

Kiesplatform *De Vernieuwde Stad*

Manifest (maart 2002)

Vooraf

Wij, een aantal grote, stedelijke corporaties gaan met een eigen kiesplatform, *De Vernieuwde Stad*, de verkiezingen in voor de ledenraad van Aedes. In dit manifest motiveren wij deze keuze. Zowel naar inhoud (profiel, opgaven, beleidsprioriteiten en output-denken) als naar vorm (kiesplatform en plaatsbepaling binnen Aedes).

Ons geluid mag binnen de ledenraad van Aedes niet ontbreken. Niet om ons tegen onze collega's af te zetten, maar juist om in onderling debat de juiste accenten in de belangenbehartiging te krijgen. De grootstedelijke problematiek en dus ook de belangenbehartiging daaromtrent, vragen om een landelijke en juist niet regionale aanpak. Corporaties die onze visie delen, nodigen we van harte uit om zich aan te melden bij ons als ondersteuner en in ieder geval om op ons te stemmen!

1 *De inhoud*

Profiel

Corporaties dragen in toenemende mate bij aan de zelfstandigheid, zelfredzaamheid en keuzevrijheid van alle burgers. Dat doen ze door de kennis van ontwikkeling en beheer van onroerend goed te combineren met het vermogen om sociaal-maatschappelijke processen in buurten en wijken te begeleiden. In de grote(re) steden is de roep om die bijdrage het grootst. Het gaat daarbij primair om het huisvesten van de doelgroep, maar nadrukkelijk ook om het integraal revitaliseren en herstructureren van complete wijken en het organiseren van de betrokkenheid van bewoners daarbij. En tevens om het bevorderen van leefbaarheid, kleinschalige buurtvoorzieningen en combinaties van wonen en zorg.

Grote, stedelijke corporaties zoals de onze hebben wat dat betreft een huizenhoge opgave. Daarom maken wij ons ook sterk, bijvoorbeeld door fusie of stevige onderlinge samenwerking. Maar ondanks onze schaalgrootte besteden we veel aandacht aan de lokale binding, de feeling en betrokkenheid bij wat speelt in buurten en wijken. Wij richten ons vanuit eigen kracht op maatschappelijk rendement. Geen ander vastgoedbedrijf doet een corporatie dat na.

Opgaven

Onze corporaties ontwikkelen zich tot brede, daadkrachtige, professionele ondernemingen met een sectoroverstijgende sociale doelstelling. Wat dat betreft kennen we een aantal grote opgaven. Onze primaire focus ligt op *wonen*: gelijke slaagkansen en vrije huisvestingsmogelijkheden voor iedereen. Sloop, verkoop en nieuwbouw in de koopsfeer zijn nodig voor de stedelijke vernieuwing, maar mogen de slaagkansen van degenen waarvoor wij eigenlijk werken niet in gevaar brengen. Een betere balans tussen stad en regio, als het gaat om het huisvesten van ook de lagere inkomensgroepen, is wat dat betreft voor ons van groot belang.

Wat betreft *wonen en zorg* willen wij een actieve rol spelen om de woontaken in de zorg naar ons toe te trekken. Uitgangspunt is een verantwoorde exploitatie van zorggerelateerde huisvesting waarbij corporaties bereid zijn maatschappelijk te investeren. Onze klanten ervaren immers de gevolgen van onvoldoende beschikbaarheid van zorg. Variërend van kinderopvang tot woonzorgzones, woonzorgcomplexen, ruimte voor care-diensten en de ontwikkeling van sociale pensions en opvangtehuizen voor dak- en thuislozen die in de stedelijke samenleving nadrukkelijk aanwezig zijn.

Ook voor *onderwijs, sport en andere voorzieningen* gelden deze overwegingen. Zeker in het kader van de integraliteit van stedelijke vernieuwing ligt het ontwikkelen van bijvoorbeeld schoolwoningen, kinderopvangmogelijkheden, huisartsenpraktijken-onder-één-dak (HOED) en andere buurtvoorzieningen voor de hand.

Tot slot vragen stedelijke vernieuwings- en uitbreidingswijken om onroerend goed ten behoeve van het *midden- en kleinbedrijf*. Het bevordert de leefbaarheid en levendigheid, maar juist ook de werkgelegenheid. In stedelijk gebied ligt hier een belangrijke uitdaging, bijvoorbeeld in het hergebruik en de herontwikkeling van oude, binnenstedelijke bedrijfsterreinen.

Output-denken

Als grote, stedelijke corporaties hebben wij een grote, eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid om de opgaven die wij zien adequaat te tackelen. Dat vraagt in de stedelijke samenleving om heldere visies, grote investeringen (tegenover weinig subsidies) en een scherpe gevoeligheid voor markt, klant en partnerschap. Wij willen daarbij afgerekend worden op output en niet gevangen zijn in een woud van (preventieve) regelgeving. Afrekenen gebeurt extern door onze klanten, stakeholders, gemeenteraden- en besturen. IJkpunten daarbij zijn de al dan niet benutte kansen, het behaalde maatschappelijk rendement en de verhouding daarvan tot onze financiële continuïteit.

In onze eigen context vraagt dat om een klimaat waarin er veel vrijheid is om te ondernemen en er heldere afspraken zijn over het te behalen maatschappelijk rendement. Dan gaat het om de volgende kenmerken:

- Revitalisering van die wijken die prioriteit hebben, waarbij door eigen regie en integrale gebiedsontwikkeling tempo wordt gemaakt; meerjarige zakelijke contracten worden daartoe met gemeenten en derden gesloten, waarbij de transformatie van de voorraad leidt tot een andere differentiatie in wijken dan nu;
- Een forse inspanning op Vinex/Vinac: nieuwbouw van goedkope huur als contramal van de herstructurering en nieuwbouw van koop ter compensatie van onrendabele investeringen;
- Een beheerst verkoopbeleid, mede als compensatie van onrendabele investeringen maar in evenwicht met het tempo van herstructurering en nieuwbouw en met evenwichtige slaagkansen voor alle doelgroepen;
- Een marktgericht huurbeleid, waarbij de beschikbaarheid (=slagkansen van doelgroepen) en de betaalbaarheid (door huursubsidie en/of gerichte eigen subjectsubsidies) gegarandeerd worden;
- Een verbetering van de positie van bewoners en andere klanten door meer servicegerichte dienstverlening (KWH, ICT, servicecentra, domotica, energielevering, klantenpanels, buurtbinding enz.) en door het garanderen van het concreet meepraten over concrete zaken;
- Een fundamenteel ander, lees: effectiever, gebruik van volkshuisvestelijke middelen en het inzetten van de inkomsten van de mogelijke fiscalisering van de bedrijfsvoering bij investeringen en wijkontwikkelingsmaatschappijen;
- Zoveel mogelijk afschaffing van het restrictief ruimtelijk beleid dat leidt tot kunstmatige schaarste en kunstmatig hoge prijzen
- Een ondernemersklimaat waar woongerelateerde winstgevendende activiteiten toegestaan worden en toezicht achteraf geldt voor corporaties die in staat zijn hun sociale taken voldoende waar te maken en die zakelijke afspraken kunnen maken over de output van hun activiteiten.

2 *De Vorm*

Kiesplatform

Om het klimaat zoals hierboven aangeduid te bereiken moet de belangenbehartiging een andere toon krijgen. Om daartoe te komen hebben we als vijf grote, stedelijke woningcorporaties, die zowel lokaal, regionaal als landelijk werken, een kiesplatform opgericht, *De Vernieuwde Stad*. De titel lijkt te suggereren dat de stad al 'af' is, maar symboliseert juist ons output-denken. We zullen komen tot een vernieuwde stad via een vernieuwd stelsel van afspraken gemaakt tussen vernieuwde partijen.

Wij zijn vijf corporaties (de Alliantie, LievendeKey, Mitros, Vestia en Woningbedrijf Amsterdam) die vooralsnog met de volgende kieslijst de ledenraadsverkiezingen in willen gaan:

1. Jim Schuyt (de Alliantie)
2. Anton van der Vlist (Vestia)
3. Lex Pouw (Woningbedrijf Amsterdam)
4. Wim Duijster (Mitros).

De grootstedelijke problematiek, maar ook de fiscalisering, wetgeving en beleidsvorming zijn van een landelijk belang, dat regionale fractievorming overstijgt. Dat vraagt dan ook om een landelijk geluid richting VROM, andere ministeries, de Tweede Kamer en dus ook Aedes. Wij roepen nadrukkelijk corporaties die onze ideeën ondersteunen op om op ons te stemmen. Ook kunnen collega-corporaties zich bij ons kiesplatform aansluiten. Meld u dan a.u.b. bij het secretariaat. Eén corporatie heeft dat al gedaan, Woningcorporatie De Woonplaats uit Groenlo.

Plaats binnen Aedes

De Nederlandse corporaties bevinden zich alle in een bepaalde ontwikkelingsfase. Ook lokale omstandigheden verschillen en daarmee keuzes en koersen. Tevens zijn wij er ons van bewust dat wij niet de enige waarheid in pacht hebben. Daarom willen wij graag met collega-corporaties in debat over richting en koers, over maatschappelijk presteren en een pro-actieve houding. Het debat willen we organiseren, zowel in de ledenraad als in toekomstige kiesplatformbijeenkomsten. Op 15 mei a.s. organiseren we een eerste debat. U hoort daar binnenkort meer over.

Ons geluid moet een plaats krijgen binnen Aedes. Het zijn tenslotte de corporaties die Aedes maken en niet andersom. Dat moet in de belangenbehartiging ook concreet zichtbaar zijn. Aedes moet een branche-organisatie zijn die ook met deelbelangen moet kunnen omgaan. Als Aedes inderdaad een huis met veel kamers is, dan boeken wij graag vanaf heden een eigen kamer!

Bijlage

Samenstelling kiesplatform <i>De Vernieuwde Stad</i>		
<i>Corporatie</i>	<i>Vertegenwoordiger</i>	<i>Karakteristiek</i>
de Alliantie	Jim Schuyt	Regionaal werkende corporatie; concentratie in regio's Almere Amersfoort, Amsterdam, en Hilversum/Huizen
LievendeKey	Arie Moerman	Landelijk werkend vastgoedfonds met aangesloten corporaties in Amsterdam, Groningen, Lelystad, Nieuwegein en Nijmegen
Mitros	Wim Duijster	Regionaal werkende corporatie in Utrecht en Nieuwegein
Vestia	Anton van der Vlist / Erik Staal	Landelijk werkende corporatie; concentratie in regio's Haaglanden en Rotterdam
Woningbedrijf Amsterdam	Lex Pouw	Regionaal werkende corporatie; concentratie in Amsterdam, Haarlemmermeer en Heemstede
Secretariaatsadres: Kiesplatform <i>De Vernieuwde Stad</i> , t.a.v. Yves Vermeulen (secretaris) Postbus 8217, 3503 RE Utrecht, 030 – 245 59 35 (telefoon), 030 – 245 59 58 (fax), yvermeulen@mitros.nl (e-mail)		
Ondersteuning		
Wcp. De Woonplaats	Fons Catau	Landelijk werkende corporatie; concentratie in Aalten, Enschedé, Groenlo, Leusden en Winterswijk