

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

CORPORATIES NAAR EEN VOLGENDE FASE

CORPORATIES NAAR EEN VOLGENDE FASE

Verslag Breed Beraad gehouden op 11 september 2018

Drs. K.B. de Graaf / Studio Platz

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	9
AGENDA	11
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	14
BESTUUR	18

VERSLAG

Bij de vernieuwing van de steden springen op het gebied van het wonen drie opgaven eruit: het bijbouwen van woningen, het CO₂-neutraal maken van de bestaande woningvoorraad en het borgen van de 'inclusiviteit' (een stad waarin iedereen ertoe doet en daar ook toegang toe heeft). Tijdens het Breed Beraad werd onderzocht of de woningcorporaties over voldoende investeringskracht en speelruimte beschikken om deze opgaven te realiseren. Vijftien jaar geleden zou deze vraag voluit bevestigend zijn beantwoord maar inmiddels is dit niet meer vanzelfsprekend. Kijkend naar de financiële resultaten van de corporatiesector als geheel werd geconcludeerd dat deze er momenteel zeker niet slecht voor staat. Gemiddelden zeggen echter niet alles: enkele tientallen corporaties hebben moeite om voldoende in de stad te investeren. Verschillende knelpunten spelen een rol, zoals de veranderde wetgeving waarbij corporaties zich meer op hun kerntaken moeten richten. Ook slagen zij er onvoldoende in om hun boodschap in politiek Den Haag voor het voetlicht te brengen. Met het oog op de genoemde opgaven werden twee aanbevelingen gedaan. In de eerste plaats moeten corporaties zelf meer de lange termijn centraal stellen in hun werkwijze en daarbij meer 'out of the box' denken. Niet alleen uitgaan van het huidige beleidsmatige en financiële kader, maar ook: wat zouden zij méér kunnen en willen bijdragen aan de stedelijke vernieuwing? Het tweede advies betrof het opstellen van langjarige en meer gebiedsgerichte ontwikkelingsvisies, in nauwe samenwerking met gemeenten, marktpartijen en andere belanghebbenden. Ook het Rijk kan daarbij een ondersteunende rol vervullen. Met het aanwijzen van een nieuwe generatie 'Nationale Sleutelprojecten' kunnen de stedelijke opgaven in samenhang worden opgepakt.

De investeringsopgaven en -mogelijkheden van de corporaties

Het eerste deel van het Breed Beraad wordt ingeleid door Taco van Hoek (EIB). Hij begint met het tweede deel van het agendapunt: de uitgangspositie van de corporaties. Hoe staan de corporaties ervoor? Van Hoek is daar minder somber over gestemd dan de toonzetting uit de agenda voor dit beraad ('na de gouden eieren is nu de kip zelf aan de beurt'). Kijkend naar de financiële resultaten van de sector als geheel blijkt dat jaarlijks 4 miljard euro wordt overgehouden. Dit operationele resultaat ligt hoger dan in de tijd van vóór de invoering van de verhuurderheffing. Ook aan de vermogenskant is het beeld zonnig; de solvabiliteit van de corporaties is de laatste tijd flink verbeterd. Tegenover een waarde van het woningbezit (in verhuurde staat) van 300 miljard euro staat 90 miljard euro aan vreemd vermogen. Cijfers waar menig andere sector jaloers op zou zijn, die leiden tot de conclusie dat de sector financieel veel aan kan. Dat blijkt ook uit de totale Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties die het ministerie van BZK heeft becijferd op 17 miljard euro.

Er is echter wel een *nota bene* bij deze cijfers: het gaat om landelijke cijfers waarbij alle corporaties bij elkaar opgeteld worden alsof zij één bedrijf zouden zijn. De grote meerderheid van de corporaties staat er goed voor maar er is ook een groep die het lastig heeft, onder meer in de woningmarktregio's Amsterdam en Haaglanden. Waar bij sommige corporaties overmaat het probleem is - bij een gebrek aan opgaven is daar sprake van 'budget zoekt bestemming' - geldt voor de 'probleemgevallen' juist dat zij méér zouden willen doen. De grootstedelijke situatie ter plekke vraagt ook om die investeringen, maar deze corporaties worden beknelde door hun financiële positie: 'We zitten aan ons plafond.'

Over de opgaven in de stedelijke vernieuwing meldt Van Hoek dat deze divers is. In brede zin gaat het om het werken aan de 'inclusieve' stad, een stad waarin iedereen ertoe doet en daar ook toegang toe heeft. In meer enge zin is de uitbreidingsnieuwbouw bijvoorbeeld een opgave: er moeten de komende jaren nog veel woningen worden bijgebouwd, ook buiten de binnenstedelijke gebieden. De vraag daarbij is of de corporaties daarvan 30 procent voor hun rekening moeten nemen: is hun doelgroep werkelijk zo groot? Of is dit meer een beleidsmatige wens? Een uitdaging met veel meer impact is de verduurzaming, aldus de EIB-directeur. Hoe hoog wordt de lat op dat gebied gelegd? Alle woningen energieneutraal en gasloos maken zal een enorme investering vergen, zoveel is duidelijk. Bovendien is de vraag of bij bepaalde (slechte) woningen niet beter kan worden overgegaan tot sloop-nieuwbouw. Dan is in één keer een veel grotere duurzaamheidssprong mogelijk. Het fors gedaalde sloopprogramma (15.000 woningen per jaar inmiddels) laat zien dat die keuze momenteel niet veel wordt gemaakt.

Conclusie: 'macro' gezien hebben de corporaties momenteel geen zorgen. Ook de komende jaren is de investeringsruimte aanwezig. Het ambitieniveau voor de verdere toekomst zal niettemin bepalen of zij blijvend kunnen uitkomen met hun financiële middelen. De vraag aan de aanwezigen luidt vervolgens: herkennen zij dit beeld? De reacties zijn wisselend. Sommigen zien vooral kansen; zij relateren de 4 miljard 'winst' die de corporaties maken aan de 40 miljard omzet die jaarlijks in de totale bouwsector wordt gemaakt. 'Daar is veel mee mogelijk.' Zeker bij de bouw van sociale huurwoningen buiten de stad hoeven corporaties daar geen onrendabel geld mee bij te leggen en er zijn zelfs met huurniveaus onder de 590 euro nog redelijke rendementen mogelijk.

Anderen zijn minder optimistisch. Zij wijzen erop dat er wel degelijk grote regionale verschillen zijn in de financiële positie en de beschikbare investeringsruimte. Ook binnen regio's kunnen corporaties er verschillend voor staan. Geschat wordt dat 20 tot 30 corporaties momenteel 'op nul' staan wat hun investeringscapaciteit betreft. Daar komt een probleem bij wanneer het bezit van 'armere' corporaties geclusterd is in bepaalde wijken, zoals zich bijvoorbeeld in Amsterdam en Den Haag voordoet. In die gebieden komen vernieuwingsoperaties dan moeizaam van de grond. Vanuit Rotterdam worden vergelijkbare situaties gemeld, zeker op plekken waar ook nog eens veel particulier bezit aanwezig is. Dit dreigen de 'afvoerputjes' van de stedelijke woningmarkten te worden, waarbij ook het (passend) toewijzingsbeleid van de corporaties een rol speelt in het sociaal homogeen worden van deze wijken. De kansarmen komen weer in toenemende mate bij de corporaties terecht. De investeringscapaciteit van de corporaties in deze gebieden is nu al niet toereikend om deze problemen aan te pakken. De impact zal nog groter zijn wanneer de verduurzamingsopgave verder wordt opgeschroefd ('alle woningen gasloos in 2050'). 'In dat geval gaat de helft van alle corporaties kopje onder', aldus een aanwezige. Over de noodzaak van het bijbouwen van woningen wordt gezegd dat de nood inderdaad hoog is. De trek naar de steden is onmiskenbaar aan de gang en wachttijden voor een sociale huurwoning van 10 tot 12 jaar zijn zeker geen uitzondering. Met een landelijk achterblijvende nieuwbouwproductie komt daarin vooralsnog weinig verbetering.

De knelpunten en randvoorwaarden

De aanwezigen verkennen daarop de problematiek nader en scherpen de geschetste algemene beelden verder aan. Juist het feit dat het macro-sectorbeeld voor de corporaties zo florissant is en men met de 'volkshuisvestelijke dekkingsgraad' prima scoort, leidt tot onverwachte negatieve neveneffecten. Zo wordt in de Tweede Kamer door menigeen de schouders opgehaald en politieke partijen schromen niet om extra moties in te dienen, zoals die waarbij vooral de huurders moeten profiteren van de verduurzaming. Dit onder het mom van 'dat kunnen de corporaties prima betalen'. Vanuit de crisis was begrijpelijk dat corporaties het wat voorzichtiger aan deden met hun projecten, maar inmiddels is het lastig uit te leggen dat zij uit hun operationeel resultaat jaarlijks 1 miljard aflossen op hun leningen - ook al drong de Autoriteit Woningcorporaties daar in crisistijd stevig op aan. 'Tweede Kamerleden zeggen dan: waarom wordt dat geld niet geïnvesteerd?' Deze beeldvorming komt de stedelijke vernieuwing niet ten goede. In de Tweede Kamer komt de stedelijke vernieuwingsopgave onvoldoende op tafel. Dit zorgt ervoor dat er de komende tijd geen extra geld vanuit het Rijk hiervoor wordt ingezet, zo is de verwachting. Bij de totstandkoming van het nieuwe Kabinet was deze tendens overigens al zichtbaar. In een brief aan de formerende partijen werd erop gewezen dat 80 woningcorporaties failliet gaan wanneer het duurzaamheidslabel A verplicht wordt. Die boodschap kwam geheel niet binnen: 'Het probleem is niet tastbaar en het beeld van de 4 miljard winst overheerst. De urgentie ontbreekt, wonen is geen overtuigende casus.' Daarbij komt dat corporaties zelf ook onvoldoende te hoop lopen tegen bijvoorbeeld het gasloos bouwen. 'We weten dat het niet reëel is maar we accepteren het allemaal wel. We zijn *salonfähig* bezig.'

Een ander knelpunt is gelegen in de wet- en regelgeving. Zo wordt er weliswaar gehamerd op de 'inclusieve stad', maar ondertussen zijn corporaties in termen van maatschappelijke investeringen en de bevordering van leefbaarheid zwaar aan banden gelegd. 'Ik mag nog niet eens een huiskamer inzetten als ontmoetingsplek in de wijk', zo verzucht een aanwezige. Anderen geven overigens aan dat er op dit vlak wel degelijk mogelijkheden bestaan. Verder knelt het bij de instrumenten die zouden kunnen worden ingezet om financiële overschotten bij corporaties beter te verdelen. Al langer wordt er over gedacht om bijvoorbeeld geld van welvarende corporaties in Brabant en Friesland in te zetten voor collega's in de Randstad. Deze verevening is echter nooit goed van de grond gekomen. Ook de inzet van 75 miljoen aan Vogelaar-gelden was geen succes, zo wordt gememoreerd. Blijkbaar slagen de corporaties er niet in om vanuit collegiale solidariteit de wel degelijk aanwezige investeringsruimte te verdelen. Emoties spelen daarbij ook een rol: 'Rijke corporaties zeggen dan: het is geld dat is opgebracht door onze huurders en dat gaan we zeker niet voor anderen inzetten.' Fuseren wordt door sommigen genoemd als middel om kleinere en grotere vermogens bij elkaar te brengen, maar zelfs dan is het de vraag of de nieuwe totale investeringsruimte wel toeneemt. 'We moeten dus oppassen met eenvoudige oplossingen die een nadrukkelijke schaduwkant kennen.'

Corporaties hebben er verder last van dat bij sloop-nieuwbouw de waarde van de bestaande woning moet worden afgeboekt en daarmee de investering fors wordt opgeschroefd (en zo weer onrendabel kan worden). Grootschalige herstructurering van de bestaande woningvoorraad komt daarmee onder druk te staan. De

neiging is dan eerder om woningen te gaan renoveren, met een beperkte labelsprong. Wat evenmin helpt zijn de strenge balansratio's die door de Autoriteit Woningcorporaties worden opgelegd en die eveneens een rem zetten op de investeringscapaciteit. Ze zijn vaak strenger dan die van bijvoorbeeld ratingbureaus als Standard and Poor's. Ook wordt gewezen op de verschillende manieren waarop beleggers en corporaties worden beoordeeld. Het geheel leidt volgens sommige aanwezigen tot een zekere 'verkramping' en 'het zich verschuilen achter het systeem': 'Vroeger begonnen corporaties gewoon in de stedelijke vernieuwing, ze lieten zich hier niet teveel aan gelegen liggen.' In plaats daarvan is bij veel corporaties nu sprake van voorzichtigheid: 'Laten we maar braaf binnen de lijntjes blijven kleuren, want niemand zit op een Herstelplan van de Autoriteit te wachten.'

Waar vroeger gemeenten nog bij konden springen met subsidies om projecten financieel haalbaar te maken, is daar nu geen sprake meer van. Dat leidt ertoe dat in bepaalde wijken de gesprekken tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen stokken. 'De bereidheid tot samenwerking ontbreekt, partijen houden de kaarten voor de borst.' Gemeenten beschikken niet meer over de middelen om de corporaties - die sinds de bruteringswet in 1995 optreden als zelfstandige ondernemingen - een bepaalde kant op te duwen. Alleen op basis van vrijwilligheid kunnen gemeenten en corporaties nog besluiten om bijvoorbeeld een tekort op een project te delen. Collega-corporaties die hier niets voor voelen kunnen niet gedwongen worden dit voorbeeld te volgen.

Het verkopen van woningen als middel om meer geld te genereren is maar beperkt mogelijk in de huidige praktijk, zo blijkt. Veel gemeenten en huurdersorganisaties zijn niet happig op het verkleinen van de sociale kernvoorraad. Lang niet iedere wijk leent zich er bovendien goed voor: 'In het Oude Noorden van Rotterdam is dat wellicht prima voor de differentiatie, maar in de Tarwewijk waar al veel problematisch particulier bezit staat is het niet gewenst.' Daarbij komt dat sommige gemeenten geen consequent beleid op dit vlak voeren. In Amsterdam werden de corporaties acht jaar geleden nog driftig aangespoord door het stadsbestuur om toch vooral huurwoningen te verkopen. Inmiddels is die situatie 180 graden omgekeerd en is er praktisch een verkoopverbod afgekondigd. Dat maakt plannen lastig. 'Corporaties zijn bedrijven die continuïteit moeten leveren. Maar nog steeds worden we bepaald door wat de politiek wil.'

De handelingsperspectieven van partijen

Wie de oogst van het eerste deel van het Breed Beraad overziet, zou daar somber gestemd van kunnen raken. Er is geld en er is veel te doen, maar een integrale aanpak van de stedelijke vernieuwing ('Het gaat om meer dan alleen de stenen') komt vooralsnog moeizaam van de grond. Het tweede deel van het debat brengt daar echter verandering in. De knelpunten worden aangegrepen om handelingen te formuleren die de huidige impasse kunnen doorbreken.

De eerste aanbeveling die wordt gedaan raakt de corporaties zelf: zij moeten langer vooruitkijken. Veel corporaties denken niet verder dan twee tot maximaal vijf jaar vooruit, zo wordt gezegd. Eenvoudig is dat overigens niet: wat gaan bijvoorbeeld de kosten van verduurzaming doen de komende tien jaar? Wordt het bijvoorbeeld veel goedkoper om bestaande woningen naar Nul Op de Meter te brengen? Dat zijn factoren die veel invloed kunnen hebben. Niettemin wordt ervoor gepleit dat corporaties beter gaan nadenken over wat goed is voor de 'ongedeelde stad' en hoe zij daaraan kunnen bijdragen. Wanneer duidelijk wordt welke investeringen er nodig om de ongedeelde stad te realiseren, kan ook van de samenleving als geheel (lees: de politiek in Den Haag) beter gevraagd worden om hier in het landsbelang meer aan bij te dragen. Daarbij hebben de corporaties lokaal en regionaal wel de taak om hun visies en gegevens meer te delen; in de huidige praktijk gebeurt ook dat nog onvoldoende. Er moet veel meer oog komen voor elkaars ambities en mogelijkheden: 'We moeten veel opener met collega's, gemeenten en marktpartijen onze portefeuillestrategie voor gebieden delen.' Gemeenten kunnen dit denkproces aanjagen door corporaties meer te 'challengen'. Dat gaat verder dan het één op één vertalen van de gemeentelijke woonvisie in kant en klare projecten, zo wordt gezegd: 'Aan corporaties moet een dubbele uitvraag worden gesteld. De eerste: wat kunnen corporaties doen binnen het huidige kader. De tweede: wat zouden ze zelf méér willen en kunnen doen en wat hebben ze dan ook nodig van anderen, zoals de gemeente? Dat laatste is niet eenvoudig en er zijn nog maar weinig corporaties die hiertoe in staat zijn, maar dan ontstaat er wel een interessant gesprek.'

De tweede aanbeveling betreft de vertaling van de visies in een overkoepelende en meer gebiedsgerichte aanpak. Vanuit het perspectief voor de langere termijn kunnen partijen het gesprek aangaan over wat hen

lokaal en regionaal bindt. 'Dit moet er gebeuren, daarop moeten we de zaak organiseren, hoe kunnen we elkaar vinden? Een *coalition of the willing* moet daar het voortouw in nemen: de partijen die er samen de schouders onder willen zetten. Zij bepalen het ambitieniveau.' In een dergelijke discussie kan bijvoorbeeld ook de bijdrage van de randgemeenten aan de (sociale) huisvestingsproblematiek aan de orde worden gesteld: 'Zij geven al twintig jaar op dat punt niet thuis.'

Verder kunnen in de ontwikkeling van een gemeenschappelijke gebiedsvisie - voor zowel uitbreidings-nieuwbouw als transformatie en herstructurering - naast de corporaties ook de beleggers en het Rijk een rol spelen. De eerste contouren van een dergelijke aanpak worden de laatste tijd al zichtbaar. Zo is het Ministerie van BZK actief om in diverse stedelijke woningmarktgebieden het gesprek te intensiveren over wat de regionale opgave is: waar bestaat behoefte aan, waar bevinden zich de knelpunten?

Het denken op de langere termijn, waarbij meer rekening wordt gehouden met regionale verschillen, wordt inmiddels al beproefd in diverse gebieden in Nederland en ook daaruit kan lering worden getrokken. Zo zijn voor de partijen in het aardbevingsgebied in Groningen de opgaven en mogelijkheden voor tien tot twintig jaar in kaart gebracht. Hetzelfde geldt voor projecten als het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, waar het Rijk zich tot 2030 eveneens als partner aan heeft gecommitteerd en daarmee meer gebiedsgericht ('maatwerk') opereert. In Den Haag Zuidwest wordt momenteel gewerkt aan een vergelijkbare, zij het kleinere 'regiodeal'. Het formuleren van een gemeenschappelijk gedragen visie is daarbij één, twee is de vertaling in langjarige arrangementen die niet halverwege weer overhoop worden gehaald - zoals door schuivend landelijk of gemeentelijk beleid: 'We moeten naar termijnen van 4 naar 14 jaar.' In dergelijke arrangementen kunnen vervolgens uitgewerkt worden in ruimtelijke strategieën waarin bijvoorbeeld ook de stedelijke infrastructuur onder de loep wordt genomen. Ook sociaal-economische maatregelen kunnen hiervan onderdeel uitmaken, met daarbij zowel aandacht voor de langere termijn effecten als voor de 'quick deliverables' (wat kunnen we vandaag aan laaghangend fruit al binnenhalen). De ervaringen uit andere sectoren kunnen daarbij eveneens van pas komen. Zo is in hetzelfde Groningse aardbevingsgebied een begin gemaakt met het opnieuw inrichten van het regionale 'zorglandschap'. Zorgpartijen en overheden komen daarbij gezamenlijk tot één visie en organiseren zich daar vervolgens op.

De urgentie die in dergelijke gebieden tot handelen leidt, zou ook in stedelijke vernieuwingsgebieden moeten worden gevoeld - of bewust opgewekt. Voortbordurend op de 'bijzondere projectsteun' die het Ministerie van BZK verstrekt, kan daarom worden doorgedacht over het instellen van een nieuwe generatie 'Nationale Sleutelprojecten'. Dat zijn de grote projecten die in stedelijke woningmarktgebieden de komende jaren het verschil moeten gaan maken. Als voorbeeld wordt Havenstad in Amsterdam genoemd, waar de bouw van 50.000 à 60.000 woningen de prop uit de hoofdstedelijke woningmarkt moet halen. Betrokken partijen moeten het aandurven om dan veel ter discussie te stellen: 'Van het passend toewijzen tot en met het huurbeleid dat de corporaties hanteren: in een maatwerkoplossing moet dat allemaal een plek krijgen.' Door op een aantal plekken op deze manier aan de gang te gaan - al experimenterend - wordt ook voorkomen dat heel Nederland massaal achter de nieuwe beleidsmode aanloopt, zo geeft een aanwezige aan: 'Het is niet verstandig om van heel Nederland één grote proeftuin te maken. Ga nou eerst eens gericht proberen om bijvoorbeeld een bestaande wijk met veel gestapelde bouw en particulier bezit te transformeren, met veel aandacht ook voor de energiehuishouding en de sociale *resilience*. Hoe pakken we dat met een aantal partijen op? Kijk wat er werkt en niet werkt en maak dat transparant. En passant kunnen we zo de innovatie-agenda een stuk verder brengen.' Een laatste positief bijeffect van de Sleutelprojecten kan zijn dat er ook bij de landelijke politiek een *sense of urgency* ontstaat over de noodzaak om met kracht aan de ongedeelde stad van de toekomst te werken. Op dat moment kan er ook een discussie worden gestart over de institutionele belemmeringen die corporaties nu ervaren en die hen hinderen bij het ruimhartig investeren in de stad. Het opruimen daarvan geeft de gebiedsgerichte manier van werken vervolgens weer een steun in de rug en zo is de cirkel weer rond.

DEELNEMERS

Marja Appelman	Ministerie van BZK
Wienke Bodewes	Amvest / Forum SV
Cees van Boven	Woonzorg Nederland
Bart van Breukelen	Neprom / TBI Holdings
Bert van Delden	Ministerie van BZK / Forum SV
Kees de Graaf	Studio Platz
Peter van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Taco van Hoek	EIB
Anke Huntjens	Pré Wonen
Emile Klep	Gemeente Rotterdam
Karin Laglas	Ymere / Forum SV
Marien de Langen	Stadgenoot / Forum SV
Roger Planje	Ministerie van BZK
Martin van Rijn	Reinier Haga Groep / Forum SV
Rob Röttscheid	WSW
Gita Salden	BNG Bank
Arjan Schakenbos	Vestia
Ludo Steenmetser	Gemeente Den Haag
Frank Vermeij	Ortec Finance
Christa van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Dirk Jan van der Zeep	Portaal

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'corporaties naar een volgende fase' dat op dinsdag 11 september 2018 van 17.00 uur - 22.00 uur wordt gehouden bij The Ground, Komeetweg 11, Binckhorst in Den Haag.

Achtergrond

Bij de vernieuwing van onze steden springen er op het gebied van het wonen de komende jaren drie samenhangende opgaven uit. Allereerst moet, naast onvermijdelijke sloop-nieuwbouw, met name in stedelijke gebieden nog fors worden bijgebouwd. Hiernaast moet de bestaande woningvoorraad CO2-neutraal worden. Tenslotte dient ook op het gebied van wonen de 'inclusiviteit' van onze steden geborgd te blijven. Een en ander dient vraaggericht en met oog voor de betaalbaarheid van het wonen te worden gerealiseerd en dit vergt zeer omvangrijke, deels onrendabele investeringen.

Corporaties dienen tenminste 30% van de uitbreidingsinvesteringen in stedelijke gebieden voor hun rekening te nemen. Tegelijkertijd staan ze aan de lat voor zo'n 40% van de op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad gerichte investeringen. Daarbij gaat het niet alleen om de 2.4 miljoen corporatiewoningen; corporaties worden ook aangesproken op een bijdrage aan de aanpak van het slechte deel van de particuliere stedelijke woningvoorraad. Het leveren van een bijdrage aan de inclusiviteit van onze steden - van oudsher een kernopdracht van corporaties - vraagt de komende tijd ook om een stevige inzet.

Mede omdat de uitbreidings- en verduurzamingsinvesteringen deels onrendabel zijn en ook waar het gaat om inclusiviteit voor niets de zon opgaat, is het de vraag of corporaties over voldoende investeringskracht en speelruimte beschikken om deze opgaven te realiseren. Vijftien jaar geleden zou deze vraag voluit bevestigend worden beantwoord. Inmiddels is er echter veel veranderd. De combinatie van de destijds zeer ruime liquiditeit, solvabiliteit en leencapaciteit van corporaties, de uitwassen van de toenmalige zelfregulering (o.a. Vestia, Rochdale en Woonbron) en de besparingsnoodzaak bij de rijksoverheid in verband met de crisis, heeft bijgedragen aan ingrijpende Haagse maatregelen en dito reacties in de corporatiesector.

Onder het motto 'terug naar de kerntaak' is de corporatiesector inmiddels (weer) vergaand gereguleerd. Bovendien is de lastendruk voor corporaties - door de introductie van verhuurder-heffing, vbp en binnenkort ATAD en de beëindiging van de aftrekregeling verhuurderheffing - zodanig verhoogd, dat na de gouden eieren inmiddels de kip zelf aan de beurt lijkt te zijn.

Corporaties hebben hierop ingespeeld door een - per corporatie verschillende - combinatie van efficiencyverbetering, huurverhoging, desinvesteringen (verkoop bezit) en temporisering van nieuwe investeringen. Tegelijkertijd maken corporaties nog steeds een aangeslagen indruk en lijken interne toezichthouders en bestuurders zich terughoudend op te stellen. Dit heeft overigens mogelijk mede te maken met het - wellicht ook door het sterk veranderde politieke landschap - ongewisse antwoord op de vraag welke 'vrienden' de corporaties nog hebben.

Hoe dit alles ook zij, duidelijk is dat het niet langer vanzelfsprekend is, dat corporaties het hen toegedachte deel van de drie genoemde kernopgaven op het gebied van het wonen in onze stedelijke gebieden voor hun rekening nemen. Tegelijkertijd is stedelijke vernieuwing zonder stevige inzet van corporaties ook niet goed voorstelbaar. Een en ander roept de vraag op wat corporaties zelf betrokken overheden en andere betrokken publieke en private partijen - al dan niet gezamenlijk - in dit licht te doen staat.

Gesprekspunten

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond zullen in het Breed Beraad tenminste de volgende gesprekspunten aan de orde worden gesteld:

- 1) Investeringsopgaven corpo's (uitbreiding woningvoorraad, energietransitie bestaande woningvoorraad en 'inclusieve stad'), investeringsvermogen/-capaciteit corpo's, regionale verschillen;
- 2) Knelpunt randvoorwaarden;
- 3) Handelingsperspectieven corpo's, gemeenten, provincies, rijksoverheid, externe toezicht-houders, financiers en overige betrokken partijen (ontwikkelaars, bouwers, energiebedrijven, kennisinstellingen).

Agenda

- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| 17.00 uur | Welkomstwoord door Marien de Langen |
| 17.05 uur | Opening door Gita Salden |
| 17.15 uur | Gedachtewisseling over gesprekspunt 1 |
| 18.15 uur | Break |
| 19.15 uur | Gedachtewisseling over gesprekspunt 2 |
| 20.15 uur | Gedachtewisseling over gesprekspunt 3 |
| 21.15 uur | Afronding door Gita Salden |
| 21.30 uur | Slotwoord door Marien de Langen |

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 rijksbemoedening 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
- ontwikkeling commercieel middensegment huurmarkt
- wonen, zorg en pensioenen

- wonen, zorg en pensioenen (follow up)
- corporaties
- volkshuisvesting in beweging
- stedelijke vernieuwing en ontwikkelingen in het sociale domein
- projectontwikkelaars en stedelijke vernieuwing
- ruimtelijk-economische ontwikkelingen en stedelijke vernieuwing
- toenemende contrasten: demografie en stedelijke ontwikkeling
- agenda stad
- potentie van erfgoed in stedelijke ontwikkeling
- nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties
- casus Amsterdam
- klimaatadaptatie in de stad
- de etende stad
- investeren in stedelijke regio's
- energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad: stadsvernieuwing 3.0?
- technologie en de stad
- wonen, werken en mobiliteit in de Randstad: ov op weg naar 2035
- wonen en (ouderen)zorg

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
- 'de gevleugelde stad' lustrumviering 30 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 're-inventing Paris' lustrumviering 35 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing

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, onderzoeksinstituten et cetera).

BESTUUR & RAAD VAN ADVIES

Bestuur:

Drs. M.J. van Rijn	Voorzitter Raad van Bestuur Reinier Haga Groep	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Bijzonder hoogleraar Grootstedelijk Problematiek Wibautleerstoel UvA / Strategic planner Amsterdam Economic Board	secretaris
Drs. C.G. Gehrels	European Cities Director Arcadis	lid
Ir. K. Laglas	Directievoorzitter Ymere	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Bestuur en Wonen Ministerie van BZK	adviseur

Raad van Advies:

Drs. E.M. Agricola	Gemeente Amsterdam
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
Drs. M.C.A. Blom	Rijkswaterstaat
Drs. C.B. van Boven	Woonzorg Nederland
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
A.Th. Duivesteijn	City Planning, Architecture and Urban Policy
P. van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Drs. R. Haans	de Alliantie
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Ir. A. Huntjens	Pré Wonen
M. Jacobs	Gemeente Tilburg
Em. prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam
Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski	Staedion
Drs. ir. K. Leonard	Gemeente Maastricht
Drs. N.D.E. Maarsen MRE	Syntrus Achmea RE&F
Drs. M.B.T. Molenaar	Woonstad Rotterdam
H. Platte	Parteon
Drs. G.R. van Randeraat	SITE urban development / MCD
J.W. Remkes	Provincie Noord-Holland
Drs. B.A. Revis	Gemeente Den Haag
R. van der Schaaf	Gemeente Groningen
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vestia
Prof. dr. P. Schnabel	Universiteit Utrecht / Eerste Kamer der Staten-Generaal
Drs. D.J. Tijl	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ir. P.O. Vermeulen	
Drs. D.J. van der Zeep	Portaal
Ing. J.P. van Zomeren	ERA Contour