwerk

<i>Voorzitter</i>	Cees van Boven (Woonzorg Nederland)
<i>Secretaris</i>	Leander van Waardenburg (Woonstad Rotterdam)
<i>Leden</i>	Mieke van den Berg (Eigen Haard), Ber Bosveld (Ymere), Ralph van Breda (Wonen Limburg), Jan Peter Duijvestijn (Staedion), Richard Feenstra (Woonstad Rotterdam), Klaas Franken (Vidomes), Sander Heinsman (Portaal), Maud Hoezen (Mitros), Ria Koppen-Kreyne (Haag Wonen), Rinus Kroon (Havensteder), Willem Jan van Lokven (Mooiland), Willy de Mooij (Vestia), Nico Overdevest (Woningstichting Rochdale), Jurgen de Ruiter (Parteon), Yvonne Roghair (Ymere), Richard Sitton (Woonbron), Dirk-Jan van der Zeep (Portaal)

Werkgroep Werkgeverszaken

<i>Voorzitter</i>	Henk Peter Kip (Mitros)
<i>Secretaris</i>	Toos van Leeuwen (Mitros)
<i>Leden</i>	Maike Beekman (Ymere), Georgette Cromberge (Mitros), Annet Kamminga (Vidomes), Marjolein van Klaveren (Woonbron), Ancella van Mersbergen (Staedion), Erik Oosenbrug (de Alliantie), Axandra Post (Stadgenoot), Jasja Roek (Woonzorg Nederland), Ton Versloot (Woonstad Rotterdam)

Bestuurscommissie Buitenland

Voorzitter Cees van Boven (Woonzorg Nederland) en Willem Krzeszewski (Staedion)

Leden Dre Boidin (Staedion), Rudy de Jong (adviseur)

Netwerk Wonen en Zorg

Trekkers Sietske Bolt (de Alliantie), Linda van der Gaag (Staedion), Freek Koersvelt (Woonzorg Nederland), Sandy van Marrewijk (Vidomes)

Secretaris Yves Vermeulen (DVS/AFWC)

Netwerk Projectleiders Implementatie Woningwet

Trekkers Martine van Sprundel (Woonbron), Wieke van Veldhuizen (Portaal)

Netwerk Audit en Interne Beheersing

Trekker Perry van Zetten (Havensteder)

Secretariaat / Communicatie / Administratie

Yves Vermeulen (AFWC), Postbus 9959, 1006 AR AMSTERDAM

020 – 346 03 60, devernieuwdestad@afwc.nl, www.devernieuwdestad.nl

6 Financiële verantwoording

De Vernieuwde Stad heeft in 2016 in totaal € 229.000,- besteed. Deze kosten zijn gedragen door de 25 leden. Een verklaring voor de stijging van een aantal posten is dat er meer thema's en dossiers zijn uitgevoerd met behulp van externe deskundigen, dat er één extra publicatie is geweest in 2016 en dat er een beperkte capaciteitsuitbreiding bij het secretariaat is geweest.

	2016	2015
Vergaderkosten (platform en werkgroepen)	16.000	20.000
Onderzoek en Advies	67.000	54.000
Drukwerk en communicatie (incl. website)	27.000	23.000
Secretariaatskosten	119.000	116.000
Totale kosten DVS	229.000	213.000



Tekst

Yves Vermeulen – Secretariaat De Vernieuwde Stad

Ontwerp/opmaak/productie

Carta – communicatie & grafisch ontwerp, Lian Oosterhoff

Papier

Olin Smooth absolute white FSC – 300 /120 grams

Druk

Ando Graphic

Bindwerk

Grafisch Maatwerk

Maart 2017

Blader door voor 'Door de ogen van de Bewoner'



de vernieuwdestad

Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam
devernieuwdestad@afwc.nl
www.devernieuwdestad.nl