



# **De Vernieuwde Stad in 2005**

**Maart 2006**

## Inleiding

In 2005 heeft De Vernieuwde Stad haar positie als platform voor grote en grootstedelijke woningcorporaties nader uitgebouwd. De Vernieuwde Stad is inmiddels een gekende partij geworden binnen de sector, die zichzelf positioneert maar vaak ook wordt betrokken binnen de strategische discussies rond huurbeleid, ordening en organisatie van de sector.

Kenmerkend aan De Vernieuwde Stad is dat het geen nieuwe branche-organisatie is noch een samenwerkingsverband dat tracht om op het niveau van bedrijfsprocessen samen te gaan. De Vernieuwde Stad is vooral een platform dat alleen de belangrijkste strategische dossiers aanvat en voorts, daar waar wenselijk, ook over andere dossiers zaken met elkaar uitwisselt.

Dat betekent ook dat het platform niet 'dagelijks zichtbaar' is. Veel denk- en lobbywerk wordt achter de schermen gedaan. Alleen wanneer De Vernieuwde Stad iets te vertellen heeft, zoals rond bijvoorbeeld verevening, huurbeleid, fiscalisering, ordening en organisatie van de branchevereniging, treedt zij naar buiten door middel van studies, pamfletten, brieven, symposia en werkconferenties.

In 2006 zal het platform robuuster worden, zowel in omvang als in inhoud. Toch zal de focus gericht en dus overzichtelijk blijven. Net als dit jaarverslag over 2005.

# 1 De Vernieuwde Stad: de organisatie is in beweging

Eerst een korte terugblik: De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht om de belangen te behartigen van grote betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan. Naast een discussie platform, is De Vernieuwde Stad ook een kiesplatform binnen de ledenraad van Aedes. In 2005 bestond het platform uit zeven corporaties, de kerngroep geheten. De kerngroep, die in 2005 zeven keer bij elkaar is gekomen, bestaat uit de statutaire directies van de Alliantie, Mitros, Vestia, Ymere, De Woonplaats, Woonstichting De Key en Woonzorg Nederland. De kerngroep entameert discussies over de grootstedelijke thematiek. Tijdens de meningsvorming binnen het platform over thema's worden andere grote en grootstedelijke corporaties uit heel het land (de 'buitencirkel') in het debat betrokken.

## Veranderingen

De Vernieuwde Stad is in beweging. Op de valreep van 2005 heeft de kerngroep de contouren besproken van een nieuwe rol, vorm en positionering van het platform. De gedachte is om een flinke 'sprong voorwaarts' te maken zodat zij haar doel, de belangenbehartiging van grote en grootstedelijke woningcorporaties, kan waarmaken.

In 2005 zijn dus de eerste schetsen van de verandering ontwikkeld. In 2006 moeten de stappen daadwerkelijk worden gezet. Het platform moet robuuster worden. De Vernieuwde Stad gaat zich inspannen om de kerngroep met andere grote, grootstedelijke en ondernemende corporaties uit heel het land sterk uit te breiden. Immers, het acteren binnen de grootstedelijke problematiek is per definitie regio-grensoverschrijdend en dat vraagt om bundeling op landelijk niveau.

Als het platform groeit, is het ook nodig de spelregels waarmee het platform werkt (bijvoorbeeld rond de besluitvorming) aan te scherpen. Daarnaast wil De Vernieuwde Stad zich concentreren op de *aanpak* van uitsluitend strategische dossiers, terwijl er daarnaast wel ruimte kan blijven bestaan voor de *uitwisseling* van zogenoemde bespreekdossiers.

Als laatste heeft De Vernieuwde Stad besloten niet langer als kiesplatform te blijven functioneren, maar uitsluitend een open platform zijn. De Vernieuwde Stad heeft bij het bestuur van Aedes gepleit voor een andere structuur en cultuur van de branche-organisatie, maar vindt dat daar onvoldoende voortgang in is gemaakt. Vandaar dat zij als platform besloten heeft niet langer onderdeel uit te willen maken van de democratische besluitvormingsorganen binnen Aedes.

## 2 Thema's

In 2005 heeft het platform zich vooral geconcentreerd op fiscalisering van de corporatiesector, mede in relatie tot het huurbeleid en de vraagondersteuning. Daarnaast is het thema 'toekomst van de brancheorganisatie' aan het einde van het jaar weer steviger beet gepakt.

### **Fiscalisering/Prijsbeleid**

De Vernieuwde Stad buigt zich al geruime tijd over de contouren van een nieuw huurbeleid en een nieuwe systematiek voor de huurtoeslag (de voormalige huursubsidie). Ontkoppeling van huurbeleid en huursubsidie en vervolgens fiscalisering van de huursubsidie, waarbij het samensmelten van huurtoeslag en aftrek van de hypotheekrente een goede optie is, lijken het meest voor de hand te liggen. Maar De Vernieuwde Stad wil een stap verder gaan. Fiscalisering van de hele bedrijfsvoering kan een evenwichtig ondernemers- en investeringsklimaat in de sector scheppen. Investeren wordt lonend. Dus zouden corporaties belasting moeten gaan betalen. Is dat niet leuker en vooral makkelijker dan doorgaan in het huidige, uitgewoende stelsel?

Hoe pakt belasting betalen uit? Om deze vraag te kunnen beantwoorden, heeft De Vernieuwde Stad onderzoek laten uitvoeren door PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs. Rigo en het Centraal Fonds (CFV) hebben voor de onderbouwing gezorgd. In april 2005 zijn de resultaten tijdens het symposium 'Corporaties betalen belasting: leuker en makkelijker?' aan de corporatiesector, gemeenten en de politiek gepresenteerd en later in gedrukte vorm gepubliceerd.

Het onderzoek wijst uit dat integrale belastingplicht voor woningcorporaties op termijn een interessante optie is. Belastingheffing over alleen de commerciële activiteiten, zoals de Minister van VROM voorstelt, kost de woningcorporatiesector aanzienlijk minder dan integrale heffing, maar benadeelt wel de investerende corporaties en houdt niet-investerende corporaties uit de wind. Belasting betalen over de hele bedrijfsvoering (integraal) kost de sector veel meer, maar zal het investeren juist stimuleren.

De Vernieuwde Stad is reëel; de discussie hierover is nog lang niet ten einde. Ten eerste is een discussie over de fiscalisering vooral ook een discussie over de ordening van de volkshuisvestingssector. En ten tweede, hoewel het voor het eerst is dat cijfers zijn gepresenteerd over fiscalisering van de activiteiten van een corporatie, is evident dat op de precisie van de uitkomsten nog wat is af te dingen. Daarbij geldt dat de uitkomsten van een aantal discussies, zoals die rond de mogelijkheid tot afschrijven, het verkeer tussen de Toegelaten Instelling en haar BV's en de mogelijkheid om de exploitatie van huurwoningen louter als belegging te beschouwen, voor een heel andere inkleuring van het plaatje kunnen zorgen.

Vandaar dat De Vernieuwde Stad, die de samenwerking heeft gezocht met alle relevante partijen in deze, na april geenszins stil heeft gezeten. Het platform zal ook in 2006 een actieve rol blijven spelen in deze discussie. Samen met branche-organisatie Aedes, én met het WSW, PWC en Ernst&Young, wordt in werkgroepverband de uitwerking van de partiële fiscalisering nader ter hand genomen.

## **Toekomst brancheorganisatie**

In september 2005 hebben De Vernieuwde Stad en Aedes wederom met elkaar gesproken over de toekomst van de brancheorganisatie. In het gesprek heeft De Vernieuwde Stad haar zorg geuit over het trage tempo van de vernieuwing van de brancheorganisatie. Aan de voorstellen en de oproep van De Vernieuwde Stad, zoals vastgelegd in haar notitie *Kracht in Verscheidenheid* die in 2004 is opgesteld en krachtig is onderschreven door het categorale platform MKW, is geen gehoor gegeven.

Concreet werd in de notitie voorgesteld om de huidige branche-organisatie op te delen in een aantal 'kamers' die elk de profilering van een specifiek belang (bijvoorbeeld grootstedelijk, klein en landelijk, studenten etc) voor hun rekening zouden nemen. De branche-organisatie zelf zou de optelsom van de kamers moeten zijn en deze moeten faciliteren en coördineren.

Al eind 2004 deed De Vernieuwde Stad een oproep aan het bestuur van Aedes om een Verenigingscommissie in te stellen. Daarvan zouden in ieder geval De Vernieuwde Stad en MKW deel uitmaken. Zij zouden de thematiek bespreken en rond de zomer van 2005 met een voorstel komen. Aedes heeft aan deze oproep geen uitvoering gegeven.

Aedes heeft zich echter wel gebogen over de thematiek en in een kort tijdsbestek een groot aantal bijeenkomsten gehouden met groepjes corporaties. Op deze bijeenkomsten werd gesproken over de kern van de werkzaamheden van corporaties, maar ook over de branche-organisatie.

Uiteindelijk heeft het bestuur van Aedes aan haar ledenraad voorgesteld om de samenstelling van die raad zo te veranderen dat er zowel regionale als categorale kiesplatforms zouden kunnen komen. Die categorale platforms zouden dan de 'kamers' zijn uit het voorstel van De Vernieuwde Stad. Omdat dit voorstel echter duidelijk niet voldeed aan wat het platform had voorgesteld, heeft De Vernieuwde Stad aangegeven niet in een dergelijke ledenraad te willen participeren en zich te gaan ontwikkelen tot een eigenstandig, open discussieplatform, naar inhoud, omvang en samenstelling robuuster dan voorheen.

### 3 Communicatie

De Vernieuwde Stad te vinden op het internet. Op [www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl) wordt het discussieplatform op virtuele wijze gepresenteerd. Informatie over het ontstaan van De Vernieuwde Stad, de organisatie, haar ideeën en dossiers, en de activiteiten zijn voor iedereen toegankelijk. De Vernieuwde Stad communiceert via de website 'low profile'. Dat wil zeggen dat op de site geen actuele nieuwsdienst wordt bijgehouden, noch discussiepanels en dergelijke. Het platform vindt een dergelijke aanpak (tot op heden) niet passend binnen de werkwijze. Bovendien zijn er vergelijkbare sites die een dergelijke service al bieden.

De Vernieuwde Stad duikt regelmatig op in de media. Soms gaat het daarbij om individuele vertegenwoordigers van het platform, soms profileert De Vernieuwde Stad zich ook met ingezonden artikelen of artikelen-op-uitnodiging in Het Financieele Dagblad, Cobouw, Aedes Magazine.

De Vernieuwde Stad komt alleen naar buiten met zaken als daarover iets van belang is te melden. In het verslagjaar 2005 heeft het platform één externe activiteit georganiseerd, het succesvolle symposium 'Corporaties betalen belasting: leuker en makkelijker?' van 20 april 2005.

De inzet van het middel communicatie door De Vernieuwde Stad is ook in 2005 adhoc geweest. Vooralnog is er geen sprake van een doelgerichte communicatiestrategie. De communicatiewerkzaamheden worden verricht door de werkgroep communicatie op het moment dat zich een concreet vraagstuk voordoet op basis van een op dat moment op en vast te stellen communicatieplan.

## 4 Organisatie

De organisatie van De Vernieuwde Stad bestaat uit de kerngroep (die het platform feitelijk bestuurt), werkgroepen (gevormd uit de besturen en werkorganisaties van de leden) en het secretariaat. In 2006 zal de organisatievorm gaan veranderen.

### **Kerngroep**

Fons Catau (De Woonplaats)  
Wim Duijster (Mitros)  
Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)  
Lex Pouw (Ymere)  
Jim Schuyt (De Alliantie), *voorzitter*  
Erik Staal (Vestia)  
Bram Troost (Woonzorg Nederland)  
Yves Vermeulen (Mitros)  
Anton van der Vlist (Vestia)

### **Werkgroep Huurbeleid**

Wim Duijster (Mitros)  
Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)  
Harry Platte (Ymere)  
Yves Vermeulen (Mitros)  
Anton van der Vlist (Vestia), *voorzitter*  
Bernard Wouters (De Alliantie)

### **Begeleidingscommissie Fiscaliseringsonderzoek**

Dick Mol (De Woonplaats)  
Jim Schuyt (De Alliantie), *voorzitter*  
Theo Woertman (Mitros)  
Anton Zuure (Woonzorg)

### **Werkgroep Fiscalisering (i.s.m. Aedes, Ernst&Young, PWC en WSW)**

Arnold Pureveen (De Alliantie)  
Jim Schuyt (De Alliantie)  
Theo Woertman (Mitros)

### **Werkgroep Communicatie**

Sylvia Kessen (namens Woonstichting De Key)  
Yves Vermeulen (Mitros)

### **Secretariaat**

Yves Vermeulen (Mitros)  
Postbus 8217, 3503 RE UTRECHT  
030 – 880 39 14  
[devernieuwdestad@mitros.nl](mailto:devernieuwdestad@mitros.nl)  
[www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl)

## 5 Kosten

De Vernieuwde Stad heeft in 2005 in totaal € 129.500,-- besteed. Deze kosten worden gedragen door de leden van de kerngroep.

	2005	2004
Debatten	-	1.900
Symposium 'Corporaties betalen belasting' inclusief gedrukt onderzoeksrapport	23.900	-
Bestuurskosten	4.100	2.700
Onderzoek Fiscalisering	95.200	-
Communicatiekosten	6.300	9.500
<b>Totale kosten DVS</b>	<b>129.500</b>	<b>14.100</b>