

Aan de minister van Volkshuisvesting
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
De heer H. Kamp
Postbus 20951
2500 EZ DEN HAAG

Datum 25 oktober 2002
Kenmerk DVS/brf/0201
Betreft aanbevelingen voor stedelijke vernieuwing

Geachte heer Kamp,

Met deze – openbare - brief willen wij, vertegenwoordigers van woningcorporaties die betrokken zijn bij het platform *De Vernieuwde Stad*, u graag op de hoogte brengen van onze opvattingen over de vitalisering van de steden in ons land. Wij doen dat in de vorm van een vijftal aanbevelingen, die voortkomen uit een discussiebijeenkomst die wij op 25 september jl., kort na de presentatie van de Rijksbegroting en de speerpunten van het Rijksbeleid, in Utrecht georganiseerd hebben. Wij zijn van mening dat deze aanbevelingen goed passen bij de beleidsvoornemens die u recentelijk heeft gepresenteerd en ondanks de huidige demissionaire status van het kabinet kan met de discussie erover niet langer gewacht worden.

Open platform

Graag stellen wij ons eerst aan u voor: het platform *De Vernieuwde Stad* bestaat uit een groep grootstedelijke woningcorporaties die grote betrokkenheid hebben bij de grootstedelijke problematiek en die staan voor de vitalisering van de steden in ons land. *De Vernieuwde Stad* richt zich op de problematiek én de uitdagingen rondom het wonen in grote steden en de randvoorwaarden waaronder de corporaties een substantiële bijdrage kunnen leveren aan betere wijken en buurten. Het platform is geen organisatie of vereniging en kent ook geen bestuur: het is een 'beweging' van betrokken corporaties, waarvan een zestal grote corporaties de vaste kern vormt. (In de bijlage treft u meer informatie aan)

De corporaties waar het om gaat, ontwikkelen zich tot brede, daadkrachtige, professionele ondernemingen met een sectoroverschrijdende sociale doelstelling. Vraagstukken waar zij tegenaan lopen, hebben te maken met het terrein van wet- en regelgeving en toezicht (inclusief de financiering van de sector) en de wijze waarop zij primair op output beoordeeld willen worden. Maar ook leven voor hen de vragen hoe breed of smal de doelstelling van corporaties moet zijn in de stedelijke context en hoe het stedelijke al dan niet versterkt moet worden. Tot slot voelen zij ook de opdracht om de primaire focus te leggen op de vraag van de klant.

Vanuit die betrokkenheid organiseert *De Vernieuwde Stad* ook debatten, zoals de onlangs gehouden bijeenkomst waarin de kabinetsplannen voor het komend jaar bediscussieerd zijn.

Aanbevelingen

1. Concentratie van de aandacht voor herstructurering c.q. stedelijke vernieuwing in een beperkt aantal wijken in de Nederlandse steden.

Herstructurering van de eenzijdige goedkope woningvoorraad in de steden heeft en houdt wat ons betreft de absolute prioriteit. Dit vraagt om ambities, lef en creativiteit van met name corporaties en overheden. Niet ééndimensionaal gericht op aantallen, grootschalige sloop en jaartallen, maar juist met aandacht voor differentiatie in kwaliteiten, in tempo en fasering, in koop en huur en in fysieke en sociale aspecten.

Helaas vindt de inzet nu vaak te ongericht plaats. Daardoor vloeien energie en middelen weg naar suboptimale aanpassingen van de woningvoorraad in suburbane gebieden. Het begrip 'herstructurering' krijgt hiermee een wel zeer ruime interpretatie. Op regionale schaal souperen deze aanpassingen de herstructureringsruimte op, die beter in de centrale stad had kunnen worden gebruikt. Ons inziens zou de inzet gericht moeten zijn op de 40 tot 60 echte probleemwijken in ons land. Aldaar zou de grote opgave adequaat en waar mogelijk versneld aangepakt moeten worden. Met genoeg hebben wij geconstateerd dat in de voornemens voor het nieuwe Rijksbeleid dit gedachtegoed ook terug te vinden is.

Via objectieve criteria zijn die wijken aan te wijzen. Het zijn wijken die vooral in grootstedelijke gebieden zullen liggen.

2. Opheffen mismatch omvang corporatievermogens en corporatieopgaven.

Voor de bovengenoemde probleemgebieden zullen dan wel meer middelen moeten worden ingezet. Ons inziens dient er nu echt serieus werk te worden gemaakt van het efficiënt en effectief inzetten van het substantiële vermogen van de corporatiesector. De mismatch tussen corporaties met een fors vermogen en weinig opgaven en corporaties met veel opgaven en weinig vermogen dient te worden geslecht.

Volgens ons zou de sector het initiatief moeten nemen tot een niet vrijblijvende en zelfs afdwingbare vermogensafhankelijke heffing. Dit initiatief zou verder moeten gaan dan relatief vrijblijvende initiatieven zoals collegiale financiering, het WIF en het Sluitend Stelsel.

Via de heffing kunnen de 'opgehaalde' middelen worden ingezet voor de echte opgave in de eerdergenoemde 40 tot 60 probleemwijken in de steden. Deze heffing moet niet plaatsvinden op een bureaucratische wijze, maar op een transparante 'lean and mean' manier, met oog voor slagvaardigheid. De gegenereerde middelen moeten worden toegedeeld aan concrete projecten. Daarbij worden eisen gesteld aan de organisatie van het herstructureringsproces, de benoemde concrete resultaten, inspanningsverplichtingen van partijen en op contracten gebaseerde boetebedingen bij het niet nakomen van de afspraken.

3. Fiscale vrijstellingen voor stedelijke vernieuwingsopgave

Het 'toedelen' van middelen zal dus niet gebeuren door middel van vrijblijvende intentie-afspraken. Integendeel, het gaat ons om boter bij de vis. Om de projecten in bovengenoemde gebieden vlot te trekken en de stedelijke-vernieuwingsopgave adequaat op te pakken, is een systeem van fiscale vrij-

stellingen, alsmede een verlaging van het BTW-tarief, uitermate gewenst. Wederom tot ons genoegen bestaat er bij de Rijksoverheid ook de wens om tot stedelijke zones te komen waar een gematigd fiscaal klimaat heerst.

Het scheppen van een klimaat van vermogensafhankelijke heffing in combinatie met bovengenoemde zones zal wel een flankerend beleid moeten kennen om "ontwijkgedrag" van corporaties te voorkomen. Immers, er zouden corporaties op het idee kunnen komen om fors onrendabel te gaan investeren in suboptimale opgaven om zo het vermogen bewust laag te houden. En dat zou een belemmering zijn om de echte opgave in dit land daadwerkelijk te realiseren.

4. Geen normhuursystematiek, maar handhaving huidig huursubsidieniveau

Maar er is meer. De door u voorgestane herziening van het herstructureringsregime met de introductie van normhuren zal bij nieuwe gevallen leiden tot een lagere toekenning van huursubsidie dan voorheen op basis van de werkelijke huur. Ons inziens zal dit de herhuisvestingsmogelijkheden van het herstructureringsproces aanzienlijk bemoeilijken.

Immers, veel herhuisvestingskandidaten kunnen slechts verleid worden te verhuizen met behulp van huursubsidie. De huidige kwalitatief onvoldoende, maar goedkope woning wordt ingeruild voor een betere, maar ook duurdere huurwoning.

Om deze ook beleidsmatig gewenste wooncarrière te faciliteren, is het huidige huursubsidieniveau onontbeerlijk. Wij voorzien met de introductie van een normhuursystematiek een afbrokkelend draagvlak onder bewoners voor de beleidsmatig zo gewenste herstructurering. Verdergaande stagnatie ligt daarmee op de loer.

5. Minder stringent huurverhogingsbeleid en meer marktconform huurbeleid

Ten slotte nog een hartenkreet betreffende het huurbeleid. Met het huidige stringente beleid, waarbij de huurverhoging zich onder het inflatieniveau beweegt, ontstaat ons inziens een aantal problemen. Zo wordt het verschil tussen huur (niet marktconforme prijs, door onrendabele investeringen laag gehouden en dus niet gebaseerd op een reële prijs/kwaliteitsverhouding) en koop (marktconforme prijs, snel stijgend) steeds groter. Hierdoor verdwijnt de aansluiting met de koopwoningenmarkt volkomen, waardoor de doorstroming stagneert, de huurwoningenmarkt op slot zit, slaagkansen van woningzoekenden dramatisch afnemen en starters op de woningmarkt nauwelijks toegang hebben. Daarnaast houden woningcorporaties op deze wijze woningen kunstmatig goedkoop voor huishoudens die vanuit hun inkomenssituatie lang niet altijd deze inkomenssteun behoeven. Op deze manier laten wij middelen ongebruikt die beter hadden kunnen worden ingezet ten behoeve van de eerder genoemde echte volkshuisvestelijke opgaven in dit land.

Wij pleiten er dan ook voor om het huidige stringente huurverhogingsbeleid los te laten en mogelijkheden te introduceren voor een meer marktconform huurbeleid. Hier staat uiteraard tegenover dat wij dan ook bereid zijn om aan huishoudens met lage inkomens aanvullende huursubsidietoelagen of andersoortige woonkostentoeslagen uit te keren opdat deze kwetsbare groep niet de dupe wordt van een meer marktconform huurverhogingsbeleid.

Alle voorstellen in deze brief komen voort uit onze betrokkenheid bij de stedelijke vernieuwingsopgave. Wij zijn van mening dat het samenstel van deze voorstellen kan bijdragen aan het daadwerkelijk realiseren van deze opgave. Immers, de voorstellen zijn stukjes van één puzzel.

Graag zouden wij dan ook met u de komende tijd van gedachten willen wisselen over deze voorstellen. U kunt ons bereiken via: *De Vernieuwde Stad*, dr. Y.G. Vermeulen (secretaris), postbus 8217, 3503 RE Utrecht, telefoon: 030-2455935.

Met vriendelijke groet,
De Vernieuwde Stad

Dr. Y.G. Vermeulen

Namens de volgende ondertekenaars:

drs. J.G.C.M. Schuyt (De Alliantie)

ir. W. Duijster (Mitros)

drs. J.A. Boogaard / ir. L.M. Overboom (De Nieuwe Unie)

F. Beekman (Saenwonen)

E.Th.P. Staal (Vestia Groep)

Ir. A.V.M. Pouw (Woningbedrijf Amsterdam)

Drs. H.C. Möllenkamp (Woningstichting Patrimonium)

Ir. P.G. de Regt (Woondrecht)

F. Catau (De Woonplaats)

Drs. J. van Gelder (Woonstichting DE KEY / LieveKey)

W.F. Peters (Woonwaard Noord-Kennemerland)

Bijlage: Beschrijving De Vernieuwde Stad