

stichting **Forum** voor  
Stedelijke Vernieuwing

NIEUWE VERHOUDINGEN TUSSEN  
GEMEENTEN EN CORPORATIES

## NIEUWE VERHOUDINGEN TUSSEN GEMEENTEN EN CORPORATIES

Verslag Breed Beraad gehouden op 20 mei 2015

Drs. K.B. de Graaf / Studio Platz

## INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	10
AGENDA	12
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	15
BESTUUR	19

VERSLAG

### Introductie

*Bert van Delden heet alle aanwezigen van harte welkom namens het Forum voor Stedelijke Vernieuwing. Het Breed Beraad vindt plaats 'op locatie', in het door architect Steven Holl ontworpen paviljoen van de Amsterdamse woningcorporatie Stadgenoot. Tijdens het Breed Beraad, dat wordt voorgezeten door Staf Depla (wethouder Eindhoven en voormalig Tweede Kamerlid PvdA) staan de volgende drie vragen centraal:*

#### 1. 'Stand van het land'

Hoe geven de deelnemers aan het Breed Beraad inhoud en vorm aan de nieuwe verhoudingen tussen gemeenten, corporaties en huurders? Is het speelveld na de Novelle, de parlementaire enquête en de verhuurdersheffing werkelijk veranderd (of is de lokale volkshuisvesting inmiddels 'resistent' geworden voor alles wat er Den Haag gebeurt?) en wat heeft dat voor gevolgen?

#### 2. 'Bredere context'

Hoe verhouden de nieuwe relaties tussen gemeenten, corporaties en huurders zich tot de (gedifferentieerde) ontwikkeling van lokale/regionale woningmarkten, de decentralisaties in het sociale domein, et cetera? Geven deze trends aanleiding de zaken anders aan te pakken?

#### 3. 'Agenda'

Wat staat gemeenten, corporaties en huurders de komende jaren in hun onderlinge verhoudingen en in relatie tot 'Den Haag' te doen? Is er een gemeenschappelijke agenda die zij voor het voetlicht willen brengen, moeten er nog zaken geregeld worden?

Over deze drie vragen buigt zich een breed samengesteld gezelschap afkomstig uit Rijk, gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en adviseurs.

### 1. Stand van het land

Aan de vooravond van het in werking treden van de nieuwe Woningwet (per 1 juli 2015) staat het thema van de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders in een aantal gemeenten hoog op de agenda. Amsterdam is een van de gemeenten waar wordt nagedacht over de implicaties van de wet en de rol van de sociale sector daarbinnen. Thema's als gemengde wijken komen daarbij opnieuw aan de orde, evenals de ambitie om de sociale woningbouw met voorrang te bestemmen voor de mensen die deze huisvesting ook werkelijk nodig hebben.

Ook transparantie is een onderwerp dat wordt meegenomen. Corporaties moeten inzicht geven in hun huishoudboekje – de cijfers komen op tafel – en welke inzet zij kunnen plegen, op verschillende terreinen. De knop moet daarin echt om. De eerste beraadslagingen tussen de gemeente, corporaties en Amsterdamse huurders worden als positief ervaren. Dit gaat nu echt anders dan in het verleden. Prestatieafspraken maken is in verschillende steden nog steeds een taaie klus. Ondanks de vooraf uitgesproken wil om niet teveel in details te treden, ligt er toch snel een boekwerk van veertig pagina's. Zo lijken er tussen droom en daad toch nog historische gewoontes in de weg te staan. Positieve geluiden zijn er ook: sommige gemeenten hebben inmiddels een traditie in het nakomen van afspraken. Daarbij is sprake van onderling begrip; partijen nagelen elkaar niet aan de schandpaal wanneer (individueel of collectief) een prestatie niet wordt gehaald. Monitoring van de afspraken en het vastleggen van ijkpunten zijn daarbij steeds belangrijker. Indien nodig moet worden bijgestuurd, ook omdat actuele ontwikkelingen (toewijzing van statushouders bijvoorbeeld) dat noodzakelijk maken.

Goede tradities ten spijt zijn er ontwikkelingen die druk zetten op de relatie tussen gemeenten en corporaties. In het verleden werd nauw werd samengewerkt om samen projecten van de grond te tillen en daar ook mooie resultaten mee werden geboekt (bijvoorbeeld in de wijkvernieuwing). Dat is nu anders, omdat de sociale huursector onder druk staat. De vraag naar zelfstandig, betaalbaar wonen loopt op, mede door de decentralisaties in het sociale domein. Daar komt bij dat corporaties hun bouwprogramma's fors hebben teruggeschoefd en de huren stevig zijn verhoogd. Gevolg: het beslag op de huurtoeslag is in korte tijd snel toegenomen. Het thema samenwerking is daarom urgenter dan ooit, maar met een scherper oog voor de rollen van partijen: wie doet precies wat? Het leidt in sommige gemeenten inmiddels tot een andere manier van prestatieafspraken maken. Niet meer het 'gemeentelijke feestje' waarbij corporaties in een soort ping-pong spel op de teksten mogen schieten. Ook het maken van afspraken over 'aantallen' is verlaten.

Corporaties gaven simpelweg aan de productie niet gehaald te hebben – zonder sanctie achteraf. In plaats daarvan worden prioritaire thema's benoemd, zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en woningtoewijzing. Hier worden vervolgens trekkers (wethouders, corporatiebestuurders) aan gekoppeld. Zij moeten ervoor zorgen dat zo'n prioriteit in één jaar tijd echt verder wordt gebracht.

De rol van de huurders in dit verband vraagt extra aandacht. Niet in alle steden is bijvoorbeeld een koepel van huurdersverenigingen aanwezig; in dat geval moet er met individuele verenigingen worden gesproken. Voor sommige corporaties is dat wennen, wanneer 'hun' vereniging ineens direct met de wethouder gaat praten. In andere gebieden komt de regionale dimensie om de hoek kijken. Dan worden op regionaal niveau basisafspraken gemaakt, die vervolgens per gemeente – met de huurders volwaardig aan tafel – fijn worden geslepen. Verder is de vraag hoe het amendement Monasch (dat een volwaardige rol voor de huurdersorganisaties beoogt) precies moet worden geïnterpreteerd. Daar komt het aspect van de belangenverschillen, zo niet -tegenstellingen nog bij: is het belang van de huurders van vandaag hetzelfde als dat van de huurders van morgen? Zitten huidige huurders bijvoorbeeld te wachten op meer beweging en dynamiek in de markt, om zo de kansen voor nieuwe toetreders te vergroten? Moet de gemeente vanuit haar publieke verantwoordelijkheid ook niet een visie hebben op de 'nieuwe huurders'? En is er wel sprake van een zekere representativiteit bij de huurdersverenigingen, wie vertegenwoordigen zij? Hier is dus duidelijk sprake van een zoektocht, ook inhoudelijk. Over sommige thema's willen huurders bijvoorbeeld niet per se meepraten, over andere juist weer wel.

Over de nieuwe Woningwet die per 1 juli in werking treedt wordt gezegd dat deze vooral een sluitstuk is van een ontwikkeling die al eerder in gang was gezet. Veel corporaties hebben bijvoorbeeld al gesaneerd in hun posities en activiteiten, daar was deze wet niet voor nodig geweest. Wat de wet wél had moeten regelen – het werkelijk decentraliseren van de volkshuisvesting – is niet gebeurd, zo geeft een aanwezige aan. Er is juist sprake van recentralisatie; de VNG heeft hier steken laten vallen. Gevolg: de heldere ordening van 1995 is (grotendeels) weer ontkracht. Het Rijk zit opnieuw (of nog steeds) in de groef van 'wij gaan erover', primair vanuit een zorg van de oplopende kosten van de huurtoeslag. Bij corporaties leidt de wet ondertussen tot veel extra administratieve rompslomp; de wet wordt vooral als een last ervaren. Sanctionerende maatregelen om partijen aan te pakken die hun prestaties niet leveren ontbreken grotendeels. Andersom leidt de wet er juist zelf toe dat de investeringskracht van corporaties wordt ingeperkt. Zij mogen straks alleen nog investeren in hun grootste marktgebied. In een stad als Amersfoort leidt dat ertoe dat er straks na invoering van de wet geen investerende corporaties overblijven (voor geen van de daar aanwezige corporaties is Amersfoort het dominante werkgebied). Het 'naar de letter' invoeren van de wet is dan weinig zinvol. Verder biedt de wet te weinig ruimte voor de regionale verschillen die in den lande zijn ontstaan. De specifieke opgaven per regio: daar zouden afspraken over gemaakt moeten kunnen worden, op een manier die vergelijkbaar is met de decentralisatie in het sociale domein. De woningmarkt in Amsterdam (met duizenden nieuwe inwoners per maand die een plek zoeken in de stad) is echt anders dan in Groningen, waar de grond trilt door aardbevingen en letterlijk versterking van bestaande woningen urgent is.

Een ander voorbeeld betreft de criteria omtrent de relatie tussen inkomen en huurprijzen. In krimpgebieden stijgen de huurprijzen van veel woningen nu boven de markthuren uit. Met de standaardregeling die nu voorligt, kan daarop geen goed antwoord worden gegeven, omdat deze van nationale gemiddelden uitgaat (zoals de 34.000 euro-afbakening van de primaire doelgroep). De conclusie is dat de wet onvoldoende mogelijkheden biedt om – inspeliend op de eisen van specifieke omstandigheden – de criteria (huurtoeslag- en liberalisatiegrens) gericht toe te passen.

Maar sommigen vinden deze conclusie te voorbarig: de wet is nog niet in werking, de precieze effecten kunnen we op dit moment nog niet voorzien. Ook wordt erop gewezen dat de sector de genoemde grenzen zelf heeft afgesproken, 'Brussel' heeft daar niet expliciet om gevraagd. Daarnaast vinden sommigen dat er teveel geklaagd wordt: wie lokaal wil investeren en bijvoorbeeld meer woningen wil bouwen, kan dat zelf regelen, ook financieel – daar is deze wet niet voor nodig. Ook is de hoeveelheid geld waar corporaties zelf over kunnen beslissen – samen met gemeente en huurders – veel groter dan wordt gesteld. Jaarlijks zou het om drie miljard euro gaan: anderhalf miljard uit de exploitatie en eenzelfde bedrag uit de verkoop van huurwoningen. De investeringscapaciteit is daarmee aanzienlijk. Wie het daar lokaal niet over eens wordt, kan het WSW om een *second opinion* vragen: is er ruimte om te investeren? Mocht dat nog niet lukken, dan kan via een tripartite geschillencommissie (met daarin VNG, Aedes en Woonbond) de weg naar de minister worden gezocht.

Uit gemeentelijke hoek komt echter bijval voor de klaagzang van de corporaties. Daar wordt nog steeds smachtend gewacht op de uitwerking van de passage uit het Regeerakkoord waarin hen een grotere invloed

op de woningcorporaties is beloofd. Gemeenten zouden veel meer te zeggen krijgen over de aanwending van het kapitaal van corporaties, maar tot op heden is daar weinig van te merken. De verdeling van de pecunia wordt *de facto* centraal geregeld, zo wordt gezegd. Gemeenten komen daarin niet of nauwelijks aan te pas. Eerst moeten corporaties verplicht aflossen, van het klein beetje geld dat vervolgens overblijft, mag regionaal/lokaal iets worden gevonden. Van een urgent verdelingsvraagstuk is zeker geen sprake. Bovendien is een macrobedrag van drie miljard euro weinig relevant wanneer de verschillen tussen corporaties zo groot zijn: de een is werkelijk arm, de ander noteert 90 procent solvabiliteit.

Ook voor de gemeenten is het daarom nog zoeken naar hun rol en hoe groot de broek is die ze kunnen aantrekken. Het aantal knoppen waar gemeenten aan kunnen draaien – bijvoorbeeld om de woningproductie te verhogen – is vooralsnog beperkt. Daar komt bij dat de ambtelijke staven van gemeenten op het gebied van wonen steeds kleiner zijn geworden de afgelopen jaren. De aan tafel bepleite decentralisatie, daarvan is het dus maar zeer de vraag of gemeenten die waar kunnen maken. Op een aantal plekken wordt nu gewerkt aan het opstellen van Woonvisies waarin dit soort vragen de komende tijd beantwoord moet worden. Of iedere gemeente die visie echter goed voor elkaar zal krijgen, mag betwijfeld worden. Een Woonvisie moet in ieder geval meer zijn dan 'het boodschappenlijstje waar de politiek het over eens is'.

## 2. De bredere context

Bij gemeenten is in korte tijd veel gebeurd: jeugdbeleid is hun deel geworden, de WMO en armoedebestrijding zijn er bij gekomen. Er liggen op voorhand al enige samenhangen met het woonbeleid. Zo kunnen de wens tot langer zelfstandig wonen, de sloop van bejaardenhuizen en de intrede van nieuwkomers op de woningmarkt geplaatst worden tegenover de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Op deze voorraad wordt vanuit een andere hoek ook nog eens aanspraken gemaakt door statuszoekers. Dat is aanleiding voor veel vragen. Is bijvoorbeeld bij een prijs van 700 euro een sociale huurwoning nog betaalbaar? Moet de huur/inkomestoets niet eens worden afgestoft, waarmee corporaties veel meer aan de voorkant gaan toetsen? Voorheen werd iedereen gelijk behandeld in gelijke situaties, dat kan niet meer. Er zal meer onderscheid gemaakt worden. Durft de politiek dat uit te leggen? Leidt de woonruimteverdeling ertoe dat mensen met een laag inkomen geclusterd worden in een beperkt aantal woningcomplexen wat kan leiden tot segregatie op bijstandsniveau? Zijn er aanpassingen nodig in de toewijzing, moet de Rotterdamwet landelijk van toepassing worden verklaard? Ook deze vragen leiden tot kritische opmerkingen over de generalistische strekking van de wet, die niet bijdraagt tot decentralisatie. De vragen van mensen moeten centraal staan, in plaats van het denken in systemen en structuren. De vraag is: hoeveel ruimte is daarvoor? Is er maatwerk mogelijk?

Ook op dit gebied is sprake van een zoektocht. Wat is ieders rol: tactisch, strategisch, operationeel? Zorgaanbieders moeten nadrukkelijk bij woonvraagstukken worden betrokken. In de zorg zijn momenteel allerlei ontwikkelingen gaande; zorgpartijen bezinnen en hergroeperen zich. Daarnaast moet bekeken worden welke rol de corporaties in dit verband kunnen spelen. De urgentie neemt overduidelijk toe. Door het langer zelfstandig wonen van allerlei groepen (ouderen, mensen met verschillende typen van beperkingen) wordt het drukker op de portieken, zo wordt gesignaleerd: een 'samenklontering' van sociaal zwakkeren.

De trend naar een eenzijdiger sociale samenstelling is al langer aanwezig, een gevolg van het striktere huur-inkomensbeleid. De nadelen van bijvoorbeeld de afbraak van verzorgingshuizen komen te weinig in beeld: zelfverwaarlozing, binnenbrandjes, explosiegevaar. In de woningen die vrijkomen, kunnen groepen als statushouders worden ondergebracht, maar dat vergt goed overleg met omwonenden. Voorkomen moet worden dat juist de kwetsbare wijken dit allemaal op hun bordje krijgen. Het is een *hell of a job* om samen met zorginstellingen nieuwe vormen van vastgoed te ontwikkelen en bestaand vastgoed te herontwikkelen. Daarbij is een belangrijke vraag hoe de sociale teams van de gemeente zich gaan verhouden tot de huismeesters die al in de wijken rondlopen: dat 'inregelen' moet nog plaatsvinden. De infrastructuur wordt opgebouwd, met daarbij de kanttekening dat de bewoner zelf ook – in het kader van de participatiemaatschappij – het nodige moet oplossen. In dit verband wordt ook de principiële vraag gesteld of dit een institutioneel vraagstuk betreft. In ieder geval een deel van het huisvestings- en zorgvraagstuk zal door mensen zelf moeten worden opgelost. Daarnaast zijn er klantgroepen die minder zelfredzaam zijn. Voor hen is een vangnet nodig.

Als we de goede antwoorden weten te vinden kan Nederland in deze transitie een voorbeeldland worden, mede vanwege de omvang van onze sociale huurvoorraad. De waarden waar deze voorraad voor staat moeten worden behouden: gemengde steden, gemengde functies, veerkrachtige wijken en weerbare

bewoners. De voorbeelden van Londen en New York laten zien hoe het niet moet. Het gaat erom mensen zorgvuldig te huisvesten en tegelijkertijd excessen (verhuur van sociale huurwoningen voor Airbnb) te voorkomen. Gemakkelijk is dat niet, in een tijd waarin corporaties min of meer gedwongen worden om woningen te verkopen. Wanneer ze dat uitsluitend in de betere wijken doen – de verdien capaciteit is groter – ligt uiteindelijk het gevaar van een onevenwichtige stad op de loer. Eenzijdige wijken worden nog eenzijdiger. Uiteindelijk kunnen alleen de corporaties hier nog investeren, maar hun ingeperkte investeringscapaciteit maakt dat lastig.

Ook het probleem van de relatie tussen inkomen en huurhoogte wordt herkend. De keuzevrijheid van de huurder is 'verworden': het stond lang met stip op één, maar de prijs die er maatschappelijk voor moet worden betaald is te hoog. Hier moet radicaal anders in worden gedacht. Mensen kiezen om de verkeerde redenen voor een bepaalde woning. Dat leidt ertoe dat bijvoorbeeld een huishouden met een bijstandsinkomen in een woning met een maandhuur van 680 euro terecht komt. Dat is solliciteren naar problemen; deze mensen melden zich na twee jaar aan het loket van de schuldhulpverlening. Maar het komt bijvoorbeeld ook voor dat woningen in de jaren tachtig door een gezin werden bewoond en nu nog maar door één (ouder) persoon. Hoe kunnen die mensen toch verleid worden door te stromen naar een beter passende woning? Dat zou bijvoorbeeld in de zorgkosten tot een besparing kunnen leiden. Maar ook voor de bewoner zelf moet er dan wel iets te 'winnen' zijn, zo wordt gezegd. Een ander vraagstuk is het scheefwonen. Een manier om huishoudens beter te huisvesten is volgens sommigen de introductie van een toets op inkomen en huishouden-samenstelling. Deze toets moet bij toewijzing plaatsvinden en vervolgens iedere vijf jaar. Dan wordt gekeken: of de bewoner blijft en de huur gaat omhoog, of hij vertrekt en de huur blijft gelijk. Voorwaarde is wel dat 'opklimmende' huishoudens een alternatief hebben, in de commerciële huur dan wel de koop. Aan de toets kunnen desgewenst tijdelijke huurcontracten gekoppeld worden. Zelfs stedelijke huurderorganisaties staan de laatste tijd open voor dergelijke maatregelen. Inkomensafhankelijk huren is niet langer onbespreekbaar. Daarmee komt uiteindelijk zelfs de afschaffing van de huurtoeslag (de belangrijkste prijsopdrijvende factor in de sociale huursector) in beeld. Huishoudens die teveel betalen in relatie tot hun inkomen worden dan via de fiscale weg gecompenseerd. De 'stenen' subsidiëren of de mensen, dat is de vraag.

Boven het voorgaande hangen enige, naar het lijkt onontkoombare ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo is de komende 20 jaar nog een miljoen nieuwe woningen nodig. Komen die er niet, dan ontstaat een forse prijsdruk en zullen gemeenten hun grondprijzen verhogen. Dat kan dan leiden tot het overboord zetten van programma's voor het segment duurdere huur: een ongewenst perspectief. De enige remedie is het op peil houden van de productie. Daarbij spelen de volgende vraagstukken:

- demografie: het aantal 80-plussers gaat toenemen, met navenante zorgvraag. Hoe lossen we dat op?
- woonvoorkeuren, kwaliteit en spreiding: lange tijd is in Nederland royaal gebouwd, veel royaler dan in het buitenland – zeker in de steden – gebruikelijk is. Daar lijkt een einde aan te komen. Betaalbaar een appartement van 100 m2 realiseren wordt steeds lastiger. Er valt niet te ontkomen aan – zeker op goede locaties – kleinere woningen te bouwen, maar daar is niets mis mee;
- grotere verschillen: de vraagdruk op de sterke delen van de woningmarkt wordt steeds groter. Nederland is nog steeds een goedkoopte-eiland, maar ook wij gaan de rest van West-Europa achterna;
- huur en koop: in Nederland kiest men in tijden van crisis voor huren, nu slaat dat weer om naar koop. In het buitenland is het echter andersom. Daar bevindt de onderkant van de woningmarkt zich in de koopsector en de middengroepen zitten juist in huurwoningen. Dat zijn trends waar wij ook mee te maken krijgen;
- hoeveel ruimte geven corporaties aan de individuele calculerende huurder? Mensen die jarenlang scheef hebben gewoond in een goede buurt en die nu hun woning onder de marktprijs mogen kopen: daarmee belonen we ze twee keer. Is dat te rechtvaardigen?;
- kunnen we profiteren van de stroom aan kapitaal die vanuit het buitenland op Nederland afkomt? Nederlands vastgoed is dermate in trek dat er zonder probleem twintig miljard euro in de sector gepompt kan worden. Kan daarmee een deel van onze vraagstukken worden opgelost? Bijvoorbeeld steden die nu klagen over te weinig leningsruimte en investeringscapaciteit bij corporaties;
- waarom reguleert Nederland 95 procent van zijn sociale voorraad? Wat is er echt nodig voor de primaire doelgroep en laat de rest vervolgens vrij.



De vraag wordt gesteld wat de implicaties zijn voor prestatieafspraken die gemeenten en corporaties maken voor de woningmarkt in brede zin. Moeten er bijvoorbeeld ook afspraken worden gemaakt over het segment middeldure huur, of pakt de markt dat zelf wel op? Moet de verkoop van huurwoningen worden beknot of juist vrij gelaten? Is het erg dat er woningen buiten de sociale huursector gaan vallen? Hoe werken betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit binnen de sociale voorraad op elkaar in en hoe werkt deze driehoek door in de private sector? Volgens sommigen weten we daar nog veel te weinig van.

### 3. De agenda voor de toekomst

Wat willen gemeenten en corporaties de komende jaren richting 'Den Haag' bereiken? Zijn er zaken die nog geregeld moeten worden, ook in hun onderlinge verhoudingen?

Een van de vraagstukken die nadere studie vraagt is het op een goede manier betrekken van de huurders bij deze discussie. De vraag is bijvoorbeeld of huurders die nu nog per corporatie zijn georganiseerd 'opgeschaald' kunnen worden naar het gemeentelijk niveau. Deskundigheidsbevordering van huurders is zeker een thema waar de komende jaren nog verder aan gewerkt kan worden. Ervaringen in onder meer Amsterdam laten zien dat dit loont. Huurders kunnen daar inmiddels breder meespreken over zaken die bij de Woonbond nog taboe zijn. Dit is een effect van de positie die corporaties hen hebben gegeven en financieel structureel hebben ondersteund. Ook kunnen moderne middelen (panels, ICT) worden ingezet om meer huurders bij de discussie te betrekken. Zo wordt tevens het probleem van de representativiteit van huurdersverenigingen omzeild.

In het verlengde daarvan wordt ervoor gepleit om op stedelijk niveau naar meer gezamenlijkheid te streven. Het mag niet meer zo zijn dat een wethouder één op één met een corporatie het 'hok' in gaat, om er pas weer uit te komen als de prestatieafspraken zijn getekend. Die gezamenlijkheid is ook nodig om tot een goede woonvisie te komen. Dat betekent ook dat gemeenteraden hier op een andere manier in moeten worden meegenomen, meer 'out of the box'.

Belangrijke vragen daarbij zijn: welke andere belangrijke politieke discussies spelen in de stad en hoe wil de politiek zich tot haar inwoners verhouden? In de praktijk ontwikkelen zich momenteel andere manieren om tot visievorming te komen, zoals de Woonalliantiefabriek die in Zaanstad wordt gebruikt. Het blijkt een interessante methode om met raadsleden over de prioriteiten in het wonen van gedachten te kunnen wisselen.

Een vraag die nog open staat is hoe ver gemeenten in de boekhouding van de corporaties willen duiken, om te achterhalen hoe het met de investeringscapaciteit van de corporaties staat. Bij gemeenten bestaat op dit punt de nodige schroom. Ook heeft men lang niet altijd genoeg ambtelijke capaciteit hiervoor beschikbaar. Een oplossing hiervoor is gevonden in de Haagse regio, waar bureau Ortec is gevraagd dit te analyseren (zowel voor de regio als per individuele corporatie). Dit heeft erg verhelderend gewerkt. Overigens werkt dit alleen als alle partijen openheid betrachten in het overleggen van meer cijfers dan die toch al openbaar zijn via de jaarverslagen.

Een laatste punt waar behoefte aan bestaat, is een prikkel c.q. mechanisme om huishoudens die (te) goedkoop wonen, te verleiden tot een verhuizing. Bij weigering kan worden gedacht aan het opleggen van een marktconforme huurprijs, die in verschillende regio's op een ander niveau kan liggen. In Amsterdam blijkt bijvoorbeeld 15 procent van de huurders een inkomen van meer dan 43.000 euro per jaar te hebben. Dat is een substantieel aantal. Wie ervoor kiest om deze mensen meer te laten betalen, zou dan wel tegelijkertijd de huur moeten willen verlagen wanneer de omstandigheden van mensen daarom vragen (bijvoorbeeld bij ontslag). Het systeem van flexibele, inkomensafhankelijke huren functioneert alleen wanneer het twee kanten uitwerkt. Daar zijn nog wel zaken in uit te zoeken, zoals: kan een woning zich vrijelijk tussen het DAEB en niet-DAEB-segment bewegen? In de huidige wetgeving is dat nog niet zo gemakkelijk.

## DEELNEMERS

Ir. W.J. Bodewes	Amvest / Forum SV
Drs. C.B. van Boven	Parteon
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK / Forum SV
Ir. G.C.F.M. Depla	Gemeente Eindhoven
Mw. drs. C. Gehrels	ARCADIS Nederland
Drs. K.B. Graaf	Studio Platz
Drs. G.J. van Grootheest	Gemeente Maastricht
Drs. R. Haans	de Alliantie
Drs. T.H. van Hoek	EIB
L.G.F. Ivens	Gemeente Amsterdam
Prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam / Forum SV
Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski	Staedion
Mw. ir. K. Laglas	Ymere / Forum SV
Ir. M. de Langen	Stadgenoot / Forum SV
J. Olthof	Gemeente Zaanstad
Mw. ir. A.Y. Sanson	Gemeente Rotterdam
Drs. V.M.E. Schaap	Ministerie van BZK
Mw. E.J. Schieven	Gemeente Groningen
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing

## AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties' dat op woensdag 20 mei 2015 van 17.00 uur - 21.30 uur wordt gehouden in het Paviljoen van Stadgenoot, Sarphatistraat 410 in Amsterdam.

---

## Achtergrond

“Woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied (...). Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden”. Dit in het regeerakkoord van het kabinet Rutte 2 vastgelegde voornemen, is inmiddels vertaald in een wijziging van de Woningwet (zie bijlage). Hiermee worden corporaties verplicht “naar redelijkheid” bij te dragen aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid (c.q. de “woonvisies”) van de gemeenten waarin ze actief zijn. Hiertoe dienen prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en verhuurders-organisaties te worden gemaakt. Corporaties moeten daarbij gemeenten inzage geven in hun investerings-capaciteit en voorgenomen werkzaamheden. Gemeenten kunnen geschillen met een corporatie ter beslechting voorleggen aan de minister. Volgens het kabinet wordt hiermee “een nadrukkelijker beroep gedaan op de medewerking” van corporaties. Deze wijziging van de Woningwet is onderdeel van een breder pakket van door het kabinet Rutte 2 ontwikkelde, op corporaties en de sociale huursector gerichte, hervormings- en bezuinigingsmaatregelen. Kort samengevat gaat het daarbij om:

- beperking van taakgebied (onderscheid daeb - niet daeb), werkgebied (één regio) en doelgroep (hi < €38.000/jaar) van corporaties;
- ‘verruiming’ van het huurbeleid en - in meer algemene zin - meer marktwerking in de gehele huursector;
- verscherping van intern en extern toezicht op corporaties;
- verhoging van verhuurderheffing.

De beleidsinzet van het kabinet met betrekking tot de verhouding tussen gemeenten, corporaties en huurders roept de nodige vragen op. Allereerst rijst de vraag of het gerechtvaardigd en vruchtbaar is die verhouding te definiëren als een aansturingrelatie. Niet los daarvan komt de vraag op, hoe de verhouding tussen gemeenten, corporaties en huurders op het inmiddels opnieuw afgebakende speelveld in de praktijk doeltreffend en doelmatig inhoud en vorm kan/moet krijgen. Zijn alle gemeenten bereid en in staat goede woonvisies te ontwikkelen? Zijn corporaties bereid en in staat zich te richten op de uitvoering van gemeentelijk woonvisies? Waarom zouden prestatieafspraken, die in het verleden vaak weinig effectief zijn gebleken, nu opeens wel werken? En door wie en op basis waarvan worden afwegingen met betrekking tot beschikbaarheid/toegankelijkheid, kwaliteit en betaalbaarheid uiteindelijk feitelijk gemaakt?

## Kernvragen

Tegen de achtergrond van deze voor onze steden en stedelijke regio’s belangrijke, maar vooralsnog onbeantwoorde vragen, houdt het Forum voor Stedelijke Vernieuwing op 20 mei 2015 een Breed Beraad over het thema 'nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties'. Tijdens dit beraad wordt door een breed samengesteld gezelschap, afkomstig uit de kring van bij dit thema betrokken publieke en private partijen en kennisinstellingen, ‘vrij maar niet vrijblijvend’ van gedachten gewisseld over onder meer de volgende vragen:

1. ‘Stand van het land’  
Hoe geven de deelnemers aan het Breed Beraad inhoud en vorm aan de nieuwe verhoudingen tussen gemeenten, corporaties en huurders?
2. ‘Bredere context’  
Hoe verhouden de nieuwe relaties tussen gemeenten, corporaties en huurders zich tot de (gedifferentieerde) ontwikkeling van lokale/regionale woningmarkten, de decentralisaties in het sociale domein et cetera?
3. ‘Agenda’  
Wat staat gemeenten, corporaties en huurders de komende jaren in hun onderlinge verhoudingen en in relatie tot ‘Den Haag te doen?’

**Agenda**

- 17.00 uur Welkomstwoord door Bert van Delden namens het bestuur van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 17.05 uur Opening door Staf Depla, voorzitter van het Breed Beraad
- 17.10 uur Gedachtewisseling over vraag 1
- 18.30 uur Break
- 19.00 uur Gedachtewisseling over vraag 2
- 20.00 uur Gedachtewisseling over vraag 3
- 21.15 uur Afronding door Staf Depla
- 21.30 uur Slotwoord door Bert van Delden

## 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
- 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

#### 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 30 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

## Bestuur:

J.W. Remkes	Commissaris van de Koning Provincie Noord-Holland	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Problematiek Wibautleerstoel UvA / Strategic planner Amsterdam Economic Board	secretaris
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Ir. K. Laglas	Directievoorzitter Ymere	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Bestuur en Koninkrijksrelaties Ministerie van BZK	adviseur