



# **De Vernieuwde Stad in 2008**

**Februari 2009**



## Inleiding

In 2008 heeft De Vernieuwde Stad zijn 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 21 leden samen ruim 1/3 van de socialehuursector vertegenwoordigt. Het platform positioneert zichzelf, maar wordt vaak ook wordt betrokken, binnen de strategische discussies rond prijs- en woningmarktbeleid, stedelijke vernieuwing, 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 waar mogelijk 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, die het werken als grootstedelijke corporatie faciliteren of bemoeilijken, 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 het platform naar buiten door middel van studies, pamfletten, brieven, symposia en werkconferenties. Daarmee blijft de focus gericht en dus overzichtelijk.



# 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 zijn 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. Dat is dan ook de rol van een platform als De Vernieuwde Stad.

## 2008

Het platform hield zich in 2008 met een zestal strategische dossiers bezig: prijs- en woningmarktbeleid, ordening, stedelijke vernieuwing, fiscalisering, toekomst brancheorganisatie en werkgeverszaken. De dossiers R.O./Grondbeleid, Financiering en Duurzaamheid hebben in 2008 vrijwel stil gelegen, zij het dat bij Duurzaamheid een aantal zaken samen met Aedes is opgepakt. Over deze dossiers worden binnen DVS discussies en debatten gevoerd, externen geconsulteerd, standpunten voorbereid, publicaties vervaardigd en symposia georganiseerd.

## Leden

Het platform bestaat inmiddels, sinds de toetreding van Domijn uit Enschede en de fusie van AWV en Het Oosten tot Stadgenoot in 2008, uit 21 leden die samen verantwoordelijk zijn voor meer dan 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.

Uit 2008 bestond het platform uit:

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

## 2 Thema's

In 2008 heeft het platform zich vooral geconcentreerd op het handen en voeten geven aan een nieuw prijs- en woningmarktbeleid en aan een nieuwe ordening van de corporatiesector. Daarnaast is, in het kader van de fiscale behandeling van corporaties, stevig geparticipeerd in de gesprekken met de Belastingdienst over de VSO II. De gevolgen van de kredietcrisis die halverwege het jaar ernstige vormen begon aan te nemen, zijn in kaart gebracht. Samen met organisaties als de Neprom is gekeken naar effectieve vormen van samenwerking in de stedelijke vernieuwing. Tot slot is vanuit het platform de discussie over de toekomst van de brancheorganisatie opnieuw opgepakt en is vervolgens, na het zichtbaar worden van gewenste veranderingen, meegedacht over de nieuwe vormgeving. Ook voor de nieuwe CAO Woondiensten die vanaf 2009 moet gaan gelden, heeft De Vernieuwde Stad veel input geleverd.

### Prijsbeleid

Het dossier Prijsbeleid kent twee kanten: enerzijds het feitelijke huurbeleid en aan de andere kant de vraagondersteuning (huurtoeslag). Al vanaf haar ontstaan is het huurbeleid één van de kernthema's van het platform. 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 huidige kabinet is echter niet voornemens in deze periode tot substantiële wijzigingen van het systeem te komen en er zelfs eigenlijk niet over te willen nadenken.

Daarop 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', die door het OTB is verricht. Hierbij werd eerst een woningmarkt zonder regels, en dus zonder overheidsinmenging, geconstrueerd. Daarna werd bekeken welke onwenselijke effecten op zouden treden en welke oplossingen gevonden zouden moeten worden om segregatie te voorkomen, verpaupering tegen te gaan en te zorgen voor inkomensafhankelijke vraagondersteuning. Zowel in de onderzoekspublicatie 'Idealen van woonbeleid' en de discussiepublicatie 'De woningmarkt ontsloten' als op het gelijknamige congres – alle in juni 2008 en alle samen met de SEV – werd gepleit voor een herdefiniëring van het speelveld tussen overheid, markt en corporaties. Van corporaties zou een veel grotere rol op het tegengaan van neveneffecten, en dus op het borgen van publiek belang, gevraagd kunnen worden. De overheid zou zich primair moeten beperken tot het definiëren van minimale kwaliteitsniveaus en een inkomensafhankelijke en eigendomsneutrale vraagondersteuning.

De rest van 2008 werd gebruikt om dat systeem verder uit te werken. Het denken daarover zal in 2009 en 2010 doorgaan om zo, met name ook in discussie met instituties als SER en CPB, tot een beter systeem te komen dat door een volgend kabinet geïmplementeerd kan worden.

### Ordening

In het kielzog van de discussie over prijs- en woningmarktbeleid liep het debat over de ordening in de corporatiesector. De Minister gaf aan tot een nieuwe ordening te komen en daarover met de

sector in gesprek te willen. Naast Aedes heeft ook De Vernieuwde Stad zich nadrukkelijk in de discussie gemengd.

De Vernieuwde Stad maakte duidelijk in de publicatie 'Bescherming van het publieke belang' (augustus) dat het publieke belang van de volkshuisvesting gelegen is in het waarborgen van het oplossen vraagstukken die in een vrije woningmarkt niet worden gerealiseerd (zie bij Prijsbeleid). Het is de rol van de overheid een – robuust! – systeem te ontwikkelen en te koesteren dat er voor zorgt dat die vraagstukken worden opgelost en niet om ze zelf op te lossen of de organisaties die ze oplossen direct aan te sturen.

Daarmee is de rol van de overheid gedefinieerd als een eigenaar van het systeem, dat uitgaat van algemene wetgeving en van het definiëren van het publieke belang. Veel meer dan thans zou het beoordelen van prestaties van organisaties die daarvoor geëquipeerd zijn en daarvoor hun financiële middelen inzetten in de handen moeten worden gelegd van een onafhankelijk instituut, de Volkshuisvesting Autoriteit. Die zou moeten beoordelen of het publieke belang voldoende is behartigd, of op een verantwoorde manier is omgegaan met het maatschappelijk gebonden corporatievermogen en of een corporatie naar behoren presteert. Dit laatste altijd redenerend vanuit de lokale context waarin corporaties opereren en hun prestaties afspreken met de lokale en regionale partners. Wonen is immers lokaal c.q. regionaal.

De aanbevelingen van De Vernieuwde Stad vormden input voor het advies 'Nieuw arrangement overheid-woningcorporaties' van een Stuurgroep onder leiding van Rien Meijerink, die in opdracht van het Ministerie van WWI en Aedes zich gebogen heeft over de modernisering van het toezicht op en de governance van woningcorporaties.

## **Stedelijke vernieuwing**

Een belangrijk dossier voor de grootstedelijke corporaties binnen De Vernieuwde Stad is de zeker de stedelijke vernieuwing. Het doel is het streven naar weerbare wijken. In 2007 is de discussie vooral gevoerd over middelen. Dat ging soms in een positieve toonsoort, daar waar het de aankondigingen betrof dat de leden van De Vernieuwde Stad in de komende jaren miljarden extra in de wijken zouden gaan investeren. Maar soms ook in een negatieve toonsoort, daar waar de domeindiscussies tussen de corporaties en de overheid betrof over wie voor wat moet betalen, wat extra projecten zijn en wat bestaande en hoe andere corporaties een bijdrage kunnen leveren door middel van een heffing aan de investeringen in de 'Vogelaarwijken'. Wat De Vernieuwde Stad betreft leidde dat af van de discussie van wat er nu werkelijk in de wijken moest gebeuren. Onderwijl werd de wijkenaanpak door de leden gewoon met voortvarendheid voortgezet.

Om te onderzoeken of er ook effectievere vormen van samenwerking binnen de context van stedelijke vernieuwing mogelijk zijn, participeert De Vernieuwde Stad samen met de Neprom en VROM in een onderzoek van de TU Delft over de samenwerking tussen corporaties en ontwikkelaars in de herstructurering. Resultaten worden in de loop van 2009 verwacht.

## **Fiscalisering/Kredietcrisis**

In 2008 werd de integrale vennootschapsbelasting (VPB) voor corporaties ingevoerd. De Vernieuwde Stad had daar in 2006 al onderzoek naar laten doen. Net als bij de partiële VPB-plicht wordt nu ook voor de integrale VPB een 'set of rulings' opgesteld door de Belastingdienst



en de sector. De Vernieuwde Stad heeft belangrijke input geleverd in de onderhandelings-delegatie.

De kredietcrisis, die in de tweede helft van 2008 steeds meer voelbaar werd, bedreigde de investeringsambities van corporaties. Een inventarisatie onder de leden leerde dat het steeds moeilijker leek te worden om niet door het WSW geborgde leningen aan te trekken en dat tegenvallende verkoopopbrengsten bij veel corporaties een bedreiging vormde voor de cashflow en dus voor de investeringsambities. Daarom ijverde De Vernieuwde Stad voor een verhoging van de borgingsgrens van het WSW, het faciliteren van kopers om makkelijker te kopen en het beperken van heffingen en belastingen die een negatief effect hebben op de cashflow.

## **CAO/Werkgeverszaken**

Al langer circuleerde binnen De Vernieuwde Stad de wens voor een nieuw type CAO. De huidige CAO wordt als te rigide en gedetailleerd ervaren. Beter is een CAO waarin op het niveau van de onderneming of de subsector afspraken te maken zijn. In gesprekken met de brancheorganisatie werd duidelijk gemaakt dat dit een harde eis was. Daarop werd als inzet voor de gesprekken over de CAO Woondiensten 2009 een koers gekozen die deze vrijheid mogelijk maakt.

## **Toekomst branche-organisatie**

Al in 2004 had De Vernieuwde Stad, toen nog vertegenwoordigd in de ledenraad van Aedes, zich gebogen over de wijze waarop de branche-organisatie naar zijn idee qua organisatie en werkwijze zou moeten functioneren. In het advies 'Kracht naar Verscheidenheid', dat tot stand was gekomen ook na discussies met andere corporatieplatforms, bepleitte De Vernieuwde Stad een branche-organisatie die niet alleen de eenheid maar ook juist de verscheidenheid organiseerde en met een bestuurlijke structuur die daar veel beter bij paste. Het advies is niet geïmplementeerd in Aedes en dat heeft geleid tot een meer zelfstandige koers van De Vernieuwde Stad.

In 2008 is de discussie opnieuw opgepakt en is ook onderzocht hoe andere branche-organisaties opgebouwd zijn en werken. Gelijktijdig gaf de Raad van Commissarissen van Aedes aan de Commissie Noordanus de opdracht om het concept van de branche-organisatie grondig te herijken. De Vernieuwde Stad heeft haar visie kenbaar gemaakt aan de Commissie en zowel in het eindrapport van de Commissie als in de keuzes die de RvC vervolgens maakte genoeg terug gezien van wat het platform wenselijk achtte.

Zo krijgt de belangenbehartiging een andere signatuur, wordt veel meer erkend dat wonen een lokale c.q. regionale zaak is en wordt de structuur van de vereniging én van het bestuur veel meer geënt op de leden zelf. Vanzelfsprekend zal De Vernieuwde Stad in de nieuwe structuur zijn verantwoordelijkheid nemen. In de Verenigingscommissie Structuur Aedes heeft het platform meegedacht over de nieuwe structuur.

### 3 Communicatie

De Vernieuwde Stad is 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, de 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 Vernieuwde Stad duikt regelmatig op in de media: radio, tv en de gedrukte en webmedia. 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 organiseerde op 18 juni zijn jaarcongres *De woningmarkt ontsloten; hoe bereik je de perfecte woningmarkt?* en bracht de gelijknamige publicatie uit, alsmede de onderzoekspublicatie *Idealen van woonbeleid; legitimatie en financiering*. Zowel het congres als de beide publicaties kwamen tot stand in samenwerking met de SEV. In augustus publiceerde De Vernieuwde Stad ook nog het document *Bescherming van het publieke belang; visie van De Vernieuwde Stad op een nieuwe ordening in de corporatiesector*.

## 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 2008 9 maal bijeen, het Platform 5 maal. De frequentie van de werkgroep-bijeenkomsten verschilt per werkgroep. Het DB heeft daarnaast een structureel afstemmings-overleg met de directie van Aedes en (leden van) het DB had in het verslagjaar ook besprekingen met de directie van de Woonbond, de Minister van VROM (zowel de oude als de nieuwe) en vertegenwoordigers van de ministeries van VROM en Financiën. Wegens het vertrek van Henk Jagersma bij Staedion, en dus uit het DB, werd Arjan Schakenbos gekozen als nieuw DB-lid.

### Dagelijks Bestuur

Jim Schuyt (De Alliantie), *voorzitter*

Yves Vermeulen (Mitros), *secretaris*

Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)

Arjan Schakenbos (Woonstad Rotterdam)

Het Rooster van aftreden is als volgt:

Naam	Jaar van aftreden		
	2009	2010	2011
Jaap van Gelder	X		
Jim Schuyt		X	
Arjen Schakenbos			X

De DB-leden zijn elk voor (maximaal) een tweede termijn herbenoembaar.

### Werkgroepen

Binnen De Vernieuwde Stad functioneren de volgende werkgroepen:

#### Werkgroep Prijsbeleid

*Voorzitter:* Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)

*Leden:* Ivo Vermaas (Portaal), Jan Rossen (Mitros), Annitta Bodegraven (Woonstichting De Key), Luiten Plekker (Portaal), Maria Besselink (HaagWonen), Riks Helder (Ymere), Miranda Rovers (Woonstad Rotterdam), Rob Zeegers (De Woonplaats), Marcel Bonnet (Staedion), Rob Maas (Woningstichting Rochdale) en François Claessens (Woonstichting De Key).

#### Werkgroep Stedelijke Vernieuwing

*Voorzitter:* Martien Kromwijk (Woonbron)

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

**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 Ordening**

*Voorzitter:* Rudy de Jong (Wonen Limburg)

*Leden:* René Scherpenisse (Portaal), Frank Bijdendijk (Stadgenoot), Jim Schuyt (De Alliantie), Willem Krzeszewski (Staedion), Fons Catau (De Woonplaats), Wouter Rohde (Woonbron).

**Werkgroep Duurzaamheid**

*Voorzitter:* Pieter Bregman (Nijestee)

*Leden:* Pablo van der Laan (Ymere), Jetske Thielen (Woonbron), Berny van der Donk (Mitros), Sander Colnot (Vestia), Ynskje van Meurs (Nijestee).

**Werkgroep CAO/Werkgeverszaken**

*Voorzitter:* Jaap van Gelder (Woonstichting De Key)

*Leden:* Birgit van Groenestijn (Woonstichting De Key), Eri Schoenmaker (Woonzorg Nederland), Jacqueline van der Boor (Staedion), Dirk Zuiderveld (zelfstandig adviseur).

**Werkgroep Toekomst Branche-organisatie**

*Voorzitter:* René Scherpenisse (Portaal)

*Leden:* Arjen Schakenbos (Woonstad Rotterdam), Marien de Langen (Mitros), Anton van der Vlist (Vestia), Gerrit Breeman (Vhv Arnhem), André van Dijk (Staedion).

**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](mailto:devernieuwdestad@mitros.nl), [www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl)

## 5 Jaarrekening

De Vernieuwde Stad heeft in 2008 in totaal € 81.715,- besteed. Deze kosten zijn gedragen door de 21 leden.

	2008	2007
Vergaderkosten (platform en werkgroepen)	8.961	8.569
Onderzoeken en publicaties	34.019	61.948
Advieskosten	7.967	31.194
Secretariaatskosten	26.870	19.362
Drukwerk en communicatie (incl.website)	3.898	15.928
<b>Totale kosten DVS</b>	<b>81.715</b>	137.002



## **Colofon**

**Tekst: Secretariaat De Vernieuwde Stad**

**Drukwerk: Drukkerij Mesos**

**Februari 2009**



**devernieuwdestad**

De Vernieuwde Stad  
Postbus 8217  
3503 RE Utrecht  
[www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl)