

vereniging van
woningcorporaties



Wendbare houding, stabiele factor, focus op bewoners.

Visie Aedes, 2016 -2021 en verder

April 2016

Aedes vereniging van woningcorporaties

Postbus 29121, 2509 AC Den Haag

Inleiding

We doen het samen. De Nederlandse samenleving en de woningcorporaties zijn immers al meer dan een eeuw met elkaar verbonden. Het beroep op woningcorporaties is in de loop van de tijd telkens veranderd. Zoals ook de maatschappij, opvattingen en opgaven veranderden.

De bestaansreden van corporaties is en blijft de verantwoordelijkheid voor goede huisvesting van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk adequate betaalbare huisvesting vinden. Die kerntaak zorgt voor stabiliteit in de samenleving. Het is de focus voor leden van Aedes en voor Aedes als brancheorganisatie. We zijn ook voldoende wendbaar om antwoorden te kunnen bieden op maatschappelijke vragen en ontwikkelingen die onze huidige en toekomstige bewoners kunnen raken.

In deze visie staan we stil bij recente gebeurtenissen, kijken we naar trends en vraagstukken in de samenleving en wat deze betekenen voor onze rol en positie. Wij herdefiniëren onze waarden en houding en schetsen welke bijdragen wij aan de grote maatschappelijke uitdagingen willen leveren.

Deze visie is van de leden, maar ook voor de leden, voor Aedes en de hele sector. Het wil onze bewoners en partners duidelijk maken waar we voor staan. Een visie die aanleiding en gespreksstof geeft voor nader debat. De visie is tot stand gekomen na intensieve gesprekken met elkaar, met onze bewoners, belanghouders en deskundigen¹.

Wie wij zijn

Als je Nederland vanuit de lucht bekijkt, zie je een geordend geometrisch geheel. Efficiënt ingedeelde ruimte. Zoom je in, dan zie je vooral ongedeeldeⁱⁱ buurten waar het prettig wonen is. Met degelijke huizen van goede kwaliteit. Getto's of sloppenwijken zijn hier niet. Het is het fundament voor een stabiele samenleving.

Woningcorporaties hebben zich betrouwbare partners getoond en met onze woningen, onze aandacht en betrokkenheid in de wijken en buurten in steden en dorpen een belangrijke bijdrage geleverd aan dit typisch Nederlandse 'erfgoed'. Daar zijn we trots op, we willen het behouden en we gaan ermee verder.

Groot onderhoud en stappen voorwaarts

In 2010 stelden wij onze vorige visie 'Het moet beter' vast. Met de kennis van nu had dit visiestuk beter 'Stilte voor de storm' kunnen heten. Die storm werd aangewakkerd door incidenten die belangrijke weeffouten blootlegden. Weeffouten die onvoldoende werden herkend door alle betrokken partijen en die flinke schade hebben veroorzaakt. Financieel, voor onze bewoners en voor ons imago.

Inmiddels is er een parlementaire enquête geweest en er is een nieuwe Woningwet. Het stelsel werd niet afgebroken. Zoals een hoogleraarⁱⁱⁱ tijdens de parlementaire enquête stelde: "de maatschappelijke baten van het Nederlandse corporatiestelsel zijn heel hoog. Een groot gedeelte van de doelgroep wordt door corporaties gehuisvest in kwalitatief goede woningen die redelijk betaalbaar zijn. Dat kost de overheid aan directe uitgaven niks."

De conclusie was dat het stelsel groot onderhoud behoefde. Daar hebben we aan meegewerkt en initiatief getoond. Betere afspraken gemaakt met gemeenten over de volkshuisvestingsopgave. Betere bestuurders en commissarissen aangesteld en benoemd. Onafhankelijk en stevig extern toezicht doorgevoerd. Risico's beter beheersbaar gemaakt en bedrijfsvoering efficiënter gemaakt.

Een nieuwe periode en een nieuwe visie

We hebben verantwoording afgelegd, lessen getrokken en stappen voorwaarts gezet. Het stelsel is verbeterd en er is een nieuwe periode aangebroken van vooruitkijken, trends lezen, waarden herdefiniëren en positie bepalen. Het is tijd voor een nieuwe visie.

Recent hebben we samen met onze nauwe partner VTW aangescherpt *waar* we als corporaties voor zijn en *wat* we zijn. De Governancecode woningcorporaties 2015 formuleert het zo: "Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Het zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een *volkshuisvestelijke taak* uitvoeren."

De driehoek van kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid

Woningcorporaties opereren in de driehoek van kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en binnen een gezonde bedrijfsvoering die continuïteit biedt. Wij leggen het aantal woningen met een betaalbare prijs en de gewenste kwaliteit vast in afspraken met gemeenten en onze bewoners. Wonen is lokaal. De rijksoverheid biedt daarvoor het kader middels de Woningwet en het huurbeleid.

Wat er op ons afkomt

Woningcorporaties zijn er voor de bewoners van nu en morgen. Wij zitten niet 'even' in een wijk of buurt, maar voor vele decennia. Die aanwezigheid en betrokkenheid werkt stabiliserend en stimulerend. Woningcorporaties zijn zo in staat om wijken en buurten leefbaar te houden. Het maakt dat we maatschappelijke veranderingen vroegtijdig zien en de gevolgen ervan ondervinden. We zien veranderingen op elk schaalniveau: mondiaal, Europees, nationaal en regionaal.

Wereld in beweging

De mondiale financiële crisis lijkt achter de rug. De onderlinge afhankelijkheid in de wereldeconomie is een blijvend gegeven. Open gebieden als Europa en landen als Nederland ervaren direct de gevolgen van opkomende nieuwe economieën en machtscentra. Door gewapende conflicten, economische verschillen en veranderingen in het klimaat zullen mensen zich over de aarde verplaatsen, op zoek naar veiligheid en een redelijk bestaan. Deze grote thema's bepalen rechtstreeks onze welvaart en hoe, waar en met wie wij wonen.

Europese ontwikkelingen

De Europese samenwerking bevindt zich in een lastige fase: het gaat eerder om 'overleven' dan om uitbreiding of verdieping. Toch blijven Europese wetgeving en afspraken indirect zeer relevant voor wonen. Het gaat om thema's als energie, milieu, verstedelijking, demografie en schuldenposities, zowel privaat als publiek. Plannen voor een verdergaande Economische Unie zullen meer sociale componenten bevatten.

Dit betekent niet dat Brussel over alles gaat. Meer dan ooit bestaat in Europa het besef van het subsidiariteitsbeginsel: regel niet op Europees niveau wat nationaal afgehandeld kan worden. Dat geldt volgens ons nog steeds voor de afbakening van doelgroepen van de Nederlandse volkshuisvesting.

Veranderende samenleving en regionalisering

Binnen Europa is Nederland een welvarende natie met een relatief goed voorzieningenniveau. Maar in de economische crisis is ook in Nederland de kloof tussen arm en rijk groter geworden.

De crisis en de grote decentralisaties zorgden ervoor dat gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen meer verantwoordelijkheden en vaak minder budget hebben gekregen. Zij dreigen minder te kunnen doen voor kwetsbare burgers. Zorg moet voortaan buiten de muren van de instellingen worden geleverd, bij voorkeur in de thuissituatie. De vergrijzing vraagt om andere woonvormen. Mensen willen en blijven langer thuis wonen. Zorg wordt dienstverlening in en om het eigen huis. Gezondheid wordt een belangrijker thema. Er is groeiende aandacht voor het feit dat mensen met minder kansen minder lang leven.

Het risico is dat elke hulpinstantie zich terugtrekt op zijn eigen eiland. Het besef leeft dat bijvoorbeeld verwarde personen in hun woonsituatie tussen wal en schip dreigen te vallen. Woningcorporaties pogen dit te voorkomen door problemen te signaleren en in te springen waar het om huisvesting gaat. Er is commitment nodig voor nieuwe samenwerking tussen corporaties, zorginstellingen en de gemeenten, voorbij het eigen economische korte termijn belang, gericht op de maatschappelijke opgave.

Veranderende bevolking

De Nederlandse bevolking verandert snel. Een deel ervan wordt steeds hoger opgeleid en zal makkelijk zelf zijn of haar weg weten te vinden in de digitale netwerkmaatschappij. Woningcorporaties zijn er in principe niet voor de huisvesting van mensen die zich zonder hulp redden op de woningmarkt. Wel kunnen wij in een startfase helpen met tijdelijke contracten. Onze bewoners helpen we eigen verantwoordelijkheid te nemen door onze kennis van de woningmarkt beschikbaar te stellen. We staan hen bij als ze zich in een wooncoöperatie willen organiseren.

Eigen verantwoordelijkheid is een gegeven voor de toekomst. Zelf kunnen bepalen. De samenleving kan steeds minder vanuit hiërarchische lijnen worden aangestuurd, in een verstatelijk model. Het stapelen van regel op regel en toezicht op toezicht moet worden gekeerd.

Woningcorporaties zijn zelf bezig burgers en bewoners meer vertrouwen en regie te geven en coproductie met hen aan te gaan.

Beroep op sociale woningvoorraad blijft stabiel

Onze doelgroep wordt in de toekomst zeker niet kleiner en blijft divers qua samenstelling en achtergrond. Binnen de voorlopig nog steeds groeiende bevolking blijft er een groep die niet genoeg inkomen heeft om fatsoenlijk te kunnen wonen. En daarbinnen is een groeiende groep die de aansluiting mist in opleiding en kansen en die problemen heeft met het vinden van betaalbare huisvesting. Woningcorporaties zijn er voor die mensen.

In opdracht van Aedes is samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Bouwend Nederland onderzoek^{iv} gedaan naar de vraagontwikkeling in de woningvoorraad. Een aantal scenario's is onderzocht, variërend in economische groei, bevolkingsontwikkeling en migratie. In alle scenario's blijft het beroep van mensen op de sociale huurvoorraad op zijn minst stabiel, net als de afgelopen 15 jaar. Maar omdat veel corporatiewoningen in de jaren na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd, is 80% van de sociale huurvoorraad voor 2040 toe aan vervanging en/of renovatie. Er zal dus flink moeten worden geïnvesteerd, ook bij weinig tot geen economische groei.

Lokaal en regionaal

Wonen is lokaal. Dat was en blijft ons uitgangspunt. Sinds de vorige visie hebben we daar al het nodige in bereikt: zo zijn huren meer afhankelijk geworden van lokale omstandigheden (aanpassing WWS, huursombenadering) en worden prestaties lokaal bepaald, niet nationaal.

Elke corporatie legt concrete activiteiten en prestaties vast in samenspraak met gemeenten en bewonersorganisaties en is aanspreekbaar op de gemaakte afspraken. Conform de Woningwet zijn we begonnen met intensiever overleg met lokale belanghouders in de driehoek corporatie, bewoners en gemeenten, met name rondom prestatieafspraken. Die prestatieafspraken zijn maatwerk voor specifieke lokale omstandigheden. Uitgangspunt in het woonbeleid moet zijn dat de landelijke overheid regionale partners ruimte biedt om te differentiëren. Zo kunnen we echt kiezen voor lokale en regio specifieke oplossingen.

Regionale verschillen gaan toenemen. Er is een verdere trek naar de Randstad en andere grootstedelijke regio's, elders is er krimp of stilstand. De vraag is hoe we omgaan met de effecten van groei en krimp en wat we gaan doen we met de groeiende regionale en lokale verschillen. Het is steeds meer manoeuvreren tussen belangen van de landelijke politiek en die van lokale belanghouders. Het is

voorstelbaar dat na zorg, jeugd en werk ook het woonbeleid naar een lokale of regionale schaal wordt gedecentraliseerd. Dat biedt woningcorporaties nog meer kansen om met lokale partners naar maatwerk te zoeken.

Kleinschalige ideeën en grote gevolgen

Wat we nu in de samenleving aan trends zien, zal zich voortzetten. Maar vernieuwing loopt zelden langs rechte lijnen. Kleinschalige en onverwachte ideeën kunnen in de praktijk plots grote gevolgen hebben, een trendbreuk veroorzaken, nieuwe speelvelden creëren, of traditionele markten op hun kop zetten.

Ook in onze sector zien we deze ontwikkelingen. Een woninginrichter die zelf betaalbare huizen wil bouwen. Een schoonmaakbedrijf dat voor migranten zelf huisvesting regelt. Initiatieven die vaak mislukken, maar ook ineens succesvol kunnen zijn en grote impact hebben. Digitale en technische ontwikkelingen zullen wonen ook steeds meer gaan raken. Denk aan de zelfdenkende woning of 3D-printing dat zorgt voor maatwerk en lage productiekosten.

Bij duurzaamheid zien we dat producten steeds meer gemeenschappelijk worden gebruikt. Dat is efficiënter en goedkoper. Het accent gaat morgen meer in de richting van gebruik dan bezit. Zo bezien is huren – al dan niet verbonden met andere circulaire bronnen – toekomstbestendig.

Onze ambitie is om zelf aan de basis van innovaties te staan. Dat dwingt ons tot anders denken. Nog meer openstaan voor vernieuwing en ons voortdurend afvragen hoe het anders en beter kan. Elkaar daarin aansporen. Dat is cruciaal bij het werken in een voortdurend veranderende samenleving.

Naar een toekomstbestendig businessmodel

Deze ontwikkelingen zullen ons businessmodel meer en meer bepalen. Corporaties kunnen er niet vanuit gaan dat het huidige model toekomstbestendig blijft. Met de lage rente duiken er commerciële partijen op die met een minder maatschappijbrede horizon concurreren op de aanbod van corporaties. Zij dragen oplossingen aan voor studentenhuisvesting of woningen voor statushouders. Zolang het de brede wijk- of buurtontwikkeling niet schaadt, houdt dat ons scherp. Maar het is niet goed als de koopmarkt goedkoper wordt dan de huurmarkt, enkel omdat op koop rentesubsidie zit en op huur een verhuurderheffing. Corporaties vragen een gelijk speelveld met particuliere partijen, zeker in de fiscale behandeling.

Woningmarkt toe aan hervorming

Mensen zullen altijd ergens wonen. De vraag is of de veranderende woonwensen en het woongedrag leidt tot een ander, beter woningaanbod. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur^v stelt dat het huidige woonbeleid daarvoor niet geschikt is. De arbeidsmarkt, de economie en de zorg vertonen steeds meer dynamiek. Samenlevingsvormen zijn diverser en veranderlijker geworden. Steeds meer mensen werken in hun woning of krijgen zorg aan huis. De huidige woningmarkt is te star om die veranderingen op te vangen.

Veel deskundigen hebben geconstateerd dat de woningmarkt gebukt gaat onder structurele problemen. In het huidige systeem wordt met name eigenwoningbezit door de overheid gestimuleerd. Op de lange termijn moet er keuzevrijheid tussen huren en kopen komen. Er is behoefte aan eigendomsneutrale vraagondersteuning (inkomsondersteuning los van huur of koop) waarbij deze ondersteuning bijvoorbeeld via de fiscus alleen gericht moet worden op de vraag naar huisvesting door huishoudens

met de laagste inkomens.

Een dergelijke verdergaande hervorming zal leiden tot een andere rolverdeling van de spelers op de markt, waaronder ook zorgpartijen en pensioenfondsen. Woningcorporaties staan midden in de samenleving en willen graag met deze partners komen tot een toekomstbestendige woningmarkt langs de principes van keuzevrijheid en eigendomsneutraliteit. Het moet leiden tot minder marktverstoring en meer Nederlanders die wonen zoals ze zelf willen.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

De ervaring die wij hebben met maatschappelijke veranderingen, zorgt ervoor dat we een bestendige partner zijn en blijven. Geworteld in de samenleving zorgen we voor continuïteit en vernieuwing in nieuwe, onbekende tijden.

In de nieuwe Woningwet is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen. Dat is ons wettelijk kader. Woningcorporaties blijven zelf verantwoordelijk voor de manier waarop de maatschappelijke prestaties worden gerealiseerd, primair voor onze bewoners en in samenspraak met belanghebbende partijen. We willen dat optimaal doen en veerkracht en creativiteit tonen. Het gaat om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor mensen. De samenleving kan op ons blijven bouwen.

Wat wij als onze waarden en houding zien

We hebben samen met onze bewoners en belanghouders geconstateerd dat gemeenschappelijke waarden van groot belang zijn. De wereld mag in beweging zijn, de waarden blijven en maken ons herkenbaar. We hebben de waarden geclusterd in vier thema's.

Thema 1: verbonden met de samenleving

Wij zijn **dienstbaar** aan de samenleving en in het bijzonder aan de mensen voor wie we doen wat we doen: onze huidige en toekomstige bewoners. En ook de partijen waarmee we dat doen, onze belanghouders. We willen met hen in continu contact staan. Zo zijn we verbonden met de samenleving. Die verbondenheid vraagt om een transparante en aanspreekbare houding die uitnodigend en bescheiden is en herkend wordt door onze omgeving.

Thema 2: maatschappelijke opgaven

Wij streven naar een samenleving waarin iedereen naar vermogen meedoet. Een samenleving die niemand uitsluit en waar iedereen kan wonen in buurten en woningen die leefbaar en duurzaam zijn. Wij voelen ons maatschappelijk **verantwoordelijk** om hier samen met andere partijen een rol te spelen. Een rol die we invullen met creativiteit, nieuwsgierigheid en durf. We zijn zelfbewust en slagvaardig.

Thema 3: beheer maatschappelijk vermogen

Corporaties beheren een belangrijk deel van de Nederlandse woningvoorraad. Wij zijn ons bewust van de waarde van ons maatschappelijk vermogen en dit sociaal vastgoed voor de maatschappij. En we beseffen wat de verplichting is die daarbij hoort om onze woningen met **goed rentmeesterschap** te beheren. Dat betekent effectief en efficiënt opereren en daarbij scherp oog hebben voor betaalbaar wonen nu en morgen. Ook over vijftig jaar moeten mensen goed kunnen wonen.

Thema 4: toekomstige uitdagingen

We kunnen niet in de toekomst kijken, maar wel ons zo inrichten dat we snel en adequaat kunnen insprijnen op nieuwe ontwikkelingen en op veranderende behoeftes van de doelgroep. Door **wendbaar** te zijn, met een open en initiatiefrijke houding en een sterk partnernetwerk dat daarbij verbindt en versterkt.

De maatschappelijke opgaven waar wij voor staan

Woningcorporaties worden geconfronteerd met grote maatschappelijke kwesties. Naast huisvesting trekken maatschappelijke ontwikkelingen zoals economische crises, de trek van platteland naar stad, vergrijzing, verduurzaming, extramuralisering en de vluchtelingenopvang sporen in onze samenleving. Vraagstukken rondom armoede, veiligheid, psychische problematiek ('verwarde mensen'), eenzaamheid en integratie nemen toe in aantal en complexiteit. Dit zet de leefbaarheid in veel buurten en wijken steeds meer onder druk. Daarnaast vraagt vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad aandacht.

Wij zijn medeverantwoordelijk om deze vraagstukken aan te pakken. We zijn ketenpartners die openstaan voor initiatieven van maatschappelijke organisaties, bedrijven en burgers en we zijn daarbij gericht op nieuwe vormen van samenwerking zoals in netwerken, coöperatieven, wijkondernemingen of zelfbeheer.

Onze doelgroep

Onze kernopgave blijft het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje in de rug nodig hebben. Mensen die een plek vinden op de woningmarkt dankzij onze woningen en inspanningen. En die ondanks ondersteuning van de overheid zonder ons geen plek zouden vinden op de woningmarkt. Bijna altijd huishoudens met een bescheiden inkomen. Daartoe rekenen wij mensen die een huurtoeslag ontvangen en lagere middeninkomens¹.

We hebben bijzondere aandacht voor mensen die door een sociale, medische of psychische oorzaak zelf geen woonruimte kunnen vinden en voor vergunninghouders.

Bovengenoemde doelgroepen zijn de mensen die nu zonder aangepaste huurprijzen niet terecht zouden kunnen op andere plekken binnen de woningmarkt. Mensen die geen toegang kunnen krijgen tot een vrije sector huurwoning of een koopwoning. Mensen die zich in regio's bevinden waar de particuliere huurmarkt het af laat weten. Corporaties bepalen samen met hun partners (gemeenten) in hoeverre zij deze ruimte nodig hebben in woningen tot de liberalisatiegrens. Daarbinnen huisvesten ze passend de huishoudens met recht op huurtoeslag in woningen tot de aftoppingsgrens.

Wij zetten ons altijd vol in voor onze bewoners en de samenleving. We zien dat onze bewoners te maken hebben met zorgwekkend snel gestegen woonlasten in relatie tot hun inkomens. Onze verantwoordelijkheid vertaalt zich in gematigde huurprijzen en dito prijsontwikkeling. We zien dat er mensen onder de radar van goedkope woningen en inkomenssteun blijven. Voor hen ontwikkelen we waar nodig passend aanbod met partners uit de maatschappelijke opvang, zoals Humanitas en Leger des Heils.

De bredere voorraad

Ook hogere middeninkomens huren op dit moment bij corporaties. Zij kwamen binnen met een laag inkomen, maar door een relatie of carrièresprong behoren zij niet meer tot de doelgroep. Het uitgangspunt is dat wie het kan de echte marktprijs betaalt.

¹ Samen met de Woonbond beschouwen we op dit moment als lage middeninkomens de groep tot 43.000 euro (1,2 modaal), waarbij aandacht is voor de bestedingsruimte van meerpersoonshuishoudens.

Vrijkomende woningen en middelen voor nieuwbouw zetten we met voorrang in voor die mensen die nu nog niet terecht kunnen in ons sociale woningaanbod. We willen de toetreders net zoveel aandacht geven als onze huidige huurders.

Leefbare buurten en wijken

Wij hebben een breed en divers woningaanbod om aan de verschillende woonwensen van bewoners te kunnen voldoen. Wonen gaat over meer dan alleen een woning. Wij willen dat mensen goed en betaalbaar kunnen wonen in een goede en veilige leefomgeving. Wij geloven in de waarde van ongedeelde wijken en buurten en in een samenleving die niemand uitsluit. We spelen in de wijkontwikkeling een belangrijke rol en zullen dat blijven doen.

Wij staan dicht bij onze huurders en hebben ook een formele relatie met hen. Dat unieke uitgangspunt benutten we door knelpunten vroegtijdig te signaleren, zowel in het fysieke als in het sociale domein. Soms gebeurt dat door (overlast)klachten of meldingen van anderen, soms door betrokkenen zelf, soms door wat we zelf zien en horen in de wijk. Waar nodig verhelderen we de vraag en behoeftes van mensen. Vaak zijn dingen (nog) klein en kunnen we dat zo houden door zelf te acteren en/of buurtbewoners te betrekken. We aarzelen niet om andere professionals erbij te halen. Want we zijn er wel snel bij, maar gaan niet op de stoel van onze ketenpartners zitten.

We dragen bij aan preventie en tijdige signalering en verbinden zo de relevante maatschappelijke organisaties. We zijn wendbaar en spelen in op de behoeftes van onze huurders en hun problemen. Wij zijn dienstbaar aan het kader dat de Woningwet ons geeft. Zo geven we vorm aan sociaal beheer en kleinschalig buurtvastgoed.

We aarzelen niet met onze lokale stakeholders nieuwe knelpunten te identificeren en daarvoor innovatieve antwoorden te formuleren. Nieuwe knelpunten zijn die knelpunten waar de wet niet in voorzag of die door maatschappelijke ontwikkelingen ontstaan. We zijn lokaal en regionaal goede netwerkers in de keten wonen-zorg-welzijn en wonen-opleiding-werk.

De regionale en lokale woningmarkten van vandaag zijn niet die van morgen. Verschillen nemen toe. De uitdagingen liggen zowel in gespannen als ontspannen markten: in herstructurering en krimp, in binnenstedelijke nieuwbouw en sloop. Die opgaven pakken wij op en dat doen we samen met gemeenten, in zakelijke samenwerking met commerciële ontwikkelaars.

Wij staan daarbij voor de huurders in onze eigen woningvoorraad, maar hebben in de gebiedsontwikkeling ook oog voor het collectieve belang. Particuliere voorraad nemen we daarbij alleen in overweging als dat in het belang is van onze huurders.

Omvang en kwaliteit bezit

Het aantal woningen is voor ons geen doel op zich. Onderzoek wijst uit dat de absolute omvang van onze voorraad op termijn landelijk tenminste gelijk blijft en de komende jaren nog toeneemt in het licht van de economische groei en de groei van de bevolking en het aantal huishoudens.

Corporaties zullen hun woningen altijd blijven verbeteren. De kwaliteit van de Nederlandse huurwoningen is sinds de oprichting van de eerste woningcorporaties keer op keer gestegen. In de bestaande voorraad zal die kwaliteitsslag verder gaan. De nieuwbouw zal mogelijk wat soberder zijn dan de afgelopen jaren. Ook is er vanuit diverse hoeken vraag naar kleine, betaalbare woningen, bijvoorbeeld voor maatschappelijke opvang, vergunninghouders of starters. Dat is woonruimte van

goede kwaliteit maar wel betaalbaar voor de doelgroep. Hoofdzaak is nu dat er voldoende sociale huurwoningen zijn van voldoende kwaliteit.

Duurzaamheid

Het is een van de grote maatschappelijke uitdagingen: een betaalbare, duurzame en beheersbare energievoorziening. Corporaties nemen de handschoen op om hier een belangrijke bijdrage aan te leveren. Corporaties kunnen nog meer investeren in duurzaamheid als huurders meer huur betalen in ruil voor lagere energielasten. Zo snijdt het mes aan twee kanten: de woonlasten voor onze bewoners dalen en corporaties kunnen meer energiebesparing realiseren.

We streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. We zullen de onnodige warmtevraag van woningen zoveel mogelijk beperken. De resterende energievraag willen we stapsgewijs duurzaam invullen. Dat doen we niet allemaal zelf, dat kan op de woning maar ook buiten de woning om. Hiermee reikt onze ambitie op termijn dus verder dan de bestaande afspraken en kaders. Wij kiezen voor een actieve rol, stimuleren elkaar daarin en spreken elkaar erop aan.

We sturen in onze bedrijfsvoering op kwaliteit en een comfortabele woning en gezond binnenklimaat in een in woning met verlengde levensduur. Ook dit is duurzaamheid op basis van goed rentmeesterschap. Bij deze ontwikkeling liggen veel kansen op het gebied van ketensamenwerking en professioneel opdrachtgeverschap. Door samen met de bouwwereld te innoveren en besparingen te realiseren. Meer doen tegen minder kosten.

Hoe we willen werken

Op basis van vertrouwen

We opereren met brede steun van de maatschappij omdat we gemeenten, bewoners en andere partijen een belangrijke rol geven bij het maken van de keuzes van corporaties. Zo zijn we dienstbaar.

Wonen is lokaal. Dat is het niveau waar de keuzes gemaakt moeten worden en het beleid primair moet worden bepaald. We willen het gesprek aangaan met bewoners, gemeenten en andere partners en hen daadwerkelijk invloed geven. Waar nodig worden huurdersorganisaties ondersteund. Denk aan financiële steun voor professionalisering en andere vormen van bewonersbetrokkenheid.

We doen dit lokaal en delen onze opgedane kennis. Pilots rond legitimering dragen bijvoorbeeld materiaal aan voor het versterken van de invloed van belanghouders. Om het gesprek goed te kunnen voeren, geven we inzicht in onze financiële mogelijkheden en de financiële effecten van beleidskeuzes met verschillende instrumenten.

Gericht op prestaties

We werken zo effectief en efficiënt mogelijk en laten zien hoe we daarin presteren, zoals hoort bij goed rentmeesterschap. Maar uiteindelijk komt het vertrouwen door de meetbare prestaties die woningcorporaties leveren. Gesprekken met belanghouders moeten leiden tot goede en breed gedragen prestatieafspraken die zowel ambitieus als realistisch zijn. We spannen ons bijzonder in om deze afspraken te realiseren en zullen steeds opnieuw het gesprek aangaan als dat niet haalbaar blijkt of als de omstandigheden wijzigen, want we zijn wendbaar. Vanuit onze verantwoordelijkheid zullen we andere partijen aanspreken op hun verantwoordelijkheid zodat vanuit een gezamenlijk belang doelen worden gerealiseerd. Prestatieafspraken zijn wederkerig en vragen ook van bewoners en gemeenten inzet.

Zorgvuldig met maatschappelijk vermogen

Woningcorporaties hebben met hun woningvoorraad een maatschappelijk vermogen kunnen opbouwen. Daar staan verplichtingen tegenover. Dit vermogen is er immers voor de bewoners, toekomstige huurders, en voor de volkshuisvesting. Het maakt dat we lagere huren kunnen vragen dan de markt, dat we niet selecteren aan de poort en investeren op plekken waar andere partijen het af laten weten.

Goed rentmeesterschap betekent dat we niet alleen op de korte termijn maatschappelijk willen presteren, maar dat we ook over vijftig jaar nog steeds een bijdrage leveren aan de maatschappij. De optelsom van al onze ambities (zoals nieuwbouw, verduurzaming) moet leiden tot het optimaal inzetten van het vermogen, in overleg met de samenleving en met behoud van de lange termijn financierbaarheid van de sector.

Verdeling opgave en spankracht

De sociale huisvestingstaak is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de woningcorporaties in een bepaalde regio. Wij vinden het belangrijk dat gewenste investeringsopgaven opgepakt kunnen worden. Op sommige plekken kan de maatschappelijke opgave groter zijn dan wat een corporatie aankan. Corporaties helpen elkaar daarom bijvoorbeeld door middel van samenwerking, matching en fusie.

Wanneer het niet meer mogelijk is om de huisvestingsvraagstukken regionaal op te lossen, biedt samenwerking met een collega in de naaste regio oplossing. De lokaal-regionale verankering van de corporatie moet verzekerd blijven. Als uit objectief onderzoek blijkt dat alle voorgaande opties zijn uitgeput, zullen we een manier vinden om vanuit het collectief elkaar te ondersteunen.

Betaalbaarheid, heffing en huurtoeslag

Met de verhuurderheffing heeft de Rijksoverheid een belasting voor onze bewoners geïntroduceerd. Deze legt een grote druk op de verdien capaciteit van corporaties. We zijn nettobetaler aan de overheid geworden. De heffing gaat ten koste van de betaalbaarheid van het wonen en van de investeringen. Onze keuze is om dit geld voor de sector te behouden. Door een investeringsagenda waarmee het geld wordt geïnvesteerd binnen de woningmarkt en wij direct bijdragen aan werkgelegenheid. We maken daarover graag afspraken met een nieuw kabinet en betrekken daar het woningmarktinstrumentarium bij.

Huurtoeslag is een belangrijke en gerichte en onmisbare ondersteuning bij het huisvesten van huishoudens met een lager inkomen. In het huurbeleid zijn inkomensafhankelijke elementen opgenomen die we accepteren. Wat ons betreft blijft betaalbaarheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid en corporaties. Maar corporaties nemen de huurtoeslag niet over. Bepalen welk deel van het inkomen aan wonen wordt besteed en welke mate van ondersteuning daarbij past is uiteindelijk een politieke afweging. We zijn niet voor het inzetten van het vermogen van corporaties voor bijvoorbeeld de financiering van de huurtoeslag.

Efficiënter en effectiever

Goed rentmeesterschap betekent ook dat we onze efficiëntie en effectiviteit van beheer en onderhoud blijven verbeteren. Onze benchmark zal de corporaties daarbij ondersteunen. Bij nieuwbouw en renovatie willen we sneller stappen zetten om ons als professioneel opdrachtgever te ontwikkelen (ketensamenwerking, nieuwe aanbestedingsvormen). Ook dat is belangrijk voor een efficiëntere en effectievere sector.

Keuzevrijheid en eigendomsneutraliteit

In de door ons voorgestane hervormde woningmarkt wordt wonen niet meer breed gesubsidieerd. Er is keuzevrijheid tussen huur en koop en eigendomsneutrale vraagondersteuning. Iedereen betaalt een reële prijs voor het wonen. Door financiële ondersteuning van de lagere inkomens en door teruggeven van subsidies via lagere belastingen kan iedereen die echte prijs ook betalen.

Corporaties dragen in deze ideale situatie bij aan betaalbaar wonen door beschikbaarheid in de vorm van het aanbieden van voldoende goede, eenvoudige woningen. Woningen die naar prijs en kwaliteit in evenwicht zijn.

We zetten ons natuurlijk altijd volledig in voor onze bewoners en de samenleving, wat de koers van de politiek ook is of wordt. Zolang het ideaalplaatje van een markt met keuzevrijheid voor het individu er niet is, hebben we te maken met de huidige omstandigheden. We zijn er samen met de overheid verantwoordelijk voor dat onze huurders betaalbaar wonen. Dat laten we zien in gematigde huurprijzen en prijsontwikkeling.

Regionale differentiatie

Zeker als de woningmarkt verder wordt hervormd en prijzen gaan fluctueren, zal de noodzaak tot regionale differentiatie toenemen. De belangrijkste afstemming op de wensen van de samenleving moet dan ook lokaal en regionaal plaatsvinden. De lokale en regionale keuzes en verantwoording moeten binnen landelijke kaders plaatsvinden. Maar veel meer dan nu moeten die kaders principes zijn. Buitengrenzen die vervolgens regionaal kunnen worden ingevuld. En als situaties in sommige regio's zeer afwijkend zijn van het landelijke beeld, dan moet het mogelijk zijn om daar lokaal/regionaal qua regelgeving uitzonderingen op te maken.

Daarvoor is eigen denkwerk en een ontwerp nodig. We gaan daarover graag in gesprek en denken graag mee met onze maatschappelijke partners en de landelijke overheid. Met als doel instrumentarium te maken dat regionaal ingezet kan worden om de betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid te verbeteren. Te denken valt aan regionale inkomensgrenzen, regionale DAEB en niet-DAEB grenzen, regionalisering van de huurtoeslaghoogtes of zelfs regionale huurtoeslagbudgetten.

We doen het samen

We zijn niet de enige partij die zich inzet voor het wonen in wijken en buurten. Daarom trekken we graag zoveel mogelijk op met bewoners en partners op lokaal niveau: huurders, woningzoekenden, gemeenten, alle maatschappelijke spelers in de wijk, en daarnaast provincies en regio-overleggen. Landelijk met partijen als Woonbond en VNG, en daarnaast partijen als VTW en Bouwend Nederland. Maar ook ministeries, welzijn-, zorg-, onderwijs-, ouderen- en gehandicaptenorganisaties, banken, bedrijfsleven, pensioenfondsen en andere investeerders. Al deze partijen zijn op de een of andere manier deel van onze oplossingen en wij deel van die van hen. We doen het samen.

ⁱ Er is gesproken met: Bouwend NL, dhr. J. Rats, D66: mr. Hans van Mierlo stichting, mw. J. Hollander en dhr. R. van den Tillaart, Dhr. E. Fokkema, Wethouder Barneveld, GGZ NL, dhr. P. van Rooij, Stg. Het Huurdershuis, dhr. E. van Oostveen, IVBN, dhr. F. van Blokland, NVM, mw. A. van de Riet, Platform 31, dhr. H. Karakus, SCP, dhr. Bijl/mw. Van Kullberg, VEH, dhrn. R. Mulder en M. Eeke van der Veer, VNG, dhr. Kees Jan de Vet, VTW, dhr. A. Kerssies, Woonbond, dhr. R. Paping, WSW, mw. B. van Hoesel en dhr. E. Wilders, VNO/NCW, dhr. K. Oudshoorn PCOB, mw. E. Hekstra, VVD, Prof.mr. B.M. Teldersstg., dhr. Dr. P.G.C. van Schie, Actiz, mw. D. Harkes/dhr. Meerdink/mw. Groenendijk, CDA: Wetenschappelijk Instituut voor het CDA, dhr. R. Fraanje, ChristenUnie: Wetenschappelijk Bureau, dhr. W. Beekers, Dhr. J. Fackeldey, Wethouder Lelystad, HDBF (Friesland), dhr. F.J.H.E. van den Broek, Huurdersvereniging Amsterdam, mw. W. Terra, Planbureau vr de Leefomgeving, mw. D. Manting, Unie KBO, mw. M. Vanderkaa en dhr J. Brinkers, Vastgoedbelang, dhr. C. Koning, Vluchtelingenwerk, mw. D. Manson.

ⁱⁱ gemengde

ⁱⁱⁱ Jan van der Schaar

^{iv} EIB-rapport 'Investeren in Nederland', juni 2015.

^v Rli-advies 'Wonen in verandering, over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid', juni 2015