

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

STEDELIJKE VERNIEUWING EN CORPORATIES
IN DE JAREN TWINTIG

STEDELIJKE VERNIEUWING EN CORPORATIES IN DE JAREN TWINTIG

Verslag Breed Beraad gehouden op 28 januari 2021

Drs. J.W. Custers / Custers Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	12
AGENDA	14
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	17
BESTUUR & RAAD VAN ADVIES	21

VERSLAG

Met de enorme maatschappelijke opgaven die voor ons liggen op het gebied van nieuwbouw, woningverbetering c.q. verduurzaming, betaalbaarheid en de leefbaarheid in wijken en buurten is het de vraag welke rol de corporaties daarin kunnen spelen. Tijdens het digitale Breed Beraad over dit onderwerp werd duidelijk dat corporaties niet alles kunnen. Daarvoor ontbreken de middelen. Er moeten dus meer middelen komen of er moeten scherpere keuzes worden gemaakt. Veel deelnemers benoemden daarbij het sociale beheer en de nieuwbouw van sociale huurwoningen als de opgaven die corporaties vooral prioriteit moeten geven. Alom werd tijdens het Breed Beraad gepleit voor een terugkeer van de in het verleden vaak beproefde aanpak van de integrale langjarige samenwerking op wijkniveau tussen gemeente, corporaties en marktpartijen. Hiervoor is het wel nodig oog te hebben voor de verschillen in de belangen en uitgangspunten van corporaties en marktpartijen. Ook zal de langjarige samenwerking gestoeld moeten zijn op vertrouwen, en niet in de eerste plaats op contracten. De langjarige gebiedsgerichte samenwerking kan niet op korte termijn al tot een versnelling van de woningbouw leiden, alleen al omdat er bijvoorbeeld eerst goede programma's moeten worden opgesteld. Voor de korte termijn zijn daarom andere oplossingen nodig. Het Breed Beraad leverde daarvoor enkele suggesties op.

Waarop de accenten leggen?

Het eerste deel van het Breed Beraad ging over de opgaven van de woningcorporaties. Centraal stond de vraag: *Waar willen/kunnen/moeten corporaties, in het licht van maatschappelijke ontwikkelingen en met oog voor woonwensen en betaalbaarheid, de komende jaren accenten leggen in hun bijdrage op het gebied van wonen en woningbouw in stedelijke gebieden?*

Daarop kwamen verschillende antwoorden. De eerste inleider noemde drie opgaven, zonder daarin een prioriteit aan te brengen:

- het in integrale gebiedsontwikkelingen en samenwerkingsverbanden tussen overheid, corporaties en marktpartijen verhogen van de jaarlijkse bouwproductie van zo'n 14.000 – 15.000 woningen nu naar zeker 30.000;
- het sociale domein, waarbij het nog zoeken is naar een vitale en 'rolvaste' taakinfilling, zeker nu de regie van het Rijk is verdwenen en veel zaken zijn gedecentraliseerd en/of in een impasse zijn geraakt;
- verduurzaming, waarbij de opgave wel zou moeten verschuiven van aardgasloos naar CO₂-reductie. De complexe verduurzamingsopgave, waarvoor gemeenten alleen al middelen tekort komen om de regie te nemen, vraagt daarbij om nieuwe bedrijfskundige modellen. Corporaties moeten daarbij zowel een sociale als zakelijke insteek volgen.

De tweede inleider constateerde dat de beperking van de doelgroep van corporaties en de ontwikkelingen in het sociaal domein de laatste jaren hebben geleid tot een toename van het aantal kwetsbare huurders, met een concentratie in bepaalde buurten. Corporaties moeten daardoor in toenemende mate extra aandacht besteden aan hun huurders, ook buiten het wonen. Sociaal beheer moet daarom de hoofdprioriteit in hun werk zijn, aldus deze inleider. Waarbij onder sociaal beheer het volgende moet worden verstaan:

- het aanbieden van kwalitatieve en betaalbare woningen, inclusief duurzaamheid. Daarbij zijn de grenzen van betaalbaarheid nu wel bereikt, waardoor het niet mogelijk zal zijn de investeringskracht te verhogen door de huren te verhogen;
- het bieden van zekerheid in een onzekere wereld;
- het zorgen voor leefbare wijken. Daarvoor is een goede samenwerking nodig met andere partijen, in de sfeer van inkomen, welzijn en zorg. Omdat de financieringsstelsels haaks op elkaar staan, is het echter moeilijk hierover onderling afspraken te maken.

Qua prioriteit tweede hoofdpoging is herstructurering. In wijken waar corporaties veel bezit hebben, werken zij samen met andere partijen aan een gedifferentieerd woningaanbod. Hierbij kunnen corporaties ook penetreren in het vrije marktsegment. Ze doen dat vooral om keuzevrijheid te bieden aan wijkbewoners die hun sociale positie weten te verbeteren. Zo kan ook een te sterke ruimtelijke segregatie worden voorkomen. Bovendien kunnen corporaties op deze manier de externe effecten van verbeteringen op de waarde van hun woningbezit internaliseren.

Qua prioriteit derde hoofdpoging is het uitbreiden van het woningaanbod in het algemeen, primair in het sociale segment. De mogelijkheden hiervoor worden echter begrensd door de onrendabele toppen en de afnemende investeringskracht van corporaties. Het gebiedsgericht rendabel mogen investeren boven de liberalisatiegrens zou de slagkracht kunnen vergroten, maar vraagt om een taakverruiming die de marktordering lastiger kan maken. Daarbij wordt de investeringscapaciteit van corporaties ook sterk bepaald door beslissingen die in de

inkomenspolitiek worden genomen. 'Keuzes die buiten de sector worden genomen, zijn bepalender voor corporaties dan besluiten in de sector.'

De derde inleider pleitte voor sterke corporaties die zich richten op deze drie opgaven:

- de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zoals arbeidsmigranten, zorgdoelgroepen en statushouders, en investeren in het middeldure huursegment;
- goed verhuurderschap, dat wil zeggen goed onderhoud, een beperkte huurstijging om de betaalbaarheid niet verder onder druk te zetten en het bijdragen aan herstructurering;
- het kunnen wonen in een leefbare, aantrekkelijke en veilige wijk. Daarbij hoort een brede maatschappelijke taak van corporaties, van huismeesters tot het investeren in een goede woonomgeving.
- Corporaties zouden in deze opgaven geen prioriteiten moeten aanbrenge. Alle drie doen dus, mogelijk gemaakt door een lastenverlichting en regionaal maatwerk voor de gebieden waar de opgaven het grootst zijn.

In een reactie op de drie inleidingen werd gesteld dat verduurzaming maar door één van de drie inleiders werd genoemd. Misschien is dit voor corporaties financieel gezien ook een te grote opgave, en komt deze dus in de knel als er moet worden gekozen tussen de opgaves. Zeker de energietransitie in de bestaande voorraad is nu nog een te grote opgave. Daarom werd ook bepleit om niet te proberen per se een paar duizend woningen per jaar van het gas te halen, maar meer te investeren in research naar nieuwe strategieën.

Er werd ook aandacht gevraagd voor het proces en de democratische legitimiteit om tot keuzes te komen. Het praten over keuzes en accenten staat niet in verhouding tot de opgaven waarvoor corporaties staan, die grotendeels ook door anderen wordt bepaald. 'Hoe gaan we ervoor zorgen dat we op een enigszins democratische manier keuzes maken?' Of, werd gereageerd, de problematiek is zo groot dat er geen keuzes gemaakt moeten of kunnen worden. Dat dus alle opgaven moeten worden vervuld, waarbij het tempo bepaalt wat je realiseert.

Samenwerking met en verhouding tot andere partijen

Ook bij de tweede vraag - *Wat betekent dit voor de samenwerking/verhouding tussen corporaties en huurders, gemeenten, marktpartijen en sociaal-maatschappelijke partijen?* - verzorgden drie deelnemers een aftrap.

De eerste inleider stelde dat het 'gouden stelsel' van woningcorporaties in Nederland de kans biedt om de opgaven op een goed georganiseerde manier, met andere partijen, aan te pakken. 'Daarvoor is het wel nodig de bredere taakopvatting van corporaties weer nieuw leven in te blazen, op voorwaarde dat ze de opgaven met anderen willen oppakken. De laatste jaren heeft de nadruk echter gelegen op contracten, juridisering, kostenbeheersing en afrekenbaarheid. Dat belemmert een langjarige samenwerking van gemeente, corporaties en marktpartijen. Vertrouwen speelt daarin een grotere rol dan contracten, ook al sluiten deze twee elkaar niet uit.'

Deze inleider stelde verder dat de gemeente meer greep moet krijgen op wat er gebeurt met het vastgoed in de steden. Corporaties zijn daarbij niet alleen logische partners, maar ook logische voertuigen. 'In bepaalde wijken zou een corporatie weer het wijkvastgoedbedrijf moeten kunnen worden. Ook zouden corporaties hun rol als sociaal ontwikkelbedrijf weer moeten kunnen oppakken. Een corporatie moet dus meer kunnen zijn dan alleen een aanbieder van betaalbare huurwoningen. Ze kan ook een partner zijn in de sociale ontwikkeling van huurders en gemeenschappen.'

Ook de tweede inleider constateerde dat corporaties, gemeente noch marktpartijen de (gestapelde) opgaven alleen kunnen aanpakken. De verhouding tussen deze partijen wordt daarbij complexer, en de belangen verschillen. Succes is echter alleen mogelijk als de partijen acteren vanuit een gezamenlijke gebiedsvisie, met als kernbegrippen diversiteit en inclusiviteit. Er moet in nieuwe ontwikkelingen genoeg ruimte zijn voor sociale huurwoningen. Als corporaties daar de grondposities niet voor hebben, moet de gemeente daarbij helpen. Omgekeerd moeten corporaties in herstructureringsprojecten ruimte bieden aan marktpartijen, en dus bereid zijn de lastige discussies daarover te voeren met huurders en de gemeente. En marktpartijen moeten bereid zijn hier ook maatschappelijk rendement te genereren. Het gaat uiteindelijk om het vinden van een evenwicht met elkaar, financieel en maatschappelijk. Met energie- en warmtebedrijven is het daarvoor noodzakelijk open en transparant met elkaar business cases op te stellen, samen subsidies aan te vragen en de inzet daarvan te optimaliseren. Samenwerking staat dus voorop, maar sta wel stil bij de belangentegenstellingen. Die lijken er

het minst met de sociaal-maatschappelijke partijen; daar gaat het bij de samenwerking veel meer om het leren verstaan van elkaars taal en processen.

De derde inleider stelde eveneens dat er in de samenwerking oog moet zijn voor de verschillen tussen de partijen. Een belangrijk verschil is alvast dat woningcorporaties kunnen werken met geborgd geld en onrendabele toppen. Beleggers in de middeldure huursector doen dat niet. Zij moeten voor onder meer pensioenfondsen altijd, beperkende regelgeving ten spijt, een reëel rendement kunnen maken. 'Het lijkt er op dat de landelijke politiek dit niet ziet. De Tweede Kamer praat over het reguleren van middeldure huren. Intussen mag er niet worden gepraat over acceptabele grondprijzen en subsidies voor beleggers, terwijl dat voor corporaties wel mogelijk is. Ook de nieuwe regeling voor de overdrachtsbelasting maakt investeren in woningen voor beleggers lastiger.'

In plaats van tegenover elkaar te staan, zouden corporaties en beleggers landelijk een gezamenlijke lobby moeten voeren zodat het nieuwe kabinet voorwaarden schept waaronder beide partijen in de samenwerking én de sociale taak kunnen vervullen én rendement kunnen behalen. 'Dat is beter dan de huidige praktijk, waarin de politiek als reactie op excessen en speculatie het middensegment strakker wil reguleren. Daarmee stimuleer je namelijk niet investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Marktpartijen zullen daarin de grootste bijdrage moeten leveren, nu de corporaties streven naar een verdubbeling van hun productie naar 35.000. Dit lukt alleen met samenwerkingsverbanden tussen marktpartijen, beleggers, corporaties en overheden, die zijn gebaseerd op langjarig commitment en vertrouwen in plaats van gestold wantrouwen.'

Deze samenwerkingen, werd toegevoegd door een deelnemer, moeten hun beslag krijgen op wijkniveau. De partijen kunnen daar de energietransitie en nieuwbouw c.q. verdichting in combinatie aanpakken. Wellicht kunnen beleggers hier meeliften op de prestatieafspraken van de corporaties. Van belang is wel, zo stelde weer een andere deelnemer, om huurders en bewoners hierbij mee te nemen. Zowel de nieuwbouw als de verduurzaming is gebaat bij voldoende draagvlak en sociale acceptatie. Beide zaken hebben een grote impact op het leven van mensen, nog los van de portemonnee. 'Professionals moeten dus oppassen dat ze niet te lang doorgaan onderling allerlei slimmigheidjes te bedenken, zonder daarbij de verbinding te zoeken met de (eigenaar-)bewoners en huurders.'

Verschillende deelnemers stelden dat de grote opgaven alleen kunnen worden vervuld door voortaan in te zetten op langjarige gebieds- c.q. wijkontwikkelingen. Dat is anders dan de praktijk van vandaag, waarin 'we van projectje naar projectje lopen'. Samenwerken op gebieds- c.q. wijkniveau helpt niet alleen de fysieke, maar ook de sociale opgaven. De samenleving verbreekt steeds meer in individuen. Het is op het wijkniveau dat je kunt werken aan het samenleven. Nieuwe vormen van langjarige samenwerking op wijkniveau moeten dus hoog op de politieke en maatschappelijke agenda komen. Daarbij moet ook de organisatie meer op gebiedsniveau komen te liggen. De bij de samenwerking betrokken partijen moeten daarvoor bereid zijn het mandaat voor een deel buiten de eigen organisatie te leggen. Dit heeft wel consequenties voor de governance en daar zal goed over moeten worden nagedacht. Voorbeelden van succesvolle langjarige integrale gebiedsontwikkelingen zijn er genoeg in het verleden. Daarin werden steeds aan het begin van de ontwikkeling goede afspraken gemaakt over intenties, programma en kwaliteit. Ook de bewonersparticipatie moet een onderdeel worden van de aanpak, wil deze kunnen slagen.

Feitelijk werd hiermee een pleidooi gehouden voor een terugkeer naar de integrale stedelijke vernieuwing en wijkaanpak onder het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), waarmee werd gewerkt in drie periodes tussen 2000 en 2014. Het ISV werd in 2014 ondanks positieve evaluaties afgeschaft. Er zijn veel lessen uit te leren voor de huidige aanpak. Daarbij zou een publiek vastgelegde samenwerking voor een langere termijn ook een goede basis kunnen vormen voor gebiedsgericht differentiëren, zodat in de gebieden waarin dat nodig is afwijkingen of verruiming van regelgeving mogelijk zijn, bijvoorbeeld over de samenwerking tussen de verschillende domeinen.

Het ministerie van BZK zet momenteel al stappen richting meer integrale samenwerkingen ten behoeve van meerjarige doelstellingen. Dit moet in de volgende kabinetsperiode worden doorgezet. Tegelijkertijd echter, zo lieten enkele deelnemers weten, worden er op een hoger niveau in de Tweede Kamer 'soms grote brokken gemaakt, zoals de negatieve effecten van de nieuwe regeling voor de overdrachtsbelasting laten zien.'

Nog een andere kritische opmerking was dat het samenwerken niet moet blijven steken in goede intenties. 'De doorzettingsmacht is nu nogal tandeloos. Er is sprake van een soort flipperkast tussen landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid, met corporaties en marktpartijen die naar elkaar gaan kijken. Het is belangrijk dat te

doorbreken. Dat kan met een programmatische aanpak. De Regionale Investeringsagenda's in het kader van de Nationale Omgevingsvisie vormen daarvoor een goede kapstok.'

Naast een programmatische aanpak is het ook nodig dat bevlogen mensen in de leiding van de bij de opgaven betrokken organisaties elkaar leren kennen en verstaan. Een langjarig commitment ontstaat niet door regelgeving of contracten, maar door een basishouding van vertrouwen. 'Als je alles juridisch vast zet, kom je er niet.'

Nodig is verder dat de politiek aan corporaties en marktpartijen zekerheid verschaft voor de langere termijn, bijvoorbeeld op het gebied van de lasten (denk aan de Verhuurderheffing en overdrachtsbelasting). Ook aanpalende discussies over onder meer huurtoeslag hebben hier invloed op. Het businessmodel voor corporaties wordt bijvoorbeeld riskanter als ze meer met inkomensafhankelijke huren moeten gaan werken. Dat gaat mogelijk ten koste van hun investeringscapaciteit.

Punt van aandacht bij een grotere samenwerking tussen beleggers en corporaties is nog wel dat er bij langjarige samenwerkingen al aan de voorkant moet worden geïnvesteerd. De zekerheid op het product ontstaat echter pas later. Daar zal naar gekeken moeten worden; de financieringskaders verschillen immers bij corporaties en beleggers.

Kunnen de corporaties het wel?

De derde vraag tijdens het Breed Beraad ging over de mogelijkheden van corporaties om de opgaven in de stedelijke vernieuwing op zich te nemen. *Ofwel: Hoe verhoudt een en ander zich tot de investeringscapaciteit en bedrijfseconomische efficiency, de organisatorische capaciteit en kwaliteit van en de onderlinge verhoudingen (waaronder ruimte voor verevening) tussen corporaties?*

De eerste van drie inleiders stelde dat de totale investeringskracht van corporaties momenteel tekort schiet om alle opgaven te kunnen betalen. Vooral de verduurzaming is lastig, overigens niet alleen voor corporaties, maar ook voor marktpartijen. Dit zijn immers onrendabele investeringen. Er is weinig sprake van waardeontwikkeling en de hogere kasstromen die samenhangen met bijvoorbeeld de installatietechnische verbeteringen worden niet gecompenseerd door de huurverhoging. In de nieuwbouw speelt dit minder dan in de bestaande bouw. Ook hier is sprake van een onrendabele top, maar de kasstromen zijn bij nieuwbouw door de lage financieringsrente veel gunstiger dan bij verduurzaming. Daarbij hebben corporaties ten opzichte van marktpartijen het nadeel dat zij weliswaar met geborgd geld kunnen werken, maar ook een veel hogere Verhuurderheffing moeten afdragen.

De te geringe investeringskracht van corporaties komt overigens niet alleen door het gebrek aan middelen, vervolgd deze inleider. 'Vanuit de sterke focus op bedrijfskosten hebben corporaties de laatste jaren misschien te veel capaciteit wegbezuinigd.'

De tweede inleider hield een pleidooi voor het opzoeken door de corporaties van de grenzen bij de financiële ratio's, vanuit een ondernemersgeest. Daarbij moeten ze leren meer financieel rendement te maken ten behoeve van een duurzaam financieel model. Corporaties moeten daarbij momenteel, gelet op de grote woningtekorten en kwetsbaarheid van wijken, het maximale halen uit de middelen die ze hebben. Dat vraagt dat ze effectiever en productiever leren ontwikkelen en andere oplossingen nastreven. Zo is er de komende jaren veel te winnen met een industrialisatie van de bouwstroom.

De bijdrage en toegevoegde waarde van corporaties zou zich in het regeerakkoord moeten vertalen in meer middelen, aldus deze inleider. 'Maar als deze vrijkomen, moeten corporaties ook echt aan de bak en leveren. Daarvoor moeten ze ondernemersgeest tonen, de grenzen opzoeken en hun realisatiekracht vergroten.'

De derde inleider stelde dat er al decennialang lange wachtlijsten bestaan voor sociale huurwoningen. 'Dat zouden we niet normaal moeten vinden. Dat geldt ook voor de woningtekorten voor kwetsbare doelgroepen, zoals daklozen en statushouders. Daarbij meten we in Nederland met verschillende maten. Een belegger gaat niet bestaande woningen vergaand verduurzamen als dat financieel niet uitkomt. Net zo goed zou een corporatie niet moeten gaan verduurzamen als de basis - het huisvesten van kwetsbare groepen - nog niet goed geregeld is. Dat is immers de corebusiness van corporaties. Komen daar onrendabele taken bij, dan moet de politiek additionele middelen regelen. Het kan niet zo zijn dat deze taken automatisch worden ondergebracht bij de corporaties.'

Sommige deelnemers toonden zich minder overtuigd van een gebrek aan middelen bij corporaties. Er zijn weinig gevallen bekend van corporaties die in de financiële problemen komen omdat ze te veel taken op zich nemen. Ook wezen deelnemers op de introductie in de financiële ratio's van de beleidswaarde. Daarmee wordt 30% van het potentiële vermogen 'dood verklaard'. Kan een ondernemende corporatie hiermee nog wel scherp aan de wind zeilen?

Er ontstond ook discussie over de Verhuurderheffing. De ene deelnemer vond dat de heffing moet worden afgeschaft. De investeringskracht van de corporaties zou dan meteen fors toenemen, waardoor een veel groter deel van de opgaven kan worden gerealiseerd. Zonder Verhuurderheffing verbeteren zowel de kasstromen als de waarde van het vastgoed. Het maakt hierbij wel verschil uit of de heffing echt wordt afgeschaft, of wordt omgezet in een investeringssubsidie. In het eerste geval verbeteren de kasstromen, in het tweede geval niet waardoor de corporatie toch eerder aan haar limieten zit. De investeringskracht verbetert dan minder sterk dan bij afschaffing.

Een andere deelnemer vond de heffing niet zo'n probleem. 'De efficiency van het pure beheren van de portefeuille van corporaties kan nog steeds een stuk beter. Kijk dus ook naar je eigen handelen en steek de hand in eigen boezem. Daarbij heeft het afschaffen van de beleidswaarde meer effect dan het afschaffen van de Verhuurderheffing. Corporaties zouden zich dus beter daarop kunnen richten. Los daarvan is 40% van de corporaties nu al prima in staat de noodzakelijke woningproductie in de sociale huursector te financieren. De verduurzaming is een ander verhaal. De corporatiesector kan deze opgave niet dragen, al is nog onvoldoende duidelijk in hoeverre technische ontwikkelingen in de toekomst tot betere oplossingen kunnen leiden.'

Weer een andere deelnemer hield een pleidooi om de opbrengst van de Verhuurderheffing te gebruiken voor een nieuw en slim instrument tegen de woningnood. 'Afschaffing van de heffing kan er toe leiden dat de nieuwe minister van Wonen straks binnen de regering met de pet rond moet om geld bijeen te sprokkelen voor het verhogen van de bouwproductie.'

Eensgezindheid was er wel over de verkeerde werking van de Verhuurderheffing, die nu uitpakt als een 'straf op schaarste'. Door de koppeling aan de WOZ-waarde is de heffing het hoogst in de steden met het grootste woningtekort. Waar de corporaties dus de hoogste productie moeten leveren, betalen ze de hoogste heffing. De heffing zou daarom niet meer generiek over het hele land moeten worden ingezet, en/of er moet worden gekeken naar verevening, al naar gelang hoe de regionale woningmarkt in elkaar zit. Een andere deelnemer riep op juist niet te gaan sleutelen aan de Verhuurderheffing. In plaats daarvan: 'Schaf 'm gewoon af.'

Naast het afschaffen van of sleutelen aan de Verhuurderheffing werden nog meer manieren genoemd om de realisatiekracht van corporaties te vergroten en de samenwerking te verbeteren. De ook in het Breed Beraad bepleitte langjarige gebiedsontwikkeling leidt niet meteen of in de eerste jaren tot een versnelling van de nieuwbouw. Om ook op korte termijn al meer te gaan bouwen, zijn andere oplossingen nodig. Moeten corporaties bijvoorbeeld niet alleen maar turnkey gaan afnemen in de nieuwbouw? En in de bestaande bouw niet veel meer overlaten aan aannemers via ketensamenwerking? Bij de corporatie heb je dan vooral goede regievoerders en inkopers nodig, en niet meer een heel ontwikkelbedrijf.

Wat ook helpt op korte termijn is het zorgen voor meer goede grondposities, voldoende planvoorraad, snellere procedures en minder eisen. Er is bij projecten nu te vaak sprake van een stapeling van eisen, ook eisen die tussentijds worden aangepast waardoor procedures weer opnieuw moeten starten.

Naar een nieuw woonbeleid?

De vierde vraag tijdens het Breed Beraad ging over de ordening en regelgeving van het stelsel, en in het verlengde daarvan de rollen en taken van corporaties ('waar ze wel en niet van zijn'): *Wat zou in dit licht anders moeten/kunnen waar het gaat om het woonbeleid van gemeenten en van een nieuw kabinet?*

Andermaal verzorgden drie inleiders een aftrap. De eerste gooide naar eigen zeggen de knuppel in het hoenderhoek. Deze deelnemer sprak van een 'Bermudadriehoek' van Rijk, gemeenten en corporaties 'waar dingen in verdwijnen'. 'Er wordt ieder jaar te weinig gebouwd, ook minder dan de middelen toelaten. We leveren dus niet wat we moeten leveren, en toch vragen we om meer. Het lijkt er dus op dat er nu al voldoende geld is, maar onvoldoende focus. Gemeenten en gemeenteraden krijgen ook onvoldoende greep op het functioneren van corporaties. Tegelijkertijd maken ze zelf te weinig (bouw)plannen voor de toekomst. De gemeenteraden houden zich te veel bezig met alledaagse problemen, terwijl gemeenten in de systematiek van het Gemeentefonds niet worden geprikkeld om op de middellange en lange termijn de planvoorraad op peil te houden. Hoe kunnen deze weeffouten worden hersteld zodat het bouwen wel op gang komt?

Als reactie op deze vraag kwamen alvast enkele suggesties. Zo moeten er in het stelsel meer prestatieprikkels komen. Ook zou je gemeenten bijna moeten dwingen voldoende bouwplannen en grond ter beschikking te stellen en de bestemmingsplannen op orde te maken. Ook werd gepleit voor een hardere maatschappelijke in plaats van financiële sturing. Het is verder nodig de landelijke opgaven en de middelen die daarvoor beschikbaar zijn te vertalen op lokaal en regionaal niveau. Daaraan kan worden gekoppeld welke inspanningen de gemeenten, corporaties en marktpartijen moeten leveren. Tot slot kwam in dit verband ook herverdeling van middelen weer ter sprake.

De tweede inleider op de vierde vraag stelde nog eens het belangrijkste doel achter de opgaven centraal, namelijk dat de buurt waarin je opgroeit niet meer uitmaakt welke kansen je hebt in het leven. Dat iedereen dus volwaardig moet kunnen leven. 'Je moet niet landelijk regelen hoe iedere buurt in Nederland er uit moet zien. Er moeten wel ruimte en middelen komen voor plannen die de domeinen overstijgen, voor de combinatie van werk, onderwijs, zorg, welzijn, veiligheid en wonen. Daarvoor moet worden ingezet op de integrale wijkaanpak, met een langdurige commitment voor twintig jaar. Dat overstijgt dus ook de termijnen van de kabinetten en gemeenten. In het nieuwe kabinet zou er een doorbraakteam moeten komen van de verschillende ministeries. Een nieuwe minister van Wonen of Volkshuisvesting zou ook over de ruimtelijke ordening moeten gaan, om ook te zorgen dat er voldoende bouwplannen kunnen komen. Daarbij zou ook goedkope koop weer mogelijk moeten worden gemaakt, zodat er meer perspectief ontstaat voor buurtbewoners. En er moeten voldoende middelen komen voor het sociale domein, die zodanig worden ingezet dat het de maatschappij op langere termijn besparingen oplevert, door de inzet van meer preventieve maatregelen.'

De derde inleider onderstreepte de noodzaak van meer aandacht voor de ruimtelijke ordening. Om de realisatiekracht van gemeenten te vergroten, moeten zij weer aan ruimtelijke ontwikkelingspolitiek gaan doen, waarbij het zoeken naar en aanwijzen van bouwlocaties, grondverwerving en bouwrijp maken goed worden georganiseerd en gefaseerd. Het Rijk moet hiervoor in de ruimtelijke ordening wel duidelijk maken welke publieke doelen worden nagestreefd. Verder moet het Rijk zich opnieuw uitspreken over wat precies de taken zijn van de corporaties. Daar is na jaren van taakversmalling onder minister Blok weer onduidelijkheid over ontstaan. 'Iedereen worstelt daardoor nu met zijn rol, terwijl de corporatiesector bestaat bij de gratie van de begrenzing daarvan. Zorg er tot slot in de regelgeving voor dat de middelen van de corporaties in de sector blijven.'

Na de inleidingen werd de vraag gesteld of er meer regie nodig is in het wonen en bouwen en zo ja, of gemeenten een sterkere regie van het Rijk zouden accepteren? Ja, antwoordde een deelnemer. 'Als er lokaal niet wordt gebouwd, moet het Rijk kunnen ingrijpen. Er is in de Bermudadriehoek ook een autoriteit nodig die als het nodig is knopen kan doorhakken. Daardoor ontstaat op lokaal niveau meer greep op de bouwinvesteringen in de stad. Gemeenten staan in de frontlinie van de maatschappelijke verontwaardiging. Voor klachten over wachtlijsten wenden mensen zich tot de gemeente. Datzelfde geldt bij onrusten in wijken waar de leefbaarheid achteruit loopt. Om hier meer grip op te krijgen, is helderheid nodig over wie welke rol heeft, op rijks-, provinciaal en lokaal niveau.'

Op het gebied van (nieuwe) regelgeving werd ook gepleit voor meer differentiatie tussen gebieden. Ook moeten afspraken minder vrijblijvend worden. Er is nu bijvoorbeeld voor 2,6 miljard euro aftrek van de Verhuurderheffing gevraagd voor de bouw van 150.000 corporatiewoningen in de komende vijf jaar. Daar is een convenant over gesloten, maar hoe moet dit concreet handen en voeten krijgen? Hoe kan dit meer prestatiegericht worden ingericht? Een andere deelnemer riep corporaties nog op ook achterom te kijken. 'Corporaties verkopen huizen vaak als ze op het eind van hun levensduur komen. Dan ontstaat gespikkeld bezit waarin het ene huis door de corporatie wordt verduurzaamd, en het naastgelegen huis van een particulier niet. Is dat de verduurzamingsstrategie die we moeten volgen? We moeten ook rekening houden met de particuliere opgave, vanuit gemengde verantwoordelijkheden.'

Afsluiting

Afsluitend kon worden geconstateerd dat er een soort van gemeenschappelijke agenda lijkt te zijn, die in het Breed Beraad in verschillende toonaarden werd verwoord. De agenda komt voort uit de omvang van de opgaven rond nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid en betaalbaarheid, en het gedeelde besef dat niemand het alleen kan. Geconstateerd werd ook dat de gebiedsgerichte samenwerking, die in het verleden al vaak is ingezet, weer terugkomt. Om de samenwerking meer inhoud te geven en de

uitvoeringskracht te versterken, zijn andere organisatievormen en methoden en technieken nodig. Tevens moet daarbij het verplichtende karakter van de prestaties die we met elkaar moeten leveren beter worden verankerd. Daar is de overheid voor nodig, maar ook de uitvoeringskracht van de eigen organisaties.

Om tot een echte doorbraak te komen, zijn daarnaast mensen nodig die elkaar snappen en vertrouwen en die samen iets willen. Mensen die elkaar niet de zwarte piet toespelen, maar samen ieder jaar bouwrecords halen. Als we dat samen kunnen realiseren, doen we het heel goed.

DEELNEMERS

Heleen Aarts	Amvest / Forum SV
Marja Appelman	Ministerie van BZK
Gertjan van der Baan	Vesteda
Mohamed Baba	Haag Wonen
Martijn Balster	Gemeente Den Haag
Wienke Bodewes	Bodewes&Bodewes / Forum SV
Cees van Boven	Woonzorg Nederland
Hester van Buren	Rochdale
John Cüsters	Cüsters Teksten
Bert van Delden	Ministerie van BZK / Forum SV
Marije Eleveld	Bo-Ex
Carolien Gehrels	Arcadis / Forum SV
Rob Haans	de Alliantie
Henk Jagersma	Gemeente Amsterdam
Marieke Kleiboer	Ministerie van VWS
Emile Klep	Woonplus Schiedam
Willem Krzeszewski	Staedion
Bas Kurvers	Gemeente Rotterdam
Marien de Langen	Stadgenoot / Forum SV
Nicole Maarsen	SAREF
Harry Platte	Parteon
Martin van Rijn	Aedes / Forum SV
Rob Rötscheid	WSW
Roeland van der Schaaf	Gemeente Groningen
Jan van der Schaar	
Yasin Torunoglu	Gemeente Eindhoven
Christa van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Douwe Wielenga	Rli
Dirk Jan van der Zeep	Portaal

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'stedelijke vernieuwing en corporaties in de jaren twintig' dat op donderdag 28 januari 2021 van 18.30 uur - 20.30 uur via Microsoft Teams wordt gehouden.

Achtergrond

Investeren in zowel de uitbreiding van de woningvoorraad als in de leefbaarheid en duurzaamheid van -met name de meest kwetsbare delen van- de bestaande woningvoorraad, met oog voor woonwensen en betaalbaarheid. Dat is met betrekking tot wonen en woningbouw ook voor de jaren twintig de kern van de stedelijke vernieuwingsopgave. Bij de uitbreiding van de woningvoorraad vormt de (bekostiging van de) bereikbaarheid/ontsluiting van nieuwe woning-locaties, zoals Havenstad Amsterdam, doorgaans een belangrijke randvoorwaarde. De verbetering van de leefbaarheid en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad is -in ieder geval in de meest kwetsbare delen van die voorraad, zoals Rotterdam-Zuid-meestal niet haalbaar zonder een gelijktijdige (integrale) inzet op het gebied van onderwijs/jeugd, werk/armoede, zorg/gezondheid en veiligheid/ondermijning.

Corporaties staan met betrekking tot wonen en woningbouw aan de lat voor ruwweg een derde van deze stedelijke vernieuwingsopgave. Hiermee zijn ook in de jaren twintig tientallen miljarden euro's gemoeid. Van corporaties wordt hierbij met name verwacht, dat zij -bedrijfseconomisch verantwoord- zorgen voor goede, betaalbare huisvesting voor de kwetsbaarste mensen in onze samenleving. En dat ze deze opgave aanpakken in goede samenwerking met zowel huurders en gemeentebesturen als marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars, vervoerders et cetera) en sociaal-maatschappelijke partijen (scholen, zorgverleners, politie et cetera).

In algemene zin is deze (investerings)opgave voor corporaties van alle tijden. Tegelijkertijd is sprake van een aantal ontwikkelingen in onze samenleving, in het (institutionele) krachtenveld waarin corporaties opereren en in de corporatiesector zelf, die vragen oproepen over de concrete invulling die corporaties in de jaren twintig - met oog voor de betaalbaarheid van het wonen- aan hun dubbelopgave willen/kunnen/moeten geven. Concreet gaat het hierbij onder andere om demografische ontwikkelingen (waaronder de voortdurende vergrijzing en de huishoudens-verkleining), ontwikkelingen in het sociaal domein (waaronder met betrekking tot zorg en wonen voor kwetsbare groepen), de noodzakelijke verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het aandeel betaalbare huur en koop in nieuwbouw-ontwikkelingen; maar ook om de investerings-capaciteit van corporaties, de efficiency van hun bedrijfsvoering, hun samenwerking met huurders, gemeenten, marktpartijen en sociaal-maatschappelijke partijen en bovendien om het rijksbeleid in volgende kabinetperiodes.

Centrale vragen

Tegen deze achtergrond wordt tijdens het Breed Beraad de gedachtewisseling, tussen -vanuit verschillende invalshoeken bij het centraal gestelde thema betrokken- deelnemers, toegespitst op de volgende vragen:

1. Waar willen/kunnen/moeten corporaties, in het licht van maatschappelijke ontwikkelingen en met oog voor woonwensen en betaalbaarheid, de komende jaren accenten leggen in hun bijdrage op het gebied van wonen en woningbouw in stedelijke gebieden?
2. Wat betekent dit voor de samenwerking/verhouding tussen corporaties en huurders, gemeenten, marktpartijen en sociaal- maatschappelijke partijen?
3. Hoe verhoudt een en ander zich tot de investeringscapaciteit en bedrijfseconomische efficiency, de organisatorische capaciteit en kwaliteit van en de onderlinge verhoudingen (waaronder ruimte voor verevening) tussen corporaties?
4. Wat zou in dit licht anders moeten/kunnen waar het gaat om het woonbeleid van gemeenten en van een nieuw kabinet?

Agenda

- 18.15 uur Inloop via Zoom
- 18.30 uur Welkomstwoord en opening door Martin van Rijn (voorzitter)
- 18.40 uur Gedachtenwisseling over vraag 1
- 19.05 uur Gedachtenwisseling over vraag 2
- 19.30 uur Gedachtenwisseling over vraag 3
- 19.55 uur Gedachtenwisseling over vraag 4
- 20.20 uur Afronding door Martin van Rijn

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-oeveren
- 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 rijksbemoediening 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 tweesprong'
- 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: op weg naar 2035
- wonen en (ouderen)zorg
- corporaties naar een volgende fase
- stadsvernieuwing 3.0?
- novi en novex?
- exploring the city in and after times of corona
- integrale aanpak zes stedelijke vernieuwingsgebieden

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
- werkexcursie Eindhoven
- webinar de toekomst van het platteland

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 en cetera).

BESTUUR & RAAD VAN ADVIES

Bestuur

Drs. M.J. van Rijn	Voorzitter Aedes	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Directeur-eigenaar Bodewes&Bodewes	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Bijzonder hoogleraar Grootstedelijk Problematiek Wibautleerstoel UvA	secretaris
Drs. H.M.A. Aarts MRE	CEO Amvest	lid
Drs. C. van der Burg	Directeur-generaal Mobiliteit Ministerie van IenW	lid
Drs. C.G. Gehrels	European Cities Director Arcadis	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
D.P. Stuurman	Stedelijk Directeur Sociaal Gemeente Amsterdam	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen Ministerie van BZK	adviseur

Raad van Advies

Drs. E.M. Agricola	Commissie Welstand en Monumenten Rotterdam
M.J.H. Balster MSc	Gemeente Den Haag
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
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
Ir. K. Laglas	Ymere
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 Randerlaat	SITE urban development / MCD
J.W. Remkes	Raad van Advies Forum SV
R. van der Schaaf	Gemeente Groningen
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vestia
Prof. dr. P. Schnabel	Universiteit Utrecht
Ir. P.O. Vermeulen	Raad van Advies Forum SV
Drs. D.J. van der Zeep	Portaal
Ing. J.P. van Zomeren	ERA Contour