

Het moet beter

Iederéén moet goed en

betaalbaar kunnen wonen

Visiedocument Aedesbestuur

Mei 2010

aedes
vereniging van woningcorporaties

Onze ambitie

Woningcorporaties zetten zich met hart en ziel in om betaalbaar en goed wonen mogelijk te maken voor alle mensen die - om welke reden dan ook - daarvoor een steuntje in de rug nodig hebben. Dat staat in de statuten van onze leden en in onze AedesCode. Daar staan we voor. Daarbij is wonen uiteraard méér dan een woning. Zo was het en zo is het.

De corporaties zijn eind 19^{de} eeuw opgericht door mensen die zich met passie en verbondenheid inzetten voor grote sociale vraagstukken van die tijd. Dat hebben ze met succes gedaan. Het is voor een groot deel hun verdienste dat iedereen in Nederland behoorlijk kan wonen en dat wij geen getto's of banlieus hebben.

De sociale vraagstukken van eind 19^{de} eeuw zijn opgelost, maar er zijn nieuwe voor in de plaats gekomen: de multiculturele samenleving, sociaal-economische en -culturele segregatie, krimp, vergrijzing van de bevolking, afnemende leefbaarheid van wijken, de toekomst van de kleine kernen, de beschikbaarheid van woningen voor de middeninkomens.

Met eenzelfde passie en overgave als hun voorgangers zetten de huidige corporaties zich voor de oplossing van deze sociale vraagstukken in. Nieuwe vraagstukken, deels nieuwe oplossingen, maar een vergelijkbare maatschappelijke betrokkenheid en engagement.

Corporaties zijn tot in de haarvaten van de samenleving met hun maatschappelijke omgeving verbonden. Dáár ligt dan ook de belangrijkste legitimatie voor hun werk en voor de keuzes die ze maken. Tegelijkertijd vragen vastgoedontwikkeling en een gezonde bedrijfsvoering steeds vaker om samenwerking en schaalvergroting. Die mogen de lokale *geworteldheid* van de corporaties echter niet aantasten.

Stabiliserende rol

Corporaties hebben zowel sociaal als economisch een stabiliserende rol. Ze helpen mensen individueel, ze werken aan leefbare wijken en ze behoren door hun werk, ook in economisch moeilijke jaren, tot de motoren van de nationale economie.

De corporaties hebben de ambitie die rol nog heel veel jaren succesvol te vervullen. De samenleving kan daar veel baat bij hebben. Corporaties kunnen die rol echter alleen vervullen als ze daarvoor brede steun in de samenleving hebben en over voldoende investeringscapaciteit beschikken.

Legitimiteit en verantwoording

Waar staan wij?

Corporaties staan in de driehoek van overheid, markt en gemeenschap.

Corporaties zijn geen *overheidsbedrijven*, wier keuzes door de overheid bepaald worden. Net als overheidsbedrijven richten zij zich primair op de wensen van de samenleving. Ze missen echter de bureaucratie waarvan veel overheidsbedrijven last hebben.

Corporaties zijn ook geen *particuliere bedrijven op de vrije markt*, die de aanwending van hun financiële middelen laten hangen van wat de aandeelhouders het meeste oplevert of wat kapitaalcrachtige klanten willen betalen. Daardoor blijven de opbrengst en het vermogen van de corporaties 100% binnen de sociale huisvesting.

De corporaties missen ook de destabiliserende invloed die van de vrije markt uit kan gaan. Wèl streven ze naar een even grote daadkracht, flexibiliteit en doelmatigheid als de bedrijven die op een *concurrerende* markt functioneren.

Corporaties hebben, anders dan *belangenverenigingen*, ook geen goed georganiseerde leden die de keuzes bepalen. Ze zijn er juist ook voor ongeorganiseerde mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. En ze zijn er niet alleen voor de mensen van nu, maar ook voor de generaties na ons.

Corporaties kunnen hun maatschappelijke missie alleen waar maken als het ze lukt om het beste van deze drie werelden te combineren. Dat is niet alleen voor hun missie nodig, maar ook voor de legitimiteit van hun handelen. "Wie denken de corporaties wel niet dat ze zijn?", vraagt onder anderen het CPB zich af. Ze kunnen als antwoord niet naar een democratisch gekozen bestuur verwijzen, naar een fel concurrerende markt of naar leden.

De enige manier om hun legitimiteit aan te tonen, is *laten zien* dat ze hun werk *heel goed doen*.

We schieten als branche daarin te kort, ondanks dat lokaal goed zichtbaar is wat het belang en de resultaten van ons werk zijn. Daar werken we intensief en goed samen met huurders, vele partners en met gemeenten die doorgaans dik tevreden zijn over hun relatie met ons.

Vanuit landelijk perspectief ziet de werkelijkheid er echter anders uit. Concreet: we tonen vanuit landelijk perspectief nog onvoldoende aan dat onze keuzes overeenkomen met wat de samenleving verwacht, dat we doelmatig zijn en dat onze bedrijfsvoering *pico bello* op orde is, ondanks dat we hier al jaren over praten. Daarom moeten we ons op deze fronten fors verbeteren en nieuwe stappen zetten. We moeten ons meer inspannen om onze kwaliteiten en prestaties te laten zien.

Betere prestaties en duidelijker verantwoording

Wij willen niet alleen organisaties zijn die zich succesvol voor een goede volkshuisvesting inzetten, wij willen ook constructieve, open relaties met onze huurders en partners. We willen

tevreden klanten en een overheid en publieke opinie die zeggen: de corporaties, daar kun je op bouwen!

Dat kan alleen indien wij als corporaties:

- Onze keuzes afstemmen op de wensen van onze klanten -huidige en toekomstige- en de samenleving.
- Goede prestaties leveren en doen wat we zeggen.
- Een transparante, effectieve en doelmatige bedrijfsvoering hebben.
- Goed samenwerken met de overheid en andere partners, zoals maatschappelijke organisaties en investeerders.
- Ons overtuigend verantwoorden tegenover de samenleving, de overheid, onze huurders en onze partners.

De samenleving is op deze punten in de loop der jaren steeds meer van ons gaan vragen. We hebben die toegenomen verwachtingen onvoldoende kunnen volgen. Daardoor schieten we als branche tekort. Dat wil de samenleving niet meer. Het moet dan ook beter. Wij zetten ons hier als bestuur van Aedes stevig voor in. We gaan ervan uit dat ook de leden gaan of blijven werken aan een betere branche. Velen van hen doen dat al met veel enthousiasme.

Wij moeten kunnen laten zien dat ons maatschappelijk engagement, het kritische oog van de overheid en de publieke opinie voor maatschappelijke ondernemingen voldoende prikkel zijn om minstens zo klant- en samenlevinggericht en doelmatig te zijn als bedrijven die op een concurrerende markt functioneren of direct door de overheid worden aangestuurd.

Mocht het onze branche niet lukken om te voldoen aan de gestegen verwachtingen van de samenleving en de politiek, dan zijn ingrijpende maatregelen van de overheid onvermijdelijk.

Onze klanten

Transparantie, afspraken met de lokale overheid en kaders van het rijk zijn essentieel voor de legitimatie van ons handelen. Uiteindelijk zijn het echter onze klanten die de reden van ons bestaan zijn. Daardoor zijn hun tevredenheid en ontwikkeling de belangrijkste rechtvaardiging voor het bestaan en het handelen van de corporaties. Daarop is het handelen van de corporaties dan ook op de eerste plaats gericht. De corporaties realiseren zich dat elke dag.

Partners en bondgenoten

Aedes is niet de enige partij die zich inzet voor de sociale huisvesting. Daarom trekken we graag, waar dat kan, samen op met partners en bondgenoten. Dat zijn niet alleen De Woonbond, de VNG en de VTW, maar dat kunnen bijvoorbeeld ook onderwijs-, ouderen- en gehandicaptenorganisaties zijn en banken en investeerders, zoals pensioenfondsen.

Het is het onderzoeken waard of andere partijen op een of andere manier een financieel of ander belang in corporaties kunnen nemen.

Regionalisering

De woningmarkt is regionaal

Woningmarkten zijn regionaal van karakter en verschillen in Nederland sterk van elkaar. De vraagstukken op het gebied van de sociale huisvesting verschillen per stadsdeel, per stad of dorp, per gemeente en per regio. De Randstad vraagt om heel andere acties dan Oost-Groningen. Daarom is afstemming op lokaal en regionaal niveau van groot belang.

Corporaties richten zich op mensen die niet zelfstandig aan goede, betaalbare huisvesting kunnen komen. Ook de grootte van deze doelgroep, ons **bereik**, verschilt per regio.

Wonen is méér dan alleen een dak boven het hoofd. Ook moet de woonomgeving veilig en leefbaar zijn. De corporaties zetten hun middelen in waar dat in de fysieke en sociaal-maatschappelijke infrastructuur het hardste nodig is. Ook waar *dàt is*, verschilt per gemeente. Dus ook het **domein** van de corporaties kan regionaal verschillen. En moet dus onderwerp zijn van regionaal overleg met partners en politiek bestuur.

Regionale samenwerking

Het bestuur van Aedes is tegen landelijk schuiven met vermogen van de corporaties. We zien bij de Vogelaarheffing hoe ongelukkig dat uitpakt.

Wij vinden dat de sociale-huisvestingstaak de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties in een bepaalde regio is. Wanneer het niet meer mogelijk is om de huisvestingsvraagstukken regionaal op te lossen, biedt samenwerking en zonodig een fusie met een collega van buiten de naaste regio oplossing. Uiteraard moet altijd de lokaal-regionale verankering van de corporatie verzekerd blijven.

Wanneer door financiële oorzaken het voortbestaan van een corporatie bedreigd wordt, is saneringssteun van het Centraal Fonds mogelijk. Ook in combinatie met een fusie is dat mogelijk. De projectsteun en bijzondere projectsteun verdwijnen, wat het Aedes-bestuur betreft.

Democratische legitimatie

De belangrijkste legitimatie voor onze keuzes vinden we dus lokaal en regionaal, bij onze klanten, onze partners en de lokale en regionale overheid. Zoals als gezegd, onze klanten zijn onze bestaansgrond. Hoe de afstemming met al die partijen precies moet, moeten we verder uitwerken. Daarbij doen zich enkele lastige vragen voor.

Omdat de woningmarkt vooral regionaal is, is de regio op zich de beste schaal om met de overheid zaken te doen. In de meeste regio's is er echter geen sterk democratisch gelegitimeerde regionale bestuurseenheid. En de vraag is hoe de regio-indeling eruit zal moeten zien.

Ook de gemeente is als gesprekspartner niet probleemloos. Immers, veel corporaties werken voor meerdere gemeenten tegelijk en in veel gemeenten werken meerdere corporaties. Daarom is een goed doordachte manier van overleg en besluitvorming nodig, die stroperigheid voorkomt.

Constructieve samenwerking met gemeenten

We vinden het noodzakelijk dat elke gemeente een woonvisie maakt die ze bijvoorbeeld om de twee jaar actualiseert. Op basis daarvan gaat ze met de corporaties het gesprek aan om tot niet-vrijblijvende, wederzijdse prestatieafspraken te komen. Dat is een belangrijke bron van legitimatie voor het handelen van de corporaties. Wat ons betreft, worden ook andere maatschappelijke organisaties bij die prestatieafspraken betrokken.

Wanneer gemeente en corporatie niet met elkaar tot overeenstemming kunnen komen, ligt mediation het meest voor de hand. Bijvoorbeeld als de gemeente de corporatie wil dwingen om méér binnen haar gemeentegrenzen te doen, ten koste van de andere gemeenten waarin de corporatie werkzaam is.

Wanneer de mediation onvoldoende resultaat oplevert, is er een onafhankelijke arbiter nodig, zoals een in te stellen Woonautoriteit. Die moet ook direct - of door tussenkomst van de minister van WWI - het ministerie van Binnenlandse Zaken kunnen inschakelen, zodat niet alleen corporaties tot de orde kunnen worden geroepen, maar - indien nodig - ook de gemeente.

De mate waarin corporaties de afgesproken prestaties halen, moet scherp worden gemeten en moet gevolgen hebben, die in de prestatieafspraken zijn vastgelegd.

We werken dit voorstel voor de manier van samenwerken samen met leden verder uit. Daarbij is ook de verhouding tussen de invloed van de gemeenten en andere stakeholders een belangrijk aandachtspunt.

Naar regionale ruimte in huurbeleid

Het huurbeleid van de corporaties staat de laatste tijd ter discussie. Ook hier speelt de legitimiteit een rol. Corporaties bieden namelijk korting op de huur die ze maximaal mogen vragen (op basis van het daarvoor ontwikkelde puntensysteem).

Dat is een goede zaak, maar het levert ook enkele prangende vragen op:

- Is het wel gewenst dat de maximale huur van een woning in een dunbevolkt deel van ons land even hoog is als dezelfde woning in een druk, populair landsdeel?
- Waarom gaan de huurkortingen soms ook naar mensen die deze niet nodig hebben?
- Waarom krijgt de huurder van de ene corporatie méér huurkorting dan die van de andere corporatie? Is het wel rechtmatig dat elk corporatiebestuur daar zelf over kan beslissen? Op grond waarvan dan?
- Waarom worden mensen financieel geprikkeld een woning te blijven bezetten die voor mensen met een dunnere beurs bedoeld is? ('Scheef betalen' en 'scheef wonen'.)

De samenleving wil antwoorden op deze vragen. Daarom stelt het bestuur van Aedes het volgende huursysteem voor:

- Hoe hoog de huren worden, is regio-afhankelijk.
- Uitgangspunt is 100% van de 'maximaal redelijke huur' op basis van een nieuw woningwaarderingstelsel.
- Het nieuwe waarderingssysteem wordt mede afhankelijk van de waarde van de woning. De waarde van woningen moet volgens landelijke uitgangspunten vastgesteld worden, vergelijkbaar met bijvoorbeeld de Aedex-methodiek.
- In de prestatieafspraken met de lokale of regionale overheid kan een lager huurniveau worden afgesproken, bijvoorbeeld vanwege de samenstelling van een bepaalde buurt of voor de huisvesting van een specifieke doelgroep.
- Bewoners moeten optimaal kunnen kiezen tussen huren, kopen of een tussenvorm.
- De huurtoeslag blijft in stand voor iedereen die deze nodig heeft.
- Om de rechten van bestaande huurders te beschermen en om de markt niet teveel te verstoren, dient het nieuwe huursysteem geleidelijk te worden ingevoerd.

Dit systeem laat, zeker in combinatie met beperking van de hypotheekrenteaftrek, de woningmarkt beter functioneren. Het gat tussen de huurmarkt en de koopmarkt moet kleiner worden, zodat er weer sprake is van doorstroming. Daarbij helpt ook bredere inzet van concepten, waarbij (kandidaat)bewoners kunnen kiezen voor huur, koop, een tussenvorm of een tijdelijke kortingsregeling.

Naarmate de woningmarkt evenwichtiger wordt, wordt de maximaal redelijke huur vergelijkbaar aan de markthuur. Onze inschatting is dat de evenwichtige markthuur gemiddeld dicht in de buurt van de huidige huren van de corporaties ligt. Daardoor zal een geleidelijke invoering van de door ons voorgestelde huur, geen sterke opwaartse invloed op de huren hebben.

Het bestuur gaat over de uitwerking van het nieuwe huurbeleid graag met de leden de discussie aan, maar ook met andere maatschappelijke organisaties. Aandachtspunten daarbij zijn onder andere: de verhouding tussen zittende huurders en nieuwe huurders (insiders-outsiders), het tegengaan van segregatie, de huurprijzbescherming en de bestemming van extra inkomsten.

Landelijke kaders

De afstemming op de behoeften van de samenleving moet in de eerste plaats lokaal en regionaal gebeuren. Daarnaast zijn landelijke kaders onmisbaar. Procesmatige kaders, bijvoorbeeld voor de totstandkoming van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties of voor de manier waarop de hoogte van de huren wordt vastgesteld.

Maar soms zijn ook inhoudelijke kaders gewenst, bijvoorbeeld over het woningwaarderingstelsel, een minimale onderhoudskwaliteit van de woningen en natuurlijk de buitenste begrenzing van het werkterrein van de corporaties (bereik en domein).

Kaders domein

De begrenzing van het bereik en het domein moet lokaal/regionaal gebeuren. De rijksoverheid bepaalt daarvoor de **landelijke kaders**.

Volgens het bestuur kunnen alle activiteiten tot het domein van corporaties behoren die nodig of gewenst zijn om ervoor te zorgen dat mensen goed wonen. En goed wonen is uiteraard meer dan een goede woning. De activiteiten van de corporaties moeten zonder de inspanningen van de corporatie niet (goed) tot stand kunnen komen. Waar andere partijen bepaalde taken voor hun rekening (kunnen) nemen, is het onnodig dat de corporaties inspringen.

De activiteiten mogen ook niet omvangrijker zijn dan nodig is. Waar initiëren of coördineren voldoende is, voert de corporatie de activiteit niet onnodig geheel in eigen beheer uit.

Uitzondering kan zijn als de corporatie dit beduidend effectiever of doelmatiger kan.

Aan de hand van deze uitgangspunten moeten de landelijke kaders van het domein van de corporaties vastgelegd worden.

Dreigende ontwikkelingen

Op de bres voor sociale huisvesting

We begrijpen heel goed dat de gevolgen van de financiële crisis iedereen raken, dus ook de doelgroep van de woningcorporaties. Echter: sommige ontwikkelingen dreigen de kwaliteit van het wonen en de ontwikkelkansen van grote groepen mensen te schaden.

Noodzakelijke investeringen in de kwaliteit van èn de woningen èn de woonomgeving dreigen fors omlaag te gaan. In veel delen van het land dreigen de (lagere) middeninkomens voor onoplosbare huisvestingsproblemen komen te staan en in het hele land dreigt een groeiende segregatie tussen de mensen met een smalle en die met een bredere beurs.

Wij vinden de gevolgen van deze ontwikkelingen onaanvaardbaar. Wij blijven ons dan ook krachtig verzetten tegen ingrepen die de mensen die van corporaties afhankelijk zijn, onevenredig schaden.

Europese regels: voorkomen uitsluiting middeninkomens en segregatie

Daarom blijven wij ons onder meer verzetten tegen de Europese interventie in de Nederlandse sociale huisvesting. We maken ons in het bijzonder grote zorgen over het uitgangspunt, dat we in principe de lagere middeninkomens (vanaf 33.000 euro bruto per jaar) moeten weren uit woningen die met staatssteun gefinancierd zijn. Doordat ze nauwelijks kansen maken op de vrije huur- en koopmarkt, brengt dit deze groep in grote problemen. Bovendien versterkt deze maatregel de sociale segregatie.

Daarom ondersteunen wij de Aedes-leden die tegen de Europese beschikking bezwaar aantekenen. Tegelijkertijd strijden wij voor een zo weinig mogelijk schadelijke vertaling van de beschikking in onze nationale wetgeving. Dat is nodig, want het bezwaar tegen de Europese beschikking heeft geen opschortende werking. Bovendien is succes natuurlijk niet verzekerd.

Wij streven naar inkomens- en huurgrenzen die zo weinig mogelijk middeninkomens uitsluiten. Hoe hoog deze moeten zijn, is afhankelijk van de regionale woningmarkt. Bovendien moeten de corporaties en de woningmarkt zich aan de nieuwe regelgeving kunnen aanpassen. Daarom dienen de overgangstermijnen voldoende lang te zijn. Ook daarvoor zetten wij ons in.

Al deze zorgen mogen er niet toe leiden dat we alleen maar negatief reageren. We mogen geen verzuurde branche worden, die niet in staat is om zelf met oplossingen te komen. We zullen dus zoeken naar oplossingen voor de Europese uitsluiting die de schadelijke gevolgen teniet doen en nieuwe kansen bieden.

Landelijke bezuinigingen

De rijksoverheid heeft de financiële positie van de corporaties afgelopen jaren fors aangetast, door de invoering van de Vogelaarheffing, de integrale vennootschapsbelasting, het generiek inflatievolgend huurbeleid en de invoering van de integratieheffing BTW.

Dit heeft ertoe geleid dat steeds meer corporaties cashflow-problemen hebben gekregen en zich gedwongen zien om extra woningen te verkopen en de investeringen te temporeren.

Toch is het denkbaar dat de rijksoverheid voor de bezuinigingen waarvoor ze staat, in haar bezuinigingsdrift wéér bij de corporaties zal aankloppen. De corporaties zien dit met lede ogen aan. Meer corporaties dreigen in de problemen te komen en de investeringen dreigen verder omlaag te gaan.

De corporaties voelen zich als rentmeesters verantwoordelijk voor het in meer dan honderd jaar voor de volkshuisvesting en haar huurders opgebouwde maatschappelijk vermogen. Daarom blijven we ons inzetten voor de handhaving van een verdienmodel dat ook in de toekomst voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben, goed en betaalbaar wonen mogelijk maakt. Dat mag niet door onverantwoorde bezuinigingen worden aangetast.

Te grote vermogensoverdrachten vanuit de corporatiebranche hebben zeer nadelige gevolgen:

- een daling van de kasstromen van de corporaties en daardoor:
- afname van de investeringscapaciteit en daardoor de investeringen en nieuwbouw van corporaties;
- afname van de uitgaven van de corporaties voor leefbaarheid en duurzaamheid.

Dit leidt onvermijdelijk tot:

- minder aantrekkelijke wijken;
- versterking sociale en ruimtelijke segregatie;
- meer en zwaardere achterstandswijken;
- langere wachtlijsten;
- verlaging van het onderhoud van de woningen;
- marginalisatie van de zwakste sociaal-economische groepen.

Het inzetten van het vermogen van corporaties voor bijvoorbeeld de financiering van de huurtoeslag, staat gelijk aan potverteren en op termijn het afbreken van de sociale huisvesting, waarvoor dit geld bestemd is. Dat is zeker niet in het belang van toekomstige generaties, waarvoor de bezuinigingsoperatie uiteindelijk is bedoeld.

Mochten de corporaties toch door rijksbezuinigingen gedwongen worden om huren extra te verhogen of extra woningen te verkopen, dan dienen de opbrengsten daarvan aan het wonen ten goede te komen. Dat is mogelijk als corporaties uitgaven voor hun rekening nemen die nu nog op de rijksbegroting drukken of (bij voorgenomen nieuwe uitgaven:) *zouden gaan* drukken. Voordeel voor het rijk: bezuinigingen op de rijksbegroting en de garantie dat de taak succesvol wordt uitgevoerd.

Vanuit deze benadering is een gesprek met de rijksoverheid over een bijdrage aan de bezuinigingen denkbaar. Het resultaat daarvan zullen we aan de leden voorleggen. Als wij geen keuzes maken, zal er vóór ons gekozen worden. We vinden dit ongewenst. In het belang van onze klanten en de volkshuisvesting willen wij onze verantwoordelijkheid nemen.

Hierbij gaan we er overigens vanuit dat de huur- en de koopsector evenwichtig behandeld worden: bezuinigingen in de huursector moeten in verhouding staan met bezuinigingen in de koopsector.

Onze keuzes

Bestuursstijl

Het bestuur van Aedes kiest ervoor om de vraagstukken waarvoor we als branche gesteld zijn op een eenduidige manier tegemoet te treden:

1. Wij willen voor de leden en hun huurders maximale resultaten behalen. Daarom gaan we zoveel mogelijk voor gelijk *krijgen* en niet slechts voor gelijk *hebben*. Daarvoor moeten we ook de onaangename feiten onder ogen zien. Daartoe behoort dat het succes van onze inspanningen in het verleden geen garantie is voor onze positie in de toekomst. Met name vanuit landelijk perspectief staan de legitimiteit van ons handelen en onze vermogenspositie ter discussie.
2. We wachten niet passief af op wat anderen voor ons als branche bedenken. Wij nemen zelf initiatieven en steken onze nek uit, wetende dat niet altijd iedereen het met onze standpunten eens zal zijn, ook niet alle leden.
3. Wij zetten ons als branche met dezelfde passie en hartstocht in voor de sociale vraagstukken van deze tijd als onze voorgangers in de loop van meer dan een eeuw hebben gedaan.
4. Wij wijzen als branche niet voortdurend naar anderen, maar steken in de eerste plaats de hand in eigen boezem. Daarbij denken we met name aan de onderwerpen governance, integriteit en bedrijfsvoering.
5. We realiseren ons zeer goed dat aan elke keuze haken en ogen zitten en, dat elke keuze verder uitgewerkt moet worden en dat die uitwerking alleen met actieve betrokkenheid van de leden denkbaar is.
6. We blijven alle leden goed op de hoogte van onze activiteiten stellen. Ieder lid dat dit wenst, kan met elk dossier meedenken, in een fysieke klankbordgroep of digitale community.

Inhoudelijke keuzes

Ons inhoudelijke uitgangspunt is en blijft dat we “betaalbaar en goed wonen voor alle mensen die -om welke reden dan ook- daarvoor een steuntje in de rug nodig hebben” belangrijker vinden dan het belang van de corporaties. De corporaties zijn middel en geen doel. Tot nu toe zijn krachtige corporaties echter een succesvol en onmisbaar instrument voor goed en betaalbaar wonen gebleken.

Inhoudelijk stelt het bestuur de volgende keuzes voor:

1. Regionale benadering.
 - a. We kiezen vanwege de grote verschillen tussen de regio's voor een *regionale benadering*. Lokaal en regionaal moet de belangrijkste afstemming op de wensen van de samenleving plaatsvinden. Regionale opgave, lokale verankering.
 - b. We kiezen lokaal en regionaal voor vergaande prestatieafspraken die alle betrokken partijen binden, met de Woonautoriteit als onafhankelijke arbiter.
 - c. De lokale en regionale keuzes en verantwoording moet binnen *landelijke kaders* plaats vinden.
 - d. We blijven tegen landelijk schuiven met vermogen van de corporaties. De sociale-huisvestingstaak is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties in een bepaalde regio. Waar dat nodig of zinvol is, werken ze samen. Zonodig fuseren ze.
 - e. Wanneer het niet meer mogelijk is om de huisvestingsvraagstukken *regionaal* op te lossen, biedt samenwerking en zonodig een fusie met een collega *van buiten de naaste regio* oplossing.
 - f. Indien noodzakelijk is saneringssteun van het Centraal Fonds mogelijk, ook bij een fusie. De projectsteun en bijzondere projectsteun verdwijnen.

2. De essentie van de door het rijk te stellen kaders voor het domein moet zijn, dat corporaties alle activiteiten kunnen uitvoeren die nodig zijn om goed wonen mogelijk te maken, voor zover die niet door andere partijen adequaat uitgevoerd kunnen worden. Niet meer en niet minder. Lokaal/regionaal worden nadere afspraken gemaakt over wat ter plekke nodig is.

3. Corporaties zorgen ervoor dat ze hun zaakjes intern op orde hebben.
 - a. We gaan extra inzetten op governance en integriteit.
 - b. De bedrijfsvoering en doelmatigheid moeten verder vooruit. We spannen ons daarvoor extra in.

Hiervoor zijn diverse instrumenten beschikbaar, waar onder scherpere doelen stellen, ketenintegratie, benchmark, visitatie en standaardisatie van processen.

4. We volgen een drie-sporenstrategie tegen de Europese inmenging:
 - a. Europees juridisch aanvechten;
 - b. regels zo weinig mogelijk knellend maken en voldoende overgangstermijnen bevorderen;
 - c. voorbereiden van de aanpassing van de bedrijfsvoering, met onderzoek naar de mogelijkheid om corporaties te splitsen in een deel met en een deel zonder staatssteun.

5. Als een verdere bijdrage aan de rijksbezuinigingen onvermijdelijk is, dienen we die te zoeken in extra taken die de corporaties op zich kunnen nemen en die op de rijksbegroting tot bezuinigingen leiden.

6. We kiezen voor een duurzame sector. Samen met belangstellende leden werken we op korte termijn verder uit hoe hoog we de lat moeten leggen.
7. We pleiten voor een geleidelijk in te voeren huurniveau dat mede afhankelijk is van de waarde van de woning.

Dit zijn de belangrijkste keuzes waarvoor het bestuur staat en waarvoor het bestuur gáát. Overal waar dat zinvol is, komen we hiervoor in actie. Dat doen we bij voorkeur samen met onze maatschappelijke partners, maar in de eerste plaats samen met de leden.

Dat kan ook niet anders, want alleen als we ons samen eensgezind presenteren, kunnen we succesvol opkomen voor de belangen van de mensen voor wie onze corporaties zijn. Daarbij zijn eigen initiatieven van leden natuurlijk meer dan welkom!

Verder uitwerken of onderzoeken

Het bestuur werkt de volgende onderwerpen samen met de leden verder uit:

1. Wat spreken we lokaal en regionaal af met onze partners, waar onder de gemeente, en hoe doen we dat? (Strategisch project Herziening Woningwet.)
2. Hoe vergroten we de transparantie van de door de corporaties gemaakte keuzes en bedrijfsvoering? (Strategisch project Ontwikkeling Kwaliteit Bedrijfsvoering.)
3. Hoe zorgen we ervoor dat een maximaal aantal corporaties hun bedrijfsvoering en governance 100% goed op orde krijgen? (Strategisch project Governance en integriteit.)
4. Hoe geven we een nieuwe huursysteem vorm met afhankelijkheid van het huurniveau van de waarde van de woning en lokaal/regionale afspraken?
5. Wat zijn de beste oplossingen voor de Europese uitsluiting van de middeninkomens die de schadelijke gevolgen teniet doen en nieuwe kansen bieden? We denken hierbij in ieder geval aan splitsing van de bedrijfsvoering in een deel met en een zonder staatssteun.
6. Kunnen we voor beleggers mogelijkheden creëren om financieel te participeren in de activiteiten van corporaties en zo ja: hoe?
7. Hoe hoog leggen we bij verhoging van de duurzaamheid de lat? (Strategisch project Investeren in duurzame energiezuinige woningen.)

Koers

Het bestuur kiest met deze visie voor een heldere koers voor de langere termijn. Tegelijkertijd biedt de visie mogelijkheden om in te spelen op ontwikkelingen in onze omgeving die snel en ingrijpend kan veranderen. De sleutelbegrippen daarin zijn: regionale benadering, legitimatie door transparantie, landelijke kaders en regionale afspraken, duurzaamheid en behoud van volkshuisvestingsgeld binnen de volkshuisvesting.

Deze koers moet eraan bijdragen dat de corporaties ook de komende decennia door kunnen gaan met waarvoor ze zijn opgericht: met hart en ziel zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor alle mensen die -om welke reden dan ook- daarvoor een steuntje in de rug nodig hebben.