



De Vernieuwde Stad in 2006

April 2007

Inleiding

In 2006 heeft De Vernieuwde Stad haar positie als platform voor grote en grootstedelijke woningcorporaties nader uitgebouwd. De Vernieuwde Stad is inmiddels niet alleen een gekende partij geworden binnen de sector, die zichzelf positioneert maar vaak ook wordt betrokken binnen de strategische discussies rond prijsbeleid, stedelijke vernieuwing en ordening en organisatie van de sector. Ook heeft het platform zich verbreed tot een gremium met 21 leden, daar waar voorheen het platform werd gevormd door 7 leden.

Kenmerkend aan De Vernieuwde Stad is dat het de belangenbehartiging van grote grootstedelijke woningcorporaties en dus van de grootstedelijke problematiek centraal stelt. Het platform doet dat naast, en waar mogelijk ook samen met, de branche-organisatie. Het platform werkt niet op het niveau van bedrijfsprocessen samen. De Vernieuwde Stad is vooral een platform dat alleen de belangrijkste strategische dossiers aanvat en voorts, daar waar wenselijk, ook over andere dossiers zaken met elkaar uitwisselt.

Dat betekent ook dat het platform niet 'dagelijks zichtbaar' is. Veel denk- en lobbywerk wordt achter de schermen gedaan. Alleen wanneer De Vernieuwde Stad iets te vertellen heeft, zoals rond bijvoorbeeld investeren in stedelijke vernieuwing, prijsbeleid, fiscalisering en ordening, treedt zij naar buiten door middel van studies, pamfletten, brieven, symposia en werkconferenties. Daarmee blijft de focus gericht en dus overzichtelijk. Net als dit jaarverslag over 2006.

1 De Vernieuwde Stad verbreedt

Terugblik

De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht om de belangen te behartigen van grote, maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan. Naast een discussieplatform was De Vernieuwde Stad ook een kiesplatform binnen de ledenraad van Aedes.

Tot aan begin 2006 bestond het platform uit zeven corporaties, waarvan de statutaire directies regelmatig bijeenkwamen. Het ging hier om de corporaties De Alliantie, Mitros, Vestia, Ymere, De Woonplaats, Woonstichting De Key en Woonzorg Nederland. Deze 'kerngroep' entameerde discussies over de grootstedelijke thematiek. Tijdens de meningsvorming binnen het platform over thema's werden andere grote en grootstedelijke corporaties uit heel het land (de 'buitencirkel') in het debat betrokken.

Veranderingen

Begin 2006 heeft de kerngroep de contouren besproken van een nieuwe rol, vorm en positionering van het platform. De gedachte vatte post om een flinke 'sprong voorwaarts' te maken zodat zij haar doel, de belangenbehartiging van grote en grootstedelijke woningcorporaties, beter kon waarmaken.

Al geruimte tijd probeerde De Vernieuwde Stad branchevereniging Aedes te stimuleren een andere organisatievorm na te streven, waarbij er 'kamers' zouden ontstaan van corporaties met een gelijke omvang, gezindheid en/of rolopvatting, die samen met 'huis' van de branche zouden vormen. Het platform heeft in de notitie 'Kracht In Verscheidenheid' dit model nader uitgewerkt. Het bestuur van de vereniging koos er niet voor deze richting in te slaan. Begin 2006 werden dan ook weer verkiezingen uitgeschreven voor een ledenraad. De Vernieuwde Stad besloot daarop dat zij niet langer onderdeel wenste uit te maken van de democratische besluitvormingsorganen binnen Aedes en hief zich als *kiesplatform* dus op.

Tegelijkertijd werd de rol en vorm van het *open platform* nader bepaald. De Vernieuwde Stad is in gesprek geraakt met een substantieel aantal andere grote, grootstedelijke en ondernemende corporaties uit heel het land vanuit de gedachte dat het acteren binnen de grootstedelijke problematiek per definitie regio-grensoverschrijdend is en dat dat vraagt om bundeling op landelijk niveau.

Uiteindelijk is het aantal leden, in een paar rondes, gegroeid tot 21. Daarmee zijn de leden van De Vernieuwde Stad samen goed voor circa 750.000 verhuureenheden, ruim 30% van de totale socialehuursector in Nederland. Nieuw hebben zich aangemeld: AWW, HaagWonen, De Nieuwe Unie (i.s.m. Woningbedrijf Rotterdam), Nijestee, Het Oosten, Parteon, Portaal, Staedion, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, Woningstichting Rochdale, Woonmaatschappij, en Woonplus Schiedam.

Omdat het platform (fors) is gegroeid, was het ook nodig de spelregels waarmee het platform werkt (bijvoorbeeld rond de besluitvorming) aan te scherpen en een DB in te stellen. Daarnaast heeft De Vernieuwde Stad aangegeven zich te willen concentreren op de *aanpak* van uitsluitend strategische dossiers, terwijl er daarnaast wel ruimte kan blijven bestaan voor de *uitwisseling* van zogenoemde bespreekdossiers. Tot slot heeft De Vernieuwde Stad een positiebepaling gepubliceerd (zie bijlage).

2 Thema's

In 2006 heeft het platform zich vooral geconcentreerd op fiscalisering van de corporatiesector, mede in relatie tot het huurbeleid en de vraagondersteuning. Daarnaast is het thema 'toekomst van de brancheorganisatie' aan het einde van het jaar weer steviger beet gepakt.

Fiscalisering

De Vernieuwde Stad organiseerde al in 2005 een symposium over fiscalisering van de corporatiesector. In het verlengde daarvan zijn met Aedes, PWC, Ernst&Young en de Belastingdienst gesprekken gevoerd over de wijze waarop de vennootschapsbelasting in de corporatiesector geregeld zou moeten worden. Deze gesprekken hebben in 2006 geresulteerd in een brede projectmatige aanpak van dit dossier met een ruime vertegenwoordiging van alle partijen. Uiteindelijk heeft dit er eind 2006 toe geleid dat er een Vaststellingsovereenkomst is opgesteld tussen de fiscus en de corporatiesector, waarin op een eenduidige wijze de vpb-plicht werd geregeld. Begin 2007 is deze VSO voorgelegd aan alle corporaties.

Prijsbeleid

Het dossier Prijsbeleid kent twee kanten: het feitelijke huurbeleid alsmede de vraagondersteuning (huurtoeslag). Met name de vraagondersteuning, en dan zowel de huurtoeslag als de aftrek van de hypotheekrenteaftrek, heeft een duidelijke relatie met het dossier Fiscalisering. In 2006 heeft De Vernieuwde Stad getracht meer zicht te krijgen op een brede, integrale, gefiscaliseerde vraagondersteuning. Mede door de vorming van een nieuw kabinet en een daartoe op te stellen regeerakkoord leek de timing goed om mogelijkheden en onmogelijkheden van een dergelijk systeem nader in kaart te brengen.

Op 6 december organiseerde het platform het symposium *Wonen via de fiscus: oplossing voor een vastgelopen woningmarkt?* in Utrecht en bracht een gelijknamige publicatie uit. In het debat en in de publicatie werd de wenselijkheid van een integrale vraagondersteuning benadrukt. Het nieuwe kabinet meldde echter begin 2007 dat een discussie over beperking van de hypotheekrenteaftrek niet door hem gevoerd zou worden. De Vernieuwde Stad is echter van zins om in 2007 dit dossier toch verder uit te werken.

De discussie over het huurbeleid werd lange tijd gedomineerd door de huurliberalisatieplannen van Minister Dekker, die uiteindelijk in de Eerste Kamer sneuvelden toen het kabinet al demissionair was. Het nieuwe kabinet heeft reeds aangegeven te streven naar een zeer terughoudend huurbeleid. Volgens De Vernieuwde Stad staat dat wel op gespannen voet met de maatschappelijke oproep én de eigen wens om te investeren. Het platform zal voor 2007 een meer fundamentele discussie over het huurbeleid agenderen.

Stedelijke vernieuwing

Eén van de belangrijkste dossiers voor de grootstedelijke corporaties binnen De Vernieuwde Stad is de stedelijke vernieuwing. Het doel is het streven naar weerbare wijken. Dat zijn volgens een statement van het platform:

“wijken die weer als gezonde maatschappelijke omgevingen functioneren en die mensen stimuleren om verder te komen. Een weerbare wijk heeft een eigen identiteit en mensen voelen er zich geborgen. Er gaat een stimulans van uit tot leren en werken. Een weerbare wijk nodigt uit tot samen leven en elkaar ontmoeten. Weg van de neerwaartse spiraal van ontmoediging, onveiligheid, slechte gezondheid en achterstanden die zelf weer voor nieuwe achterstanden zorgen. De problemen zijn met elkaar verbonden. De oplossingen moeten dan ook gevonden worden in de keten wonen-leren-werken-zorg.”

In september 2006 startte De Vernieuwde Stad een discussie, mede met externen, over de gewenste rol (naar vorm, inhoud en volume) binnen de stedelijke vernieuwing. De oproep van Minister Winsemius later dat najaar paste uitstekend in die discussie. Vervolgens startte een inventarisatie hoeveel de leden zouden kunnen investeren in stedelijke vernieuwing, zowel in de fysieke als in de sociaaleconomische stimulering, en onder welke condities die aanpak gestalte kan krijgen. Begin 2007 bracht De Vernieuwde Stad een statement naar buiten waarin zij aankondigde dat de 21 aangesloten leden samen jaarlijks € 2,5 miljard in wijkaanpak gaan steken en nog eens jaarlijks € 200 miljoen in leefbaarheid en sociale programma's.

Grondbeleid

Het bouwen van nieuwe woningen is een belangrijke voorwaarde om ruimte te scheppen en de transitie van kwetsbare wijken naar weerbare wijken te laten slagen. Daarnaast is het bouwen van sociale huurwoningen in de regio van essentieel belang om ook daar gemengde wijken te creëren. Vanwege dit belang onderstreepte De Vernieuwde Stad de wenselijkheid van het aanwijzen van voldoende bouwlocaties. Daarnaast moeten corporaties en commerciële investeerders in staat worden gesteld tegen aangepaste prijzen woningen in het sociale segment (huur en koop) te bouwen en langdurig te exploiteren, waarbij voor verkoop vanzelfsprekend andere financiële afspraken gelden. Ook vindt De Vernieuwde Stad dat gemeentes de grondopbrengsten op transparante wijze in moeten zetten voor het verhogen van de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied.

CAO/Werkgeverszaken

Al sinds eind 2005 loopt er een onderzoek bij de corporaties van De Vernieuwde Stad (en een aantal andere corporaties) naar de wenselijkheid van een nieuw type CAO voor de sector. Deze corporaties ervaren de huidige CAO (en ook de nieuw te sluiten CAO) als te rigide en te gedetailleerd. Liever wil men een CAO waarin op ondernemingsniveau of op subsectorniveau

afspraken te maken zijn. In de tweede helft van 2006 werden daar ook gesprekken met het Werkgeversbureau van Aedes en de Aedes-directie over gevoerd. In 2007 wordt een meer gedetailleerde stellingname verwacht.

3 Communicatie

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, haar ideeën en dossiers, en de activiteiten zijn voor iedereen toegankelijk. De Vernieuwde Stad communiceert via de website 'low profile'. Dat wil zeggen dat op de site geen actuele nieuwsdienst wordt bijgehouden, noch discussiepanels en dergelijke. Het platform vindt een dergelijke aanpak (tot op heden) niet passend binnen de werkwijze. Bovendien zijn er vergelijkbare sites die een dergelijke service al bieden.

De Vernieuwde Stad duikt regelmatig op in de media. Soms gaat het daarbij om individuele vertegenwoordigers van het platform, soms profileert De Vernieuwde Stad zich ook met ingezonden artikelen of artikelen-op-uitnodiging in Het Financieele Dagblad, Cobouw of Aedes Magazine.

De Vernieuwde Stad komt alleen naar buiten met zaken als er iets van belang is te melden. In het verslagjaar 2006 heeft het platform één externe activiteit georganiseerd, het succesvolle symposium 'Wonen via de fiscus: oplossing voor een vastgelopen woningmarkt?' van 6 december 2006.

De Vernieuwde Stad overlegt, als geheel maar ook de afzonderlijke leden, veel met sleutelfiguren in de corporatiesector, zoals vertegenwoordigers van VROM, Financiën, Aedes, de Woonbond en leden van politieke partijen.

De inzet van het middel communicatie door De Vernieuwde Stad is ook in 2006 adhoc geweest. Vooral nog is er geen sprake van een doelgerichte communicatiestrategie. De communicatiewerkzaamheden worden verricht door de werkgroep communicatie op het moment dat zich een concreet vraagstuk voordoet op basis van een op dat moment op en vast te stellen communicatieplan.

4 Organisatie

De organisatie van De Vernieuwde Stad bestond tot april 2006 uit een kerngroep (die het platform feitelijk vormt en bestuurt), werkgroepen (gevormd uit de besturen en werkorganisaties van de leden) en het secretariaat. Daarna veranderde de organisatievorm. Sindsdien is er een Dagelijks Bestuur (3 bestuurders inclusief het secretariaat, het Platform (waar alle leden op bestuurlijk niveau in vertegenwoordigd zijn) en Werkgroepen (gevormd uit besturen en vertegenwoordigers van de werkorganisaties van leden, al dan niet aangevuld met externe adviseurs).

Dagelijks Bestuur

Jim Schuyt (De Alliantie), *voorzitter*

Yves Vermeulen (Mitros), *secretaris*

Jaap van Gelder (Woningstichting De Key)

Henk Jagersma (Staedion)

Werkgroep Prijsbeleid

Voorzitter: Koos Parie (Portaal)

Leden: Jaap van Gelder (Woningstichting De Key), Ivo Vermaas (Portaal), Jan Rossen (Mitros), Annius Hoornstra (HaagWonen), Harry Platte (Ymere), Martine van Sprundel (Woonbron), Jenny Vermeeren (De Nieuwe Unie), Gerrit van Vegchel (Woonmaatschappij), Joke Bults (De Woonplaats), Chris Stelder (Parteon), Marcel Bonnet (Staedion), Rob Maas (Woningstichting Rochdale), Annita Bodegraven (Woningstichting De Key).

Werkgroep Stedelijke Vernieuwing

Voorzitter: Martien Kromwijk (Woonbron)

Leden: Wim van Gestel (HaagWonen), Gerrit Breeman (Volkshuisvesting Arnhem), Lex Pouw (Ymere), Vincent van Oordt (Portaal), Louis Overboom (De Nieuwe Unie), Rob Meijrink (Parteon), Ruud Geelhoed (Staedion), Karin van Dreven (Woonplus Schiedam), Marien de Langen (Mitros).

Werkgroep Grondbeleid

Voorzitter: Henk Jagersma (Staedion)

Leden: Marien de Langen (Mitros), Henri Koekkoek (Portaal), Jiri Anton (Woonbron), Marja Edens (Staedion), Wienke Bodewes (Ymere), Ruud Bergh (extern), Henk Harms (extern), Peter Ruigrok (extern).

Werkgroep Fiscalisering

Voorzitter: Jim Schuyt (De Alliantie)

Leden: Theo Woertman (Mitros), Birgitte van Hoensel (Portaal), Gerard de Heide (Woonbron), Gerrit Bos (De Woonplaats), Arnold Pureveen (De Alliantie).

Werkgroep Financiering

Voorzitter: Ber Bosveld (Woonmaatschappij)

Leden: Fons Catau (De Woonplaats), Casper Dickmann (Ymere), Peter Heymans (Woonbron), Dick Stehouwer (De Nieuwe Unie), Ruud van Weelden (Volkshuisvesting Arnhem), Anton Zuure (Woonzorg Nederland).

Werkgroep Ordening

Voorzitter: Roel Steenbeek (Woonmaatschappij)

Leden: Vincent van Luit (Parteon), Lex de Boer (Portaal), Frank Bijdendijk (Het Oosten), Jim Schuyt (De Alliantie), Henk Jagersma (Staedion), Dick Mol (De Woonplaats).

Werkgroep CAO/Werkgeverszaken

Voorzitter: Jaap van Gelder (Woningstichting De Key)

Leden: Peter van Ling (Woningstichting De Key), Léon van Hedel > Eri Schoenmaker (Woonzorg Nederland), Jacqueline van der Boor (Staedion), Martijn Meulenbeek (Portaal), Dirk Zuiderveld (Kjenning).

Communicatie

Yves Vermeulen (Mitros), Sylvia Kessen (Loods Communicatie).

Secretariaat

Yves Vermeulen (Mitros)

Postbus 8217, 3503 RE UTRECHT

030 – 880 39 14

devernieuwdestad@mitros.nl

www.devernieuwdestad.nl

5 Kosten

De Vernieuwde Stad heeft in 2006 in totaal € **46.882,-** besteed. Deze kosten zijn in eerste instantie gedragen door de zeven oorspronkelijke en vanaf het tweede kwartaal door alle leden vanaf het (volle) kwartaal dat zij aangesloten waren.

| | 2006 | 2005 |
|---|---------------|---------|
| Vergaderkosten | 6.020 | 6.000 |
| Publicatie (onderzoek en publiceren) t.b.v. symposium | 13.028 | 23.900 |
| Secretariaatskosten* | 19.080 | 18.564 |
| Onderzoek (Stedelijke Vernieuwing) | 4.520 | 95.200 |
| Drukwerk en communicatie | 4.234 | 6.300 |
| Totale kosten DVS | 46.882 | 149.964 |

*: in het jaarverslag 2005 stonden abusievelijk de secretariaatskosten niet vermeld, waardoor daar een andere optelling staat dan hier in de kolom 2005.

De Vernieuwde Stad (DVS) is een platform van grote en grootstedelijke corporaties die een ontwikkelende en ondernemende signatuur hebben. Het platform richt zich op de belangenbehartiging van corporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan. Dan gaat het om belangen die specifiek zijn voor de grote en grootstedelijke corporaties. Maar ook om belangen die de hele sector aangaan en waarnaar met een aparte, grootstedelijke invalshoek wordt gekeken.

De Vernieuwde Stad is een open discussieplatform, open voor alle corporaties met de genoemde profilering. Het platform is opgericht in 2002 door zeven corporaties: De Alliantie, Mitros, Vestia, De Woonplaats, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland en Ymere. Deze vonden dat hun specifieke (interpretatie van) belangen onvoldoende werden geborgd binnen de branche-organisatie. DVS werkte van 2002 tot 2006 'binnen' én 'buiten'.

'Buiten' was het een platform dat zich eigenstandig profileerde, eigen thema's koos en eigen publiciteit. 'Binnen' was DVS ook een kiesplatform, dat een afvaardiging kende in de ledenraad van Aedes. DVS constateert dat de branche-organisatie de belangen van alle corporaties behartigt c.q. zou moeten behartigen. Daar waar het gaat om de behartiging van de specifieke grootstedelijke belangen vindt DVS dat dat onvoldoende geborgd is. Daarom heeft DVS zich altijd hard gemaakt voor een model waarbij groepen corporaties meer zelfstandig hun profilering en belangenbehartiging konden organiseren¹. Tot nu toe is Aedes echter nog niet conform dat model georganiseerd.

De Vernieuwde Stad vindt dat de belangenbehartiging van grote, grootstedelijke woningcorporaties in de branche zou moeten verlopen volgens het VNG-model. Groepen leden, zoals de G4 of de G31, behartigen een aantal algemene belangen in gezamenlijk, VNG-verband. Andere, meer specifieke, belangen worden separaat geagendeerd, uitgewerkt, in- en extern bediscussieerd en zonodig in- en extern gecommuniceerd.

De Vernieuwde Stad ziet haar rol ten opzichte van branche-organisatie Aedes ook zo. Dat wat samen kan met Aedes, wordt samen gedaan. DVS let er daarbij wel scherp op dat de eigen inzet niet teloor gaat. Dat wat Aedes niet oppakt, of daar waar Aedes duidelijk afwijkende standpunten inneemt, wordt binnen en door DVS afgehandeld. Overigens geldt daarbij wel dat Aedes wordt gevraagd mee te bewegen of toch in te stappen. De essentie van deze positiebepaling is dat daar waar corporaties zich meer dan ooit dienen te verantwoorden over de keuzes die zij maken, de

¹ Deze discussie staat bekend onder de naam *Kracht in Verscheidenheid*; het pleidooi werd ook ondersteund door het platform MKW.

maatschappelijke rol die zij willen en de te boeken resultaten, er veel ruimte moet zijn voor debat, voor onorthodoxe ideeën, voor tegendraadse standpunten en voor experimenten. Het is dan ook logisch dat er binnen de branche platforms zoals De Vernieuwde Stad zijn.

De Vernieuwde Stad is in 2006 uitgebreid met: AWV, Haag Wonen, De Nieuwe Unie, Nijestee, Het Oosten, Parteon, Portaal, Rochdale, Staedion, Volkshuisvesting Arnhem, Woonbron, Woonmaatschappij en Woonplus Schiedam. Het platform kiest er qua onderwerpen voor om in 2006 een zestal strategische dossiers aan te vatten: prijsbeleid, stedelijke vernieuwing, fiscalisering, financiering, grondbeleid en de ordening. Over deze dossiers worden binnen DVS discussies en debatten gevoerd, externen geconsulteerd, standpunten voorbereid, publicaties vervaardigd en symposia georganiseerd. Daarnaast figureren dossiers als Werkgeverszaken (CAO), Governance, Transparantie en Benchmarking, die meer 'in de luwte' worden uitgewerkt.

Tot slot: De Vernieuwde Stad is een breed platform van corporaties met gelijkgerichte belangen en problemen. Er wordt open en ongebonden over gemeenschappelijke thema's gesproken met als doel beïnvloeding van het landelijke beleid en de publieke opinie. Dat kan binnen en buiten de branche, zonder dat daarmee het bestaan van de brancheorganisatie als zodanig ter discussie wordt gesteld. De kracht van De Vernieuwde Stad is de overtuigingskracht. Naar De Vernieuwde Stad wordt geluisterd vanwege de argumenten. Daar ligt een solide basis voor besluitvorming.