



De Vernieuwde Stad in 2007

April 2008

Inleiding

In 2007 heeft De Vernieuwde Stad haar positie als platform voor grote en grootstedelijke woningcorporaties met name inhoudelijk nader uitgebouwd. De Vernieuwde Stad is inmiddels een gekende partij binnen de sector, die met 22 leden samen ruim 1/3 van de socialehuursector vertegenwoordigt. Het platform positioneert zichzelf, maar wordt vaak ook wordt betrokken, binnen de strategische discussies rond stedelijke vernieuwing, prijsbeleid, grondbeleid en de ordening en organisatie van de sector.

Kenmerkend aan De Vernieuwde Stad is dat het de belangenbehartiging van grote grootstedelijke woningcorporaties en dus van de grootstedelijke problematiek centraal stelt. Het platform doet dat naast, en waar mogelijk ook samen met, de branche-organisatie. Het platform werkt niet op het niveau van bedrijfsprocessen samen. 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 investeren in stedelijke vernieuwing, prijsbeleid, fiscaliteiten en ordening, treedt zij naar buiten door middel van studies, pamfletten, brieven, symposia en werkconferenties. Daarmee blijft de focus gericht en dus overzichtelijk. Net als dit jaarverslag over 2007.

1 De Vernieuwde Stad als platform

Positionering

De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht om de belangen te behartigen van grote, maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan. De Vernieuwde Stad is een *open platform* voor grote, grootstedelijke, ondernemende en ontwikkelende corporaties uit heel het land vanuit de gedachte dat het acteren binnen de grootstedelijke problematiek per definitie regio-grensoverschrijdend is en dat dat vraagt om bundeling op landelijk niveau.

De Vernieuwde Stad is daarmee een breed platform van corporaties met gelijkgerichte belangen en problemen. Er wordt open en ongebonden over gemeenschappelijke thema's gesproken met als doel beïnvloeding van het landelijke beleid en de publieke opinie. Dat kan binnen en buiten de branche, zonder dat daarmee het bestaan van de brancheorganisatie als zodanig ter discussie wordt gesteld. De kracht van De Vernieuwde Stad is de overtuigingskracht. Naar De Vernieuwde Stad wordt geluisterd vanwege de argumenten. Daar ligt een solide basis voor besluitvorming.

De Vernieuwde Stad vindt dat de belangenbehartiging van grote, grootstedelijke woningcorporaties niet (alleen) via de lijnen van de algemene belangenbehartiging zou moeten lopen. Naast de algemene corporatiebelangen, waar Aedes zich over buigt, moeten andere, meer specifieke, belangen separaat worden geagendeerd, uitgewerkt, in- en extern bediscussieerd en zonodig in- en extern gecommuniceerd.

De Vernieuwde Stad ziet haar rol ten opzichte van branche-organisatie Aedes ook zo. Dat wat samen kan met Aedes, wordt samen gedaan. DVS let er daarbij wel scherp op dat de eigen inzet niet teloor gaat. Dat wat Aedes niet oppakt, of daar waar Aedes duidelijk afwijkende standpunten inneemt, wordt binnen en door DVS afgehandeld. Overigens geldt daarbij wel dat Aedes wordt gevraagd mee te bewegen of toch in te stappen. De essentie van deze positiebepaling is dat daar waar corporaties zich meer dan ooit dienen te verantwoorden over de keuzes die zij maken, de maatschappelijke rol die zij willen en de te boeken resultaten, er veel ruimte moet zijn voor debat, voor onorthodoxe ideeën, voor tegendraadse standpunten en voor experimenten. Het is dan ook logisch dat er binnen de branche platforms zoals De Vernieuwde Stad zijn.

2007

Het platform hield zich in 2007 met een zestal strategische dossiers bezig: stedelijke vernieuwing, prijsbeleid, fiscalisering, duurzaamheid, grondbeleid en de ordening. Over deze dossiers worden binnen DVS discussies en debatten gevoerd, externen geconsulteerd, standpunten voorbereid,

publicaties vervaardigd en symposia georganiseerd. Daarnaast figureren dossiers als Werkgeverszaken (CAO) en Governance/Transparantie, die meer 'in de luwte' worden uitgewerkt.

Leden

Het platform bestaat inmiddels, sinds de toetreding van Eigen Haard in december, uit 22 leden die samen verantwoordelijk zijn voor circa 800.000 vhe, ruim 1/3 van de socialehuursector. Het platform is niet actief op zoek naar nieuwe leden. Corporaties die echter passen binnen het profiel (groot, grootstedelijk, ontwikkelend en ondernemend) zijn welkom om zich aan te melden.

Ultimo 2007 bestond het platform uit:

- De Alliantie (Huizen)
- AWV (Amsterdam)
- Eigen Haard (Amsterdam)
- HaagWonen (Den Haag)
- Mitros (Utrecht)
- Woonstad Rotterdam (Rotterdam)
- Nijestee (Groningen)
- Het Oosten (Amsterdam)
- Parteon (Wormerveer)
- Portaal (Baarn)
- Rochdale (Amsterdam)
- Staedion (Den Haag)
- Vestia (Rotterdam)
- Volkshuisvesting Arnhem (Arnhem)
- Wonen Limburg (Roermond)
- Woonbron (Rotterdam)
- Woonmaatschappij (Amsterdam)
- De Woonplaats (Enschede)
- Woonplus Schiedam (Schiedam)
- Woonstichting De Key (Amsterdam)
- Woonzorg Nederland (Amstelveen)
- Ymere (Amsterdam).

2 Thema's

In 2007 heeft het platform zich vooral geconcentreerd op de stedelijke vernieuwing en meer in het bijzonder op de (financiering van de) wijkenaanpak. Een ander belangrijk thema was de fiscalisering van de corporatiesector (invoering VPB). Beide dossiers werden gedomineerd door de, volgens het platform, misplaatste discussie over de corporatievermogens, de politieke wens om die af te romen c.q. te herverdelen en het feit dat het kabinet in het regeerakkoord weliswaar de wijkenaanpak tot hoge prioriteit bestempelde, maar er (nagenoeg) geen geld voor reserveerde. Tot slot was een belangrijk dossier het grondbeleid (de beschikbaarheid van bouwlocaties en het rijksbeleid om dat mogelijk te maken).

Stedelijke vernieuwing

Eén van de belangrijkste dossiers voor de grootstedelijke corporaties binnen De Vernieuwde Stad is de stedelijke vernieuwing. Het doel is het streven naar weerbare wijken. Dat zijn volgens een statement van het platform:

“wijken die weer als gezonde maatschappelijke omgevingen functioneren en die mensen stimuleren om verder te komen. Een weerbare wijk heeft een eigen identiteit en mensen voelen er zich geborgen. Er gaat een stimulans van uit tot leren en werken. Een weerbare wijk nodigt uit tot samen leven en elkaar ontmoeten. Weg van de neerwaartse spiraal van ontmoediging, onveiligheid, slechte gezondheid en achterstanden die zelf weer voor nieuwe achterstanden zorgen. De problemen zijn met elkaar verbonden. De oplossingen moeten dan ook gevonden worden in de keten wonen-leren-werken-zorg.”

In september 2006 startte De Vernieuwde Stad een discussie, mede met externen, over de gewenste rol (naar vorm, inhoud en volume) binnen de stedelijke vernieuwing. De oproep van Minister Winsemius later dat najaar paste uitstekend in die discussie. Vervolgens begon een inventarisatie hoeveel de leden zouden kunnen investeren in stedelijke vernieuwing, zowel in de fysieke als in de sociaaleconomische stimulering, en onder welke condities die aanpak gestalte kan krijgen.

Begin 2007 bracht De Vernieuwde Stad een statement naar buiten waarin zij aankondigde dat de 21 aangesloten leden samen jaarlijks € 2,5 miljard in wijkaanpak gaan steken en nog eens jaarlijks € 200 miljoen in leefbaarheid en sociale programma's.

In juli werd de inventarisatie herhaald en inmiddels bleken de geplande investeringen, die in de periode 2004-2006 al opgelopen waren van € 1,5 naar € 2,2 miljard per jaar – en dus ook gerealiseerd! – in de periode 2007-2010 zelfs op te lopen naar € 4,5 miljard jaarlijks. Zelfs indien hier vanwege plannersoptimisme een reductie van 25% op zou worden toegepast, blijft een gezamenlijk investeringsbedrag van € 3,5 miljard per jaar over.

Gelijktijdig speelde een door het kabinet geïnitieerde discussie over de financiering van de wijkenaanpak, waarvoor in het regeerakkoord wel ambities waren neergezet maar geen geld was

gereserveerd. Vanuit het kabinet werd aangegeven dat in de regeerperiode de corporatiesector circa € 3 miljard aan het rijksbeleid zou moeten bijdragen. In het 'Antwoord aan de samenleving', waarin branche-organisatie Aedes namens de hele sector aangaf waar de corporaties de komende jaren voor staan, werd in ieder geval duidelijk gemaakt dat de aanpak van de wijken een verantwoordelijkheid is voor de hele sector.

In het zogeheten 'Onderhandelaarsakkoord' tussen de Minister en Aedes werd (mede) getracht de solidariteit binnen de sector vorm te geven. Er werd afgesproken dat de corporaties die actief zijn in de zogenaamde 'Vogelaarwijken', per jaar € 250 miljoen 'additioneel' zouden investeren. De daartoe voorgestelde investeringsvehikels en verdelingsmechanismen konden echter niet op goedkeuring van De Vernieuwde Stad rekenen. Het platform heeft zich uitvoerig in deze discussie gestort, tot en met het congres van Aedes in november. Ook het concept van 'additionele investeringen', de indicatieve verdeling die de Minister heeft gemaakt van de € 250 miljoen over de 40 wijken en de moeizame gesprekken die dat opleverden tussen de corporaties en het openbaar bestuur in de steden waar de 40 wijken liggen, waren volgens het platform contraproductief.

Al met al lag er eind 2007 geen door de sector gedragen opvatting over *hoe* de financiering van de wijkenaanpak uiteindelijk door de sector ondersteund zal worden. Wel lag er een meerderheidsopvatting *dat* de sector iets moet doen. Onderwijl werd de wijkenaanpak door de leden van De Vernieuwde Stad gewoon met voortvarendheid voortgezet.

Fiscalisering

De Vernieuwde Stad organiseerde al in 2005 een symposium over fiscalisering van de corporatiesector, waarbij een onderzoek werd gepresenteerd naar de effecten van integrale vennootschapsbelasting (vpb). Het platform speelde een belangrijke rol in de gesprekken met Aedes, PWC, Ernst&Young en de Belastingdienst die uiteindelijk leidden tot een 'set of rulings' over de vpb-plicht, de zogeheten Vaststellingsovereenkomst tussen de corporatiesector en de fiscus die begin 2007 is voorgelegd aan alle corporaties.

Gedurende 2007 boog de discussie over de fiscalisering echter weer om. Het kabinet streefde naar de invoering van integrale vpb voor alle corporaties, mede om zo de gewenste € 3 miljard in de regeerperiode uit de corporatiesector te kunnen halen. Deze integrale vpb-plicht wordt daadwerkelijk in 2008 van kracht. Opnieuw wordt, mede door De Vernieuwde Stad, met de fiscus gesproken over een 'set of rulings'.

Prijsbeleid

Het dossier Prijsbeleid kent twee kanten: enerzijds het feitelijke huurbeleid en aan de andere kant de vraagondersteuning (huurtoeslag). Eind 2006 publiceerde De Vernieuwde Stad een pleidooi voor de invoering van een integrale vraagondersteuning, waarbij huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek fiscaal op één lijn zouden worden gebracht. Het nieuwe kabinet meldde

echter begin 2007 dat een discussie over beperking van de hypotheekrenteaftrek niet door hem gevoerd zou worden.

Ondanks dit 'verbod op denken' is De Vernieuwde Stad een fundamentele discussie gestart over het gehele functioneren van de woningmarkt. Daartoe is het initiatief genomen tot een 'green field study'. Hierbij wordt eerst een woningmarkt zonder regels, en dus zonder overheidsinmenging, geconstrueerd. Daarna wordt bekeken welke onwenselijke effecten opgelost kunnen worden. In 2008 zal de discussie, naar aanleiding van het onderzoek, publiekelijk worden gevoerd.

Grondbeleid

Het bouwen van nieuwe woningen is een belangrijke voorwaarde om ruimte te scheppen en de transitie van kwetsbare wijken naar weerbare wijken te laten slagen. Daarnaast is het bouwen van sociale huurwoningen in de regio van essentieel belang om ook daar gemengde wijken te creëren. Vanwege dit belang benadrukte De Vernieuwde Stad al eerder de wenselijkheid van het aanwijzen van voldoende bouwlocaties.

In 2007 is deze gedachte nader onderstreept door een gezamenlijk onderzoek waarvan De Vernieuwde Stad, de NEPROM, de G4 de trekkers waren. In het onderzoeksrapport *Investeren in Ruimtelijke Kwaliteit* dat in oktober werd gepresenteerd tijdens een conferentie werd geconstateerd dat de voortgaande verstedelijking in Nederland niet goed gaat. Bovendien is er tegelijkertijd behoefte aan de versterking van de internationale concurrentiepositie, de vergroting van de vitaliteit en sociale samenhang van stedelijke gebieden, het accommoderen van de steeds groeiende woningbehoefte, de versterking van het landelijke gebied, het opvangen van klimaatveranderingen en de verduurzaming van de samenleving in al zijn facetten. Dat vraagt om aanzienlijke investeringen in herinrichting en vastgoedontwikkeling.

Integrale gebiedsontwikkeling is bij uitstek het kader daarvoor. De ruimtelijke investeringsvoornemens van de overheid zijn daartoe onvoldoende. Het rapport maakte de balans op en schetste een investeringsscenario. Het rapport werd ook besproken op het jaarcongres van De Vernieuwde Stad i.s.m. de Neprom (*Investeren, investeren, investeren: het moet, maar kan het ook?*) waarover een gelijknamige publicatie verscheen. Die ging over de consequenties van het rapport, over de condities voor het investeren in buurten en wijken en over de afspraken op lokaal niveau.

Duurzaamheid

Dit dossier werd voor het eerst in 2007 opgepakt. Aanleiding daarvoor waren de contacten tussen de stichting Natuur&Milieu en De Vernieuwde Stad om te zien of de ambities op het gebied van duurzaamheid van beide organisaties spoorden. Het platform werkt in deze samen met Aedes en heeft overlegd met Natuur&Milieu, Senter Novem, de Woonbond en het PeGO. Doel is om te komen tot kennisuitwisseling, tot het verkennen van verschillende energievoorzieningsvormen en tot bijvoorbeeld innovaties bij producenten, af te dwingen door het volume van inkoop.

Gezien de samenstelling van de woningvoorraad van veel leden van het platform – oudere woningen met matige energieprestaties – is het inzetten op energiebesparing een must. In 2008 kunnen resultaten uit dit dossier verwacht worden. Dan kan wellicht ook het begrip duurzaamheid breder aangevat worden.

CAO/Werkgeverszaken

Binnen een deel van de sector wordt een nieuw type CAO voor de sector als wenselijk ervaren. Deze corporaties ervaren de huidige CAO als te rigide en te gedetailleerd. Liever wil men een CAO waarin op ondernemingsniveau of op subsectorniveau afspraken te maken zijn. In 2006 zijn daarover gesprekken begonnen met het Werkgeversbureau en de directie van Aedes die in 2007 doorliepen. In 2008 moet duidelijk worden in hoeverre aan de CAO-wens van De Vernieuwde Stad kan worden voldaan of dat een aparte CAO voor bijvoorbeeld grote corporaties gewenst is.

3 Communicatie

De Vernieuwde Stad is te vinden op het internet. Op 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 er bijvoorbeeld geen actuele nieuwsdienst wordt bijgehouden. Het platform vindt een dergelijke aanpak niet nodig. Bovendien zijn er vergelijkbare sites die een dergelijke service al bieden. De website is in 2007 geheel gerestyled.

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 of Aedes Magazine. Er zijn diverse malen persberichten uitgegeven.

De Vernieuwde Stad heeft met name in januari ongemeen veel publiciteit gegenereerd op tv, radio en in kranten en bladen met het verhaal over haar investeringsvoornemens. Ook het gezamenlijke verhaal van De Vernieuwde Stad en de NEPROM kreeg veel media-aandacht in de vastgoed- en financiële wereld.

De Vernieuwde Stad organiseerde in 2007 twee maal een externe activiteit: eenmaal samen een conferentie ter gelegenheid van het verschijnen van het onderzoeksrapport *Investeren in Ruimtelijke Kwaliteit* (31 oktober) en voorts het jaarcongres *Investeren, investeren, investeren: het moet, maar kan het ook?* op 6 november.

4 Organisatie

De organisatie van De Vernieuwde Stad bestaat uit een Dagelijks Bestuur (3 bestuurders en een secretaris), het Platform (waar alle leden op bestuurlijk niveau in vertegenwoordigd zijn) en Werkgroepen (gevormd uit besturen en vertegenwoordigers van de werkorganisaties van leden, al dan niet aangevuld met externe adviseurs).

Het DB kwam in 2007 10 maal bijeen, het Platform 6 maal. De frequentie van de werkgroep-bijeenkomsten verschilt per werkgroep. Het DB heeft daarnaast een structureel afstemmings-overleg met de directie van Aedes en had in het verslagjaar ook besprekingen met de directie van de Woonbond, de directie van Natuur&Milieu, de Minister van VROM en vertegenwoordigers van de ministeries van VROM en Financiën.

Dagelijks Bestuur

Jim Schuyt (De Alliantie), *voorzitter*

Yves Vermeulen (Mitros), *secretaris*

Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)

Henk Jagersma (Staedion)

Werkgroep Prijsbeleid

Voorzitter: Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)

Leden: Ivo Vermaas (Portaal), Jan Rossen (Mitros), Annitta Bodegraven (Woonstichting De Key), Luiten Plekker (Portaal), Annius Hoornstra (HaagWonen), Maria Besselink (HaagWonen), Riks Helder (Ymere), Martine van Sprundel (Woonbron), Miranda Rovers (Woonstad Rotterdam), Gerrit van Vegchel (Woonmaatschappij), Rob Zeegers (De Woonplaats), Marcel Bonnet (Staedion), Rob Maas (Woningstichting Rochdale).

Werkgroep Stedelijke Vernieuwing

Voorzitter: Martien Kromwijk (Woonbron)

Leden: Wim van Gestel (HaagWonen), Gerrit Breeman (Volkshuisvesting Arnhem), Lex Pouw (Ymere), Vincent van Oordt (Portaal), Louis Overboom (Woonstad Rotterdam), Rob Meijrink (Parteon), Ruud Geelhoed (Staedion), Karin van Dreven (Woonplus Schiedam), Marien de Langen (Mitros).

Werkgroep Grondbeleid

Voorzitter: Henk Jagersma (Staedion)

Leden: Marien de Langen (Mitros), Henri Koekkoek (Portaal), Jiri Anton (Woonbron), Marja Edens (Staedion), Wienke Bodewes (Ymere), Ruud Bergh (extern), Henk Harms (extern), Peter Ruigrok (extern).

Werkgroep Fiscalisering

Voorzitter: Jim Schuyt (De Alliantie)

Leden: Theo Woertman (Mitros), Birgitte van Hoensel (Portaal), Gerard de Heide (Woonbron), Gerrit Bos (De Woonplaats), Arnold Pureveen (De Alliantie).

Werkgroep Financiering

Voorzitter: Ber Bosveld (Woonmaatschappij)

Leden: Fons Catau (De Woonplaats), Casper Dickmann (Ymere), Peter Heymans (Woonbron), Dick Stehouwer (Woonstad Rotterdam), Ruud van Weelden (Volkshuisvesting Arnhem), Anton Zuure (Woonzorg Nederland).

Werkgroep Ordening

Voorzitter: Rudy de Jong (Wonen Limburg)

Leden: Lex de Boer (Portaal), Frank Bijdendijk (Het Oosten), Jim Schuyt (De Alliantie), Henk Jagersma (Staedion), Dick Mol (De Woonplaats).

Werkgroep Duurzaamheid

Voorzitter: Anton van der Vlist (Vestia)

Leden: Pieter Bregman (Nijestee), Pablo van der Laan (Ymere), Maarten Pel (De Alliantie), Jetske Thielen (Woonbron), Berny van der Donk (Mitros), Sander Colnot (Vestia).

Werkgroep CAO/Werkgeverszaken

Voorzitter: Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)

Leden: Peter van Ling (Woonstichting De Key), Eri Schoenmaker (Woonzorg Nederland), Jacqueline van der Boor (Staedion), Dirk Zuiderveld (Kjenning).

Webcoördinatie

Sylvia Kessen (Loods Communicatie), Patrick Groenewegen (Woonstichting De Key)

Secretariaat/Communicatie

Yves Vermeulen (Mitros)

Postbus 8217, 3503 RE UTRECHT

030 – 880 39 14

devernieuwdestad@mitros.nl

www.devernieuwdestad.nl

5 Kosten

De Vernieuwde Stad heeft in 2007 in totaal € 137.002,- besteed. Deze kosten zijn gedragen door de 21 leden.

| | 2007 | 2006 |
|---|----------------|---------------|
| Vergaderkosten | 8.569 | 6.020 |
| Onderzoeken, publicaties en conferenties / jaarcongres | 61.948 | 17.548 |
| Advieskosten | 31.194 | - |
| Secretariaatskosten | 19.362 | 19.080 |
| Drukwerk en communicatie (incl.website) | 15.928 | 4.234 |
| Totale kosten DVS | 137.002 | 48.882 |