



# **De Vernieuwde Stad in 2009**

**Maart 2010**



## Inleiding

In 2009 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. Door de bestuurswisseling bij de branche-organisatie en zowel de crisis op de financiële markten als de discussies over de nieuwe ordening van de corporatiesector, was de aanwezigheid van het platform steeds vaker aan de orde.

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 de stokkende woningmarkt, de ontwikkeling van de fiscaliteiten en de 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.

## 2009

Het platform hield zich in 2009 met een vijftal strategische dossiers bezig: ordening, prijs- en woningmarktbeleid, ordening, stedelijke vernieuwing, fiscalisering en toekomst van de brancheorganisatie. Over deze dossiers worden binnen DVS discussies en debatten gevoerd, externen geconsulteerd, standpunten voorbereid, publicaties vervaardigd en symposia georganiseerd.

## Leden

Het platform bestaat 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.

Ultimo 2009 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 2009 heeft het platform zich vooral geconcentreerd op het handen en voeten geven aan een nieuwe ordening van de corporatiesector. Input daarvoor waren de adviezen van de commissie Meijerink aan wie De Vernieuwde Stad in 2008 haar denkbeelden duidelijk had gemaakt. De 12-juni-brief van de Minister vormde vertrekpunt voor verdere discussies. De Vernieuwde Stad probeerde ook met diverse opinion-leaders scenario's uit te werken voor de komende vijf jaar. Daarin kregen deelterreinen als prijs- en woningmarktbeleid, fiscaliteiten en stedelijke vernieuwing, die elk afzonderlijk ook in het verslagjaar aan de orde kwamen, een plaats. Tot slot is vanuit het platform de positionering van De Vernieuwde Stad versus Aedes (en vice versa) besproken. Die bespreking was door de structuurwijziging van Aedes ook nodig geworden.

### Ordering

In 2009 liep het debat over de ordering in de corporatiesector. De Minister gaf aan tot een nieuwe ordening te komen, waarbij hij gebruik maakte van de adviezen van de Commissie Meijerink. Die had in 2008 de contouren van een nieuwe ordening geschetst, waarbij De Vernieuwde Stad tot zijn voldoening elementen erkende van zijn eigen rapport *Bescherming van het Publieke Belang*.

De Minister liet de ordering resulteren in de 12-juni-brief waarin hij de contouren verder uitwerkte. Bij de nadere uitdieping van deze contouren gedurende het jaar, waarbij het zichtbaar werd dat ook de incidenten die in de sector hadden plaatsgevonden nu met regelgeving werden 'bestreden', was het platform regelmatig gesprekspartner.

De beschikking van de Europese Commissie, waarvan de Nederlandse uitwerking onder andere verordonneerde dat corporaties voortaan 90% van hun woningen moeten toewijzen aan mensen met een maximuminkomen van € 33.000 en dat er in de governance veel beperkingen worden aangebracht, baart het platform zorgen. Naast een aantal goede zaken, zoals de instelling van een Autoriteit Toegelaten Instellingen, heeft de uitwerking er ook schijn van dat de volkshuisvesting veel meer gecentraliseerd wordt door de Rijksoverheid en dat de eigen verantwoordelijkheid van de woningcorporaties in de woonsector teruggedrongen wordt.

In zijn scenario-denken met opinion-leaders, culminerend in het jaarcongres en de bijbehorende publicatie, maakte De Vernieuwde Stad duidelijk dat er wel degelijk een fundamentele oplossing moet komen voor de woonsector. Ingrediënten daarvan zijn een grondige herijking van het prijsbeleid (huurbeleid, huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek), een kritische reflectie op de rol van corporaties in de stedelijke vernieuwing daar waar andere partijen afhaken, een veilig stellen van de investeringskracht van corporaties en een minder krampachtig vasthouden aan de huidige omvang van de voorraad socialehuurwoningen.

### Prijsbeleid

Het dossier Prijsbeleid kent twee kanten: enerzijds het feitelijke huurbeleid en aan de andere kant de vraagondersteuning (huurtoeslag voor de huursector en hypotheekrenteaftrek voor de

koopsector). 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 wil in zijn regeerperiode echter niet tot substantiële wijzigingen van het systeem te komen en er zelfs eigenlijk niet over nadenken.

Daarop is De Vernieuwde Stad in 2008 een fundamentele discussie gestart over het gehele functioneren van de woningmarkt. Daartoe is een 'green field study' verricht. Daarbij is bekeken welke onwenselijke effecten zouden optreden als er sprake was van een woningmarkt zonder regels en dus zonder overheidsinmenging. Hoe zou dan segregatie worden voorkomen, verpaupering tegen worden gegaan en inkomensafhankelijke vraagondersteuning worden gerealiseerd.

Corporaties zouden zich moeten richten op het tegengaan van neveneffecten en dus op het borgen van publiek belang. De overheid zou zich primair moeten beperken tot het definiëren van minimale kwaliteitsniveaus en een inkomensafhankelijke en eigendomsneutrale vraagondersteuning.

Naar aanleiding van gesprekken met deskundigen werden deze gedachtes verder uitgewerkt en geconcretiseerd in de uitgave *Een nieuw evenwicht: Prijsbeleid in de woningmarkt*. Daarin werd ook duidelijk gemaakt dat een rechtvaardiger huurbeleid – korting op de huurprijs alleen voor diegenen die dat ook echt nodig hebben – wel eens zou kunnen leiden tot extra huurinkomsten voor corporaties. Los van de vraag hóe die deze middelen kunnen inzetten voor hun maatschappelijke opgaven, moet ook bepaald worden óf er daadwerkelijk ruimte is om huren rechtvaardiger – en daarbij in een aantal gevallen hoger – te prijzen. Dat zal in 2010 nader onderzocht worden.

## **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. Voorheen ging de discussie vooral over de middelen. Leden van De Vernieuwde Stad gaven in 2007 aan dat zij de komende jaren miljarden extra in de wijken zouden gaan investeren, maar ook dat partijen in de andere domeinen ook hun deel moesten pakken.

De wijkenaanpak wordt door de leden met voortvarendheid voortgezet. De kredietcrisis zorgt er echter voor, samen met de andere aanslagen op de kasstromen van corporaties zoals de VPB en de beëindiging van de integratieheffing, dat de investeringskracht van corporaties snel terug loopt. Voor de investeringen in wijken is dat een slechte zaak.

Voorts werd onderzocht of er ook effectievere vormen van samenwerking binnen de context van stedelijke vernieuwing mogelijk zijn. Daartoe 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. Het definitieve onderzoeksrapport wordt begin 2010 verwacht.



## **Financiën en Fiscaliteiten**

In 2008 werd de integrale vennootschapsbelasting (VPB) voor corporaties ingevoerd. Voor het belastingjaar 2010 wordt de integratieheffing geschrapt. De kredietcrisis voorts bedreigt 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 ondanks de verhoging van de borgingsgrens van het WSW. De Vernieuwde Stad liet onderzoeken op welke wijze alle partijen die in de stedelijke vernieuwing investeren gefaciliteerd zouden kunnen worden met fiscale voorzieningen.

## **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 werd indertijd niet geïmplementeerd in Aedes en dat heeft geleid tot een meer zelfstandige koers van De Vernieuwde Stad.

In 2009 heeft dit geleid tot het werken aan een branche-organisatie-nieuwe-stijl. 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. Als eerste is er een nieuw bestuur geïnstalleerd, bestaande uit twaalf corporatiebestuurders. De Vernieuwde Stad heeft aangegeven in de nieuwe structuur zijn verantwoordelijkheid te nemen en zoveel mogelijk in en samen met Aedes op te trekken. Ook verandert het platform vooralsnog niet ingrijpend van samenstelling of positionering.

### 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 12 november zijn jaarcongres *Nieuwe kansen voor de volkshuisvesting: Agenda 2010-2015*. De gelijknamige publicatie verscheen eind december 2009. Eerder, in juni al publiceerde De Vernieuwde Stad ook nog de uitgave *Een nieuw evenwicht: Prijsbeleid in de woningmarkt*.

Op 28 mei organiseerde De Vernieuwde Stad, samen met Het WoonNetwerk, een interne workshop *'Weg van de media': Corporaties en de lokale media* waarvan een vrij verkrijgbare publicatie werd gemaakt met dezelfde titel.

## 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 10 maal bijeen, het Platform 6 keer. De frequentie van de werkgroep-bijeenkomsten verschilt per werkgroep. Het DB heeft daarnaast een afstemmingsoverleg met bestuur en directie van Aedes en (leden van) het DB had in het verslagjaar ook besprekingen met de directie van de Woonbond, de Minister van VROM en vertegenwoordigers van de ministeries van VROM en Financiën en bestuurders uit bijvoorbeeld de kringen van Neprom en IVBN. Aan het eind van het verslagjaar nam Jaap van Gelder afscheid bij De Key en trad dus af als DB-lid en voorzitter van de werkgroepen Prijsbeleid en CAO.

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

#### Werkgroep Stedelijke Vernieuwing

*Voorzitter:* Martien Kromwijk (Woonbron)

*Leden:* Gerrit Breeman (Volkshuisvesting Arnhem), Karin van Dreven (Haag Wonen), Marien de Langen (Mitros), Rob Meijrink (Parteon), Vincent van Oordt (Portaal), Louis Overboom (Woonstad Rotterdam)

**Werkgroep Financiën en Fiscaliteit**

*Voorzitter:* Jim Schuyt (De Alliantie)

*Leden:* Gerrit Bos (De Woonplaats), Ber Bosveld (Ymere), Rengert de Gier (Woonstad Rotterdam), Gerard de Heide (Woonbron), Birgitte van Hoensel (Portaal), Arnold Pureveen (De Alliantie), Jurgen de Ruiter (Parteon), Theo Woertman (Mitros).

**Werkgroep Ordening**

*Voorzitter:* Rudy de Jong (Wonen Limburg)

*Leden:* Frank Bijdendijk (Stadgenoot), Fons Catau (De Woonplaats), Willem Krzeszewski (Staedion), Marien de Langen (Mitros), Wouter Rohde (Woonbron), Jim Schuyt (De Alliantie).

**Werkgroep CAO/Werkgeverszaken**

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

*Leden:* Birgit van Groenestijn (Woonstichting De Key), Eri Schoemaker (Woonzorg Nederland), Dirk Zuiderveld (zelfstandig adviseur).

**Werkgroep Toekomst Branche-organisatie**

*Voorzitter:* Arjan Schakenbos (Woonstad Rotterdam)

*Leden:* Gerrit Breeman (Vhv Arnhem), André van Dijk (Staedion), Marien de Langen (Mitros), Anton van der Vlist (Vestia), Yves Vermeulen (Mitros).

**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)

\*: Jaap van Gelder is vlak voor het einde van het verslagjaar afgetreden.

## 5 Jaarrekening

De Vernieuwde Stad heeft in 2009 in totaal € **91.531,-** besteed. Deze kosten zijn gedragen door de 21 leden.

	2009	2008
Vergaderkosten (platform en werkgroepen)	<b>9.351</b>	8.961
Onderzoeken en publicaties	<b>37.101</b>	34.019
Advieskosten	<b>20.825</b>	7.967
Secretariaatskosten	<b>20.495</b>	26.870
Drukwerk en communicatie (incl.website)	<b>1.993</b>	3.898
Workshop	<b>1.765</b>	-
<b>Totale kosten DVS</b>	<b>91.531</b>	81.715

### Colofon

**Tekst: Secretariaat De Vernieuwde Stad**

**Drukwerk: Drukkerij Mesos**

**Maart 2010**



**de**vernieuwdestad

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