



devernieuwdestad

Jaarbericht

De Vernieuwde Stad in 2015





de**vernieuwde**stad

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 ZuidamUithof

Maart 2016

Jaarbericht

De Vernieuwde Stad in 2015

Amsterdam, maart 2016



	Voorwoord	3
1	De Vernieuwde Stad als platform	5
2	Thema's	7
3	Communicatie	17
4	Organisatie	19
5	Financiële verantwoording	23

Voorwoord

In 2015 werd een belangrijke stap gezet in het debat over de ordening van de sector. Na jaren van discussie werd op 1 juli 2015 eindelijk de nieuwe Woningwet van kracht. Daarmee verschoof de bal naar de sector. De wet moet geïmplementeerd worden en dat levert niet alleen heel veel werk op, maar zorgt ook voor een heleboel menings- en interpretatieverschillen. De interpretatie bijvoorbeeld van hoe de markttoets en leefbaarheid gedefinieerd worden, is volgens De Vernieuwde Stad niet goed voor de stedelijke vernieuwing en de leefbaarheid in buurten en wijken. Het is zaak in goed onderling overleg daar uit te komen.

Het jaar 2015 was ook het jaar waarin bleek dat de investeringen in vastgoed bij De Vernieuwde Stad gestaag voort gaan. Daarbij komt steeds meer de focus op sociale-huurwoningen te liggen en op woningverbetering. Gelijkijdig wordt gestreefd naar innovatie in de bouwkolom. Over het prijsbeleid werd vooral gediscussieerd; er kwam nog geen consensus over een nieuw systeem. De Vernieuwde Stad verkende voorts hoe mensen op de juiste wijze gefaciliteerd kunnen worden om met zorg te wonen. En hoe de snel groeiende stroom van vluchtelingen adequaat kan worden gehuisvest waarbij recht wordt gedaan aan het feit dat deze groep tot de primaire doelgroep van corporaties hoort.

Focus was er ook op de bedrijfsvoering van corporaties: goed risicomangement, goede governance, goede verantwoording en goed werkgeverschap zijn van groot belang. Daarbij kijkt De Vernieuwde Stad ook met een schuin oog naar de woonsectoren in andere landen.

Intern krijgen verdieping en kennisdeling bij De Vernieuwde Stad veel aandacht. Extern gaat het vooral om het agenderen van vraagstukken en het in debat gaan met de buitenwereld. Agenderen noemen we dat. In dat opzicht moge de ordening van de corporatiesector voorlopig dan geregeld zijn, De Vernieuwde Stad kijkt toch graag naar de toekomst. Volgens ons vragen de dynamiek van de stedelijke ontwikkeling, de toenemende vraag van burgers naar eigen regie op het wonen en de groeiende verschillen tussen regio's om een woonbeleid dat veel meer geënt is op het lokale. Op het niveau van steden, verhuurders en bewoners.

Daarom is De Vernieuwde Stad in 2015 een verkenning gestart – hij loopt door in 2016 – naar de vraag of Lokalisering een oplossing kan zijn voor de vraagstukken op de woningmarkt en het publieke domein. Daarom agenderen wij het thema Lokalisering nadrukkelijk voor 2016. Het essay *Lokalisering van het Woonbeleid; Kansen en risico's* dat bij dit *Jaarbericht* hoort, biedt daarvoor een indringende kennismaking.

Marien de Langen, *voorzitter De Vernieuwde Stad*



I De Vernieuwde Stad als platform

1.1 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 uitgediept, in- en extern besproken en uitgedragen via persoonlijke contacten, publicaties, de media en debatten. Het doel is om de publieke opinie, het landelijke beleid en de inzet van partners te beïnvloeden. De Vernieuwde Stad vindt deze agenderende functie van groot belang. Daarnaast richt De Vernieuwde Stad zich ook op onderlinge kennisdeling. Dat verhoogt de effectiviteit en efficiëntie op vele terreinen.

Grootstedelijke thema's of grootstedelijke aspecten van algemene sectorthema's staan centraal bij De Vernieuwde Stad. Daarbij gaat het om zaken rond het grootstedelijk wonen, zoals de stedelijke vernieuwing en de prijs van het wonen, maar ook vraagstukken rond wonen-en-zorg en bijvoorbeeld vluchtelingen. Daarnaast om de wijze waarop de wonen-sector is geordend en in welke richting die zich zou moeten ontwikkelen, de financiering en de bedrijfsvoering en interne organisatie. Daarmee heeft het platform een compacte scope, verankerd in een lichte organisatievorm. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de agenda van De Vernieuwde Stad wordt gevormd door wat de leden zelf ervaren als een issue en dat de leden zelf op zoek gaan, samen, naar oplossingen voor hun vraagstukken.

De Vernieuwde Stad is geen brancheorganisatie. De rol van de algemene behartiging van de corporatiebelangen ligt bij Aedes. Daarbij geldt dat hetgeen samen gedaan kan worden en effectief is, ook samen wordt gedaan. De Vernieuwde Stad behoudt zich het recht voor om zaken zelf op te pakken die niet belegd zijn, bijvoorbeeld vanwege hun specifieke karakter, of waar de standpunten duidelijk van elkaar afwijken. Om dat effectief te doen is er een goed en geregeld contact met bestuur en werkorganisatie van Aedes, maar ook met andere samenwerkingsverbanden van corporaties, met een breed scala van vertegenwoordigers van andere organisaties, brancheorganisaties, kennisinstituten en instellingen, en met de landelijke en lokale overheden en de politiek.

1.2 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 bijna 40% van de sector. Corporaties die passen binnen het profiel – groot, grootstedelijk, ontwikkelend en ondernemend – zijn welkom om zich aan te melden. In 2015 bleef het ledenbestand constant.

Ultimo 2015 bestond het platform uit:

- De Alliantie (Huizen)
- De Woonplaats (Enschede)
- Domijn (Enschede)
- Eigen Haard (Amsterdam)
- Elkien (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).

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. Coördinatie vindt plaats door het secretariaat. Voor de organisatie zie hoofdstuk 4.

2 Thema's

In 2015 stonden bij De Vernieuwde Stad op de agenda de implementatie van de nieuwe Woningwet, een goede inrichting van de governance, de rol van corporaties bij stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheden van regionalisering, een effectieve investeringsstrategie, een veranderende focus op stedelijke vernieuwing en leefbaarheid, het principe van verzorgd wonen, een effectief huurprijsbeleid met aandacht voor betaalbaarheid, de huisvesting van vluchtelingen, een gezonde financiële huishouding en een goede bedrijfsvoering, goed werkgeverschap en een vergelijking met de wonen-sector in andere landen.

2.1 Ordening

Woningwet

Met de totstandkoming van de nieuwe Woningwet, de uitwerking in AMvB's en de parlementaire goedkeuring daarvan kwam een traject van vele jaren tot een voorlopig einde. De bal kwam vervolgens te liggen bij de corporaties die de nieuwe Woningwet moeten implementeren. Die implementatie is er eentje van een lange adem, omdat een aantal zaken niet in één jaar kunnen worden geregeld.

De bedoeling van de nieuwe wet is dat de focus van corporaties veel meer komt te liggen op het bouwen en beheren van socialehuurwoningen voor de laagste inkomens, dat de leefbaarheidsambities veel meer worden beperkt tot het schoon, heel en veilig houden van woningen en woongebouwen (waarbij er een directe link moet liggen met de huurwoningen van de corporaties), dat er een scheiding komt 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 dat het externe toezicht opnieuw vorm wordt gegeven. Wat betreft dat laatste introduceerde het Rijk de Autoriteit Woningcorporaties (AW) die dat toezicht gaat uitvoeren.

Om de implementatie van de nieuwe Woningwet goed uit te voeren is binnen De Vernieuwde Stad een netwerk van projectleiders opgericht, waarin kennis wordt gedeeld, zaken nader worden uitgewerkt en dilemma's naar of het bestuurlijk niveau of het niveau van de overheid worden getild. Er is daarbij goede samenwerking met brancheorganisatie Aedes en met vertegenwoordigers van Binnenlandse Zaken.

Niet alle zaken zijn in 2015 al goed of naar tevredenheid geregeld. Zo blijken er inconsistenties te zitten tussen de uitleg van Binnenlandse Zaken en de Autoriteit Woningcorporaties, bijvoorbeeld over wat nu onder leefbaarheid moet worden verstaan – en welke kosten onder het gemaximeerde bedrag van € 125 per vhe vallen – en over het toepassen van de markttoets. Ook zijn er nog onduidelijkheden over de exacte eisen aan de scheiding DAEB

/ niet-DAEB. De puntjes moeten in 2016 nog op de i worden gezet, onder andere door het van kracht worden van een zogenoemde 'Veegwet' waarin diverse losse eindjes worden geregeld.

Een punt waar De Vernieuwde Stad eerder in 2015 aandacht voor vroeg, betreft de gedwongen verkoop van grondposities en panden die al langer in bezit zijn van corporaties maar in strijd zouden zijn met wet- en regelgeving. De ILT droeg een aantal corporaties op dat onroerend goed zo snel mogelijk te verkopen. De Vernieuwde Stad wees erop dat gedwongen verkoop vrijwel automatisch leidt tot een lagere verkoopprijs. Geschat werd dat voor de leden van De Vernieuwde Stad het verschil tussen de taxatiewaarde en de verwachte opbrengst kan oplopen tot ruim € 100 miljoen. Dit weglekken van volkshuisvestelijke middelen is onwenselijk.

Individuele leden van De Vernieuwde Stad zijn in gesprek gegaan met de ILT om tot goede afspraken hierover te komen. De ILT/AW heeft uiteindelijk het beleid veranderd en besloten niet tot handhaving over te gaan. Mede omdat in de nieuwe Woningwet de bepaling verviel dat grondposities binnen tien jaar een (woning)bouwbestemming moesten hebben en dat anders zou worden overgegaan tot handhaving. Hiermee werd het weglekken van veel volkshuisvestelijke middelen voorkomen.

Prestatieafspraken

Met het in werking treden van de nieuwe Woningwet veranderde ook de opzet van het maken van prestatieafspraken. Voortaan zou de Woonvisie van de gemeente – als die er althans is – leidend moeten zijn en zouden corporaties daar 'een bod' op moeten doen. Bovendien werd de positie van huurdersorganisaties bij het maken van deze afspraken versterkt.

In verschillende steden en regio's was het proces van het maken van prestatieafspraken al aan de gang. Bovendien bleek de gewenste aanpak uit de wet wat weerbarstiger te zijn dan de praktijk. Dat betekent dat het proces van prestatieafspraken maken nog niet overal goed loopt. Op sectorniveau wordt de praktijk van prestatieafspraken nader geëvalueerd. De Vernieuwde Stad zal de praktijk eveneens blijven volgen, ook in 2016.

Bestuurlijke intervisie

Versterking van de governance is ook een onderdeel van de nieuwe Woningwet, maar tevens een belangrijk aandachtspunt voor de corporaties binnen De Vernieuwde Stad. Binnen het platform hebben de bestuurders een cultuur ontwikkeld waarbij zij maximaal transparant tegenover elkaar zijn en elkaar ook bevragen op actuele zaken. Daarnaast hebben Governance en daarvan afgeleid Bestuurlijk Leiderschap diverse malen expliciet op de agenda gestaan. Zo is een eerder uitgevoerd onderzoek naar 'ontsporend leiderschap' bij zes corporaties uitvoerig besproken, is op de Tweedaagse van De Vernieuwde Stad gediscussieerd over de praktijk van goed leiderschap en is de relatie tussen bestuur en RvC onderwerp van gesprek geweest.

Interne audit en beheersing

Binnen De Vernieuwde Stad is ook een netwerk actief van de professionals op het gebied van interne audit en beheersing. Dat richt zich op een versterking van governance, risk en com-

pliance bij de leden door kennisuitwisseling en het ontwikkelen van standaarden. Daarbij ging het onder meer over risicomanagement, de Warmtewet, het risicomanagement van het WSW, compliance en integriteit. Ook doen deelnemers aan het netwerk zogeheten peer reviews. Voorbeelden van standaarden zijn een best-practice auditcharter, een toetsingskader voor compliance aan de Warmtewet en een toetsingskader voor peer reviews.

2.2 Corporaties en de Stad

Als hoofdthema voor 2015 had De Vernieuwde Stad het thema 'Corporaties en de Stad' vastgesteld. Immers, nu de Woningwet definitief is geworden, is het ook weer tijd om vooruit te kijken en nader licht te werpen op de praktijk van het werken aan wonen. Daartoe werden zes uiteenlopende denkers gevraagd hun mening te geven over de ontwikkeling van de stad en of, en zo ja hoe, die is te sturen, welke positie de bewoner van de stad krijgt in het licht van de toenemende druk op de zelfredzaamheid van burgers en welke nieuwe rol corporaties krijgen in het licht van de nieuwe wetgeving en het veranderend krachtenveld in de driehoek gemeenten-corporaties-huurders.

De denkers hadden uiteenlopende meningen over bijvoorbeeld of en in hoeverre er ruimte moet blijven voor alle doelgroepen als het doel is de economische groei van de stad te bevorderen en op welke wijze de stad – veelal bedoelde men de stedelijke regio – gestuurd zou moeten worden. Wel was iedereen het erover eens dat de stad steeds belangrijker wordt en een belangrijk kristallisatiepunt is in de ontwikkeling van beleid in vele domeinen.

Deze denklijn werd voortgezet op het jaarcongres in juni, waar Jantine Kriens (VNG) en Peter van Lieshout (Universiteit Utrecht) een pleidooi hielden, elk met eigen accenten, om de horizontale verbindingen in de steden te verbeteren. Daarmee werd bedoeld op de relatie tussen gemeenten, corporaties en huurders, maar ook op het verbinden van het woon-domein met andere domeinen, zoals zorg en welzijn, economie en onderwijs.

Deze constatering leidde ertoe dat De Vernieuwde Stad een verkenning is begonnen naar de vraag of 'Lokalisering' een oplossing kan vormen voor de problemen in het woondomein. Immers, als de imperfecties op de woningmarkt beter kunnen worden bestreden als er op het niveau van de stad c.q. de stedelijke regio naar oplossingen wordt gezocht, mede omdat de analyse van de vraagstukken en de informatievoorziening dan veel specifiek is, dan is het verleggen van het woonbeleid naar een lager schaalniveau wellicht de goede weg.

Daarbij kan gedacht worden aan het bestuurlijk decentraliseren naar gemeenten, zoals dat in het sociaal domein is gebeurd, het overhevelen van taken en verantwoordelijkheden naar verhuurders en/of het overdragen van de verantwoordelijkheid voor (delen van) het woonbeleid naar (groepen) bewoners. Ook combinaties van instrumenten zijn daarbij overigens mogelijk. Deze overwegingen werden besproken met een groot aantal, zeer verschillende deskundigen op het gebied van de woningmarkt en op dat van het publieke domein en ook binnen de eigen kring. De verkenning loopt door in 2016 en zal leiden tot een heldere agendering van het vraagstuk en de oplossingsrichtingen.

2.3 Investeren

Productie

Jaarlijks inventariseert De Vernieuwde Stad wat de leden (de komende jaren) gaan investeren in hun vastgoed. Uit de inventarisatie in het voorjaar van 2015 bleek dat de bouwproductie de komende jaren gestaag voort gaat en dat de 25 leden van het platform samen zo'n € 2 miljard jaarlijks aan nieuwbouw en woningverbetering zullen investeren.

Er werd geprognosticeerd dat in de jaren 2015-7 er jaarlijks 8.500-9.500 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan 5.600-6.000 in de sociale huur. Het aantal vrijsectorhuurwoningen zal dalen naar 800 tot 1.000 en het aantal koopwoningen zal afnemen tot circa 2.100 per jaar.

De koopwoningen betreffen met name projecten in de 'moeilijkere wijken'. Bovendien zijn het projecten die al lang in voorbereiding zijn, die pas worden gebouwd als tweederde is verkocht en die voor een substantieel deel voor eigen rekening en risico worden gebouwd door ontwikkelaars op grond die in eigendom is van corporaties. Al met al is de toenemende focus op sociale huur duidelijk waarneembaar.

Het aantal woningverbeteringen zal stijgen van circa 7.000 in 2014 naar jaarlijks tussen de 12.000 en 14.000 per jaar. Het aantal te slopen woningen zal stabiel blijven op circa 1.000 per jaar.

Het is van belang scherp te blijven kijken naar wie wat waar ontwikkelt op de stedelijke locaties. Samenwerking en afstemming met ontwikkelaars en beleggers om met name het midsegment op de woningmarkt beter te bedienen is daarbij een relevante zaak. In 2016 zal dat bij De Vernieuwde Stad uitgebreid aandacht krijgen.

Bouwinnovatie

Een ander belangrijk punt voor De Vernieuwde Stad is de mogelijkheid om 'kostenneutraal' te bouwen, dus zonder inbegrip van een 'onrendabele top'. Door het delen van kennis binnen het platform en het doen van onderzoek werd al snel duidelijk, dat het stimuleren van procesverbetering, de verbetering van het opdrachtgeverschap, het vergroten van transparantie bij corporatie en bouwer, het hanteren van innovatieve aanbestedingsvormen en bijvoorbeeld het gebruik van conceptwoningen belangrijke dragers zijn om de bouwkolom en te innoveren en te komen tot kostenreductie. In 2016 zal deze kennis op proefprojecten worden toegepast.

Tot slot leverde De Vernieuwde Stad ook een bijdrage aan de totstandkoming van de nieuwe Omgevingswet, door in een klankbordgroep plaats te nemen.

2.4 Stedelijke Vernieuwing / Leefbaarheid

In 2014 constateerde De Vernieuwde Stad al dat 'de druk op de portieken' zal toenemen. Een combinatie van de effecten van de decentralisatie van het sociaal domein, de toename van de mensen die langer thuis zelfstandig blijven wonen en meer een beroep moeten doen op hun eigen kracht en hulp uit de omgeving, de uitstroom uit de instellingen en de stijgende mate

van vereenzaming, zorgt ervoor dat meer kwetsbare mensen een beroep zullen doen op ondersteuning.

Corporaties spelen daar een belangrijke rol in. Naast het maken van heldere arrangementen met andere betrokken partijen, onder wie de sociale wijkteams, vraagt dat volgens de leden van De Vernieuwde Stad om een andere benadering van bewoners. Eentje die veel meer uitgaat van maatwerk en diversificatie. En dat vraagt weer om een andere sturing in de organisatie, waarbij medewerkers die hiermee te maken hebben meer mandaat krijgen en de organisatie daarop ingericht is. Binnen De Vernieuwde Stad zijn hier diverse gesprekken over gevoerd en is er aan kennisdeling aan gedaan. Dit traject zal in 2016 worden voortgezet.

Ook op andere manieren kunnen corporaties bijdragen aan de leefbaarheid in wijken, buurten, straten en portieken. Onder andere door de inzet van huismeesters – oren en ogen in de buurt – en door de inzet van kleinschalig vastgoed om ontmoeting en activiteiten te faciliteren. Door een effectieve en efficiënte inzet van dit vastgoed helpen corporaties de sociale infrastructuur van een wijk of buurt te bevorderen. In 2015 startte een inventarisatie van de manieren waarop corporaties binnen De Vernieuwde Stad hiervoor zorgen. In 2016 zal daar een publicatie over verschijnen.

Daaraan verwant was het onderzoek dat De Vernieuwde Stad liet uitvoeren naar de meerwaarde die het creëren van bedrijfsonroerend goed in de plinten van gebouwen kan hebben op de levendigheid van buurten en wijken.

De inzet in leefbaarheid staat op gespannen voet met de beperking die de Woningwet oplegde aan deze inzet, namelijk door het palet aan activiteiten in te perken en de kosten te maximeren tot een bedrag van € 125 per vhe. In 2015 liet De Vernieuwde Stad herhaaldelijk weten dat deze beperking contraproductief is, maar aan het einde van het kalenderjaar was de zaak nog niet naar tevredenheid van de corporaties geregeld.

2.5 Zorg

Al in 2014 werd geconstateerd dat de decentralisatie van zorg en welzijn onder andere betekent dat mensen gefaciliteerd (moeten) worden om langer zelfstandig thuis te wonen. Daarmee ontstaat ook een verandering in de woonwensen van mensen die zorg nodig hebben. Het zal er daarnaast toe leiden dat de verzorgingshuiscapaciteit afgebouwd wordt en verzorgingstehuizen dus leeg dreigen te komen staan.

De Vernieuwde Stad bracht eerst in kaart hoe het zorgvastgoed van de corporaties ervoor staat en welke toekomstmogelijkheden er zijn, onder andere door transformatie. Daarnaast werd gestart met een verkenning naar de omvang van de doelgroep(en). In 2016 zal vervolgens nader bekeken worden welke de woon- en ondersteuningswensen zijn die mensen hebben, welke wonen- en zorgarrangementen daarvoor oplossingen bieden en wie in het speelveld welke oplossingen voor zijn rekening neemt. Binnen De Vernieuwde Stad is een netwerk van wonen-en-zorg-professionals opgericht om dat te onderzoeken en om kennis te delen.

2.6 Huurbeleid en Betaalbaarheid

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van huurwoningen is voor een deel van de huurders een groeiend probleem. Complicerend daarbij is dat het Kabinet corporaties een forse verhuurdersheffing heeft opgelegd met als keerzijde de mogelijkheid om de huren, gerelateerd aan het inkomen, ruimer te verhogen dan voorheen. Corporaties kunnen de heffing voor een deel betalen door woningen te verkopen, door minder te investeren en door de bedrijfslasten te verlagen. Ze ontkomen er echter ook niet aan om de huren te verhogen.

Om inzicht te krijgen in hoe corporaties binnen De Vernieuwde Stad daarmee omgaan, werd een interne inventarisatie gehouden met als doel elkaars standpunten te leren kennen. In het algemeen temperden corporaties de huurverhoging 2015 in vergelijking met die van 2014.

Tegelijkertijd was het Kabinet bezig de huursombenadering nader uit te werken. Daarvoor waren verschillende varianten in omloop, waarbij onder andere Platform31 en De Vernieuwde Stad onderzoek deden naar de effecten. In 2015 is het nog niet tot een sluitend nieuw stelsel voor de huurverhogingen gekomen.

Wel sloten Aedes en de Woonbond in juni een Sociaal Huurakkoord, waarbij sprake was van een huursombenadering met een bescheiden huursomstijging. De sector was verdeeld over het akkoord. Van belang werd gevonden dat verhuurders en huurders samen optrokken, maar een deel van de sector oordeelde dat het akkoord te weinig recht deed aan de benodigde huurruimte, de mogelijkheid om huurders met hogere inkomens een hogere huurstijging te geven, de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten om de doorstroming te bevorderen en meer regionale differentiatie.

Het Kabinet nam delen van het akkoord over in de zogenaamde Doorstromingswet, maar gaf daarnaast meer ruimte voor een inkomensafhankelijk huurbeleid en voor tijdelijke huurcontracten. De parlementaire behandeling van de Doorstromingswet vindt begin 2016 plaats.

WWS en Passend Toewijzen

De Vernieuwde Stad monitorde daarnaast andere aspecten van het huurprijsbeleid, zoals de invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel. Het nieuwe WWS zorgde ervoor dat er op sommige plekken meer potentiële huurruimte ontstond, maar ook dat bij een aantal corporaties van De Vernieuwde Stad huurders een huurverlaging kregen.

Daarnaast werd gekeken naar het 'passend toewijzen' dat per 1 januari 2016 wordt geïntroduceerd. Het heeft tot doel om betaalbare huurwoningen alleen nog toe te wijzen aan de mensen met de lagere inkomens. Dat wil zeggen dat de woningen onder de aftoppingsgrenzen terecht moeten komen bij de mensen met recht op huurtoeslag.

Een inventarisatie onder de leden van De Vernieuwde Stad liet zien dat corporaties daarvoor bijvoorbeeld huurprijzen van woningen onder de aftoppingsgrenzen zullen houden of die zullen verlagen tot onder de aftoppingsgrenzen als een woningzoekende die recht heeft op huurtoeslag daarop reageert. Vanzelfsprekend kost dat wel weer huurruimte.

2.7 Financiën

Risicomanagement

Het risicomanagement binnen corporaties was voor De Vernieuwde Stad een belangrijk thema, zowel wat betreft het management binnen de corporaties zelf als de risicobeoordeling door het WSW. Wat betreft het risicomanagement werd nadrukkelijk aandacht besteed aan een goede invulling van governance, risk en compliance en aan financiering en vastgoedsturing.

Van belang daarbij is ook welke waarderingsgrondslagen voor het vastgoed worden gekozen. De Vernieuwde Stad is ontevreden over het feit dat er binnen de sector zowel gewerkt wordt met een waardering op bedrijfswaarde, een waardering op marktwaarde zoals die door de meeste corporaties wordt gehanteerd en een afwijkende waardering op marktwaarde die door de toezichthouder wordt gebruikt.

De Vernieuwde Stad heeft zich beijverd om tot één eenduidige waarderingsgrondslag te komen. De grondslag heeft immers forse gevolgen voor de informatiestromen die nodig zijn voor dVi, dPi, jaarverslag en andere rapportages.

Omdat assetmanagement een steeds belangrijke rol heeft in het risicomanagement van het vastgoed, werd een netwerk van assetmanagers binnen De Vernieuwde Stad opgericht. Besloten werd om dit netwerk samen te laten vallen met de vereniging van assetmanagers van de ASRE en te zorgen voor een bestuurlijke afstemming tussen de twee gremia.

Wat betreft de risicobeoordeling was De Vernieuwde Stad in gesprek met het WSW om te komen tot een goede systematiek en een goede communicatie door het WSW over de uitkomsten.

De gesprekken met het WSW gingen daarnaast ook over de zogenaamde volmacht die het WSW wil voor het verlenen van een hypotheek. Zo kan het WSW op een later te bepalen moment in het geval van financiële problemen bij een corporatie hypotheek vestigen op het vastgoed van die corporatie.

Nadat gesprekken in 2014 hadden geleid tot een werkbaar compromis, besloot het WSW in 2015 opnieuw dat al het vastgoed van corporaties onder die volmacht zou moeten vallen. Volgens De Vernieuwde Stad is dat onnodig en kan het ook belemmerend werken bij het aantrekken van vreemd vermogen. De uitkomst was dat weliswaar al het vastgoed onder de volmacht ging vallen, maar dat het vrijgavebeleid van het WSW – het ter beschikking stellen van het benodigde ‘onderpand’ voor het aantrekken van vreemd vermogen – versoepeld zou worden.

Verantwoording

De leden van De Vernieuwde Stad hechten aan een goede en transparante verantwoording over de maatschappelijke prestaties in het jaarverslag. Daartoe werden alle jaarverslagen van 2014 van de leden onderzocht en werd er een model ontwikkeld hoe het jaarverslag opgebouwd zou kunnen worden en welke cijfers en gegevens daarbij gehanteerd kunnen worden. Het model, aangevuld met de best practices uit de jaarverslagen van de leden, werd gepubliceerd in een online magazine.

Benchmark

De leden van De Vernieuwde Stad hechten aan een gezonde bedrijfsvoering waarbij de bedrijfslasten goed in toom worden gehouden. Vandaar dat al in 2013 het initiatief werd genomen tot een interne benchmark die de kosten van de primaire processen en de overhead in kaart brengt. Inmiddels is die benchmark in goed overleg opgegaan in het CBC, de sectorbrede corporatiebenchmark waarvan Aedes eind 2015 de tweede editie uitgebracht. De Vernieuwde Stad is in 2015 verder gegaan met het verdiepen van de benchmark, met name rondom het onderhoud.

2.8 Statushouders

Het debat over de huisvesting van vluchtelingen en statushouders kreeg in 2015 een nieuwe dimensie door de massale toestroom van vluchtelingen, vooral uit het Midden-Oosten en Afrika. De asielzoekerscentra puilden uit en er moest haastig naar nieuwe capaciteit worden gezocht. Complicerend daarbij was dat de doorstroom van statushouders – asielzoekers die een verblijfsstatus hebben gekregen – naar reguliere huisvesting stokte vanwege het gebrek aan voldoende socialehuurwoningen.

Na een bestuurlijk overleg met VNG, COA en BzK richtte De Vernieuwde Stad een eigen werkgroep op om manieren te vinden om die huisvesting sneller te regelen. Uitgangspunt daarbij was dat ook statushouders volgens De Vernieuwde Stad tot haar primaire doelgroep horen en dat nieuwkomers niet gebaat zijn bij een geconcentreerde huisvesting in verbouwde kantoren en tijdelijke units, zoals het Kabinet wil. Het gaat er veeleer om de statushouders gemêleerd te huisvesten, dus tussen andere mensen in.

Het is daarbij duidelijk dat in totaal de capaciteit aan huisvesting onvoldoende is, zodat het verbouwen van kantoren en het plaatsen van tijdelijke units op zich een goede zaak is, mits men daar wel 'gemengd' woont. De Vernieuwde Stad inventariseerde en deelde met haar leden, en met Aedes, de kennis over de diverse mogelijkheden van huisvesting. Tot concrete projecten leidde dat in 2015 nog niet.

2.9 Werkgeverschap

Volgens De Vernieuwde Stad moeten corporaties goed werkgeverschap combineren met een gezonde bedrijfsvoering. Dat vraagt om beperking van de bedrijfslasten, maar ook om modernisering van de arbeidsvoorwaarden waaronder het creëren van meer ruimte binnen de CAO en het bevorderen van flexibiliteit en mobiliteit, en daarmee een duurzame inzet, van medewerkers. Grote veranderingen vonden echter niet plaats bij de nieuwe CAO.

In 2015 kwam eindelijk die nieuwe CAO tot stand. Deze bood een beperkte loonsverhoging en een eerste versobering van het pensioenstelsel. De Vernieuwde Stad is vertegenwoordigd in de Bestuursadviescommissie van Aedes en in de CAO-Onderhandelingsdelegatie. Daarmee heeft het invloed op het creëren van nieuwe arbeidsverhoudingen.

Om scherp te kijken naar de bedrijfslasten keek De Vernieuwde Stad enerzijds naar de diverse regelingen die individuele leden hebben bovenop de CAO – en die dus eigenlijk afgeschaft zouden moeten worden – en anderzijds naar andere kostenposten zoals het ter beschikking stellen van leaseauto's en de financiële aspecten van vertrekregelingen bij medewerkers. De inventarisatie had niet tot doel om tot één gezamenlijke aanpak te komen, maar om individuele leden te informeren over hoe collega's zaken aanpakken.

Voorts zette De Vernieuwde Stad stappen om onderling meer samenwerking te zoeken op het gebied van opleidingen, wat zal leiden tot een effectievere en efficiëntere inzet van middelen. Daarnaast werd de samenwerking met FLOW en Aedes geïntensiveerd om samen nader na te denken over loopbaanontwikkeling, talentenprogramma's en het arbeidsmarkt-imago van de sector. Deze samenwerking wordt in 2016 voortgezet.

2.10 Buitenland

Hoewel het speelveld van de corporatiesector door de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet een stuk duidelijker is geworden, blijft De Vernieuwde Stad verder nadenken over de ontwikkeling en verbetering van het corporatiemodel. Door een blik te werpen op buitenlandse stelsels en door het doen van gerichte bezoeken en het stellen van gerichte vragen wordt zo relevante kennis vergaard.

In 2015 lag de focus op Duitsland. Uitwisseling leerde dat Duitse corporaties over het algemeen goedkoper werken en, ondanks de heel geringe huurtoeslag, lagere huren rekenen. Dat komt mede omdat ze weinig investeren in nieuwbouw en renovatie, ze lagere bedrijfslasten hebben en goedkoper lenen, overigens zonder een onderlinge waarborgstelling zoals in Nederland. In Duitsland ligt de nadruk meer op beheer. Ook is er geen onderscheid tussen sociale en commerciële verhuurders. Daarmee is de regeldruk ook veel lager dan in Nederland.

De verkenning wordt in 2016 voortgezet en dan wordt scherper gekeken naar enerzijds onderhoud en anderzijds de financiering.



3 Communicatie

3.1 Publicaties

De Vernieuwde Stad gaf in 2015 enkele publicaties uit. Zo verscheen in maart 2015 het reguliere *Jaarbericht* waarin terug werd geblikt op 2014 en verantwoording werd afgelegd over wat het platform gedaan had. Het verscheen gelijktijdig met de interviewbundel *Corporaties en de Stad; zes reflecties*. Daarin gaven zes verschillende deskundigen hun visie op de ontwikkeling van de stad en hoe die ontwikkeling gestuurd zou kunnen en moeten worden.

In augustus verscheen *Corporaties en de Stad; een hernieuwd krachtenveld*, een impressie van het gelijknamige jaarcongres van juni 2015.

In november publiceerde De Vernieuwde Stad het online magazine *Op weg naar het beste jaarverslag*, een praktisch hulpmiddel om tot de beste opbouw en inhoudelijke inrichting van een transparant jaarverslag te komen. Het magazine bevat, op basis van een breed onderzoek naar de jaarverslagen van de leden, tips over hoe het jaarverslag het beste opgebouwd kan worden en welke cijfers gebruikt zouden moeten worden. Uit de onderzochte jaarverslagen zijn de beste voorbeelden opgenomen.

3.2 Website

De Vernieuwde Stad is te vinden op het internet. De website www.devernieuwdestad.nl is in 2015 geheel vernieuwd. Op de site is informatie te vinden over het ontstaan van De Vernieuwde Stad, hoe het platform georganiseerd is, welke thema's centraal staan en wat De Vernieuwde Stad daarvan vindt en wat het eraan doet, alsmede de publicaties en andere documenten. De Vernieuwde Stad communiceert via de website 'low profile'. Dat wil zeggen dat er op de site bijvoorbeeld geen actuele nieuwsdienst, twitterlijn en discussieforum worden aangeboden. Het platform vindt een dergelijke aanpak niet nodig. Bovendien zijn er vergelijkbare sites die een dergelijke service al bieden.

3.3 Media

De Vernieuwde Stad duikt regelmatig op in de media: op radio en tv en in de gedrukte en web- en social media. Soms wordt het platform expliciet om een mening gevraagd, bijvoorbeeld over investeringsambities, de voortgang van de stedelijke vernieuwing en veranderingen in wet- en regelgeving. Soms gaat het om individuele vertegenwoordigers van het platform.

De Vernieuwde Stad profileert zich ook met ingezonden artikelen, zoals in het *FD*, in *Building Business*, op *Corporatieforum* en op *CorporatieNL* of artikelen-op-uitnodiging. De Vernieuwde Stad is actief op Twitter, maar alleen als er een meerwaarde vanuit het platform te bieden is.

3.4 Bijeenkomsten

Jaarcongres

De Vernieuwde Stad organiseerde in 2015 wederom haar jaarcongres. De titel van de druk bezochte bijeenkomst in Utrecht was: *Corporaties en de Stad; een hernieuwd krachtenveld*. Keynotespeakers Jantine Kriens (VNG) en Peter van Lieshout (Universiteit Utrecht) gingen in op de wijze waarop de stad zich verder ontwikkelt en betoogden beiden dat gemeenten, corporaties en huurders(organisaties) hun agenda's meer op elkaar moeten afstemmen.

Kriens constateerde dat gemeenten en corporaties in het recente verleden van elkaar verwijderd zijn geraakt. Ze benadrukte dat thema's als het wonen regionaal zouden moeten worden opgepakt – niet landelijk – en dat steden meer op zoek zouden moeten gaan naar hun eigen DNA. Van Lieshout gaf aan dat de huidige decentralisaties in het sociale domein nog niet af zijn en, sterker nog, dat op den duur het hele sociaaleconomische domein naar het niveau van gemeenten zal gaan. De huidige wetgeving op het gebied van wonen sluit daar volgens hem in ieder geval niet op aan.

In het forumdebat betoogde Jan Laurier (Woonbond) dat een regionale benadering goed is en dat 'de stad' niet gelijk staat aan 'de gemeente'. Cees van Boven (Parteon) voegde daaraan toe dat we moeten streven naar een gedecentraliseerde 'civil society' met een goede verbinding tussen gemeenten, huurders en corporaties. De deelnemers kregen de gelegenheid om suggesties aan te dragen om zo'n verbinding te maken. Daar werd gretig gebruik van gemaakt.

De congressen en debatten van De Vernieuwde Stad hebben niet de bedoeling om blauwdrukken voor de toekomst te maken, maar juist om ingrediënten aan te dragen waarmee de discussie kan worden gevoerd. De bijeenkomsten hebben een sterk agenderend karakter.

Andere bijeenkomsten

De Vernieuwde Stad verzorgde voorts een workshop over de samenwerking tussen corporaties en sociale wijkteams op het VNG-congres *Toegang en Teams in het Sociaal Domein* (april 2015) en verleende haar medewerking, samen met Aedes, ELF en de Stekademy, aan de kennisbijeenkomst *Toekomstbestendige woningexploitatie* van de NeVaP (december 2015).

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

4 Organisatie

4.1 Werkwijze

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 door bestuurders en vertegenwoordigers van de werkorganisaties van leden, al dan niet aangevuld met externe adviseurs), Bestuurscommissies (tijdelijk, gevormd door bestuurders en behept met een specifieke opdracht) en Netwerken (groepen professionals die zich rond een functie of thema organiseren).

Het platform kent geen aparte werkorganisatie. De secretaris (strategie, coördinatie, secretariaat, communicatie/website en administratie) is ondergebracht bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC).

Het DB kwam in 2015 tien maal bijeen, het Platform acht keer: zeven reguliere bijeenkomsten en één tweedaagse. De frequentie van de bijeenkomsten van werkgroepen, bestuurscommissies en netwerken wordt door henzelf geregeld.

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), het externe toezicht (ILT/AW), de VNG en de Woonbond, met vertegenwoordigers van de ministeries van BzK en VWS en bijvoorbeeld Neprom, Corpovenista, Platform31, NeVaP en COA, en met Tweede-Kamerleden.

Binnen het DB van De Vernieuwde Stad vonden geen personele wisselingen plaats. Medio 2015 werden Marien de Langen (Stadgenoot) en Bert Wijbenga (Woonbron) voor een tweede termijn van drie jaar gekozen. Gerard Anderiesen (Stadgenoot) nam het voorzitterschap van de Bestuurscommissie Zorg over van Anton Zuure (Woonzorg Nederland).

4.2 Dagelijks Bestuur

De samenstelling van het DB is (ultimo 2015) als volgt:

Marien de Langen (Stadgenoot), *voorzitter*

Yves Vermeulen (DVS/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		
	2016	2017	2018
Marien de Langen			X
Bert Wijbenga			X
Cees van Boven	X*		
Willem Krzeszewski		X*	

X*: aftredend en herbenoembaar

4.3 Werkgroepen

De werkgroepen, bestuurscommissies en netwerken bestonden ultimo 2015 uit:

Werkgroep Stedelijke Vernieuwing	
<i>Voorzitter</i>	Willem Krzeszewski (Staedion)
<i>Secretaris</i>	Anne van Grinsven (Staedion)
<i>Leden</i>	Hedy van den Berk (Havensteder), Gerrit Breeman (Volkshuisvesting Arnhem), Marianne Dijks (De Woonplaats), Tom Hoekveld (Havensteder), Adriaan Hoogvliet (de Alliantie), Eric van Kaam (Ymere), Birgitte de Maar (Rochdale), Jeroen Mennink (Vestia), Bart Moesbergen (Haag Wonen), Melvin Pool (Woonstad Rotterdam), Rienk Posthuma (Wstg. De Key), Karin Schrederhof (Woonbron), Bastiaan Stafhorst (Mitros), Robert Straver (Vestia), Danny Wijnbelt (Eigen Haard)

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

Werkgroep Financiën en Fiscaliteit	
<i>Voorzitter</i>	Cees van Boven (Parteon)
<i>Secretaris</i>	Leander van Waardenburg (Woonstad Rotterdam)
<i>Leden</i>	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), Willy de Mooij (Vestia), Nico Overdevest (Woningstichting Rochdale), Richard Sitton (Woonbron), Arnold Pureveen (de Alliantie), Jurgen de Ruiter (Parteon), Dirk-Jan van der Zeep (Portaal)

Werkgroep Ordening

Voorzitter Bert Wijbenga (Woonbron)

Secretaris Susanne Lourens (Woonbron)

Leden Gerard Anderiesen (Stadgenoot), Lucas de Boer (Mitros), Willem Krzeszewski (Staedion), Jan Salverda (Domijn), Arjan Schakenbos (Vestia), Martine van Sprundel (Woonbron), Wieke van Veldhuizen (Portaal), Enno Vitner (Woonbron), Rudy de Jong (adviseur)

Werkgroep Werkgeverszaken

Voorzitter Henk Peter Kip (Mitros)

Secretaris Toos van Leeuwen (Mitros)

Leden Djuke Bangma (Ymere), Maïke Beekman (Ymere), Georgette Cromberge (Mitros), Marjolein van Klaveren (Woonbron), Ancella van Mersbergen (Staedion), Erik Oosenbrug (de Alliantie), Axandra Post (Stadgenoot), Jasja Roek (Woonzorg Nederland)

Werkgroep Huisvesting Statushouders

Voorzitter Leon Bobbe (Woonstichting De Key)

Secretaris Donna Kromwijk (Woonstichting De Key)

Leden Pauline van Dijk (Staedion), Ronald Everard (Stichting Vidomes), Ingrid de Groen (Woonbron), Berry Kessels (Volkshuisvesting Arnhem), Ria Koppen-Kreyne (Haag Wonen), Richard Mooser (Woningstichting Rochdale), René de Weijer (Wonen Limburg), Wilma Wisse (Parteon)

Bestuurscommissie Zorg

Voorzitter Gerard Anderiesen (Stadgenoot)

Secretaris Yves Vermeulen (DVS/AFWC)

Leden Cees van Boven (Parteon), Freek Koersvelt (Woonzorg Nederland)

Bestuurscommissie Buitenland

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

Leden Dre Boidin (Staedion), Rudy de Jong (adviseur)

Netwerk Wonen en Zorg

Trekkers Sietske Bolt (de Alliantie), Linda van der Gaag (Staedion), Sandy van Marrewijk (Stichting Vidomes)

Secretaris Yves Vermeulen (DVS/AFWC)

Netwerk Projectleiders Implementatie Woningwet

Trekkers Martine van Sprundel (Woonbron), Wieke van Veldhuizen (Portaal)

Netwerk Audit en Interne Beheersing

Secretaris Jet Hemrica (Stadgenoot)

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 2015 in totaal € 212.600,- besteed. Deze kosten zijn gedragen door de 25 leden (€ 8.500 per corporatie). Een verklaring voor de stijging van een aantal posten is dat er meer vergaderingen zijn geweest, dat de bureaunkosten voor de secretariaatsfunctie gestegen zijn en met name dat door de veelheid aan onderwerpen en thema's er meer externe advies- en onderzoekscapaciteit is ingehuurd, hoewel er nog steeds heel veel in eigen kring wordt gedaan.

	2015	2014
Vergaderkosten (platform en werkgroepen)	19.500	18.100
Onderzoek en Advies	54.100	18.800
Drukwerk en communicatie (incl. website)	23.000	26.300
Secretariaatskosten	116.000	104.200
Totale kosten DVS	212.600	167.400

Draai om voor essay

