

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

CORPORATIES

CORPORATIES

Verslag Breed Beraad gehouden op 13 november 2012

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	14
AGENDA	16
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	19
BESTUUR	23

VERSLAG

De toekomst van de woningcorporaties staat op het spel als de plannen voor de sector in het regeerakkoord onveranderd worden uitgevoerd. De verhuurdersheffing is financieel niet op te brengen omdat de compenserende extra huuropbrengsten vanwege de dalende WOZ-waardes niet haalbaar zijn. Dit leidt onherroepelijk tot een forse krimp van de sector. Ook de passage in het regeerakkoord dat corporaties terug moeten naar hun kerntaken doen vragen rijzen over wat zij in de toekomst nog kunnen (of mogen) doen. Hoe moet het bovendien verder met de wijkaanpak. Wie bedient straks nog de groepen in het middensegment van de woningmarkt? En hoe organiseren corporaties (eindelijk) hun legitimiteit en maatschappelijk draagvlak? Het Breed Beraad over 'Corporaties' blikte vooruit aan de hand van drie thema's (zie de geannoteerde agenda elders in dit verslag): a. het regeerakkoord en zijn gevolgen voor de corporaties; b. taken, doelgroepen en omvang van de sector en c. verdienmodellen en investeringscapaciteit.

Regeerakkoord

De verhuurdersheffing

Hoe pakt de in het regeerakkoord aangekondigde verhuurdersheffing uit bij de corporaties waarvan de directeur-bestuurders deelnamen aan het Breed Beraad? Om te beginnen Woonstad in Rotterdam. Veel huren van deze corporatie liggen boven de 4,5% van de WOZ-waarde. Het huurniveau bedraagt gemiddeld 4,8%. Woonstad zou bij een strikte toepassing van het regeerakkoord 20 miljoen euro moeten inleveren. Daarboven zijn er de 'Vestia-heffing' van anderhalf miljoen euro en de verhuurdersheffing die in 2017 40 miljoen euro gaat kosten.

Dan de Alliantie, met eenderde van het bezit in Amsterdam en tweederde in het Gooi, Flevoland en Amersfoort. Buiten Amsterdam leidt de 4,5%-grens tot huurverlagingen, in Amsterdam zelf zijn wel huurverhogingen mogelijk. Per saldo zou de Alliantie maximaal tien miljoen euro extra huuropbrengsten kunnen genereren. Daar staat een heffing tegenover van 35 miljoen. Het ontstane gat van 25 miljoen is structureel.

Stadgenoot, dat alleen in Amsterdam actief is, zal niet snel tegen de grenzen van de WOZ-waarde aanlopen. Ook deze corporatie komt door de heffing straks echter 15 miljoen euro per jaar te kort. In krimpgebieden als Zuid-Limburg, waar de WOZ-waardes laag zijn, zullen de tekorten nog veel hoger worden.

Hoe denken de corporaties dit op te vangen? Om te beginnen door het efficiënter maken van de bedrijfsvoering en het terugdringen van de apparaatskosten. Daarnaast zal worden bezuinigd op het onderhoud en zullen extra investeringen in (sociale) activiteiten in wijken en de nieuwbouw in het middensegment (goedkope koop en middeldure huur) sterk worden teruggedraaid dan wel stopgezet. Wat over blijft, is het doorexpluiten van het bezit. In een gebied als Rotterdam-Zuid, waar de opgave nog lang niet klaar is, leidt dat onherroepelijk tot problemen. Meer in het algemeen vinden de corporaties de gevolgen van het regeerakkoord voor de stedelijke vernieuwing desastreus. Ook volkshuisvestelijk zijn de gevolgen dramatisch omdat de zo gewenste bediening van de doelgroepen net boven de sociale sector nu nagenoeg stil zal vallen. Tot op heden zijn particuliere investeerders c.q. institutionele beleggers nog niet geïnteresseerd zich in deze markt te bewegen.

Verkoop van het bezit brengt de corporaties niet veel verder. De verkoop van losse woningen aan particulieren levert in deze slechte markt weinig op en leidt bovendien tot prijsbederf waardoor de problemen op de woningmarkt als geheel toenemen. Verkoop van hele complexen aan beleggers heeft dat bezwaar niet, maar stuit vaak op de strikte rijksregelgeving op dit gebied. Bovendien is het in gebieden als Amsterdam, waar mensen zeven jaar moeten wachten op een sociale huurwoning, de vraag of je wel veel sociale huurwoningen wilt verkopen. Daar komt nog bij dat verkopen ertoe leiden dat de hoge verhuurdersheffing in de toekomst over een steeds kleiner aantal woningen moet worden geheven, waardoor hij nog zwaarder gaat drukken.

De geluiden van de corporaties die waren vertegenwoordigd in het Breed Beraad zijn representatief voor de hele sector. Ortec Finance heeft in opdracht van Aedes de gevolgen van de heffing doorgerekend. Die is puur bedrijfseconomisch niet uitvoerbaar nu de WOZ-waardes dalen. Daarmee zakt ook het maximale huurniveau en wordt de marge met het feitelijke huurniveau kleiner. Omgerekend levert dat in 2015 nog maar een potentie voor extra huuropbrengsten (boven inflatie) op van 1 miljard euro, nog los van de vraag of die extra opbrengsten ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. De solvabiliteit van nagenoeg alle corporaties in Nederland zal hierdoor al binnen enkele jaren zakken tot onder het gewenste niveau. Hij blijft verder dalen omdat aan extra huuropbrengsten structureel minder binnen komt dan er aan heffingen uit gaat.

Snijden in de bedrijfslasten zal een bijdrage leveren om de financiële pijn te verzachten, maar dit zal niet voldoende zijn. Bovendien zullen veel corporaties niet de lastenverlaging bereiken die nodig en mogelijk is. Daarnaast zullen corporaties geen nieuwe huurwoningen meer kunnen bouwen. De bouwproductie door corporaties zal nagenoeg stil vallen, maar ook dan kunnen veel corporaties failliet gaan.

Krimp van de sector

De uitkomst van het regeerakkoord pakt voor corporaties zo slecht uit omdat het Centraal Planbureau (CPB) in de berekening van de gevolgen van het akkoord is uitgegaan van de WOZ-waardes in 2009. Sindsdien zijn de waardes echter fors gedaald. Ook de prognoses van het CPB voor de waardeontwikkeling in de komende jaren lijken te rooskleurig. De verdien capaciteit door de extra huuropbrengsten worden daardoor zwaar overschat. Deze lijken bij geen enkele corporatie hoger te zijn dan de heffing.

Dat deze uitkomst in het regeerakkoord is kunnen komen, en niet de hoofdlijnen van het akkoord Wonen 4.0 van de sector zelf, duidt volgens het Breed Beraad op een politiek-ideologische wens om de sector te verkleinen en terug te dwingen naar de kerntaken. Dat corporaties naar marktconforme huren toe moeten, doet daarenboven vermoeden dat ze geen directe rol meer spelen in het garanderen van de betaalbaarheid van het wonen (zie verderop in dit verslag). Opvallend aan het regeerakkoord is ook dat er geen enkele beleidsdoelstelling in staat voor het wonen, behoudens meer marktwerking. Er is bijvoorbeeld geen investeringsdoelstelling opgenomen voor de middengroepen. Zou die er wel zijn, dan zou er een afwegingskader kunnen worden geschapen tussen investeren en de opbrengst van de heffing. Nu lijkt die opbrengst in beton gegoten.

Andere onderdelen van het regeerakkoord, zoals de 4,5% van de WOZ-waarde, zijn wellicht minder in beton gegoten, zo werd verondersteld. Doen corporaties er daarom niet goed aan een investeringsaanbod te doen aan het Rijk, omdat dat ook positieve gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de bouwsector en tot hogere belastinginkomsten leidt? Kan de sector met een voor haarzelf werkbare oplossing komen die op termijn toch de gewenste opbrengst van de heffing oplevert of minimaal een groot deel daarvan? Zijn er mogelijkheden om hierin met de bouwsector samen op te trekken? Kan het akkoord Wonen 4.0 alsnog worden ingebracht? In dit akkoord wordt immers ook naar markthuren toegewerkt. De extra huuropbrengsten gaan deels naar de schatkist en worden deels gestopt in extra investeringen, waardoor extra opbrengsten ontstaan uit bijvoorbeeld de BTW en er minder werkloosheid ontstaat in de bouwsector.

In het Breed Beraad kwam ook kort de huurbelasting aan de orde. Zou een huurbelasting voor scheefwoners een alternatief kunnen zijn voor de verhuurdersheffing? Nu krijgen corporaties een heffing waarvan de opbrengst (via de huurtoeslag) voor een deel naar de huurders gaat. Is huurbelasting niet een slimme manier? De eerste voorstellen daarvoor dateren al uit 1966, maar diverse pogingen om een huurbelasting in te voeren, hebben tot dusver geen resultaat gehad. Een huurbelasting zou feitelijk ook impliceren dat de betaalbaarheid van het wonen uitsluitend via de vraagzijde wordt opgelost. Dan is de sociale huursector dus niet meer nodig.

Aansturing door gemeenten

In het regeerakkoord staat ook dat corporaties onder de directe aansturing komen van gemeenten. Volgens het Breed Beraad moet dit niet te letterlijk worden opgevat. Ervaringen met het gemeentelijke toezicht uit het verleden doen vermoeden dat gemeenten niet voor deze taak zijn toegerust. Realistisch is wel dat er goede en afdwingbare prestatieafspraken komen, die worden gebaseerd op de regionale woonvisie. Het zal zeker niet zo zijn dat gemeenten gaan bepalen wat corporaties doen of weer het toezicht gaan uitvoeren. Gemeenten willen wel vooraf informatie krijgen van corporaties en met hen overleg kunnen voeren om goede investeringsafspraken te maken over onder meer de wijkaanpak. Daar hebben ook de corporaties veel bij te winnen, omdat gemeenten dan zelf meer verantwoordelijkheid nemen voor de afspraken. Het gaat dus niet om directe aansturing, maar om meer transparantie en informatie-uitwisseling. Met zo'n benadering biedt het regeerakkoord voor corporaties eerder kansen dan bedreigingen. Aedes en de VNG zouden goede afspraken kunnen maken over de manier van werken in deze: corporaties en gemeenten geven optimaal inzicht in elkaars financiële mogelijkheden, bepalen samen wat waar moet gebeuren en spreken af wie dat betaalt.

Taken, doelgroepen en omvang (van de corporaties en de sector)

Inleiding

Jan van der Schaar leidde de discussie over de taken en doelgroepen van corporaties in. Terugkijkend stelde hij dat onder verantwoordelijkheid van toenmalig staatssecretaris Johan Remkes rond 2000 het concept werd geïntroduceerd van een corporatiesector met een breed taakveld en tegelijkertijd een sterke publieke sturing. Dat zou worden vastgelegd in de Woonwet. Zowel het concept als de wet is nooit gerealiseerd: de publieke sturing kwam er niet, maar de vrijheid van taakbreedte bleef. Daarna is er eindeloos gediscussieerd over publiek toezicht en maatschappelijk ondernemerschap. Terwijl het ongenoegen in de landelijke politiek enorm toenam, bleek de sociale huursector in hoge mate beleidsresistent. Ze bleef op lokaal niveau gewoon functioneren zoals ze deed. Zelfs de Herzieningswet legt meer de status quo vast dan dat ze een verandering teweeg brengt.

Door het ontbreken van publieke sturing is een niemandsland ontstaan waarin de sector slecht is beheerd. Het construct van de sociale verhuur vraagt echter wel om zorgvuldig beheer en een zorgvuldige vormgeving van de instituties. Noch de markt, noch het beleid en toezicht heeft echter voor disciplinerende zorg. De in deze omstandigheden aangegane risico's komen vandaag de dag aan de oppervlakte, met de Vestia-affaire als dieptepunt. Deze is vergelijkbaar met de Neue Heimat-affaire in Duitsland eind jaren tachtig, die de aanzet vormde tot de privatisering van de sociale verhuur in dat land.

Inmiddels is de situatie in de corporatiesector anders dan in het vorige decennium. De markt straft risicovol gedrag af. Het verdienmodel staat onder druk en de schaarste is afgenomen, terwijl non-profit verhuur juist aan die schaarste haar betekenis ontleent. Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan investeringen in het middensegment van koop en huur, die niet snel door andere partijen worden opgepakt. Het regeerakkoord buigt de koers met een mokerslag verder om en zal volgens Van der Schaar een keerpunt markeren voor de sociale huursector, ongeacht de mogelijke aanpassingen op onderdelen van het voorgestelde beleid. Het regeerakkoord is glashelder: terug naar de kerntaken, een eenduidige taakstelling voor corporaties met tegelijkertijd een zekere mate van verstatelijking op gemeentelijk en rijksniveau, afstoten van het surplus van bezit, een gestuurde en selectieve uitstroom van bewoners en een forse afroming van vermogens via afgedwongen huurverhogingen die steeds meer via de huurtoeslag moeten worden opgevangen. Dat laatste zal weer eigen repercussies krijgen. Al met al een geforceerd krimpscenario dat eenmaal ingezet zijn eigen pad gaat banen. Geforceerd ook omdat de omvangrijke subsidiëring van de koopsector blijft bestaan. De balans tussen koop en huur blijft manifest scheef.

Kan dit allemaal en is het uitvoerbaar, vroeg Van der Schaar. Ja natuurlijk, zo lang het kabinet stand houdt. Ook het gedrag van de corporaties zelf is van belang. Doen zij mee aan het, gechargeerd gesteld, 'uitroken van mensen met hogere inkomens'? Grijpen zij dit aan om de woningen te verkopen die ze toch kwijt willen? De extra huurverhogingen voor de lage inkomensgroepen heeft de sector zelf voorgesteld, evenals de WOZ-waardering. Klagen daarover zou geen pas hebben. Probleem is wel de verhuurdersbelasting, maar die zou tot gevolg kunnen hebben dat de corporaties eindelijk doelmatiger gaan werken. Als de gemiddelde beheerkosten per woning vierhonderd euro zouden dalen, wordt al een deel van de heffing terugverdiend. De sector zal zelf moeten bewijzen hierin tot het uiterste te gaan voordat de klem er weer wordt afgehaald. Efficiënter werken dus, matiging van salarissen en minder goede arbeidsvoorwaarden. Het gebeurt zelfs bij banken, waarom bij corporaties niet?

Dat er problemen zullen ontstaan, is niettemin evident. Komt er voldoende aanbod in het middensegment in de huursector? Welk flankerend beleid ontwikkelt het kabinet op dit punt? Wat zouden verstandige maatregelen zijn om buiten de sociale verhuur het gewenste aanbod te stimuleren? Welke scenario's zijn denkbaar om de afstoot van bezit op een maatschappelijk goede manier vorm te geven? De heffing slaat investeringen dood, in zowel de sociale als de commerciële sector. Van der Schaar verwacht dat er nog een debat zal ontstaan over de rechtsgrond van de verhuurdersheffing: de overheid dwingt verhoging van de huren af, die in de ogen van de commerciële verhuurders al jaren onterecht laag zijn. De overheid belast dus wat al die tijd ontnomen is. Wil men commerciële investeringen bevorderen, dan zal de heffing in de commerciële sector (particuliere eigenaren zouden nu 7% van de heffing moeten opbrengen) moeten worden afgeschaft, alleen al vanwege het vertrouwen. Dat zal in het huidige beleid dus moeten worden aangepast. Maar als de heffing voor commerciële verhuurders wordt afgeschaft, is de rechtsgrond daarvoor in de sociale sector ook discutabel. Voor Aedes en de commerciële sector een kans om samen de gang naar de Europese

rechter te maken. Daarbij kan ook worden gewezen op de vraag of een heffing van een dergelijke omvang niet neerkomt op het ontnemen van bezit, wat in het Nederlandse en Europese rechtssysteem verboden is. Van der Schaar noemde de heffing ook een 'dom instrument': een belastingheffing die door het uitschakelen van de investeringshefboom tot magere opbrengsten kan leiden. Is het een idee de heffing te ontlopen als er in het middensegment aanbod wordt toegevoegd c.q. door de middelen in te zetten voor tenders op dit punt?

Wat gebeurt er met de taken die blijven liggen als het werkterrein van corporaties wordt beperkt tot alleen verhuur aan de doelgroepen (eventueel opgerekt naar een inkomensgrens van 38.000 euro) en eventueel wat investeringen in leefbaarheid? Wat gebeurt er dan met de stedelijke vernieuwing? Wordt het niet tijd gemeenten daarin een explicietere rol te geven? Moeten de sociale aspecten van de stedelijke vernieuwing niet worden geïntegreerd met bijvoorbeeld de budgetten voor de Wmo? En moeten we voor de aanpak van grote stedelijke gebieden niet naar een speciaal regime voor tijdelijke gebiedscorporaties, waarin corporaties kunnen toetreden naast particuliere partijen, met financieringsfaciliteiten? Dwingt taakbeperking dus niet tot een differentiatie van het toelatingsregime?

Van der Schaar stelde afsluitend dat alles wat in het regeerakkoord staat uitvoerbaar is, als er maar flankerend beleid is. Dat ontbreekt echter manifest. De vraag is dan ook wat er op langere termijn gaat gebeuren. Wat zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de sociale huursector? Dat deze krimpt, is evident, maar tot hoe ver? Tot een marktaandeel van zo'n 20% over vijftien jaar? Corporaties kunnen echter ook verder terugzakken naar een voorziening voor alleen de niet-zelfredzamen, waardoor het marktaandeel onder de tien procent uitkomt. Welk huisvestingsbeleid voor de lage inkomensgroepen blijft er dan nog over, gegeven het feit dat naarmate de sector verder krimpt de efficiency in het bedienen van de doelgroep afneemt. Gaat de overheid dan bijvoorbeeld al dan niet tijdelijke woondiensten inkopen bij particulieren? Blijft in zo'n geval een solidariteitsstructuur en een garantiestelsel van de overheid overeind? Of worden deze afgebouwd omdat door de krimp van de sector de inzet van middelen afneemt en daarmee ook de politieke prioriteit? Deze vragen zijn relevant voor de langere termijn.

Als aanvulling op de inleiding van Van der Schaar werd in het Breed Beraad opgemerkt dat het garantiestelsel en de achtervangfunctie van de overheid ook vanuit Europa ter discussie worden gesteld. Vanuit de financiële systemen is er druk om deze binnen een x-aantal jaren af te bouwen. De discussie zou zich kunnen richten op de duur van deze termijn van afbouwen: binnen tien jaar, twintig, vijftig..?

Taakvelden

Het regeerakkoord stelt dat corporaties alleen nog sociale huurwoningen mogen bouwen, verhuren en beheren, alsmede het 'daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed'. Strikt genomen mogen corporaties dus geen brede scholen meer bouwen. Ook het aanstellen van huismeesters zou niet meer zijn toegestaan, terwijl deze wel een groot positief effect hebben op de veiligheid en leefbaarheid in wijken. En daar profiteren ook de gemeente en politie van. Maar als dit laatste zo is, moeten die dan niet de huismeesters betalen? Zijn de corporaties daar wel voor?

De passage in het regeerakkoord moet volgens het Breed Beraad worden gelezen als een signaal dat corporaties een te breed werkveld hebben, dan wel dat gemeenten de laatste jaren te makkelijk taken op het bordje van corporaties hebben gelegd. Dat corporaties door deze omslag geen brede scholen meer mogen bouwen, is volkshuisvestelijk geen probleem. Dat is wel het geval als corporaties in de wijken geen middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters meer zouden mogen bouwen. Dan valt er voor hen eigenlijk niets meer te doen in wijken; je bouwt immers geen sociale huurwoningen waar een meer gemengd woningbestand wordt nagestreefd. Herstructurering wordt in het regeerakkoord echter nergens genoemd als prioriteit. Dit zouden marktpartijen dus moeten oppakken. Maar die doen dat niet in de wijken met de grootste probleem omdat daar de risico's te groot worden geacht. Blijven de corporaties toch over als enige potentiële investeerders.

Kunnen ze die rol niet meer vervullen, dan heeft dat gevaren voor het wonen en leven van mensen in wijken. De problemen in de wijken zijn gebaat bij een integrale en horizontale benadering met onderwijs-, zorg- en andere partijen samen. Een strikte, centraal geregelde scheiding in verticale kolommen (openbare orde, zorg, onderwijs, volkshuisvesting) werkt minder efficiënt en is duurder. Nu al blijkt dat door de scheiding van wonen en zorg het bouwen van zorg- of opvangcomplexen voor corporaties te riskant wordt, terwijl zorg- en opvanginstellingen wel graag van de expertise van corporaties gebruik maken. Corporaties kunnen dus

bijdragen aan de integraliteit van de aanpak. De omvang van de investeringen in maatschappelijk vastgoed van andere partijen is gering (lager dan 5% van de totale investeringen). Is het daarom een idee corporaties een vrije investeringsruimte van 5% te geven? Als zij namelijk niet meer zouden mogen investeren in bijvoorbeeld brede scholen, zorgcomplexen en buurtregisseurs, gaat er volgens meerdere deelnemers aan het Breed Beraad veel mis. De veiligheid en leefbaarheid in buurten zullen omlaag gaan. Daarnaast blijven dan veel onrendabele maar sociaal wenselijke investeringen achterwege, omdat de gemeenten er geen geld voor hebben.

Dit laat onverlet dat de verantwoordelijkheid voor de integraliteit van de aanpak niet bij corporaties ligt, maar bij het lokale bestuur. De ervaringen met de uitvoering van de Wmo, waarin veel gemeenten dwars door kolommen heen nieuwe oplossingen bedenken, doen vermoeden dat het lokale bestuur die verantwoordelijkheid ook goed aan kan. Gemeenten nemen de integrerende rol ook steeds meer op zich. Er zijn dan scherpere afbakeningen mogelijk tussen wat de verschillende maatschappelijke partijen bijdragen. Zo ontstaat meer efficiency, ook aan de gemeentezijde. Het zouden daarom de gemeenten moeten zijn die bepalen of de inzet van een corporatie in een specifieke wijk tot haar kerntaken behoort. Dit zou niet op landelijk niveau bepaald moeten worden. Het gaat dan zowel om de sociale investeringen als om het bouwen boven het sociale segment. Regionaal worden analyses gemaakt van de tekorten in de huisvesting, en van de behoefte waar de markt niet in voorziet. Dat vormt dan de basis voor wat de corporaties (mogen) doen in wijken. Zo'n aanpak bevordert dat corporaties beter luisteren naar wat de buitenwereld van hen verlangt en vergroot zo de legitimiteit van hun handelen (zie verderop in dit verslag).

Betaalbaarheid

Hoe zit het met de betaalbaarheid in de hele discussie over de kerntaken van corporaties? In het publieke debat rond het regeerakkoord speelt de betaalbaarheid (nog) geen rol. Als de huren naar een marktconform niveau gaan, worden veel mensen steeds afhankelijker van de huurtoeslag. Het beslag op de huurtoeslag zal groeien en wordt steeds moeilijker beheersbaar. Het is denkbaar dat de huurtoeslag dan steeds meer als marktverstoring wordt gezien. Samen met het grotere financiële beslag op de rijksbegroting maakt dit het onwaarschijnlijk dat de huurtoeslag onverkort gehandhaafd blijft. Het mooie ideaal van marktconform huren wordt dan een nachtmerrie voor grote groepen mensen. Ook voor corporaties zelf overigens. Zij kunnen de hogere huurtoeslagen onmogelijk blijven bekostigen omdat in een krimpende sector de grondslag hiervoor steeds kleiner wordt.

Als er minder legitimatie bestaat voor individuele vraagondersteuning door huurtoeslag, zijn er twee alternatieven. De overheid kan terug naar objectsubsiëring, ook omdat corporaties niet meer de onrendabele toppen van nieuwbouw kunnen blijven betalen. Deze optie is uiterst onwaarschijnlijk. Tweede alternatief is dat de kwaliteit omlaag gaat. Vele groepen woningzoekenden vinden de prijs momenteel belangrijker dan de kwaliteit. In deze crisistijden worden complexen die corporaties eerder wilden slopen vanwege de vermeend lage kwaliteit, plots populair bij woningzoekenden. Dit geeft aan dat corporaties kwaliteitsstandaarden hanteren die door huurders zelf niet worden gehanteerd. Betaalbaarheidsproblemen zullen daarom in de toekomst waarschijnlijk leiden tot een verlaging van de door corporaties geboden kwaliteit. Daar is op zich ook ruimte voor. Het woningbezit staat er nu kwalitatief goed bij. Met de (verdere) verbetering daarvan kan het best een tandje minder. Sommige corporaties spelen hier nu al op in door geen complexgewijze renovaties meer toe te passen, maar de verbeteringen af te stemmen op wat de klant wil. Dat leidt tot meer realistische en goedkopere ingrepen dan wanneer de corporatie het grootschalig zou doen. Niet alleen de betaalbaarheid voor de huurder vaart daar wel bij, ook de bedrijfslasten van de corporatie nemen af.

Het bestaansrecht van corporaties zou dus kunnen liggen in het bieden van een redelijk goede kwaliteit tegen prijzen die zodanig betaalbaar zijn dat mensen niet meer te afhankelijk worden van inkomensondersteuning. De corporatiewoningen blijven toegankelijk voor mensen met lage inkomens. Corporaties houden daarvoor goedkoopte-eilanden in de markt in stand, die samen misschien zo'n 20 tot 25% van de voorraad uitmaken. Om te voorkomen dat ze verder dan dit niveau wegzakken, zouden corporaties een goed verhaal moeten formuleren over het in stand houden van de betaalbaarheid. Tot dusver hebben ze met betrekking tot de betaalbaarheid nog nooit eigen doelstellingen geformuleerd.

Bestaansrecht van corporaties

De discussie over de rol van corporaties in het garanderen van de betaalbaarheid bracht het Breed Beraad op de wezenlijker vraag waartoe de corporaties op aarde zijn. Hoe wenden zij hun middelen aan op een manier die de maatschappij vertrouwen geeft? Alleen maar door de huurprijzen laag te houden?

Momenteel is er geen vertrouwen in hoe corporaties hun middelen aanwenden. Niet in de lage huren omdat veel mensen te goedkoop wonen, niet aan de kostenkant omdat corporaties niet efficiënt genoeg werken en niet in de investeringen omdat er te veel riskante projecten zijn opgezet. Er kan meer vertrouwen ontstaan als (eindelijk) duidelijk wordt wat precies het bestaansrecht is van corporaties. Dat vraagt om scherpere keuzes in waar zij hun geld aan uitgeven. De verhuurdersheffing zal hen daartoe ook dwingen. Wat heeft nu echt prioriteit bij de corporaties? Er zijn verschillende mogelijkheden: betaalbaarheid, een goede instandhouding van het vastgoed en het bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken. Het enige dat uiteindelijk zal overblijven, is volgens de corporatiebestuurders in het Breed Beraad de instandhouding van het bezit via onderhoud. Tegelijkertijd moet er worden ingekrompen om geld te genereren voor de opgaves die er nog liggen. Dat inkrimpen is op zich geen probleem. De huizen verdwijnen niet en er komen middelen vrij die voor andere doelen zijn in te zetten.

Wat zouden die doelen dan kunnen zijn? Probleem is dat corporaties bij de beantwoording van deze vraag te vaak naar zichzelf verwijzen. 'De corporatie is nodig omdat ze voorziet in de betaalbare huisvesting van mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien en omdat ze investeert in wijken.' Corporaties zullen moeten organiseren dat andere partijen deze vraag kunnen beantwoorden en dat de aanwending van middelen breed wordt gedeeld door de politiek en de lokale samenleving. Verderop komt dit nader aan de orde in de passages over de legitimiteit van corporaties.

Samengevat

Over de taken van corporaties concludeerden de deelnemers aan het Breed Beraad dat:

- de corporatiesector er is voor meer dan de groepering van niet-zelfredzamen aan de onderkant van de woningmarkt. Maar waar de grens van de sector dan precies ligt, is onduidelijk. Het zal eerder liggen bij een marktaandeel van rond twintig procent;
- er geen principiële bezwaren zijn tegen krimp van de sector. In stand houden is geen doelstelling op zich;
- er verschil van mening is over de vraag waartoe corporaties precies op aarde zijn. Deze vraag is nog niet beantwoord en raakt aan de legitimering van corporaties. Ze moet ook niet door corporaties zelf worden beantwoord, maar elders. En dat antwoord zou ook niet op centraal niveau moeten worden vastgelegd, maar regionale of lokale verschillen moeten toelaten.

Verdienmodellen en investeringscapaciteit

Inleiding

Wat is een verstandige manier om naar het bedrijfseconomisch functioneren van corporaties te kijken? Welk verdienmodel is daarin mogelijk en welke invloed heeft het regeerakkoord daarop? Daarover ging de inleiding van Johan Conijn.

Het vermogen van corporaties bedraagt momenteel 176 miljard euro, zijnde de marktwaarde van het bezit minus de som van de leningen. Cruciaal is de rol van het eigen vermogen. Kenmerkend voor een corporatie is dat ze daarover geen rendement hoeft te behalen. Als het rendement negatief is, wordt dat niet of nauwelijks opgemerkt. Er is immers geen rendementseis. Het gemiddelde rendement op het eigen vermogen is nu 1%.

Met een omvangrijk eigen vermogen dat in potentie kan renderen en met het ontbreken van toezicht en rendementseisen zijn er allerlei mogelijkheden voor maatschappelijke activiteiten. Dat kan vorm krijgen door lagere huurniveaus dan marktconform, hogere kosten van beheer en onderhoud of marktcontraire investeringen in allerlei soorten en maten. Maar is dat allemaal maatschappelijk gewenst?

Strikt genomen zijn er drie bestemmingen voor het rendement van een corporatie: rentelasten over het vreemd vermogen, mutatie van het eigen vermogen (groei of krimp) en het maatschappelijke budget. Daar zou de discussie over moeten gaan. Om hier zicht op te krijgen, toonde Conijn het Drie Kamer Model van corporaties, een soort functiescheiding van de rollen van een corporatie, die meer greep geeft op de sturing van de corporatie door de bestuurder en de maatschappij. De Maatschappelijke Kamer vormt de kern van de corporatie. Deze krijgt een budget vanuit het rendement. Dat kan worden besteed aan huurkortingen, beheer

en onderhoud, leefbaarheid en mogelijke andere bestemmingen. Deze Maatschappelijke Kamer is nu onvoldoende gelegitimeerd: het budget, de bestemming daarvan en de kosten van maatschappelijke activiteiten zijn onduidelijk. Als dit niet wordt opgehelderd, blijft de discussie over de legitimiteit van corporaties voortduren.

In de Vastgoed Kamer van de corporatie wordt het bezit beheerd, waarbij een zo hoog mogelijk dividend zou moeten worden gerealiseerd. Dat dividend wordt uitgekeerd aan de Vermogenskamer. Naarmate het dividend hoger is, blijft er meer over voor het maatschappelijk budget.

De discussie over het verdienmodel in de corporatiesector is urgent geworden omdat het indirecte rendement is weggefallen. Er is geen waardeinstijging meer van het vastgoed. Het feitelijk gerealiseerde directe rendement is nu lager dan de te betalen rentelasten over het vreemd vermogen. Dat is niet lang vol te houden. Het directe rendement zal omhoog moeten en dat kan alleen met hogere huren en/of lagere kosten. Meer smaken zijn er niet. Wordt het directe rendement niet hoger, dan gaat dat ten koste van het maatschappelijk budget en kan er minder maatschappelijk worden gepresteerd, tenzij er op het eigen vermogen wordt ingeteerd. Om de heffing te kunnen betalen, kunnen corporaties in het door Conijn geschetste model maar twee dingen doen. Ten eerste het maatschappelijk budget verlagen. Het directe rendement wordt dan hoger en het surplus wordt als dividend aan de overheid afgedragen. Tweede dan wel aanvullende mogelijkheid is het laten dalen van het eigen vermogen. Daarvoor zal het op een gegeven moment nodig zijn bezit te verkopen.

Conijn sloot af met de volgens hem losse eindjes in het regeerakkoord:

- de verhuurdersheffing is gebaseerd op de WOZ-waardes en niet op de verdien capaciteit c.q. de huurpotentie. In Zuid-Limburg, Zeeland en Groningen is er geen huurpotentie, maar wel WOZ-waarde. Dat betekent dat de grondslag niet deugt. Een mogelijke oplossing is te differentiëren met de WOZ-waardes en deze tegelijkertijd gemiddeld op te trekken;
- er is geen herverdelingsmechanisme binnen de sector en dat gaat de sector nu opbreken. De ongelijkheid tussen corporaties zal door de grondslag van de WOZ-waarde immers toenemen.

Mogelijke oplossingen

Welke oplossingen zijn, met het verdienmodel van Conijn als achtergrond, voor corporaties denkbaar om financieel het hoofd boven water te houden, boven de eerdergenoemde besparingen op de apparaatskosten en het onderhoud en het terugdraaien van investeringen? In het Breed Beraad werd het liberaliseren van sociale huurwoningen als optie genoemd, ook omdat hiermee voor het middensegment op de woningmarkt een nieuw aanbod kan worden gecreëerd. Op basis van voorheen het puntenstelsel en nu de WOZ-waardes, en gelet op de marktsituatie, kan een half miljoen sociale huurwoningen worden geliberaliseerd. Het onderzoeken van deze optie heeft als voordeel dat er een koppeling kan worden gemaakt naar de volkshuisvestelijke inhoud: welke woningmarkt is in Nederland wenselijk en wat kunnen de corporaties daaraan bijdragen? Dat lijkt vruchtbaarder dan louter te kijken naar de financiële haalbaarheid en betaalbaarheid van de verhuurdersheffing.

Kansen liggen er voor corporaties ook in het verbeteren van de ketensamenwerking. Corporaties kunnen samen met de bouwsector bekijken hoe het in de hele bouwketen slimmer en goedkoper kan. Ook met andere partijen kan door betere samenwerking worden bekeken hoe taken slimmer en goedkoper op elkaar kunnen worden afgestemd. Wie kan het beste in welk gebied het voortouw nemen, ook om de pijn te verdelen? Ook tussen de corporaties onderling zal de samenwerking moeten toenemen, om te voorkomen dat de individuele logica van corporaties gaat prevaleren boven de gezamenlijke logica. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het stimuleren van deze samenwerking, die tot meer coördinatie kan leiden in wat corporaties doen aan verkopen en huurverhogingen.

Al deze genoemde zaken maken ook duidelijk dat corporaties niet in de treurstand hoeven te blijven. Ze moeten beseffen dat ook zij niet ontkomen aan bezuinigingen en dat het vruchtbaarder is te kijken naar de kansen, naar wat nog wel mogelijk is.

Investeren voor het middensegment

Zoals al eerder vermeld, zal de verhuurdersheffing het investeren van corporaties voor de middengroepen zwaar onder druk zetten, als dit al wordt beschouwd als een kerntaak van corporaties. De beoogde

vergroting van de woningdifferentiatie in aandachtswijken raakt zo buiten beeld, terwijl ook het wonen voor de middengroepen steeds meer in het gedrang komt. Deze groepen vallen op de woningmarkt nu tussen de wal en het schip, door het ontbreken van een middensegment op de woningmarkt. Min of meer gevangen in de sociale huursector staan hen zeer forse huurverhogingen te wachten.

Wie neemt het investeren in het middensegment over als de corporaties zouden wegvallen? Ondanks dat huren voor de consument zo langzamerhand steeds aantrekkelijker wordt, zijn institutionele beleggers momenteel (nog) niet geïnteresseerd om te beleggen in (middel)dure huurwoningen. Daarvoor moeten eerst de rendementen omhoog, niet zo zeer door hogere huren maar door lagere prijzen. De bodem van het prijsniveau komt langzaam in zicht en dat maakt het voor beleggers uit binnen- en buitenland zo langzamerhand aantrekkelijk te investeren in bestaand corporatiebezit. Naar verwachting komt dit volgend jaar op gang. Beleggers wachten nu nog op het moment dat de prijzen echt op het laagste niveau zijn beland. Of vervolgens ook investeringen in nieuwbouw op gang komen, is nog onzeker. Beleggers zullen hierin alleen investeren als de woningen kunnen worden gebouwd tegen lage kosten, die vergelijkbaar zijn met het prijsniveau in de bestaande bouw. Andere mogelijkheid is dat de huren fors kunnen doorgroeien de komende jaren. Belangrijk is verder dat er nieuwe financieringsproducten komen die interessant zijn voor beleggers, met een koppeling aan de inflatie. Ook zal de verhuurdersheffing voor commerciële verhuurders van tafel moeten. Deze maakt de Nederlandse markt niet populair bij buitenlandse investeerders. Alleen al het feit dat de overheid een heffing kan opleggen, wordt als risicovol beschouwd. Zou dit overigens geen reden kunnen zijn om het huursegment van commerciële partijen volledig te liberaliseren, ook als de huren nu nog in het niet-liberaliseerde deel vallen?

Twee onzekerheden kunnen het beleggen van particuliere investeerders en institutionele beleggers in de Nederlandse huurmarkt nog tegenhouden: de euro (is het nu niet verstandiger in andere valuta te investeren?) en het netto rendement (wordt dit blijvend hoger dan 5%?). Daarnaast hebben institutionele beleggers de strategie dat ze hun beleggingen spreiden. De beleggingen van Nederlandse beleggers in Nederland zijn momenteel 'overwogen'. Dat kan de beleggers tegenhouden verder in ons land te investeren. Mochten ze dat toch doen, dan zijn beleggingen in gespannen woningmarkten niet per definitie rendabeler dan die in krimpgebieden. Juist in krimpgebieden kan investeren in bestaande huurcomplexen heel aantrekkelijk zijn omdat de huizenprijzen lager zijn. De potentiële huurniveaus zijn tegelijkertijd nauwelijks lager dan in gespannen woningmarkten, omdat de inkomensniveaus in Nederland egaal zijn verdeeld.

Legitimering van de corporaties

Zoals gezegd biedt het regeerakkoord en de daarin opgenomen taakbeperking voor corporaties kansen om de legitimiteit van deze hybride organisaties (eindelijk) te verhogen. Maar hoe doen ze dat? Geopperd werd dat corporaties zich anders moeten gaan positioneren. Ze worden nu gezien als grote, anonieme organisaties met veel woningen, die niet luisteren naar hun huurders en geleid worden door mannen die te veel verdienen. Dat beeld wordt wellicht anders als corporaties zich positioneren als beheerders van veel maatschappelijk kapitaal. Als andere partijen een beroep doen op corporaties, doen ze geen greep in de kas van de corporatie, maar in die van de samenleving. Vanuit deze optiek zouden corporatiegelden dan ook inzetbaar kunnen blijven voor andere zaken dan alleen huisvesting.

De invulling van het legitimiteitsvraagstuk vindt plaats in de door Conijn geïntroduceerde Maatschappelijke Kamer. Deze moet zich met de maatschappij verstaan over de aanwending van het maatschappelijke budget. Wie spelen daarin een rol? Wie hebben zeggenschap over de besteding van het maatschappelijk budget van de corporatie? De gemeente, die zelf budgettaire problemen heeft en wellicht de neiging heeft middelen af te romen omdat ze die zelf niet heeft? Een coöperatie waarin de huidige en toekomstige huurders daadwerkelijke zeggenschap krijgen, met het risico van een tegenstelling tussen insiders en outsiders? De Maatschappelijke Kamer zal alleen goed functioneren als hij buiten de corporatie komt te liggen, maar wie vervult of vervullen dan naast de raden de bestuur en toezicht de rol van eigenaar van de corporatie? En waarop baseren deze 'eigenaars' hun eigen legitimatie? Zijn ze verstandig(er), vertegenwoordigen ze maatschappelijke groeperingen en instellingen die belang hebben bij het functioneren van de corporatie? Is het voldoende als de maatschappelijke legitimatie plaats vindt via vertegenwoordigingen van en uit bijvoorbeeld huurders en de gemeente? Of is de afstand tot de mensen die direct worden geraakt daarvoor toch te groot?

Uiteindelijk zijn er bij het legitimatievraagstuk drie smaken: de aansturing wordt versterkt binnen het maatschappelijk middenveld via bijvoorbeeld de coöperatieve vorm, binnen het publieke domein of via privatisering. Moet die keuze echter al meteen worden gemaakt? Het zou al heel erg helpen als de raden van bestuur en toezicht van een instituut zonder eigenaar zich de afzonderlijke functies uit het Drie Kamer Model bewust zijn. Geen nieuw orgaan in het leven roepen, maar eerst goed over dit model nadenken. En verder echt werk maken van de transparantie naar elkaar, de gemeenteraad en de bewonerscommissies en huurdersorganisaties. Dan zijn al enkele goede stappen gezet richting een betere legitimatie en dan wordt ook de democratie van de onderneming verbeterd.

Vraag is wel hoe je de informatie die corporaties verschaffen betekenis kunt geven. De huidige boeken van de corporaties geven geen inzicht. Bovendien is de discussie over transparantie een andere dan die over het eigenaarschap van corporaties. Het Drie Kamer Model biedt in de eerste plaats inzicht in de geldstromen binnen de organisatie, als basis voor een goed afwegingskader. Het model zegt niets over wie dan beslist. Volgens het Breed Beraad is dat uiteindelijk toch het bestuur van de corporatie. Het bestuur moet het model van de drie kamers goed laten draaien. Blijft de vraag wie de corporatie vanuit de maatschappij 'aanstuurt', wie de corporatie dus de legitimatie verschaft die ze zo hard nodig heeft. Dat zou nog per onderwerp kunnen verschillen: bij grote (des)investeringen zoekt de corporatie aansluiting bij de overheid, bij uitgaven over de lopende bedrijfsvoering doet ze dat bij bewoners.

Een klassiek model met raden van bestuur en toezicht, die transparant opereren, optimaal verantwoording afleggen en volledig open staan voor aansturing van buiten, kan echter nog steeds niet de absolute garantie geven dat er nooit iets mis gaat. Zie de SS in Rotterdam, die vanuit de beste intenties en met aanvankelijk een groot enthousiasme van gemeente en Rijk is aangepakt.

Afsluiting: neem het initiatief!

Is er afsluitend sprake van een onomkeerbaar proces met een sombere uitkomst voor de corporaties? Nee, maar er zal volgens het Breed Beraad wel met gezwinde spoed iets moeten gebeuren om te voorkomen dat de sector haar eigen ondergang tegemoet gaat. Dat heeft de sector zelf in handen. Een defensieve houding helpt niet, wel een creatieve poging om binnen de mogelijkheden die er zijn het kabinet een oplossingsrichting te bieden die de sector helpt, (grotendeels) tegemoet komt aan de financiële doelstelling van de heffing, maar ook enkele veranderingen in het voorgestelde beleid veronderstelt. Zou het bijvoorbeeld helpen als de corporatiesector het lokale en centrale politieke bestuur uitdaagt om samen de betekenis van de Maatschappelijke Kamer te definiëren? Neem als sector het initiatief om die discussie te voeren. Of de politiek daar in de huidige diepe vertrouwenscrisis rond de corporaties adequaat op weet te reageren, is overigens vers twee. Goede afspraken op centraal niveau over waartoe corporaties op aarde zijn en waaraan zij hun maatschappelijk budget besteden, kunnen echter een bodem leggen onder een nieuw vertrouwen. De concrete aansturing van corporaties kan vervolgens binnen dit kader lokaal worden ingevuld. De sector kan zelf het voortouw nemen om dit kader te formuleren, maar heeft dat tot dusver niet gedaan.

Discussievoorzitter Johan Remkes sloot daarom af met het voorstel om in de Algemene Bestuursvergadering van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing april volgend jaar minister Stef Blok uit te nodigen. Ter voorbereiding zullen enkele deelnemers aan het Breed Beraad in klein comité een voorstel uitwerken voor een financieel houdbaarder arrangement voor corporaties én voor een betere organisatie van de maatschappelijke legitimatie.

DEELNEMERS

Ir. W.J. Bodewes	Amvest / Forum SV
Ir. I. de Boer	Woonbedrijf
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Prof. dr. J.B.S. Conijn	Universiteit van Amsterdam
Drs. J.E.L. Costongs	Gemeente Maastricht
Drs. J.W. Custers	Custers Teksten
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK-WBI / Forum SV
Drs. G.P. Isabella	Gemeente Utrecht
Ir. M. de Langen	Stadgenoot / Forum SV
Drs. M.B.T. Molenaar	Woonstad Rotterdam
M. van Poelgeest	Gemeente Amsterdam
J.W. Remkes	Provincie Noord-Holland / Forum SV
Prof. ir. J. van der Schaar	RIGO Research en Advies
Drs. J.G.C.M. Schuyt	de Alliantie
Ir. P.O. Vermeulen	
C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'Corporaties' dat op dinsdag 13 november 2012 van 17.00 uur - 22.00 uur wordt gehouden in het Paviljoen van Stadgenoot, Sarphatistraat 410 in Amsterdam.

Achtergronden

Met alle verontwaardiging over misstanden bij corporaties, worden sinds enige tijd (opnieuw) meer principiële vraagtekens geplaatst bij de positie en de rol van corporaties alsmede de opzet en de werking van het corporatiestelsel. Inmiddels heeft het nieuwe kabinet in het regeerakkoord zijn nog nader uit te werken beleidsvoornemens met betrekking tot corporaties en overigens ook met betrekking tot huren gepresenteerd (zie bijgevoegd excerpt). Bovendien rapporteert de zogenoemde commissie Hoekstra naar verwachting rond de jaarwisseling over kaderstelling en toezicht ten aanzien van corporaties en start de Tweede Kamer waarschijnlijk een parlementaire enquête over het thema 'Corporaties'.

Tegen deze achtergrond is het bestuur van de stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing van diverse kanten benaderd met het verzoek over het thema 'Corporaties' een Breed Beraad te organiseren. Tijdens dit Breed Beraad zou een divers samengesteld gezelschap van publieke en private betrokkenen en onderzoekers/adviseurs de gelegenheid moeten krijgen om van gedachten te wisselen over een aantal thans actuele vragen met betrekking tot corporaties en het corporatiestelsel. De uitkomsten van deze gedachtewisseling zouden kunnen bijdragen aan een zorgvuldige, afgewogen beantwoording van de vraag wat betrokken partijen te doen staat.

Aandachtspunten voor de discussie

Mede gelet op de actualiteit van het door het nieuwe kabinet gepresenteerde regeerakkoord, zullen tijdens het Breed Beraad in ieder geval de volgende drie aandachtspunten aan de orde worden gesteld:

1. *Regeerakkoord 'Bruggen slaan'*

Het regeerakkoord van het nieuwe kabinet bevat onder meer voornemens inzake het door dit kabinet te voeren beleid met betrekking tot corporaties, huren en de fiscale behandeling van de eigen woning. Naar aanleiding hiervan rijzen vragen ten aanzien van waardering, betekenis, consequenties en uitwerking van deze voornemens in meer algemene zin.

2. *Taak(gebieden), doelgroepen, governance en omvang (corpo's en sector)*

Al langer wordt er van diverse kanten op aangedrongen dat corporaties zich (meer) zouden moeten beperken tot hun 'kerntaken' ten behoeve van duidelijk(er) afgebakende doelgroepen. Bovendien zou de governance moeten worden verbeterd en zou de omvang van de corporaties, respectievelijk het corporatiebezit, moeten worden verkleind. Temeer daar het nieuwe regeerakkoord hierover enkele passages bevat, rijst de vraag wat een en ander - ook in zijn uitwerking en uitvoering - betekent.

3. *Verdienmodellen en investeringscapaciteit*

Het door corporaties in het afgelopen decennium gehanteerde verdienmodel staat inmiddels sterk onder druk. Tot 2009 werden niet-marktconforme huren (gemiddeld minder dan 70% maximaal redelijk en inflatievolgend) en onrendabele toppen ruimschoots gecompenseerd door gunstige financieringsvoorwaarden, gereduceerde grondprijzen, voortdurende waardeestijging van grond en vastgoed, verkoopopbrengsten van bestaand bezit, commerciële ontwikkelingswinsten en flankerende overheidssubsidies.

Mede als gevolg van de crisis staat het merendeel van deze compenserende factoren ter discussie. Bovendien worden diverse heffingen doorgevoerd. In combinatie met het in het regeer-akkoord aangekondigde beleidsvoornemen terzake, lopen deze heffingen op tot circa € 2 mrd. per jaar (vanaf 2017). Ondanks de in het regeerakkoord aangekondigde verruiming van het huurbeleid, roept een en ander vragen op met betrekking tot de houdbaarheid van het gekende verdienmodel (inclusief het garantiestelsel) en - in het verlengde hiervan - de bijdrage die corporaties nog kunnen leveren aan actuele en toekomstige investeringsopgaven op het gebied van wonen.

Agenda

- | | |
|-----------|--|
| 17.00 uur | Welkomstwoord en opening door J.W. Remkes, voorzitter Breed Beraad en voorzitter Forum voor Stedelijke Vernieuwing |
| 17.15 uur | Gedachtewisseling over aandachtspunt 1 |
| 18.15 uur | Break |
| 18.45 uur | Gedachtewisseling over aandachtspunt 2 |
| 20.15 uur | Gedachtewisseling over aandachtspunt 3 |
| 21.45 uur | Afronding en slotwoord door J.W. Remkes |

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing - opgericht in 1983 - stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum voor Stedelijke Vernieuwing de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering en op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

In algemene zin probeert het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

Thema's Breed Beraden:

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 - 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing

- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland
- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties
- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oever
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNL: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en stedelijke vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht - de Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken
- de vernieuwing van de rijksbemoeienis met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels
- volkshuisvesting op een tweekop
- Rotterdam-Zuid
- zelfbouw
- ontwikkeling commercieel middensegment huurmarkt

- wonen, zorg en pensioenen
- wonen, zorg en pensioenen follow-up

Thema's studiedagen en symposia:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingsrapportage
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- internationalisering en stedelijke cultuur
- stedelijke vernieuwing en stedenbouw
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad
- 'Darwin in the city'
- Bouwteam

Publicaties:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- volkshuisvesting gewogen
- financiële prikkels voor actieve steden
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- opstellenbundel over stedelijke ontwikkelingen
- internationalisering en stedelijke cultuur
- mijn plek in de stad, 20 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- investeren in stedelijke vernieuwing - niet bij steen alleen
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad

De activiteiten van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing worden mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van vele bij de stedelijke vernieuwing betrokken partijen (rijk, provincies, steden, bouwondernemingen, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeks-instellingen et cetera).

BESTUUR

Dagelijks Bestuur:

J.W. Remkes	Commissaris van de Koningin Provincie Noord-Holland	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO / bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Problematiek Wibautleerstoel UvA	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Prof. ir. K. Laglas	Decaan Faculteit Bouwkunde TU Delft	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Wonen, Bouwen & Integratie Ministerie van BZK	adviseur

Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	Bureau Monumenten & Archeologie
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. J.H.R. Bergh	Schiphol Area Development Company
Mr. drs. A.W.H. Bertram	Gemeente Den Haag
Ir. E. Bindels	West 8 urban design & landscape architecture
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
B.J. van Bochove	
A.M.W. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij
Prof. dr. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Drs. O. Bouman	Nederlands Architectuurinstituut
Prof. dr. D. Brounen	Universiteit van Tilburg
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
Ir. F.J.C.M. van Dongen	atelier Rijksbouwmeester / van Dongen-Koschuch Architects&Planners
A.Th. Duivesteijn	Gemeente Almere
Prof. dr. G.B.M. Engbersen	Erasmus Universiteit Rotterdam
Prof. dr. E.R. Engelen	Universiteit van Amsterdam
Mr. M.J. Faro	Certa Legal Advocaten
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
Drs. R. Gude	Internationale School voor Wijsbegeerte
P. van der Gugten	Proper-Stok Groep
Prof. dr. M.A. Hajer	Planbureau voor de Leefomgeving / UvA
Drs. M. Hanou	Provincie Noord-Holland
Dr. ir. A.C. den Heijer	TU Delft
Drs. T.H. van Hoek	EIB
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Prof. ir. F.M.J. Houben	Mecanoo architecten / TU Delft
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. G.P. Isabella	Gemeente Utrecht
Dr. L.B. Janssen-Jansen	Universiteit van Amsterdam
Dr. D.M. de Jong	Bouwfonds Ontwikkeling
A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere
H. Karakus	Gemeente Rotterdam
Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels	

Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski
 Drs. C.B.F. Kuijpers
 Drs. N.D.E. Maarsen MRE
 Mr. C.G.J.W. Martens
 Ir. W.G. Meyer
 Drs. J.S. Monasch
 Mr. P.G.A. Noordanus
 Mr. R.J.J.M. Pans
 Drs. M.G.T. Pastors
 M. van Poelgeest
 Drs. G.R. van Randeraat
 Drs. D.A. Regenboog
 Ir. P.S.M. Ruigrok
 Ir. A.Y. Sanson
 Ing. A.G. Schaap
 Drs. A.J.M. Schakenbos
 Prof. drs. P.J. Scheffer
 R. Scherpenisse
 Prof. dr. P. Schnabel
 Drs. F.J. Schoorl
 Ing. K. Schrederhof
 Drs. J.G.C.M. Schuyt
 Mr. H.C.F. Smeets
 Ir. D.A. Sperling
 Drs. D.B. Stadig
 Drs. R. Steenbeek
 Ir. R.F.C. Stroink
 Prof. dr. C.N. Teulings
 Drs. A.C. van der Veen
 Drs. J. van der Veer
 Ir. P.O. Vermeulen
 Drs. A.L.H. Visser
 Drs. ing. R. Vollebregt
 Ir. A.H.M.T. Vos
 Mr. F. de Vries
 Ir. H.S. Yap
 J.H. Zwart

Staedion
 Ministerie van Infrastructuur en Milieu
 Maarsen Groep
 Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
 Rotimex
 Tweede Kamer der Staten-Generaal
 Gemeente Tilburg
 Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Nationaal Programma Rotterdam Zuid
 Gemeente Amsterdam
 SITE urban development / MCD

Mozaïek Wonen
 Gemeente Rotterdam
 Gemeente Amsterdam
 Vesteda
 Universiteit van Tilburg / Publicist
 Tiwos
 SCP / Universiteit Utrecht
 BNA
 Woonbron Delft
 de Alliantie

TBI Holdings
 Colliers International
 Ymere
 TCN
 CPB / Universiteit van Amsterdam
 Mitros Nieuwegein
 Vrije Universiteit

Gemeente Rotterdam
 AM
 Anna Vos Concepts for Urban Change

Yap Advies & Planning
 Timpaan