Duurzaam investeren in vitale steden

Een nieuw programma in een veranderende omgeving

Stedelijke corporaties staan voor een nieuwe, veranderde opgave. Kennisplatform Corpovenista, het samenwerkingsverband van stedelijke woningcorporaties (de Alliantie, Eigen Haard, Havensteder, Portaal, Stadgenoot, Tiwos, Vidomes, Woonbedrijf, Wonen Breburg, Woonbron, Woonstad en Ymere) en Aedes, wil haar activiteiten in de komende jaren richten op die veranderde opgave en de veranderende positie die corporaties in stad en regio zullen gaan innemen.

We zijn er van overtuigd dat de zorg voor een goede kwaliteit van wonen aandacht vergt voor zowel het ontwikkelen van vastgoed als voor een gezond leefklimaat. Een duurzame bijdrage van de corporaties aan de kwaliteit van de stad is alleen mogelijk als de beschikbare middelen effectief en efficiënt worden ingezet. We hebben ervaren dat samen investeren in het ontwikkelen van kennis en methoden loont. Het levert een scherper inzicht in de vraagstukken waar iedere corporatie mee wordt geconfronteerd. Door samenwerking kan de kennisontwikkeling op peil blijven en verspilling worden voorkomen doordat niet op verschillende plaatsen het wiel opnieuw wordt uitgevonden. Bovendien hebben we ervaren dat door het samenwerken de nieuw verworven kennis professioneler en efficiënter is te delen en te borgen.

Binnen Kennisplatform Corpovenista werken we samen met een open mind en met een actieve bijdrage van alle betrokkenen. Vanuit een gezamenlijk gedeelde visie op het belang van de stad en de mogelijke bijdragen van corporaties in de stad, bepalen we zelf onze rol passend bij de lokale omstandigheden. Nieuwe inzichten die voortkomen uit onderzoek of kennisuitwisseling vormen extra informatie, op basis waarvan iedere deelnemer zelfstandig zijn beleidskeuzen formuleert. Het platform is onafhankelijk, is geen belangenbehartiger als de Vernieuwde Stad of Aedes. Het werkt met een flexibel programma en een eigen herkenbaar gezicht en positie op basis van afstemming met andere kennisplatforms als Futura en Platform 31.

Veranderende staat, stad en corporatie

De grote veranderingen op dit moment in de maatschappij en het rijksbeleid, lijken geen incidentele zaken ten gevolge van de economische crisis sinds 2008, maar onderdeel van grote structurele veranderingen in de maatschappij en welvaartsstaat. De algemene noemer daarbij is dat steun van de overheid niet langer een structureel recht is, maar eerder een tijdelijke ondersteuning. Bewoners zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk, c.q. moeten weer zelf verantwoordelijk worden. Hoewel een expliciete en uitgewerkte visie van het kabinet op het wonen op dit moment nog node wordt gemist, moeten we concluderen dat alles wijst in de richting van een fundamentele wijziging als gevolg van die verandering van de inrichting van de welvaartsstaat.
In dit scenario krijgt ook sociaal wonen het karakter van een sociale voorziening. Niet langer bedoeld voor een brede doelgroep, maar alleen voor groepen die echt niet zonder hulp in hun huisvesting kunnen voorzien. Vanuit deze visie kan sociale huursector krimpen in omvang en takenpakket. De vraag is dan hoe corporaties die krimp zullen realiseren. Tegelijkertijd realiseren we ons dat dit één scenario is, waarvan het de vraag is of en in welke mate het zich zal voltrekken. Dus is het goed om ook andere scenario's in het vizier te houden en alert te zijn op signalen die wijzen in de één of andere richting.

Op de woningmarkt zijn nog veel zaken onduidelijk, maar het lijkt welhaast onafwendbaar dat het wonen duurder zal worden voor huurders. De algemene tendens om de huren op, of in ieder geval dichter bij, het marktniveau te brengen, lijkt onomkeerbaar. Het daarmee gepaard gaande grotere beroep op de huurtoeslag zal niet onbeperkt toegestaan worden. Naar verwachting zal een groter beroep op de huurtoeslag leiden tot bezuinigingen en een strenger stelsel. Het zal waarschijnlijk leiden tot een afnemende kwaliteitsconsumptie, waarbij het de vraag is hoe corporaties die afnemende kwaliteitsconsumptie gaan faciliteren.

Stedelijke vernieuwing, met uitzondering van het Kwaliteitsprogramma Rotterdam-Zuid, is van de landelijke beleidsagenda afgevoerd. In de jaren '90 werden manifeste fysieke kwaliteitsachterstanden geconstateerd en voorzien op basis van de voorspelde economische groei en daarmee gepaard gaande te verwachten toename van de kwaliteitsconsumptie. De fysieke problemen in de woningvoorraad zijn sterk verminderd, maar dat wil niet zeggen dat alle wijken in een prima conditie zijn. De acute problemen in stadswijken lijken vooral te bestaan uit sociale en economische problemen die een nadelig effect hebben op de leefbaarheid. De integrale wijkvernieuwing, waarvoor een allesomvattend programma gemaakt werd en van boven af op wijken werd ingegrepen, is voorbij. Het focuspunt is niet langer de transitie naar een (deels) nieuwe woningvoorraad en (deels) nieuwe bewoners. We zullen met de bestaande voorraad en bewoners de verbetering moeten bereiken en aanwezige leefbaarheidsproblemen moeten aanpakken. Daarnaast zullen bevolkingskrimp in een aantal gebieden in het land en de nog jaren groeiende vraag naar huisvesting in het noorden van de Randstad gelijktijdig om aandacht vragen, evenals de uitdaging om de voorraad meer duurzaam te maken.
De beschikbare budgetten zullen afnemen door het vervallen van overheidsmiddelen voor stedelijke vernieuwing en de invoering van de verhuurdersheffing. Het zal noodzakelijk zijn om op zoek te gaan naar nieuwe samenwerkingsverbanden en coalities met partijen buiten de sector: in de zorg, in de energievoorziening, etc.

Door de decentralisatie van grote delen van het rijksbeleid (WMO, jeugdzorg, werk naar vermogen, onderwijs, etc.) zijn de gemeenten zich aan het reorganiseren. Zij krijgen voor al die nieuwe taken echter veel minder budget dan voorheen beschikbaar was. Daarmee ontstaat ook op lokaal niveau voor de corporaties een nieuwe situatie waarbij de vraag is hoe zij kunnen samenwerken met die nieuwe gemeenten. De bestuurlijke vrijheid voor woningcorporaties zal hoe dan ook afnemen: de politiek is daar op uit. De wijze waarop het werkgebied van woningcorporaties ingeperkt zal worden zal rond de zomer van 2013 meer duidelijk worden als het kabinet met haar voorstellen naar buiten zal komen in de novelle op de Woningwet.

Waar we ons op richten

Kennisplatform Corpovenista richtte zich in de afgelopen periode vooral op de ontwikkeling van wijken. De boven geschetste ontwikkelingen in de context zullen daar echter grote invloed op hebben en ook op wat corporaties aan kunnen en aan mogen pakken. We leggen daarom de nadruk in de komende periode zowel op de corporatie in relatie tot de stad (het 'duurzaam investeren in vitale steden') alsook op de positionering van stedelijke corporaties in een veranderende omgeving (overheid, markt, samenleving). Dat leidt tot de volgende omschrijving van het doel voor de komende termijn:

Kennisplatform Corpovenista initieert kennisontwikkeling en kennisdeling over:

1. **effectieve en voor corporaties relevante interventies gericht op een duurzame ontwikkeling van stad en regio,**
2. **de positionering van corporaties in relatie tot de actuele ontwikkelingen in economie, samenleving en overheidsbeleid.**

We kijken bij deze twee invalshoeken naar (deels) dezelfde maatschappelijke opgaven, maar wel vanuit een verschillend perspectief. De maatschappelijk opgaven doen zich voor op het niveau van de straat, de wijk, de stad en regio, maar als de sector als geheel, Tijdens de verschillende onderzoeken en kennisuitwisseling zullen we de samenhang tussen de verschillende activiteiten en de twee genoemde invalshoeken bewaken door het leggen van dwarsverbanden en het organiseren van het gesprek.

Dit programma is het resultaat van gesprekken binnen (de deelnemende organisaties van) het platform, een uitvoerige externe consultatie[1] en een expertmeeting[2]. De maatschappelijke context is zich echter snel aan het ontwikkelen. Het platform kan en wil daarom niet alle vragen voor de komende vier jaar nu al benoemen. Het zal in de komende jaren, in gesprek met de omgeving haar programma aanvullen en bijsturen. Als eerste stap richt het platform haar activiteiten op een deel van de onderstaande vraagstukken. Bij die projecten staat vermeld dat de start in juni 2013 plaatsvindt. De andere projecten zullen later aangepakt worden, op basis van de beschikbare capaciteit binnen het platform en de gevoelde urgentie. Zie voor actuele informatie: www.corpovenista.nl .

1. Duurzaam investeren in de ontwikkeling van vitale steden

Wereldwijd staan steden onder druk, een steeds groter deel van de bevolking woont in een stedelijke omgeving. Nederland vormt daarop geen uitzondering. Deze verdere urbanisering gaat gepaard met grote regionale verschillen in economische ontwikkeling. Er is grote verscheidenheid in de wijze waarop steden en regio's zich in het postindustriële tijdperk ontwikkelen en in staat zijn om de stap naar de diensten- en kenniseconomie te maken. Groei in delen van het land gaat gepaard met bevolkingskrimp in andere delen, waarbij ook de stedelijke woongebieden niet buiten schot blijven. Voorlopig zal de bevolking landelijk nog groeien en zal de druk toenemen, op termijn daalt het aantal inwoners en kunnen nieuwe migratieprocessen op gang komen. De ontwikkeling van de stad is continue en nooit af. De stad biedt bij uitstek kansen voor vernieuwing door de confrontatie van culturen, door ruimte voor creativiteit en nieuwe economische initiatieven. De stad kan ook niet los gezien worden van haar functie in de regio.

De vitale stad is dynamisch, biedt ruimte voor vernieuwing maar ook waarborgen voor haar inwoners. Bewoners voelen zich veiliger en welkom in hun directe omgeving, ervaren eigenaarschap, als zij de kwaliteit van het wonen en de buurt kunnen beïnvloeden. Gezonde woningen en buurten bieden het startpunt voor persoonlijke ontplooiing en groei, voor nieuwe initiatieven en ondernemerschap. Diversiteit in het aanbod maakt het mogelijk om in alle levensfasen binnen de stad een passende omgeving te vinden. De vitale stad biedt extra zorg voor haar zwakste bewoners.

Wij realiseren ons dat de bijdrage van corporaties aan de vitale stad bescheiden is, maar willen die ook niet onderschatten. Corporaties zorgen voor het ongestoorde woongenot van hun huurders door voldoende goede en betaalbare woningen aan te bieden. Zij zorgen samen met bewoners, de gemeente en andere partijen die een belang in de buurt hebben, voor een leefbare woonomgeving. Aankoop, nieuwbouw, transformatie, verhuur en verkoop zijn instrumenten die ruimte kunnen geven aan de dynamiek waar de vitale stad om vraagt. Gebiedsbeheer, woonruimteverdeling en functieverandering van voorzieningen of kantoorpanden stijgt uit boven het belang van de wijk en vraagt om afstemming op stedelijk niveau en mogelijk geheel nieuwe vormen van samenwerking tussen partijen.

Duurzaam investeren is investeren in gebouwen, buurten, processen en mensen, die de komende ontwikkelingen aan kunnen. Corporaties onderscheiden zich van overheid en markt door het lange termijn perspectief en weloverwogen ingrepen die hun rendement maatschappelijk én economisch, soms mogelijk pas op langere termijn, opleveren. Kennisplatform Corpovenista richt zich vanuit dit perspectief op het vinden van nieuwe passende strategieën en interventies.

Wat zijn nu die ontwikkelingen die op de stad afkomen en welke interventies zijn nodig om de vitaliteit van de stad te bevorderen? Hoe kunnen corporaties, zeker in het licht van de huidige ontwikkelingen, nog effectiever interveniëren? Binnen het platform zijn tien onderwerpen benoemd die zijn uitgewerkt naar achtergrond/motief, vraagstelling (en soms deelvragen), planning en beoogd resultaat.

1.1 Het volgen van de ontwikkelingen in buurten en wijken

Achtergrond
Een grootscheepse fysieke aanpak van wijken is niet meer opportuun. De nadruk ligt op ontwikkelend beheren, op het op tijd kleinschalig ingrijpen of activeren. Dat vergt het nauwgezet volgen van ontwikkelingen in de wijken en buurten. Het vergt een goede analyse welke groep(en) bewoners juist bij de wijk passen. Bij de keuze voor een voorraad- en aanpakstrategie in buurten en wijken en het bepalen van de prioriteit, is lokale context van belang en zijn gelijke kwaliteitsniveaus geen uitgangspunt. Corporaties gebruiken verschillende indicatoren en criteria zoals upgrading/downgrading van vastgoed/ bewoners om de ontwikkelingen te volgen. Er worden verschillende instrumenten gebruikt zoals early warningsystemen, de 'Leefbaarometer', indexen zoals de veiligheidsindex of de sociale index. De wijze waarop corporaties er mee omgaan hangt overigens ook af van het type corporatie.

Vraagstelling
Welke indicatoren, criteria en instrumenten gebruiken corporaties om de ontwikkelingen in wijken en buurten te volgen en hoe kunnen we die werkwijzen verbeteren? We kunnen een aantal deelvragen onderscheiden:

a. Is het volgen van de ontwikkelingen gericht op de stenen of de mensen?
b. Welke typologieën van woningen/buurten/wijk en van mensen gebruikt men?
c. Hoe wordt in het volgen en de analyse onderscheid gemaakt naar de combinatie van verschillende woonmilieus en groepen bewoners?
d. Hoe helpen indicatoren, criteria, instrumenten en typologie om tot aanpak en prioriteit te komen?
e. Wordt bij het volgen van de ontwikkelingen ook een link gelegd naar gepleegde interventies en effectmeting?
f. Welke rol speelt de datahandling daarbij?

Bij de beantwoording van de vragen is het relevant om onderscheid te maken naar:

- aard van de stad: G4 – G32 - overig
- aard van de corporatie: zie bijvoorbeeld onderzoek 'De Omslag' van Stipo

Aanpak en planning:
We richten ons al eerste op kennisuitwisseling tussen de in het platform deelnemende corporaties. Hoe gaan de verschillende corporaties er nu mee om? Deze uitwisseling en

inventarisatie kan zelf ter hand worden genomen, waarbij mogelijk enkele externen worden uitgenodigd ter inspiratie/ondersteuning van de uitwisseling.

Beoogd resultaat

- State of the art ten aanzien van systemen die door de deelnemende corporaties gebruikt worden;
- Uitwisseling en reflectie op de nu gebruikte systemen en procedures;
- Verdieping van het inzicht in wat nodig is om ontwikkelingen te volgen in de veranderende context om tot verbetering van de werkwijze te komen .

1.2 Interventies van corporaties en dynamiek in de stad

Achtergrond

'De woningmarkt zit op slot', zo wordt regelmatig gesteld. Het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt lijkt niet ter discussie te staan. Het gebrek aan dynamiek zou slecht zijn voor starters en woningzoekenden, voor corporaties en voor de instroom in de stad: 'Dynamiek en de stad horen bij elkaar'. Door het terugvallen van de bouw, komt er ook meer druk te staan op het efficiënt inzetten van de bestaande woningvoorraad.
Voordat we ons willen verdiepen in welke instrumenten effectief zijn om de dynamiek te bevorderen, willen we eerst meer inzicht hebben in de aard van het probleem: Welke problemen ontstaan door het gebrek aan dynamiek? Geldt het vooral als een probleem voor de instituties of als een probleem voor de individuele mensen? Geldt het voor specifieke groepen (potentiele of zittende) bewoners? Geldt het als probleem voor alle soorten wijken? Wat zijn de effecten op de economie, voor de stad, voor de gezondheid?
In tweede instantie richten we ons op de vraag welke instrumenten zijn ontwikkeld door corporaties om de dynamiek te vergroten. Er worden experimenten ontwikkeld zoals zoeken naar treintjes van verkopen (www.verkoopjehuiswel.nl, www.zelfaanbod.nl), samengestelde woningruil met meerdere betrokkenen, 'friends'-formule (meerdere personen in een woning: lagere woonlasten), verhuizen voor ouderen aantrekkelijk maken. Wat zijn de effecten voor de verschillende groepen bewoners? Wat betekent (het bevorderen van) dynamiek voor de overige zittende bewoners?

Vraagstelling

De centrale vraag is: wat is gewenste dynamiek (i.t.t. ongewenste/neutrale dynamiek) en op welke wijze kunnen corporaties die het best bevorderen?
We onderscheiden de volgende deelvragen:

a. Wat zijn de gevolgen van (het ontbreken van) dynamiek op de woningmarkt voor de mensen, de instituties en de wijken?
b. Heeft dit ook nadelige gevolgen voor andere velden, zoals de gezondheid, de economische ontwikkeling, de leefbaarheid?
c. Wat belemmert mensen om te verhuizen?
d. Welke interventies van corporaties in vastgoed, leefbaarheid en toepassing van regels kunnen de dynamiek bevorderen?
e. Wat kan nog meer worden bedacht om dynamiek op gang te brengen?

Aanpak en planning

In de uitwerking onderscheid maken tussen verhuizen van huur-huur, huur-koop, koop-huur en koop-koop (waarbij het ook gaat om bijzondere koopconstructies waar corporaties bij betrokken zijn zoals koopgarant, koopcomfort, MVE etc.). Daarnaast rekening houden met het effect van ingezet beleid voor andere gebieden in de stad. Hier ligt ook een relatie met vraag 1.3 over de ruimtelijke uitsortering .
Start van dit project: juni 2013, afstemming met al lopende experimenten en onderzoek van Platform 31 is daarbij de eerste stap.

Beoogd resultaat

- Een antwoord op de metavraag wat de effecten zijn van het ontbreken van dynamiek voor de stad, de bewoners en partijen.

- Samenhangend gedegen en gedetailleerd inzicht in dynamiek-belemmerende en dynamiek-bevorderende interventies.

1.3 Segregatie/ruimtelijk uitsortering als gevolg van overheidsbeleid en crisis

Achtergrond
Het rijksoverheidsbeleid bepaalt voor een zeer groot deel wat wij als corporaties nog kunnen doen en ook hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Het gaat bijvoorbeeld om verkoopplicht, verhoging van huren, hypotheekrenteaftrek, en de afdrachtregeling. Dat het financiële effecten heeft is evident. Het is ook evident dat het gevolgen heeft voor de omvang van de met huurtoeslag bereikbare sociale woningvoorraad. Die zal krimpen, mogelijk wel met een derde. Maar de gevolgen voor de bevolkingssamenstelling van onze steden, wijken en buurten is onbekend. Corporaties streven naar een, al dan niet geactualiseerde versie (lees eerdere Corpovenista-onderzoeken er nog op na) van een 'ongedeelde stad'. Als we dat streven handhaven, komt de vraag op of dat nog wel mogelijk is gezien de kwaliteiten van de bestaande voorraad. Wat moeten we daar dan voor doen? Meestal blijven de woningen staan maar de exploitatievorm (huur/koop) en het prijsniveau kunnen mogelijk wel wijzigen.

Vraagstelling
a. Wat zijn de gevolgen van het (rijks)overheidsbeleid en de (financiële) crisis op de ruimtelijke uitsortering van de bevolking van de stad en regio, gegeven de grote verschillen in spreiding naar eigendom en kwaliteit van de woningvoorraad?
b. Welke interventies zijn mogelijk om eventuele ongewenste effecten te voorkomen?
c. Welke rol kan de woonruimteverdeling (in brede zin) in dit verband spelen? Denk ook aan de uitzonderingsmogelijkheden (Rotterdamwet).

Belangrijk is om goed in beeld te krijgen in hoeverre ruimtelijke uitsortering het gevolg is van keuzeprocessen van woningzoekenden dan wel van institutionele (on)mogelijkheden (markt, regelgeving, etc.)
Bij het in beeld brengen van de gevolgen onderscheid maken naar:
- De verschillende segmenten in de huurwoningvoorraad (≤ €375; €375 - €575; €575 - €680; >€680);
- Etniciteit verschillende bevolkingsgroepen en/of allochtoon/autochtoon;
- Sociaal economische positie: inkomen, vermogen, rijk/arm, opleidingsniveau en/of geaggregeerd kansarm/ kansrijk;
- Sociaal demografische samenstelling: leeftijd, huishoudentype;
- Woningtype: eengezins/meergezins, onderscheiden naar grootte woning.

Aanpak en planning
Gestart kan worden met het in kaart brengen van de situatie nu en de al eerder voorziene (autonome) ontwikkelingen (inclusief het voorraadbeleid van de corporaties voor de start van Rutte II). Pas nadat het overheidsbeleid nader is gedefinieerd, te verwachten na de zomer met de novelle op de Woningwet, kunnen we d.m.v. scenarioanalyses de gevolgen preciezer in kaart (laten) brengen op basis waarvan corporaties (eventueel ander) beleid kunnen bepalen. Naast het verrichten van scenarioanalyses is een inventarisatie van het voorgenomen beleid van de in het platform deelnemende corporaties noodzakelijk om antwoord te kunnen geven op de vraag welke ontwikkeling het meest waarschijnlijk is.

Beoogd resultaat
- Inzicht in de ruimtelijke effecten waarmee ook het debat over deze maatregelen gevoed kan worden;
- Inzicht in mogelijke interventies om ongewenste effecten te voorkomen

1.4 Het vraagstuk van de betaalbaarheid

Achtergrond
Het rijksbeleid zal de komende tijd leiden tot een stevige opwaartse druk op de huurprijzen. In 'Wonen 4.0' is het streven naar het verhogen van de huren in de sociale voorraad naar het

marktniveau zelfs als doelstelling opgenomen. Deze huurprijsverhoging zal leiden tot een inkrimping van de bereikbare huurwoningvoorraad en tot een groter beroep op de huurtoeslag, welke laatste ontwikkeling weer zal leiden tot maatregelen tot beperking van de huurtoeslag. Ter geruststelling wordt gesteld dat de omvang van de bereikbare voorraad veel groter is dan het aantal huishoudens in de primaire doelgroep. Gelijktijdig kan op basis van diverse rapporten geconcludeerd worden dat de woonlastendruk voor grote groepen huurders al zeer groot is en de maatregelen die druk alleen maar vergroten omdat de huurtoeslag in haar huidige vorm de huurverhoging maar ten dele compenseert. Het leidt tot discussie in hoeverre de corporaties nog een taak hebben om de betaalbaarheid te garanderen, meer realistisch gesteld: om de betaalbaarheid mede te bevorderen. De discussie over de betaalbaarheid lijkt politiek echter nauwelijks opportuun en leidt nauwelijks tot opschudding, terwijl het ontbreken van een heldere beslechting van de discussie er anderzijds toe bijdraagt dat deze discussie keer op keer impliciet terugkomt.

Vraagstelling
Wat zijn de gevolgen van het ingezette huurbeleid voor de betaalbaarheid? Wat betekent dit voor de leefsituatie van mensen met een laag inkomen?
Bij het in beeld brengen van de gevolgen voor de in het platform deelnemende corporaties onderscheid maken naar:

- De verschillende segmenten in de huurwoningvoorraad (≤ €375; €375 - €575; €575 - €680; >€680);
- Etniciteit verschillende bevolkingsgroepen en/of allochtoon/autochtoon;
- Sociaal economische positie: inkomen, vermogen, rijk/arm, opleidingsniveau en/of geaggregeerd kansarm/ kansrijk;
- Sociaal demografische samenstelling: leeftijd, huishoudentype;
- Woningtype: eengezins/meergezins, onderscheiden naar grootte woning.

Aanpak en planning
De analyse bij dit onderwerp komt voor een deel overeen met de analyse van project 1.3. Het is zaak om bij de inventarisatie van de gegevens bij de betreffende corporaties, gelijk ook de benodigde gegevens voor project 1.3 op te vragen, zodat bij latere aanpak van 1.3 snel gehandeld kan worden en corporaties niet twee keer bevraagd hoeven te worden.

Het project start met het in kaart brengen van de situatie nu en in verleden en (autonome) ontwikkelingen. Pas nadat overheidsbeleid nader is gedefinieerd, te verwachten na de zomer met de novelle op de Woningwet, kunnen we d.m.v. scenarioanalyses de gevolgen preciezer in kaart (laten) brengen op basis waarvan corporaties (eventueel ander) beleid kunnen bepalen.
Naast het verrichten van scenarioanalyses is een inventarisatie van het voorgenomen beleid van de in het platform deelnemende corporaties noodzakelijk om antwoord te kunnen geven op de vraag welke ontwikkeling het meest waarschijnlijk is.
Op basis van de nu al bekende onderzoeksrapporten en de op te vragen gegevens zouden een aantal deskundigen gevraagd kunnen worden om een essay te schrijven waarbij de verschillende aspecten van de betaalbaarheidskwestie over het voetlicht gebracht kunnen worden. Vervolgens zou een debat georganiseerd kunnen worden over de betaalbaarheid.
Start van dit project: juni 2013.

Beoogd resultaat

- Inzicht in de effecten voor de betaalbaarheid waarmee het debat over de maatregelen gevoed kan worden;
- Inzicht in mogelijke interventies om ongewenste effecten te voorkomen

1.5 Het effect van verschillen in interventies van corporaties

Achtergrond
In stedelijke gebieden is vaak sprake van verschillende corporaties binnen een woningmarkt, vaak ook van verschillende corporaties in een stad en zelfs wel van verschillende corporaties

in een wijk of buurt. Corporaties verschillen in positie, structuur en aard en voeren verschillend beleid. Dat geldt zowel wat betreft de aanpak van de voorraad, het huurprijsbeleid, woonruimteverdeling als interventies ten bate van de leefbaarheid. Waar de ene corporatie zich inzet om eengezinswoningen beschikbaar te houden voor grote gezinnen, zet een andere corporatie ze allemaal in de verkoop. Een zelfde verscheidenheid in beleid kan men tegenkomen op vrijwel alle beleidsterreinen. Dit past allemaal onder het motto 'eenheid in verscheidenheid'.

Vraagstelling
Wat zijn de effecten van verscheidenheid in beleid van verschillende corporaties binnen een aaneengesloten woningmarkt?
Deelvragen zijn:

a. Op welke gebieden ziet men met name verscheidenheid in beleid in gebieden waar meer corporaties gelijktijdig werkzaam zijn?
b. In welke mate verzwakt of versterkt de verscheidenheid in beleid de effectiviteit van het beoogde beleid voor de betreffende corporatie, voor de betreffende wijk, voor andere wijken, voor de stad en voor de verschillende groepen bewoners?
c. Wat zijn de sociaal-ruimtelijke gevolgen van verschil in strategie en beleid van verschillende corporaties in een gebied?
d. Op welke wijze is afstemming geregeld in verschillende steden en met welk resultaat?

Aanpak en planning
Deze vraagstelling wordt beïnvloed door de (historische) verdeling van het woningbezit binnen een woningmarkt, stad, wijken en buurten. Traditioneel zijn bijvoorbeeld de verschillen tussen de naoorlogse wijken van Rotterdam (in handen van één, doorgaans specifiek voor die wijk opgerichte corporatie) en Amsterdam (verdeling van complexen over alle corporaties). Beschouwd op een wat hoger schaalniveau komt het vraagstuk echter in vrijwel elke stad terug. Nader bepaald zal moeten worden hoe breed het onderzoek wordt ingezet: welke terreinen zouden in de beschouwing betrokken moeten worden? Er zijn meer mogelijkheden: huurprijsbeleid, beschikbaarheid van grote (en/of eengezins)woningen; verkoopbeleid en het prijsbeleid daarbij, etc.

1.6 Verschuiving in eigendom: effecten in beheer

Achtergrond
Steeds vaker zullen naar exploitatievorm (huur/koop) gemengde complexen of straten ontstaan. Corporaties worden dan VvE-corporatie en dat heeft effect voor beheer van buurt en omgeving. Daarnaast interveniëren corporaties in de particuliere woningvoorraad om een halt toe te roepen aan een negatieve kwaliteitsspiraal in buurten met veel particulier bezit. Er zijn ook ontwikkelingen om bewoners meer wijkeigenaarschap te geven als onderdeel van de 'civil society' (zie ook project 2.3). De wijze waarop corporaties zijn georganiseerd past niet altijd bij de wijze waarop bewoners hun zaken willen regelen (zelforganisatie/netwerken).

Vraagstelling
Wat betekenen de verschuivingen in eigendom voor het beheer en de organisatie van de corporatie?
We onderscheiden vooralsnog de volgende deelvragen:

a. Welke ervaringen zijn er om een goede VvE corporatie te zijn?
b. Hoe kunnen we andere vormen van eigenaarschap faciliteren of stimuleren?
c. Welke belemmeringen (regelgeving, culturele, politieke) zijn er voor toepassing?
d. Welke mogelijkheden zijn er voor een 'corporatie nieuwe stijl'?

Aanpak en planning
Er is al veel uitgezocht op dit gebied in de afgelopen jaren. Dat materiaal kan als eerste worden verzameld, waarbij mogelijk een of meerdere experts op dit gebied betrokken kunnen worden.

Beoogd resultaat

- State of the art van VvE-beheer door corporaties
- Nieuwe inspiratie/innovatie van beheer

1.7 Europese instroom

Achtergrond

Mensen die uit Oost-Europa komen en werk zoeken in Nederland, komen gezien hun lage opleiding vooral terecht in het zuidelijke deel van de Randstad. Hier veroorzaken zij in sommige gevallen overlast in buurten, maar verrichten wel laagbetaalde werkzaamheden waar wij in Nederland behoefte aan hebben. Voor wonen zijn ze vaak aangewezen op de particuliere markt met als gevolg overbewoning en uitbuiting. Kunnen of moeten corporaties hier een rol in spelen, moeten we deze ontwikkelingen stimuleren/reguleren of tegengaan. Hetzelfde geldt voor de verwachte instroom van Zuid-Europeanen, die waarschijnlijk meer zullen instromen in de noordelijke randstad, omdat daar meer vraag is naar meer hoogopgeleid werk. Ook hier is dezelfde vraag te stellen. Naast de instroom, die als gevolg van de Europese eenwording nauwelijks gestuurd kan worden zijn er ook grote migratiestromen te verwachten uit de BRIC landen en Afrika. Bezien moet worden in hoeverre de focus ook hierop gericht moet worden (dat vergt dan ook aanpassing van de titel) .

Vraagstelling

Wat zijn de gevolgen van het (toenemende) vrije personenverkeer binnen Europa voor onze steden, wijken en buurten en woningen en welke rol willen/kunnen/moeten corporaties hierbij spelen?

We zien nu de volgende deelvragen:

a. Wat is de omvang en de te verwachten ontwikkeling (tijdelijkheid of permanente vestiging)?
b. Wat is nu precies het probleem, wat is het ongemak?
c. Verwachten deze huisvestingzoekers andere producten, andere arrangementen?

Daarbij is het belangrijk om onderscheid te maken naar:

- MOE-landers: voor het merendeel laag geschoolde werknemers
- Zuid-Europa: voor het merendeel hoger opgeleide werknemers

Aanpak en planning

Alvorens het project aan te pakken is het zaak af te stemmen met lopende experimenten en onderzoek van Platform 31.

Beoogd resultaat

- Inzicht in te verwachten ontwikkelingen
- Verkenning van de noodzaak van de ontwikkeling van nieuwe huisvestingsconcepten voor deze doelgroep
- Inzicht in eisen die gesteld worden aan beheer

1.8 Souterrain van de samenleving

Achtergrond

Corporaties zijn ooit opgericht om mensen die niet of zeer slecht waren gehuisvest een goede woning te bieden. Met de economische ontwikkeling en toegenomen kwaliteitsconsumptie bestaat het merendeel van het corporatiebezit uit goede woningen en van de huurders uit 'gewone' huishoudens. Het echte souterrain van de samenleving betreft maar een klein deel van het werk en krijgt minder nadruk. Wellicht omdat er een omvangrijk institutioneel circuit is dat deze groepen helpt met 'wonen'. In dit institutionele circuit spelen woningcorporaties een belangrijke rol, maar ook zorginstellingen (GGZ, verslavingszorg), reclassering, en instellingen op het terrein van de maatschappelijke opvang (zorg voor daklozen, vrouwenopvang). Genoemde instanties geven de verschillende groepen vormen van 'woonondersteuning' of 'woontoezicht' in milde en meer straffe varianten. De veranderende

positie van de gemeenten in de zorg en het sociale veld zal de posities de komende tijd mogelijk veranderen.

Vraagstelling
Op welke wijze wij kunnen wij deze groepen goed en efficiënt helpen (dus zonder dat er een overmaat aan managementlagen, overleggen etc. plaats gaat vinden)?
De volgende deelvragen zijn relevant:

a. Wat is de omvang van de groep bewoners die op deze speciale vormen van huisvesting is aangewezen?
b. Welke andere vormen van huisvesting en van contracten kunnen helpen om deze groepen het efficiëntst te helpen ?
c. Welke (nieuwe) samenwerkingsarrangementen kunnen hierbij helpen en wat is de betekenis van de verschuivende positie van de gemeenten ten gevolge van de decentralisatie van taken in het sociale veld?
d. Welke vormen van (sociaal) beheer kunnen worden ingezet om de bereidheid en de capaciteit in de buurt (van bewoners) te benutten?
e. Wat voor mogelijkheden biedt de 'civil society' om een antwoord te geven op deze toenemende vraag in een tijdperk waarin de overheid moet korten op de zorg?
f. In hoeverre levert deze groep een verhoogd risico voor leefbaarheidsproblemen in de omgeving en wat betekent de huisvesting van deze groepen voor de 'gewone' bewoners in de buurt en hoe kan (perceptie van) overlast geminimaliseerd worden?
g. Zijn er verschillen in de kansen op het succesvol aanbieden van deze huisvesting in de verschillende te onderscheiden woonmilieus?

Aanpak en planning
In het onderzoek dient onderscheid gemaakt te worden naar onder andere: dak- en thuislozen, verslaafden, ex-gedetineerden, psychiatrische patiënten, mensen met een verstandelijke handicap, mishandelde vrouwen, 'zorgmijders', vluchtelingen, asielzoekers.

1.9 Wonen en zorg ouderen

Achtergrond
Het in de afgelopen jaren ingezette beleid van het scheiden van wonen en zorg blijft niet zonder gevolgen. Vooral het gegeven dat ouderen zoveel mogelijk in hun eigen woning blijven wonen heeft voor de corporaties gevolgen. De extramuralisering heeft tot gevolg dat er over enkele jaren veel meer oudere ouderen (75^{+}) in onze complexen zullen wonen. Een deel van hen heeft behoefte aan persoonlijk contact. Ouderen met de indicatie ZZP 4 kunnen als gevolg van beginnende dementie overlast veroorzaken. Anderzijds wordt van ouderen verwacht dat ze zelf de regie nemen in het organiseren van de benodigde zorg.

Vraagstelling
Op welke wijze wij kunnen wij deze groepen ouderen goed en efficiënt helpen?
De volgende deelvragen zijn relevant:

a. Wat is de omvang van de groep oudere bewoners die op zorg is aangewezen?
b. Welke (nieuwe) samenwerkingsarrangementen kunnen hierbij helpen en wat is de betekenis van de verschuivende positie van de gemeenten ten gevolge van de decentralisatie van taken in het sociale veld?
c. Welke vormen van (sociaal) beheer kunnen worden ingezet om de bereidheid en de capaciteit in de buurt (van bewoners) te benutten?
d. Wat voor mogelijkheden biedt de 'civil society' om een antwoord te geven op deze toenemende vraag in een tijdperk waarin de overheid moet korten op de zorg?
e. Zijn er verschillen in de kansen op het succesvol aanbieden van deze combinatie van zorg en huisvesting in de verschillende te onderscheiden woonmilieus?
f. Wat is de specifieke taak van de corporaties bij bovenstaande vragen?

Aanpak en planning
Voor aanpak van het onderzoek is afstemming met Aedes-Actiz van belang.

1.10 Flexibiliseren in de sociale voorraad

Achtergrond
In een belangrijk deel, vooral in de meest populaire deelsegmenten, wonen huishoudens die gezien hun inkomen of actuele huishoudensamenstelling, eigenlijk weinig steun nodig hebben in hun woonruimte voorzien en die steun toch verkrijgen door een huurprijs die (ver) onder de markthuur ligt. Het gaat om gewilde appartementen die gehuurd worden door huishoudens die al lang een beter inkomen hebben dan bij verhuur. Het gaat om alleenstaanden die in een eengezinswoning wonen, etc. Woningtoewijzing alleen kan dat niet voorkomen: dat is slechts een momentopname. Zo lang de te betalen huur ligt onder de markthuur, zal er sprake zijn van scheef wonen, van het suboptimaal benutten van de potentie van de woningvoorraad. De 'huurafslag', het bewust lager houden van d te betalen huur dan de markthuur bij het afsluiten van het huurcontract, werkt immers structureel door terwijl het inkomen kan stijgen. Dat roept de discussie op over nut en noodzaak van flexibiliseren: hetzij in prijs, door die direct te koppelen aan het inkomen hetzij door doorbreking van de voor de zittende huurder zeer gunstige huurprijsregulering en -bescherming. Dat kan bijvoorbeeld door huurcontracten aan een termijn te binden, zoals bij het campuscontract. Is de verhouding tussen huur en inkomen, of tussen woninggrootte en huishoudengrootte, na vijf jaar zoek, dan volgt opzegging van de huur, dan wel een huurverhoging naar markthuur dan wel verkoop van de woning.

Vraagstelling
Hoe kunnen we de potentie van de woningvoorraad beter inzetten voor huisvesting van de groepen die daar het minst zelf voor kunnen zorgen?
Onderzoeksvragen die daarbij aan de orde zijn:

a. Welke verschillende vormen kan men bedenken om dit probleem aan te pakken en welke ervaringen zijn met die vormen opgedaan in het buitenland?
b. Welke effecten hebben die voor de bevolkingssamenstelling van buurten, wijken en stad?
c. Hoe voorkomt men dat een groot aantal buurten en wijken ontoegankelijk worden voor de lagere inkomensgroepen, of moeten we dat voor lief nemen?
d. Hoe kan woonruimteverdeling, die slechts betrekking heeft op het geringe vrijkomende deel van de totale voorraad, zo georganiseerd worden dat het bijdraagt aan de flexibilisering en het beschikbaar krijgen van de woning voor de groepen die de meest urgente behoefte hebben? Kunnen we zonder gezamenlijk systeem?

Aanpak en planning
Dit project start in juni 2013. De actualiteit van dit vraagstuk is groot, gelijktijdig vergt het een heel andere kijk op de omgang met de sociale huurwoningenvoorraad. In de afgelopen jaren zijn reeds diverse experimenten op dit terrein geïnitieerd en gerealiseerd. Allereerst lijkt een verdere verkenning van de resultaten en perspectieven van die experimenten op zijn plaats (door middel van consultatie van Platform 31) om vervolgens te komen tot een aanscherping van dit deelproject. De relatie met vraagstukken 1.2 en 1.3 dient bij de uitwerking in de gaten gehouden te worden.

2. Corporaties: waarom, wat en hoe?

De mondiale economische crisis en de politieke en economische ontwikkelingen in Europa hebben een grote impact op de woningmarkt. Banken zijn zeer terughoudend geworden met het verstrekken van hypotheken. De ontwikkelingen hebben geresulteerd in een daling van de woningprijzen, een daling van de nieuwbouwproductie, een afname van de doorstroming en een stijgend aantal woningeigenaren dat de hypotheek niet kan aflossen.

Deze macro-economische ontwikkelingen hebben grote invloed op de bedrijfsvoering van woningcorporaties. De kosten en baten van projectontwikkeling en exploitatie houden geen gelijke tred. Verkoop van nieuwbouw en bestaande woningen verloopt uiterst moeizaam.

Daarbovenop komt de saneringssteun aan Vestia en de verhuurdersheffing van het kabinet Rutte II. Het is de vraag of de nieuwe balans tussen kosten, investeringen en opbrengsten nog ruimte biedt om de strategische ambities te realiseren. Het bedrijfsmodel van de corporatie staat zwaar onder druk. Belangrijker nog is dat het functioneren van de sector als geheel ter discussie staat. In 2013 start de parlementaire enquête naar het functioneren van woningcorporaties en nog voor de uitkomsten daarvan eind 2014 bekend worden, komt het kabinet in de zomer van 2013 met haar zienswijze op de rol en taken van de woningcorporaties.

Corporaties moeten naar een ander verdienmodel toe, waarbij we 'verdienen' ruim moeten opvatten. Het gaat zowel om een gezonde financiële huishouding (randvoorwaarde) als om het bestaansrecht van corporaties (maatschappelijke rendement). Effectmeting van ons handelen is meer dan ooit nodig. Bij de uitwerking van deze programmalijn onderscheiden we zes projecten die zijn ingedeeld op basis van vijf ingangen: rol, taken, middelen, verantwoording en interne organisatie van corporaties. De uitsplitsing kan ons helpen bij de analyse, waarbij we erkennen dat er sterke onderlinge verbanden aanwezig zijn. We zullen daarom de dwarsverbanden zeker in beschouwing nemen.

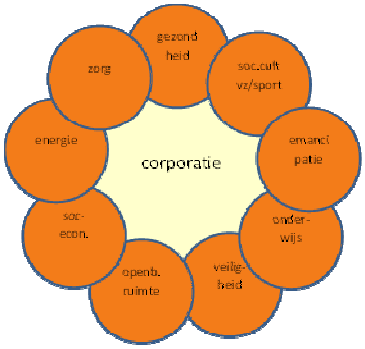
Rol corporatie

De rol van de corporatie staat ter discussie. 'Corporaties moeten terug naar hun kerntaken', wordt wel gesteld. Kort geleden was een brede taakopvatting nog wenselijk. Het is belangrijk, voor onszelf en voor de discussie, scherp te hebben wat de toekomstige rol van corporaties zou moeten zijn in de context van de veranderende woningmarkt, de ontwikkelingen in het rijksbeleid en de ontwikkelingen van steden. Wat is in die context de maatschappelijke toegevoegde waarde op basis van inhoud, los van politieke dogmatiek?

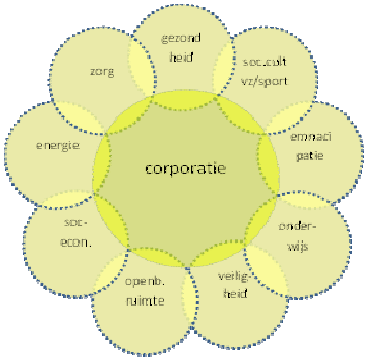
2.1 Een (nieuwe) typologie van woningcorporaties

Achtergrond

Woningcorporaties hebben zich vanaf hun ontstaan altijd bevonden in het spanningsveld tussen overheid, markt en maatschappij. Hun plaats in die driehoek is wisselend geweest, in sommige perioden dichter gepositioneerd bij de overheid, in andere perioden dichter bij de markt. De rol en taken van woningcorporaties hebben zich daarbij in de recente decennia sterk verbreed. De scheidslijnen naar taken van andere actoren zijn diffuus geworden.



scherpe grenzen



diffuse grenzen

Vraagstelling

Het platform onderkent de verschillen in lokale en regionale context en de vrijheid om binnen de wettelijk gestelde kaders (eenheid) een eigen rol te kiezen (verscheidenheid). Er is wel behoefte aan een actualisering van de typologie van corporaties en hun rol en taakopvatting, waarbij wij voor de toekomst niet willen uitgaan van één vastomlijnd idee maar van verschillende scenario's. We zien de volgende deelvragen:

a. Op welke velden zou de corporatie actief moeten zijn (alleen wonen, of ook leefbaarheid in brede zin, (economische) ontwikkeling van wijk en stad, zorg, etc.)?

b. Welke doelgroepen zou de corporatie moeten bedienen? Alleen lage inkomens of ook middengroepen, of juist de meest kwetsbare groepen die extra begeleiding nodig hebben en/of ouderen?
c. Wat is de toegevoegde waarde van corporaties?
d. Wat is heden de levensvatbaarheid van de corporatie als hybride organisatie, zijn er ook andere voorbeelden van succesvolle hybride organisaties (ook internationaal)?

Aanpak en planning
Wij denken daar bij aan:
- een korte literatuurstudie van de ontwikkelde typologieën van de afgelopen jaren;
- een korte omgevingsverkenning: welke taken zijn nu en de toekomst aan de orde;
- een synthese .

Beoogd resultaat
- Een binnen het platform gedeelde omschrijving van de rol(len) van de corporatie die houvast biedt voor de verdere discussie en verkenning van de andere onderdelen van de tweede programmalijn.
- Een compacte weergave die gehanteerd kan worden als referentiekader

Taken corporatie/samenwerking
In het verlengde van de discussie over de rol van corporaties ligt de discussie over de taken van corporaties. Andersom voedt de discussie over taken de discussie over de rol van corporaties. De relatie en samenwerking met andere partijen in het veld is hierbij altijd in het geding. De taakuitbreiding van corporaties in het verleden is vaak een reactie geweest op de taakopvatting en taakuitvoering van andere partijen, zoals bijvoorbeeld van de gemeente. Speciale aandacht is hier noodzakelijk voor de verhouding tussen de corporatie en de bewoners die niet los staat van de veel bredere discussie over de welvaartsstaat.

2.2 Nieuwe rol en taken voor de gemeenten: effecten voor corporaties

Achtergrond
Een van de meest in het oog springende veranderingen in de omgeving van de corporaties is de in gang gezette decentralisatie van overheidstaken naar de gemeenten. Het gaat om taken op het gebied van zorg en ondersteuning (WMO, decentralisatie AWBZ), de decentralisatie van de jeugdzorg en de in gang gezette veranderingen op het gebied van werk en inkomen. Deze decentralisatie gaat gepaard met een grote bezuinigingstaakstelling. De gemeente wordt het centrale aanspeekpunt in het sociale domein, waarbij de raakvlakken met het wonen vrijwel steeds aanwezig zijn. Het hele sociale domein zal opnieuw vormgegeven worden. Dat vergt van de gemeenten ook een nieuwe organisatie en inzet en –bij de kleinere gemeenten- het overdenken of ze daar zelfstandig toe in staat zijn. Deze herordening gaat gepaard met een stevige bezuiniging: de verzorgingsstaat zoals we die kenden bestaat niet meer. Deze veranderingen zetten de gemeenten onder druk.

Vraagstelling
Het bovenstaande leidt tot de volgende vragen:
a. Op welke wijze geven de gemeenten vorm aan de op handen zijnde veranderingen?
b. Wat betekent dat voor de betreffende mensen die gebruikmaken van de voorzieningen?
c. Wat betekent het voor de wijkgerichte aanpak in het sociale domein?
d. Wat betekenen die veranderingen voor de corporaties?

Aanpak en planning
Dit vraagstuk richt zich primair op de veranderingen ten gevolge van de decentralisatie. Dat is een andere ingang dan de verhouding tussen gemeenten en corporaties waar het gaat om het te voeren woonbeleid waarover de commissie Dekker onlangs heeft geadviseerd. De door de commissie gekozen lijn kan echter ook gevolgen hebben voor dit vraagstuk. Gezien de grote samenhang met de wijze waarop de gemeenten zelf deze veranderingen vormgeven,

ligt het voor de hand dat het platform allereerst contact op zal nemen met (intermediaire) organisaties van gemeenten om de verdere uitwerking af te stemmen (denk daarbij aan G4, G32, Platform 31 en bijvoorbeeld hZC). Vervolgens kan onderzoek uitgezet worden om antwoord te geven op de bovengenoemde vragen. Toespitsing op de voor het platform relevante gemeenten ligt daarbij voor de hand.
Start in juni 2013. Contact met de gemeenten en intermediairs kan op korte termijn starten, uitwerking van de vraagstelling zou voor september kunnen worden afgerond. Onderzoek kan dan in het najaar starten.

Beoogd resultaat

- Een rapportage waarin de antwoorden op de gestelde vragen zijn opgenomen;
- (Deel)verslagen van bijeenkomsten met betrokken partijen gedurende het onderzoek.

2.3 Corporaties en bewoners: op weg naar gelijkwaardigheid en wederkerigheid

Achtergrond

In de ruim 100-jarige geschiedenis van woningcorporaties is er sprake geweest van een zich steeds veranderende positie van corporaties en bewoners. Ze waren en zijn vrijwel altijd huurder en verhuurder, alhoewel ook afgelopen decennia bewoners ook kopers konden zijn. Bewoners waren/zijn voor corporaties: lid, klant, consument, activist, te emanciperen personen en ondersteuning behoevende burgers.
De verandering van de welvaartsstaat heeft echter ook grote gevolgen voor de positie en verantwoordelijkheid van de bewoners. Sociale huisvesting zal mogelijk steeds minder een permanent recht zijn, waar je maar kunt blijven wonen ook al kun je best in je eigen huisvesting voorzien, en steeds meer een -tijdelijke- ondersteuning. De eigen verantwoordelijkheid van de burger zal meer vorm krijgen. Dat vergt ook een andere rolopvatting van de corporaties: geen ruimte voor een paternalistische houding ten aanzien van de sociale stijging van bewoners; inzet richten op de groepen die het echt nodig hebben; ruimte bieden aan initiatieven van bewoners (of het nu gaat om wijkbeheer, bewonersbedrijven of het idee van het opzetten van woning coöperaties en mede-eigenaarschap); wederkerigheid van verplichtingen als uitgangspunt (bijv. intakegesprekken); alleen inzet als nodig is: tijdelijke huurcontracten etc.
Een bijzonder onderwerp, dat in dit project aparte aandacht vergt, is hoe bovengenoemde zaken vorm zouden kunnen krijgen door nieuwe vormen van eigenaarschap.

Aanpak en planning

Start juni 2013, waarbij we denken aan een volgende aanpak:

- een terreinverkenning door middel van een aantal essays van auteurs/onderzoekers uit verschillende hoeken met hun kijk op deze materie;
- het in beeld brengen van de verschillende initiatieven van bewoners en corporaties die tot vernieuwende praktijken leiden met als doel het stimuleren en activeren van nieuwe initiatieven:
  - welke inspirerende initiatieven zijn er al?
  - welke initiatieven zijn in ontwikkeling, dan wel denkbaar gezien de veranderende context?
- in het bijzonder in beeld brengen wat nieuwe vormen van eigenaarschap door bewoners daaraan kunnen bijdragen;
  - hoe kunnen we andere vormen van eigenaarschap faciliteren of stimuleren?
  - welke ervaringen in binnen of buitenland zijn interessant (wijkeigenaarschap, trusts (UK), Genossenschaften (Dld), communityboards (VS))?
  - welke belemmeringen (regelgeving, culturele, politieke) zijn er voor toepassing?
- parallel zou een analyse van de mogelijkheden van activering van bewoners in alle standaardtaken van corporaties kunnen plaatsvinden: wat betekent een andere positie voor het normale proces van verhuur, onderhoud en exploitatie van woningen?
- het analyseren en evalueren van nieuwe praktijken om lessen te trekken

Bij de uitvoering van bovenstaande punten zit er een zekere volgtijdelijkheid: start met het eerste, daarna zouden de drie volgende zaken parallel uitgevoerd kunnen worden. Het laatste punt pas op wat langere termijn ondernemen en bijvoorbeeld gebruikmaken van de resultaten van nu lopend onderzoek naar bewonersbedrijven.

Beoogd resultaat

- Een verzameling essays met verschillende opinies ten aanzien het onderwerp;
- Deelrapportages van het tweede en derde deel van het onderzoek
- Een eindrapportage waarin de evaluatie wordt gerapporteerd.

Financiële middelen en bedrijfsmodel van de corporatie

Het bedrijfsmodel van corporaties (inkomsten uit huur en verkoop woningbezit als financiële basis voor investeringen en andere activiteiten) staat onder druk door de economische crisis, door de verhuurdersheffing van Rutte II en door de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB. Het is de vraag hoe corporaties voldoende financiële middelen beschikbaar houden/krijgen voor de uitvoering van hun (gewijzigde) taken.

2.4 Verkenning bedrijfsmodel corporatie in ontwikkeling

Achtergrond

De economische crises, de verhuurdersheffing en de aankomende splitsing tussen DAEB en niet-DAEB zullen een stevig impact hebben op het bedrijfsmodel van de corporaties. Belangrijk is hoe de invulling van het kabinet in de novelle op de Woningwet precies zal luiden en welke beslissing de 2e Kamer daar vervolgens over neemt. Het wettelijk kader is bepalend voor wat de corporaties mogen en moeten ondernemen.

Vraagstelling

Welke gevolgen zal een en ander hebben voor de corporaties? Deelvragen zijn:

a. Welke bedrijfsmodellen kunnen we nu onderscheiden?
b. Wat betekent de verhuurdersheffing voor corporaties?
c. Wat betekent de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB voor het bedrijfsmodel?
d. Wat is de impact van eventuele gedwongen verkoop aan bewoners dan wel beleggers?
e. Welke bedrijfsmodellen zijn denkbaar, kunnen we elders vinden, voor corporaties?

Aanpak en planning

Omdat de regelgeving bepalend is voor het antwoord op verschillende van de bovengenoemde vragen, zal een gefaseerde aanpak noodzakelijk zijn.

- De eerste twee en het laatste punt kunnen in feite al op korte termijn ter hand genomen worden.
- Het derde en vierde punt kunnen pas aangepakt worden als er duidelijkheid is over het te verwachten beleidskader (vermoedelijk najaar 2013). Indien het platform zou besluiten zich in die discussie te willen mengen, zou middels een scenariobenadering een doorrekening ex-ante kunnen plaatsvinden.
- Bij de aanpak van het laatste punt zou samenwerking gezocht kunnen worden met de EFL (European Federation for Living) of Cecodhas.

Beoogd resultaat

- Kennisdeling en ervaringsuitwisseling van de binnen het platform actieve corporaties: inzicht in de verschillende bedrijfsmodellen;
- Inzicht in de impact van de drie onderscheiden veranderingen door middel van deelrapportages gedurende het onderzoek;
- Een rapportage waarin de verschillende vragen beantwoord worden;
- Kennisname van vernieuwende verdienmodellen en activiteiten die corporaties in staat stellen hun taken uit te voeren;
- Kennisdeling met corporaties buiten het platform.

Verantwoording

Er gaat veel maatschappelijk kapitaal rond in woningcorporaties. Met de huurinkomsten worden activiteiten betaald waarmee we maatschappelijke doelen nastreven. Dat de rol van corporaties ter discussie staat, heeft er - los van andere drijfveren - mee te maken dat onvoldoende duidelijk is wat onze maatschappelijke opbrengst is. Er zijn geen normen voor het werk van corporaties. Het CFV gebruikt een set financiële normen voor haar toezicht, maar inhoudelijke normen heeft ze nauwelijks. Met de voorgenomen verschuiving van het toezicht en de opwaardering van de positie van de gemeenten, zullen die ook niet gelijk voor handen zijn. Dat vraagt om initiatief.

2.5 Verantwoording: inhoudelijke normen voor de sector

Achtergrond

De financiële context is gewijzigd, de rol en taken van de corporaties gaan veranderen en gelijktijdig zijn kabinet en 2e Kamer voornemens de positie van gemeenten ten opzichte van corporaties te versterken. Deze wijzigingen zullen gezamenlijk invloed hebben op de verantwoording van het werk van de corporaties. Inmiddels heeft de VNG het advies ontvangen van een door haar ingestelde commissie over de wijze waarop de afspraken tussen gemeenten en corporaties vorm moeten krijgen. Dat advies richt zich vooral op de procedures dien omtrent.

Op dit moment ontbeert de sector een adequate en actuele set inhoudelijke prestatienormen en -indicatoren. Welke inhoudelijke prestaties bepalen de meerwaarde van de woningcorporaties? Iedere corporatie werkt met (tenminste intern geformuleerde) ambities, doelstellingen en normen, die zouden een aangrijpingspunt kunnen vormen om met elkaar te werken aan een nieuwe set inhoudelijke normen voor de sector. De opgaven zijn weliswaar aan verandering onderhevig. In sommige gebieden is er nog steeds een groeiende woningbehoefte (Noordelijke Randstad) in andere gebieden ligt veeleer de nadruk op de bestaande voorraad of zelfs het faciliteren van krimp. In de veranderende context zijn wellicht nieuwe afspraken nodig over woningverdeling en beheer.

Vraagstelling

a. Welke belangenhouders kunnen we onderscheiden en hoe kunnen we aan hen verantwoording afleggen?
b. Wat betekent de verandering in taken voor de te maken afspraken?
c. Hoe worden die uitgewerkt naar de velden: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, klanttevredenheid, etc.?
d. Wat betekent het mogelijk overdragen van bepaalde taken van corporaties naar bewoners(collectieven) voor de afspraken tussen corporaties en gemeenten?

Aanpak en planning

De aanpak start in juni 2013, het platform denkt aan de volgende aanpak:

- Een korte literatuur- en documentstudie over de ontwikkeling in het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties;
- Verzameling van de ervaringen van de deelnemende corporaties (die kunnen verschillen per gemeente waarin zij actief zijn);
  - Iedere corporatie werkt met ambities, doelstellingen, prestatienormen en -indicatoren. In veel gevallen vervat in een soort dashboard. Onze aanname is dat die in belangrijke mate overeen komen. Die aanname willen we graag toetsen in een bijeenkomst met de werkgroep.
  - De indicatoren kunnen gaan over de onder b. genoemde velden, maar misschien ook over het toevoegen van (koop) woningen aan de regionale woningvoorraad; over het betrekken van stakeholders, etc.
- Inventarisatie van ideeën over een nieuwe invulling van prestatieafspraken (bijvoorbeeld door te organiseren brainstormbijeenkomsten);
- Confrontatie met standpunten van andere partijen (gemeenten, bewoners, etc.);
- Synthese

Beoogd resultaat

- Kennisdeling en ervaringsuitwisseling van de binnen het platform actieve corporaties;
- Kennisname van innoverende wijzen van legitimering en verantwoording;
- Kennisdeling met corporaties buiten het platform en mogelijk advies aan de Vernieuwde Stad en Aedes;
- Een publicatie waarin de verschillende onderdelen gerapporteerd worden met daarin speciale aandacht voor mogelijk op te nemen onderwerpen en inspirerende voorbeeldinvullingen.

Interne organisatie corporaties

Corporaties zijn vermogend, voelen niet de tucht van de markt en zijn niet democratisch gelegitimeerd. Ze worden m.a.w. niet scherp gehouden. Bij de huidige rol- en taakopvatting staat de effectiviteit en efficiency van corporaties al ter discussie. Veel activiteiten worden in huis georganiseerd terwijl daar vanuit efficiency wellicht kanttekeningen bij te plaatsen zijn. Er zijn echter ook (delen van) kernactiviteiten uitbesteed (denk aan de verhuur via Woningnet). Dat vraagt al om overdenking van en reflectie op de interne organisatie. Indien de rol- en taakopvatting wijzigt is er eens te meer aanleiding om die organisatie door te lichten en te bezien op welke wijze de transitie het beste vorm kan krijgen.

2.6 Nieuwe rol en taken: nieuwe organisatie

Achtergrond

De op handen zijnde veranderingen in de corporaties maken het noodzakelijk om ook na te denken over een nieuwe vormgeving van de interne organisatie. Elke corporatie heeft daarbij zijn eigen achtergrond en eigen opvatting over de inrichting van de organisatie. Het is niet de opzet om te werken naar een ideale of model organisatieopzet. Het platform wil gebruikmaken van de mogelijkheid om door middel van onderlinge uitwisseling te leren van elkaar.

Vraagstelling

a. Welke organisatievorm past het beste bij de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB en de gewenste toekomstige ontwikkeling van de corporaties?
b. Wat is een passende schaal voor corporaties?
c. Welke activiteiten kunnen corporaties het beste (effectief, efficiënt) in samenwerking met anderen organiseren, dan wel uitbesteden?
d. Hoe zijn de deelnemende corporaties nu georganiseerd?
e. Hoe kun je het eventueel noodzakelijke verandertraject succesvol inrichten?

Aanpak en planning

- Een eerste verkenning door middel van groepssessie(s) van de op handen zijnde organisatieveranderingen;
- Beknopte analyse/uitwerking van een aantal verschillende hoofdmodellen en/of veranderingsopgaven, tenminste ten aanzien van het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB;
- Uitgebreidere groepssessies waarin aan de hand van de resultaten van de verdiepende analyses, alle deelnemende organisaties worden doorgelicht;
- Synthese in een aantal leerpunten.

De planning is nog nader te bepalen.

Beoogd resultaat

- Kennisdeling en ervaringsuitwisseling van de platformcorporaties;
- Kennisname van innoverende wijzen van organisatieverandering;
- Kennisdeling met corporaties buiten het platform door middel van een beknopte rapportage met 'lessons learned'.

[1] Het platform bedankt de volgende personen voor hun commentaar: Jochum Deuten (Jochum Deuten advies en onderzoek); Marja Elsinga (OTB onderzoek voor de gebouwde omgeving, TU Delft); Vincent Gruis (Real Estate and Housing, TU Delft); Maarten van Ham (OTB onderzoek voor de gebouwde omgeving, TU Delft); Lara Herpers, Lisette van der Meer & Wouter Rijsman (Jonge Honden); Marijke van Iersel (Woonbond); Steven Kromhout (RIGO Research en Advies); Klaas Mulder (Kijk op kansen); Sako Musterd, Fenne Pinkster & Wouter van Gent (Urban Geography, Universiteit van Amsterdam); Vincent Smit (Haagse Hogeschool); Yves Vermeulen (De Vernieuwde Stad).

[2] Aan de expertmeeting namen deel: Hans Boutellier (VU en Verwey-Jonker Instituut); Marcel Hoogwout (Hoogwout Kennistransfer); Frank Kalshoven (De Argumentenfabriek); Hans Karssenberg (STIPO); Jan van der Schaar (RIGO Research en Advies); Justus Uitermark (Erasmus Universiteit Rotterdam) en Olof van de Wal (Platform 31).

Programma-advies: André Ouwehand, OTB onderzoek voor de gebouwde omgeving, TU Delft