



de vernieuwde stad

Jaarbericht

De vernieuwde Stad in 2014





devernieuwdestad

De Vernieuwde Stad is het platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 25 leden vertegenwoordigt het platform ruim één derde 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, onderzoekt, agendeert en zoekt het debat.

De Vernieuwde Stad
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
devernieuwdestad@afwc.nl
www.devernieuwdestad.nl

Tekst Secretariaat De Vernieuwde Stad

Ontwerp/opmaak Carta – communicatie & grafisch ontwerp, Lian Oosterhoff

Druk Prezco

Maart 2015

Jaarbericht

De Vernieuwde Stad in 2014

Amsterdam, maart 2015



	Inleiding	3
1	De Vernieuwde Stad als platform	5
2	Thema's	9
3	Communicatie	17
4	Organisatie	19
5	Financiële verantwoording	23

Inleiding

Het jaar 2014 was aan de ene kant een jaar van discussies over de ordening van de sector, het domein van de woningcorporaties. De zich uitkristalliserende nieuwe wet- en regelgeving, geconcretiseerd in de Novelle en de daarvan afgeleide AMvB, liep daarmee gelijk op met de voortschrijdende Parlementaire Enquête. In december 2014 kwamen die trajecten samen in een finaal debat over ordening, domeinen, financiering, toezicht en regels.

Het jaar 2014 was aan de andere kant een jaar van discussies over de inhoud van de volkshuisvesting. Zorgen over de betaalbaarheid en debatten over wat je als corporatie kan doen in de spagaat tussen verhuurdersheffing en huurverhoging. Aandacht voor de decentralisatie van zorg en maatschappelijke ondersteuning en het nadenken over de rol die stedelijke corporaties, mede gezien het veranderende speelveld, daarbij kunnen spelen. Strategieën bedenken voor de veranderende zorgvraag van mensen en het wellicht overbodig wordende zorgvastgoed. Fronsens omdat investeringen in stedelijke vernieuwing moeten terug lopen en tegelijk nadenken over kostenneutraal bouwen. Ijveren voor goed risicomanagement en tegelijk ruimte houden voor financiering. En zorg dragen voor effectieve en efficiënte organisaties.

De Vernieuwde Stad is op al die terreinen in 2014 actief geweest. Dit Jaarbericht bevat daarvan de weerslag.

Bij De Vernieuwde Stad blijft de inhoud centraal staan. We kijken ook graag vooruit. Dat laten we zien door als thema voor 2015 te agenderen: *Corporaties en de Stad*. Hoe ontwikkelen steden zich, wat gebeurt daar met het wonen, wat is de nieuwe positie van de burger die op eigen kracht verder moet en wat is de nieuwe invulling die corporaties aan hun rol geven? Aan de andere kant van deze publicatie staan interviews met zes uiteenlopende denkers. En een analyse van waar wij denken dat de belangrijkste discussiepunten liggen. Onze agenda voor komend jaar.



I De Vernieuwde Stad als platform

Positionering

De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht en 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 geagendeerd, uitgediept, in- en extern besproken en uitgedragen. Het doel is om de publieke opinie, het landelijke beleid en de inzet van partners te beïnvloeden.

De Vernieuwde Stad richt zich dus op grootstedelijke thema's of grootstedelijke aspecten van algemene sectorthema's. Daarbij gaat het om zaken rond het grootstedelijk wonen, maar ook rond de inrichting van het speelveld, de financiering en de bedrijfsvoering. Het samenwerkingsverband richt zich niet op algemene, brede kennisvergaring en -uitwisseling. Daarmee heeft het platform een compacte scope, verankerd in een lichte organisatievorm. Het is daarbij uitgangspunt dat de agenda van De Vernieuwde Stad wordt gevormd door wat de leden zelf ervaren en dat de leden zelf op zoek gaan, samen, naar oplossingen voor hun vraagstukken.

De Vernieuwde Stad is geen brancheorganisatie, zoals Aedes, die werkt aan de algemene behartiging van de corporatiebelangen. Ten aanzien van de brancheorganisatie geldt dat samen gedaan wordt wat samen gedaan kan worden en effectief is. Zaken die Aedes niet oppakt, bijvoorbeeld vanwege hun specifieke karakter, of daar waar Aedes duidelijk afwijkende standpunten inneemt, worden binnen en door De Vernieuwde Stad opgepakt. Om dat effectief te doen is er een goed en geregeld contact met Aedes (bestuur en werkorganisatie), maar ook met andere samenwerkingsverbanden van corporaties, met een breed scala van vertegenwoordigers van andere organisaties en instellingen, de landelijke en lokale overheden en de politiek.

2014

Het platform hield zich in 2014 met een vast vijftal strategische thema's bezig. De Vernieuwde Stad boog zich over de zorg voor de betaalbaarheid van huurwoningen in een klimaat van afnemende financiële mogelijkheden (thema: *prijnsbeleid*) en de mogelijkheid van het investeren in en het vitaal houden van stadswijken (thema: *investeren / stedelijke vernieuwing*). Daarvoor is het voor corporaties van belang dat het speelveld voor de sector goed is ingericht en de

interne governance op orde (thema: *ordering*). En dat er een goede beschikbaarheid is van financiële middelen, helder financieel toezicht en een efficiënte organisatie (thema: *financiën en fiscaliteiten*). Dat vraagt ook om een bedrijfsmatige aanpak met moderne arbeidsmarktverhoudingen, zoals rond CAO en pensioen (thema: *werkgeverszaken*).

Daarnaast koos De Vernieuwde Stad voor 2014 voor drie extra thema's: de zorg om de gevolgen voor de decentralisatie van het sociaal domein voor burgers en huurders (thema: *sociaal domein*), aandacht voor de toekomstbestendigheid van het huidige zorgvastgoed en de gewenste kwaliteit voor de toekomst (thema: *zorg*) en, tot slot, wat we kunnen leren van volkshuisvestelijke systemen en van de inrichting van corporaties buiten Nederland (thema: *buitenland*).

Over deze thema's worden binnen De Vernieuwde Stad discussies en debatten gevoerd, met externen gesproken, standpunten voorbereid, publicaties vervaardigd en lobby bedreven. Met de buitenwereld communiceert De Vernieuwde Stad over de thema's via persoonlijke contacten, publicaties, de media en discussies en debatten.

Leden

Het platform bestaat sinds eind 2014 uit 25 leden die samen verantwoordelijk zijn voor bijna 950.000 vhe, waarvan circa 850.000 (sociale)huurwoningen; dat is meer dan 35% van de sector. Corporaties die passen binnen het profiel – groot, grootstedelijk, ontwikkelend en ondernemend – zijn welkom om zich aan te melden. In 2014 werd De Vernieuwde Stad versterkt met twee nieuwe leden: Elkie en Mooiland.

Uit 2014 bestond het platform uit:

- De Alliantie (Huizen)
- De Woonplaats (Enschede)
- Domijn (Enschede)
- Eigen Haard (Amsterdam)
- Elkie (Heerenveen)
- Haag Wonen (Den Haag)
- Havensteder (Rotterdam)
- Mitros (Utrecht)
- Mooiland (Ede)
- Nijestee (Groningen)
- Parteon (Wormerveer)
- Portaal (Baarn)
- Stadgenoot (Amsterdam)
- Staedion (Den Haag)
- Vestia (Rotterdam)
- Stichting Vidomes (Delft)
- Volkshuisvesting Arnhem (Arnhem)
- Wonen Limburg (Roermond)
- Woningstichting Rochdale (Amsterdam)

- Woonbron (Rotterdam)
- Woonplus Schiedam (Schiedam)
- Woonstad Rotterdam (Rotterdam)
- Woonstichting De Key (Amsterdam)
- Woonzorg Nederland (Amstelveen)
- Ymere (Amsterdam).
- 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. Voor de organisatie zie hoofdstuk 4.



2 Thema's

In 2014 stond bij De Vernieuwde Stad op de agenda de herinrichting van het speelveld van corporaties, de mogelijkheid om te blijven investeren in vitale wijken in de grote steden, de ontwikkeling van en zorgen over huurbeleid en betaalbaarheid, de decentralisatie van zorg en maatschappelijke ondersteuning, het zorgen voor een gezonde financiële huishouding en de inrichting van een goede bedrijfsvoering en goed werkgeverschap.

2.1 Ordening

Het debat over de ordening in de corporatiesector, geconcretiseerd in een herziening van de Woningwet, loopt al enkele jaren. Dat debat liep in 2014 via twee kanalen: enerzijds de uitwerking van ideeën uit het Regeerakkoord over de corporatiesector in een Novelle op de al eerder ingediende Herzieningswet. Anderzijds via de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. Beide trajecten waren al in 2013 opgestart.

Essentie van de trajecten vormden een inperking van het domein van corporaties tot vooral het bouwen en beheren van socialehuurwoningen voor de laagste inkomens, een beperking van de leefbaarheidsambities tot het schoon, heel en veilig houden van woningen en woongebouwen, een scheiding tussen het staatssteun- en niet-staatssteundeel (DAEB en niet-DAEB) van het vastgoed van corporaties (inclusief een organisatorische dan wel juridische splitsing tussen deze twee onderdelen) en de vormgeving van het externe toezicht.

De Vernieuwde Stad heeft zich intensief bemoeid met de nieuwe wet- en regelgeving. Deels achter de schermen, ook vaak samen met brancheorganisatie Aedes, in het meedenken, klankborden en contact hebben met politici, ambtenaren en partners. Deels voor de schermen, bijvoorbeeld in de media en via (publieke) reacties.

Novelle

Een conceptversie van de Novelle ging in het voorjaar van 2014 in consultatie. De Vernieuwde Stad schreef een uitgebreide reactie aan Minister Blok. Daarin werd duidelijk gemaakt dat de inperking van het domein van corporaties tot het bouwen en beheren van socialehuurwoningen het bouwen van gemengde wijken vrijwel onmogelijk zou maken. Daarmee zou de tot dan toe succesvolle stedelijke vernieuwing qua ambitie en tempo ernstig stagneren. Die inperking werd in de Novelle concreet gemaakt: een slot op de deur tegen het verrichten van niet-DAEB activiteiten door middel van nodeloos ingewikkelde procedures en het bijna onmogelijk maken van financiering van niet-DAEB door de T.I.

De Vernieuwde Stad benadrukte dat het er niet om ging dat corporaties gemengde wijken zouden bouwen, maar dát ze gebouwd zouden worden. En ervaring leerde dat marktpartijen in veel stedelijke wijken niet geïnteresseerd zijn te investeren, zoals ook bewezen kon worden aan de hand van concrete casussen. Ook de inperking van het werken aan leefbaarheid,

van groot belang mede gezien de ontwikkelingen in zorg en maatschappelijke ondersteuning, vond De Vernieuwde Stad te ver gaan.

Dit standpunt, dat ook de landelijke journaals haalde, bracht De Vernieuwde Stad opnieuw in op een Ronde Tafel op 4 september, georganiseerd door de Vaste Kamercommissie, als voorbereiding op de parlementaire behandeling van de Novelle en de uitwerking daarvan in een AMvB. De reactie, waarin ook werd gewezen op het niet realistische tijdpad van implementatie van de nieuwe wet- en regelgeving, werd ook op papier publiek gemaakt.

Parlementaire Enquête

Tegelijk liep de Parlementaire Enquête Woningcorporaties (PEW). Die was in 2013 ingezet om de incidenten in de corporatiesector te onderzoeken en te achterhalen waarom het systeem – in de casussen – niet had gewerkt en hoe het systeem ‘robuuster’ kon worden gemaakt. De commissie deed grondig onderzoek, nam vele verhoren af en publiceerde uiteindelijk op 30 oktober 2014 zijn bevindingen in een hoofdrapport en een aantal deelrapporten. De commissie deed daarbij 18 aanbevelingen om de structurele tekortkomingen in de sector op te lossen.

De Vernieuwde Stad richtte zich in zijn publieke reactie op drie zaken. Onderstreept werd dat de door de commissie gewenste cultuurverandering in de sector er inderdaad moet komen en dat daar al een start mee was gemaakt in eigen kring. Gewaarschuwd werd dat de oplossing voor de problemen rond de onderlinge waarborg via het WSW niet opgelost zouden moeten worden door individuele corporaties failliet te laten gaan. (Dit standpunt werd ook in een ingezonden artikel in het FD geformuleerd). En tot slot zag De Vernieuwde Stad niets in een algeheel verbod op toekomstige investeringen in niet-DAEB door corporaties, vanwege de te verwachten zeer negatieve gevolgen voor de vernieuwing van wijken en buurten in steden.

Contouren ordening

In december vond de behandeling plaats van zowel Novelle en AMvB als van het Eindrapport van de PEW. Uiteindelijk rolden daar contouren uit van een nieuw corporatiestelsel waar De Vernieuwde Stad redelijk mee uit de voeten kan. Natuurlijk moeten de besluitvorming in de Eerste Kamer en de nadere uitwerking in 2015 nog worden afgewacht, natuurlijk levert de administratieve of juridische scheiding een ingewikkelde operatie op en natuurlijk moet de vormgeving van het extern toezicht in een Woonautoriteit nog nader bezien worden. Wel vindt De Vernieuwde Stad het een goede zaak als het wettelijk kader eenmaal verankerd is en het werken aan de volkshuisvesting weer kan prevaleren.

2.2 Governance

De Vernieuwde Stad besteedde in 2014 ook aandacht aan de inrichting van de interne (bestuurlijke) organisatie. Daarmee werd ook een bijdrage geleverd aan de gewenste cultuurverandering in de sector. De bestuurders van De Vernieuwde Stad zijn maximaal transparant tegenover elkaar en bevragen elkaar ook op actuele zaken. Tevens is er een discussie gevoerd, naar aanleiding van een eigen inventarisatie, hoe bestuurders en commissarissen het onder-

linge verkeer regelen. Ook in 2015 zal het thema 'bestuurlijk leiderschap' op de agenda staan. De interne auditors van de leden van De Vernieuwde Stad hebben besloten hun kennis nader uit te wisselen en te delen om zo de kwaliteit van de interne auditing te vergroten. Ook dat draagt bij aan een verbetering van governance, risk en compliance. Ze hebben daartoe een netwerk opgezet binnen het samenwerkingsverband.

Vanzelfsprekend boog De Vernieuwde Stad zich ook over (de vormgeving van) het externe toezicht. Als het interne toezicht erop toe ziet dat een bedrijf goed en fatsoenlijk functioneert, dan kijkt de extern toezichthouder of er rechtmatig wordt gehandeld, of de publieke doelen in voldoende mate worden bediend en of er geen geld wordt verspild. Zowel in de Parlementaire Enquête als in de discussie over de Novelle kwam de werking en vormgeving van het extern toezicht regelmatig langs. Het ging daarbij feitelijk om het hele bouwwerk van CFV, WSW, ILT en het Ministerie van BzK. De Vernieuwde Stad verdiepte zich in de werking van het extern toezicht en voerde gesprekken met vertegenwoordigers ervan tijdens bestuurdersbijeenkomsten.

2.3 Investeren

Jaarlijks inventariseert De Vernieuwde Stad wat de leden (de komende jaren) gaan investeren in hun vastgoed. De financiële crisis, maar ook de rigide verhuurdersheffing, zorgen ervoor dat de investeringsruimte aan het verdampen is. Dat bleek ook uit de inventarisatie. Zo werd geprognosticeerd dat de nieuwbouwproductie in 2014 op 6.300 woningen zou uitkomen, tegen tussen de 9.000 en 12.000 in de jaren 2008-2013. Zo'n 65% daarvan is (sociale)huur, waardoor in dit segment de aanwas duidelijk is afgenomen.

De woningverbetering zou uitkomen op een aantal van 10.000-15.000 per jaar. Dat is weliswaar een toename ten opzichte van de jaren 2011-2013 (circa 7.000), maar toch nog minder dan in de jaren 2007-2010 (variërend van 18.000 tot 22.000). Het aandeel ingrijpende woningverbeteringen daarbinnen zou groeien van 30% tot 40%.

Tegelijkertijd onderzocht De Vernieuwde Stad de mogelijkheid om 'kostenneutraal' te bouwen, dus zonder inbegrip van de 'onrendabele top'. Onder andere in Rotterdam werden daartoe projecten bezocht en geanalyseerd.

2.4 Sociaal Domein

Een speerpunt voor De Vernieuwde Stad vormde in 2014 de voorgenomen decentralisatie van zorg en maatschappelijke ondersteuning door het kabinet en de gevolgen daarvan voor de mensen die in de portieken, straten en buurten van corporaties wonen. De decentralisatie is een transformatie van ongekende omvang, waarbij veel taken van de Rijksoverheid naar de gemeenten gaan en de hele financiering van zorg en maatschappelijke ondersteuning op zijn kop gaat.

Effect daarvan is dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen en een beroep moeten doen op hun eigen kracht en die van hun omgeving. Dat was ook de bedoeling van het inge-

zette beleid. Voor delen van de samenleving zal dat gaan lukken, maar er zullen ook groepen zijn die, mede gezien het feit dat de financiële ondersteuning fors minder wordt, moeite zullen hebben om zich staande te houden. Ook ligt daarbij vereenzaming op de loer. Het is de vraag of en in welke mate corporaties deze nood kunnen helpen lenigen.

De Vernieuwde Stad heeft het onderwerp hoog op de agenda gezet. Om te beginnen vroeg het platform Godfried en Radboud Engbersen (respectievelijk Erasmus Universiteit en Platform31) een essay te schrijven, waarin zij het vraagstuk analyseerden, de gevolgen beschreven en aanbevelingen deden voor de gewenste rol van corporaties. Zij zagen die met name in het zorgen voor een lichte buurtinfrastructuur met de inzet van bestaand vastgoed, uitbreider toezicht op het wonen door onder andere buurtbeheerders en huismeesters, en het hanteren van andere systematieken van woningtoewijzing om ongewenste gevolgen tegen te gaan.

Het onderwerp kwam terug in onderlinge discussies, al dan niet met deskundige externen, maar bijvoorbeeld ook in gesprekken met de VNG over de wijze waarop gemeenten hun nieuwe rol invullen, en op het jaarcongres. Over een bredere rol in buurten en wijken was het Rijk immers inmiddels erg terughoudend geworden (zie 2.1). Diverse malen publiceerde De Vernieuwde Stad ook over het onderwerp.

Op het congres in juni werd duidelijk dat lokaal de samenwerking tussen gemeenten en corporaties op dit terrein sterk geïntensiveerd zou moeten worden en dat corporaties en huurders hun onderlinge rol anders zouden moeten definiëren, waarbij wederkerigheid een belangrijke rol speelt. Deze nieuwe rol als 'huisbaas' staat ook in 2015 op de agenda.

2.5 Zorg

De genoemde transformatie van zorg en welzijn (2.4) betekent dus ook dat mensen gefaciliteerd (moeten) worden om langer zelfstandig thuis te wonen. De Vernieuwde Stad constateerde dat daarmee een verandering zal ontstaan in de woonwensen van mensen die zorg nodig hebben, maar ook dat vereenzaming op de loer ligt. Een andere constatering was dat de behoefte aan verzorgingshuiscapaciteit afgebouwd wordt en verzorgingstehuizen dus leeg dreigen te komen staan.

De Vernieuwde Stad startte daarom een traject om te onderzoeken hoe groot de (nieuwe) doelgroep is en hoe die zich ontwikkelt (mede als gevolg van de herziening van de zorg), wat de wensen van de doelgroep zijn op het gebied van woningaanpassingen en nieuwe woonconcepten en hoe omgegaan moet worden met de bestaande verzorgingstehuizen. Daarbij geldt ook de vraag hoe dit alles gefinancierd moet worden.

In 2014 werd een begin gemaakt met dit traject, waarbij eerst het zorgvastgoed in bezit van leden van De Vernieuwde Stad in kaart moest worden gebracht. Het vervolg zal in 2015 plaats vinden.

2.6 Huurbeleid en Betaalbaarheid

De Vernieuwde Stad richtte zich binnen het thema Prijsbeleid in 2014 op betaalbaarheid, het woningwaarderingsstelsel en de huurincasso.

Betaalbaarheid

Het werd duidelijk dat de groep huurders die problemen heeft met het betalen van de huur groeiend is. Corporaties zitten daarbij in een lastige spagaat. Het Rijk heeft corporaties een forse verhuurdersheffing opgelegd met als keerzijde dat de mogelijkheid om de huren substantieel te verhogen flink verruimd is. Corporaties kunnen de heffing voor een deel betalen door woningen te verkopen, door minder te investeren en door de bedrijfslasten te verlagen, maar ze ontkomen er niet aan om ook de huren te verhogen. Daarbij ligt de meeste kans bij mutatie, omdat de door het Kabinet aangekondigde huursombenadering nog niet gerealiseerd is. Doordat woningen bij mutatie flink in huur stijgen, daalt het aantal verhuizingen fors. Mensen blijven zitten, omdat een volgend huis duurder is.

De Vernieuwde Stad constateerde in 2013 echter al dat 'de rek' in de huren minder groot is dan het Kabinet zich die voorstelt. Om de problematiek van betaalbaarheid te agenderen, werd begin 2014 een brede Expertmeeting georganiseerd. Naast een uitgebreide analyse werden ook diverse aanbevelingen geformuleerd. Zo zou het goed zijn onderscheid te maken tussen kansrijke mensen met een laag inkomen (bijvoorbeeld studenten en starters) en niet-kansrijke mensen. In het eerste geval zou je bijvoorbeeld met tijdelijke huurcontracten kunnen werken, in het tweede geval kan het een optie zijn om de kosten van huren te matigen in ruil voor tegenprestaties, zoals zelfbeheer.

Voorts werd gesuggereerd om gericht toe te wijzen – huur meer passend bij inkomen – en te streven naar een woningaanbod dat in prijs en kwaliteit zoveel mogelijk gedifferentieerd is. En door meer maatwerk en bijvoorbeeld verschillende typen huurcontracten – zoals *friends-contracten* – zou de doorstroming geholpen kunnen worden.

De Vernieuwde Stad ging in 2014 op deze ingeslagen weg verder. Ook werd een monitor voorbereid om te zien hoe huurbeleid en betaalbaarheid zich ontwikkelen.

Woningwaarderingsstelsel

Het Kabinet kondigde aan dat het WWS op de schop ging. Voortaan zou de waarde van de woning (WOZ) zwaarder gaan meetellen in de waardering. De Vernieuwde Stad vond dit op zich een logische stap, maar zette serieuze kanttekeningen bij de voorgenomen implementatie. Het Kabinet wilde het nieuwe WWS al van kracht laten zijn bij de huurverhogingsronde van 1 juli 2015, waarbij dan gebruik gemaakt zou moeten worden van de WOZ-beschikking uit datzelfde jaar. Volgens De Vernieuwde Stad was dat onmogelijk en deed het ook geen recht aan het gesprek tussen huurder en verhuurder. Uiteindelijk besloot het Rijk het WWS later in 2015 in te voeren.

Huurincasso

De Vernieuwde Stad boog zich in 2014 over de praktijk van de huurincasso. Met alle leden werd bekeken hoe je het beste om kan gaan met mensen met betalingsachterstanden. Een goede incasso is niet alleen van belang voor de corporatie als bedrijf, maar ook voor mensen

die in schulden dreigen te raken. Hoe eerder er ingegrepen wordt, hoe minder de kans is dat er schulden gaan ontstaan en gaan groeien.

Eerst werd een grondige inventarisatie gedaan van de omvang en de praktijk van de huurincasso, vervolgens werd een interne rapportage geschreven en een bijeenkomst georganiseerd voor alle betrokkenen. Met deze praktijk kunnen vervolgens individuele leden aan de slag.

2.7 Financiën

De Vernieuwde Stad richtte zich binnen het thema Financiën op met name de Volmacht van het WSW, het risicomanagementsysteem van het WSW en de benchmark. Door het hele jaar heen was er veel aandacht voor de financiële kant van het invoeren van de Novelle en het opvolgen van de adviezen van de Parlementaire Enquête (zie 2.1).

Volmacht

Het platform was al in 2013 in gesprek met het WSW over de volmacht die het WSW corporaties wilde laten ondertekenen voor het verlenen van een hypotheek. Zo kon het WSW op een later te bepalen moment bij financiële problemen bij een corporatie hypotheek vestigen op het vastgoed van die corporatie. Uiteindelijk werd een goed compromis bereikt, waarbij de voorwaarden werden aangepast en nadrukkelijk werd afgesproken om goed te blijven kijken naar veranderende omstandigheden door veranderingen in wet- en regelgeving.

Risicoclassificatie

Het WSW ontwierp, als 'hoeder van de borg', een nieuw risicoclassificatiesysteem. Omdat de uitkomst daarvan was dat nagenoeg alle grote corporaties 'automatisch' een slechte score krijgen, werd met het WSW gesproken over de systematiek en de communicatie over de uitkomsten. Tegelijk was voor iedereen duidelijk dat het WSW veel strenger moet omgaan met de onderlinge waarborg dan voorheen. Dat bleek ook uit de Parlementaire Enquête. Immers, de *moral hazard* – corporaties moeten niet verleid worden risico's te nemen omdat de sector er toch wel voor op draait – moet vermeden worden. Daarom deed De Vernieuwde Stad de suggestie om in 2015 wat dieper na te gaan denken over een duurzame vorm van onderlinge borging.

Benchmark

De leden van De Vernieuwde Stad hechten aan een gezonde bedrijfsvoering waarbij de bedrijfslasten goed in toom worden gehouden. Vandaar dat in 2013 het initiatief is genomen tot een interne benchmark. Adviesbureau Berenschot ontwikkelde in opdracht een benchmark die de kosten van de primaire processen en de overhead in kaart brengt. Nadat een retrospectieve benchmark was afgerond, werd ook een *roll forward* gedaan waarbij de toekomstige ontwikkeling van de bedrijfslasten werd voorspeld en onderling vergeleken. De Vernieuwde Stad overlegde veelvuldig met Aedes over de ontwikkeling het CBC, een nieuwe sectorbrede corporatiebenchmark die eind 2014 het licht zag. De Vernieuwde Stad gaat verder met het verdiepen van de benchmark, om te beginnen rondom het onderhoud.

2.8 Werkgeverschap

De Vernieuwde Stad probeert al jaren het goed werkgeverschap te combineren met een gezonde bedrijfsvoering. Beperking van de bedrijfslasten, maar ook modernisering van arbeidsvoorwaarden, spelen daarbij een belangrijke rol. Daarbij zou volgens De Vernieuwde Stad de CAO een praktische en kader stellende afspraak moeten zijn, die nadrukkelijk ook ruimte en flexibiliteit biedt om op het niveau van de onderneming of de sub-sector afspraken te maken en bijvoorbeeld de onder- en bovenkant van het loongebouw meer te variëren. Het pensioenstelsel zou een modern stelsel moeten zijn dat door minder hoge premies dan thans het bruto-nettotraject gunstiger maakt. De Vernieuwde Stad liet haar ideeën horen in de Bestuursadviescommissie van Aedes en in de CAO-Onderhandelingsdelegatie; in beide gremia is het platform vertegenwoordigd.

Om organisaties toekomstbestendiger te maken is het van belang dat medewerkers veel mobieler en meer duurzaam inzetbaar worden. De Vernieuwde Stad organiseerde over dit thema een brede bijeenkomst voor de leden en startte, na een inventarisatie, de uitwerking van de belangrijkste topics. Daarnaast werden, in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering, de bedrijfseigen regelingen van corporaties – dat wat bovenop de CAO is afgesproken – geanalyseerd en vergeleken. Dat gold ook voor de diverse sociale plannen die corporaties bij reorganisaties afsloten. Vanuit de gedachte dat uitwisseling en deling van kennis kan helpen bij het efficiënter maken van het bedrijf.

2.9 Buitenland

Hoewel de contouren van de ordening van het corporatiestelsel in 2014 steeds duidelijker en concreter werden, blijft De Vernieuwde Stad verder nadenken over de ontwikkeling en verbetering van het corporatiemodel. In 2014 werd besloten daartoe een blik te werpen op buitenlandse stelsels om daarvan te leren. Er is al heel veel bekend over de volkshuisvesting in Europese landen, er zijn ook al veel studies verricht, maar De Vernieuwde Stad is met name geïnteresseerd in het business-model van buitenlandse corporaties. De vraagstelling werd dit jaar voorbereid. In 2015 zullen door middel van flitsbezoeken antwoorden worden gezocht op de meest prangende vragen.



3 Communicatie

Website

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, de ideeën, thema's, publicaties en andere documenten, en de activiteiten zijn voor iedereen toegankelijk. De Vernieuwde Stad communiceert via de website 'low profile'. Dat wil zeggen dat er op de site bijvoorbeeld geen actuele nieuwsdienst wordt gepresenteerd of dat er chatfuncties en twitterlijnen worden aangeboden. Het platform vindt een dergelijke aanpak niet nodig. Bovendien zijn er vergelijkbare sites die een dergelijke service al bieden.

Media

De Vernieuwde Stad duikt regelmatig op in de media: op radio en tv en in de gedrukte en web- en social media. De ene keer wordt het platform expliciet om een mening gevraagd, bijvoorbeeld over investeringsambities, de voortgang van de stedelijke vernieuwing en veranderingen in wet- en regelgeving. Met name om dat laatste ging het een aantal malen in de journaals van radio en tv. Een andere keer gaat het om individuele vertegenwoordigers van het platform. De Vernieuwde Stad profileert zich ook met ingezonden artikelen, zoals in het FD, in Building Business en op Corporatieforum, of artikelen-op-uitnodiging. De Vernieuwde Stad is actief op Twitter, maar alleen als er een meerwaarde vanuit het platform te bieden is. Individuele (vertegenwoordigers van) leden roeren zichzelf op Twitter.

Jaarcongres

De Vernieuwde Stad organiseerde in 2014 wederom haar jaarcongres. De titel van de goed bezochte bijeenkomst in Utrecht was: *Druk op de Portieken; veranderingen in het sociaal domein*. Nadat eerder in 2014 De Vernieuwde Stad al het essay *Van buurtbarbecue naar buurtinfrastructuur* van Godfried en Radboud Engbersen had gepubliceerd, zoomde het congres opnieuw in op de decentralisatie van het sociaal domein (zorg, welzijn en maatschappelijke ondersteuning) en de gevolgen van daarvan voor het samen leven van bewoners van de buurten en portieken waar corporaties 'huisbaas' zijn.

In het eerste deel werden de omvang en impact van deze transformatie geduid. Daarna ging het over de veranderende samenleving die ontstaat, de nieuwe rol van burgers en huurders waarbij participatie en zelforganisatie centraal staan maar ook onbehagen en onzekerheid. En hoe corporaties hier adequaat op in moeten spelen. Essentie van die nieuwe rol vormen

een focus op de kernfunctie van corporaties, gepaste ambities en een relatie gebaseerd op wederkerigheid met de huurder.

In het slotgesprek werd de dreigende onbetaalbaarheid van woningen voor sommige groepen huurders als extra belastende factor ingebracht. Conclusie was dat een en ander vraagt om nieuwe strategische partnerschappen met de lokale overheid en met huurders. Vanuit een taakopvatting die breder is dan alleen bouwen en verhuren en die de sociale kwaliteit van buurten en portieken wil bewerkstelligen, maar slank genoeg is om ieder zijn eigen rol te laten pakken.

Met een dergelijk type congres wil De Vernieuwde Stad geen *blueprint* voor de toekomst maken, maar ingrediënten voorschotelen waarmee een ieder aan de slag kan gaan. Van het congres verscheen een impressie in de vorm van een publicatie.

Andere bijeenkomsten

De Vernieuwde Stad verzorgde voorts de workshop *Vernieuwing van de Stadsvernieuwing: na de Novelle op de Dag* van de Projectontwikkeling van de NEPROM over nieuwe vormen van samenwerking in de stadsvernieuwing en verleende haar medewerking, samen met Aedes en de Stekademy, aan de kennisbijeenkomst *Assetmanagement & Dispositie bij corporaties en commerciële vastgoedorganisaties* van de NeVaP.

Diverse andere debatten, expertmeetings en onderzoeken c.q. onderzoeksrapporten waren alle intern gericht.

4 Organisatie

De organisatie van De Vernieuwde Stad bestaat uit een Dagelijks Bestuur (vier bestuurders en een secretaris), het Platform (waar alle leden op bestuurlijk niveau in vertegenwoordigd zijn), Werkgroepen (gevormd uit besturen en vertegenwoordigers van de werkorganisaties van leden, al dan niet aangevuld met externe adviseurs) en – sinds dit jaar – Bestuurscommissies (tijdelijk, gevormd door bestuurders en behept met een specifieke opdracht).

Het platform kent geen aparte werkorganisatie; een aantal functies (secretaris, secretariaat, communicatie/website en administratie) is ondergebracht bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC).

Het Dagelijks Bestuur (DB) kwam in 2013 10 maal bijeen, het Platform 7 keer plus één maal op een tweedaagse. De frequentie van de bijeenkomsten van werkgroepen en bestuurscommissie verschilt per groep of commissie.

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, CFV), de inspectie (ILT) en de Woonbond, met vertegenwoordigers van de ministeries van BzK, VWS en Financiën, en van bijvoorbeeld Neprom, Corpovenista, Platform31 en NeVaP en met Tweede-Kamerleden.

Binnen De Vernieuwde Stad vond een enkele personele wisseling plaats. Zo trad op 1 juni DB-lid Carla van de Wiel (Vidomes) af. Op haar plaats werd Willem Krzeszewski (Staedion) gekozen.

Dagelijks Bestuur

De samenstelling van het DB is (ultimo 2014) als volgt:

Marien de Langen (Stadgenoot), *voorzitter*

Yves Vermeulen (AFWC), *secretaris*

Cees van Boven (Parteon)

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		
	2015	2016	2017
Marien de Langen	X*		
Bert Wijbenga	X*		
Cees van Boven		X*	
Willem Krzeszewski			X*

X*: aftredend en herbenoembaar

Werkgroepen

De werkgroepen en bestuurscommissies bestonden ultimo 2014 uit:

Werkgroep Prijsbeleid	
<i>Voorzitter</i>	Karin van Dreven (Haag Wonen)
<i>Secretaris</i>	Luiten Plekker (Portaal)
<i>Leden</i>	Annitta Bodegraven (Woonstichting De Key), Pauline van Dijk (Staedion), Judith van El (Haag Wonen), Maureen van Esch (Mitros), Jochem Huijsmans (Woningstichting Rochdale), Jan Kraak (Ymere), Frank Roozebrans (Stadgenoot), Urias Santos Bakker (Woonstad Rotterdam), Enno Vitner (Woonbron), Maarten Vos (Vidomes) en Patrick van Vugt (Woonplus Schiedam)

Werkgroep Stedelijke Vernieuwing	
<i>Voorzitter</i>	Willem Krzeszewski (Staedion)
<i>Secretaris</i>	Anne van Grinsven (Staedion)
<i>Ondersteuning</i>	Femke Viersma (Staedion)
<i>Leden</i>	Hedy van den Berk (Havensteder), Gerrit Breeman (Volkshuisvesting Arnhem), Ernst Damen (Woonbron), Marianne Dijcks (De Woonplaats), René Grotendorst (Woningstichting Rochdale), Pim Hogenboom (Eigen Haard), Adriaan Hoogvliet (de Alliantie), Eric van Kaam (Ymere), Bart Moesbergen (Haag Wonen), Melvin Pool (Woonstad Rotterdam), Rienk Posthuma (Woonstichting De Key), Urias Santos Bakker (Woonstad Rotterdam), Karin Schrederhof (Woonbron), Bastiaan Stafhorst (Mitros) en Robert Straver (Vestia)

Werkgroep Financiën en Fiscaliteit

Voorzitter Cees van Boven (Parteon)

Secretaris Leander van Waardenburg (Woonstad Rotterdam)

Leden Mieke van den Berg (Eigen Haard), Ber Bosveld (Ymere), Jan Peter Duijvestijn (Staedion), Richard Feenstra (Woonstad Rotterdam), Maud Hoezen (Mitros), Ria Koppen (Haag Wonen), Rinus Kroon (Havensteder), Nico Overdeest (Woningstichting Rochdale), Arnold Pureveen (de Alliantie), Jurgen de Ruiter (Parteon), Richard Sitton (Woonstad Rotterdam) en Dirk-Jan van der Zeep (Portaal)

Werkgroep Ordening

Voorzitter Bert Wijbenga (Woonbron)

Secretaris Frank Roozkrans (Stadgenoot)

Leden Gerard Anderiesen (Stadgenoot), Lucas de Boer (Mitros), René Grotendorst (Woningstichting Rochdale), Willem Krzeszewski (Staedion), Jan Salverda (Domijn), Martine van Sprundel (Woonbron), Wieke van Veldhuizen (Portaal) en Rudy de Jong (adviseur)

Werkgroep Werkgeverszaken

Voorzitter Henk Peter Kip (Mitros)

Secretaris Toos van Leeuwen (Mitros)

Leden Sonja Bakker (Ymere), Georgette Cromberge (Mitros), Ingrid de Jong (Parteon), Marjolein van Klaveren (Woonbron), Ancella van Mersbergen (Staedion), Erik Oosenbrug (De Alliantie), Axandra Post (Stadgenoot) en Jasja Roek (Woonzorg Nederland)

Bestuurscommissie Zorg

Voorzitter Anton Zuure (Woonzorg Nederland)

Secretaris Yves Vermeulen (DVS)

Leden Gerard Anderiesen (Stadgenoot), Cees van Boven (Parteon), Freek Koersvelt (Woonzorg Nederland) en Carla van de Wiel (Vidomes)

Bestuurscommissie Sociaal Domein

Voorzitter Marien de Langen (Stadgenoot)

Secretaris Yves Vermeulen (DVS)

Leden Bert Keijts (Portaal), Willem Krzeszewski (Staedion) en Jan Salverda (Domijn)

Bestuurscommissie Buitenland

Voorzitter Rudy de Jong (adviseur)

Leden Cees van Boven (Parteon) en Willem Krzeszewski (Staedion)

Secretariaat / Communicatie / Administratie

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

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



5 Financiële verantwoording

De Vernieuwde Stad heeft in 2014 in totaal € 167.400,- besteed. Deze kosten zijn gedragen door de, toen nog 23, leden (€ 7.300 per corporatie). Een verklaring voor de stijging van een aantal posten is dat er meer vergaderingen zijn geweest, dat de secretariaatsfunctie in 2014 veel steviger en professioneler is neergezet, en dat er meer publicaties zijn uitgebracht en in de website is geïnvesteerd. Wat betreft de post Onderzoek en Advies wordt er steeds meer in eigen kring gedaan en steeds minder uitbesteed.

	2014	2013
Vergaderkosten (platform en werkgroepen)	18.100	15.770
Onderzoek en Advies	18.800	24.333
Drukwerk en communicatie (incl. website)	26.300	8.231
Secretariaatskosten	104.200	44.137
Totale kosten DVS	167.400	92.471

