AEDES-AGENDA 2020–2023

WONEN IN NEDERLAND, DAT DOEN WE SAMEN

NOVEMBER 2019

AEDES-AGENDA 2020-2023: AMBITIES VAN WONINGCORPORATIES

Een huis is voor mensen een randvoorwaarde om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving. Een huis met een woonomgeving waarin mensen zich thuis voelen, biedt hen een eigen plek, rust, veiligheid en een gevoel van eigenwaarde. Dat is de basis om hun leven vorm te geven en voor de toekomst van hun kinderen. Wij vinden dat iedereen daar recht op heeft. Maar lang niet alle huishoudens vinden gemakkelijk een huis dat goed bij hen past en dat voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Daarom zijn er woningcorporaties.

Woningcorporaties werken eraan om ook voor hen een huis te regelen in een buurt waar zij zich prettig voelen. We doen dat samen met allerlei andere partijen. Ons doel is dat iedereen in Nederland goed woont. We zijn pas klaar als dat gelukt is, terwijl we natuurlijk weten dat het nooit helemaal af is. Maar we zetten iedere dag stappen om dichter bij dat doel te komen. Iedere gezin dat we blij maken met een huurhuis maakt een verschil. Dat is waar we het voor doen en dat geeft ons vertrouwen om verder te gaan.

Er wonen nu ongeveer 4 miljoen mensen in 2,3 miljoen huurwoningen van corporaties. We zorgen dat de huur voor onze bewoners niet te hoog is en we hebben oog voor hun persoonlijke situatie. Om goed te kunnen wonen is niet alleen het huis zelf belangrijk, maar ook de straat, de buurt en de wijk. Daarom houden corporaties zich daar net zo goed mee bezig. We doen er alles aan om ervoor te zorgen dat het huis van al onze bewoners ook echt hun thuis is.

PAL VOOR EEN BREDE SOCIALE HUURSECTOR

Woningcorporaties werken al meer dan 150 jaar aan betaalbaar wonen. Telkens spelen we in op maatschappelijk ontwikkelingen en op de woonbehoeften van Nederlanders. Zo is een brede sociale huursector ontstaan met een diverse woningvoorraad van hoge kwaliteit, waarin allerlei mensen wonen. Daarmee dragen we bij aan de Nederlandse traditie waarin sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen in wijken door elkaar staan. Buurten waarin verschillende mensen wonen en elkaar ontmoeten. Woonomgevingen die samen een inclusieve samenleving vormen. We mogen in Nederland trots zijn op die traditie.

Daarom staan woningcorporaties daar pal voor. Omvang van de sector is geen doel op zich, maar we verzetten ons tegen de visie dat de sociale huursector zich alleen moet richten op de meest kwetsbaren. Sociale huur zou langzaam maar zeker afglijden tot een soort armenvoorziening. We doen er alles aan om die marginalisering te voorkomen. We steken juist onze nek uit om onze woningvoorraad up-to-date te houden en in te blijven zetten voor een diversiteit aan bewoners. We vragen ons af hoe onze huizen en onze inspanningen een bijdrage kunnen leveren aan buurten en wijken waarin mensen zich thuis voelen en goed met elkaar samen kunnen leven. Daar staan we voor.

OVERSPANNEN WONINGMARKTEN VERSUS KRIMPGEBIEDEN

Vanuit deze overtuiging kijken we ook naar ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. De bevolking groeit en huishoudens worden kleiner. Het wordt gestimuleerd dat ouderen langer zelfstandig wonen, maar huizen of woonvormen die daarbij helpen zijn niet zomaar voorhanden. En als we willen dat kwetsbare mensen sneller een opvangvoorziening verlaten en ‘gewoon’ in een wijk wonen, dan moeten ze wel de juiste begeleiding van de juiste partij krijgen. We willen immers voorkomen dat het leidt tot overlast voor andere wijkbewoners.

Binnen Nederland zien we overigens grote verschillen tussen regionale woningmarkten. Er gaat op het moment veel aandacht uit naar de overspannen woningmarktgebieden. Daarbij valt zelfs het woord *wooncrisis*. Een steeds grotere groep vindt daar steeds moeilijker een geschikt en betaalbaar huis. Extra nieuwbouw komt maar moeizaam op gang. Huren bij commerciële verhuurders en prijzen van koopwoningen stijgen buiten proportie. Het aantal daklozen neemt toe. Corporaties kunnen daar de woningen bouwen waar veel mensen om zitten te springen.

Maar in andere regio’s spelen hele andere vraagstukken. De bevolking stabiliseert, vergrijst, krimpt of gaat dat in de toekomst doen. Voorzieningen trekken weg en de leefbaarheid staat onder druk. Hier is vooral behoefte aan transformaties en andere woningen, die passen bij de ontwikkeling van dorpen en gemeenschappen.

Woningcorporaties dragen overal bij aan de oplossingen, die juist daar nodig zijn. Tegelijkertijd lopen we voorop in de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. We werken samen met allerlei partijen hard aan al deze woonvraagstukken. We kunnen dat en doen dat graag: daar zijn we voor.

NIET ALLES KAN…

Maar niet alles kan en niet alles kan meteen: ambities worden altijd beperkt door randvoorwaarden. We doen wat we kunnen met het geld dat we beschikbaar hebben en binnen de ruimte die de regels bieden. Op die randvoorwaarden heeft de politiek veel invloed. Zowel landelijk als lokaal. Meer belastingen voor corporaties betekent minder geld om aan onze maatschappelijke taken te besteden. Te strenge regelgeving betekent dat we niet iedereen kunnen helpen die het moeilijk heeft op de woningmarkt. Zonder bestemmingsplan en bouwlocatie geen nieuw huis. In een tijd van wooncrisis mag Nederland verwachten dat de politiek zijn verantwoordelijkheid neemt. Anders komen de woningen er niet voor de mensen die er dringend om verlegen zitten.

Daar staat tegenover dat wij onze eigen verantwoordelijkheid nemen. Het is aan ons om alle mogelijkheden en geld te gebruiken om te doen wat nodig is. We moeten alles op alles zetten om er het maximale uit te halen, om huren betaalbaar te houden, om zoveel mogelijk woningen te bouwen en te verduurzamen, om wijken leefbaar te houden. Om zo veel mogelijk mensen te helpen.

EEN GEZAMENLIJKE OPGAVE

In de Aedes-Agenda 2020-2023 staan de belangrijkste doelen van de corporatiesector voor de komende jaren. De agenda is een vervolg op de visie voor de langere termijn die in 2016 werd vastgesteld met als titel *Wendbare houding, stabiele factor, focus op bewoners*. Tot voor kort waren onze maatschappelijke doelen en onze ambities voor sectorontwikkeling en innovatie separaat vastgelegd in de Woonagenda en de Vernieuwingsagenda. Deze komen nu logischerwijs samen in één agenda.

De Aedes-Agenda is vastgesteld door de woningcorporaties die aangesloten zijn bij brancheverenigingAedes. Zij hebben samen zo’n 95 procent van alle corporatiewoningen in bezit. Deze agenda is zodoende van en voor de sector. De agenda is een gezamenlijke ambitie van individuele corporaties, van de brancheverenigingen van allerlei samenwerkingsverbanden waarin groepen corporaties samen optrekken.

Aedes spant zich in voor de best mogelijke randvoorwaarden voor corporaties om hun werk te kunnen doen. Bijvoorbeeld door politieke besluitvorming te beïnvloeden om regelgeving werkbaar te maken. Maar Aedes stimuleert ook innovatie en professionalisering van corporaties, onder ander door kennis te delen. Aedes werkt als een platform, van, voor en door de corporaties die lid zijn.

SAMENWERKEN: JA, GRAAG

Een uitgangspunt van de agenda dat we op allerlei terreinen en niveaus samenwerken met allerlei veelkleurige maatschappelijke partners. We kunnen het niet alleen en samenwerking is juist één van onze grote krachten. We trekken lokaal zoveel mogelijk samen op met bewoners, woningzoekenden, gemeenten en alle maatschappelijke spelers in de wijk. We werken samen in regio-verbanden en met provincies. Landelijk zoeken we partners op als Woonbond, VNG, ministeries, VTW, Actiz en Bouwend Nederland. Maar als daar aanleiding voor is zoeken we onderwijs-, ouderenorganisaties, banken, bedrijfsleven, pensioenfondsen en andere investeerders op. Of iedere andere stakeholder die kan bijdragen aan beter wonen.

VIJF PRIORITEITEN

De ambities zijn in de agenda onderverdeeld naar vijf prioriteiten.

We kozen onze inzet op basis van de huidige situatie en kijkend naar ontwikkelingen.

1. Huren die bewoners kunnen betalen
2. Overal voldoende en passende sociale huurwoningen
3. Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders
4. Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen
5. Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering

1. HUREN DIE BEWONERS KUNNEN BETALEN

In Nederland zijn er mensen die niet zelfstandig op de woningmarkt terecht kunnen: van huishoudens die recht hebben op huurtoeslag tot en met lagere middeninkomens. Corporaties zijn er voor goede en betaalbare woningen voor alle mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk elders terecht kunnen.

1.1 Het is en blijft een kerndoelstelling van woningcorporaties om hun huren betaalbaar te houden voor hun bewoners. Daarover is in 2018 een afspraak gemaakt met de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord. De huren van corporaties stijgen de komende jaren niet harder dan de inflatie. De opgave voor de korte termijn is om deze afspraken in praktijk te brengen, waarvoor nog wetsaanpassingen in voorbereiding zijn.

1.2 Het Sociaal Huurakkoord biedt de mogelijkheid om de huren bij een corporatie iets meer te laten stijgen dan de inflatie. Uitgangspunt is dat corporaties dat alleen doen als het noodzakelijk is. Dat wil zeggen alleen als er in het werkgebied van de corporatie investeringen nodig zijn, waarvoor ze geen geld voorhanden heeft. Het kan alleen in overleg met gemeenten en huurders.

1.3 De overheid is medeverantwoordelijk voor betaalbare woonlasten. We vinden dat huurtoeslag rekening moet houden met de samenstelling van het huishouden, die heeft namelijk grote invloed op de budgettaire ruimte. Ook moet niet alleen worden gekeken naar inkomen maar ook naar het vermogen van huurders. We dringen erop aan dat regels voortaan uitgaan van de totale woonlasten voor huurders: huur en energierekening. Zo wordt meer recht gedaan aan de verschillen in energetische kwaliteit van woningen en de daarmee samenhangende kosten voor huurders.

1.4 Wie onvoldoende inkomen heeft om op de markt terecht te kunnen, moet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. We pleiten daarom voor verhoging van de inkomensgrenzen, met name bij meerpersoonshuishoudens. De inkomensgrens moet regionaal kunnen variëren. Ook moeten de grenzen rekening houden met de grootte van het huishouden.

1.5 Omdat de markt op het moment niet voorziet in betaalbare huisvesting voor middeninkomens, ligt ook daar voor ons een taak. We pleiten ervoor om alle belemmeringen voor corporaties om middeldure huurwoningen te bouwen weg te nemen. In de regio's waar daaraan behoefte is, gaan corporaties ermee aan de slag.

1.6 Vernieuwing en innovatie helpt om met hetzelfde geld meer woningen te bouwen en de huren betaalbaar te houden. Corporaties combineren en standaardiseren bouwopdrachten en plannen met bouwbedrijven continue bouwstromen. Dit stelt de markt in staat om te innoveren, bijvoorbeeld met conceptuele nieuwbouw. We delen de ervaringen en lessen van professioneel opdrachtgeverschap. Ambitie is dat de helft van alle corporaties eind 2023 regionaal samenwerkt aan de nieuwbouwopgave.

2. OVERAL VOLDOENDE EN PASSENDE SOCIALE HUURWONINGEN

De Nederlandse woningmarkt bestaat niet, er bestaan heel verschillende regionale woningmarkten met ieder hun eigen opgaven. Op een aantal plekken in Nederland wachten te veel woningzoekenden te lang op een sociale huurwoning. Maar in andere delen van het land is behoefte aan transformaties en andere woningen. Corporaties werken er regionaal aan dat overal voldoende van de juiste huizen staan en dat die goed onderhouden en veilig zijn.

2.1 Er moet de komende jaren in een aantal regio's veel bijgebouwd worden om het landelijk woningtekort in te lopen. Het toewijzen van woningen is verdeling van schaarste en het is een kunst om de goede afwegingen te maken wie wanneer *aan de beurt is*. We mogen het echter niet accepteren dat op veel plekken mensen jarenlang actief moeten zoeken voordat ze een huis toegewezen krijgen. De ambitie om onze jaarlijks nieuwbouwproductie te verhogen naar 34.000 woningen per jaar hebben we de afgelopen jaren niet waar kunnen maken. In het belang van alle woningzoekenden handhaven we toch de doelstelling.

2.2 Flexibele (tijdelijke) woningen gaan een groter deel van de jaarlijkse nieuwbouwproductie uitmaken, we verwachten zo'n 10.000 per jaar. Het is een goede oplossing voor sommige woningzoekenden, denk aan spoedzoekers als gescheiden mensen en zwangere vrouwen. Maar ook voor jongeren. Dat vraagt ook medewerking van andere partijen, bijvoorbeeld van de gemeenten die de vergunningen verlenen.

2.3 Om de nieuwbouwproductie te verhogen zetten woningcorporaties hun financiële ruimte de komende jaren stevig in voor investeringen. Uiteraard mogen we onze financiële continuïteit niet in gevaar brengen. We helpen en stimuleren elkaar daarbij, zo nodig spreken we elkaar erop aan. We verwachten dat onze gezamenlijke leningenportefeuille de komende jaren daardoor zal stijgen.

2.4 Er zijn ook regio's met heel andere opgaven: jongeren vertrekken, de bevolking loopt terug en vergrijst. Huizen worden minder waard en verouderen, voorzieningen vertrekken en verpaupering dreigt. Toch willen we bewoners perspectief bieden. Om leefbaarheid en werkgelegenheid te behouden is samenwerking nodig in een integrale aanpak die sectoren en kokers overstijgt. Om lokaal daarvoor meer ruimte te scheppen dringt Aedes aan op meer experimenteerruimte, zowel bij de politiek als bij de koepels van samenwerkingspartners in de wijk.

2.5 De maatschappelijke opgaven zijn groot en we kunnen die niet alleen oplossen. Daarom rekenen we op de inzet van alle betrokken partijen en actieve steun van politiek en overheid, zowel landelijk als lokaal. We zoeken actief constructieve samenwerking, maar spreken partijen tegelijkertijd aan op hun verantwoordelijkheid. Kabinet en landelijke politiek hebben grote invloed op het geld dat corporaties beschikbaar hebben. De toegenomen belastingdruk gaat ten koste van investeringen in maatschappelijke opgaven. We blijven indringend in gesprek over verbetering van het investeringsklimaat voor corporaties. In het belang van huurders en woningzoekenden die afhankelijk zijn van onze ondersteuning.

2.6 Uiteindelijk moet het lokaal overal gebeuren. We vragen van gemeenten om actiever woonbeleid te voeren. Woningcorporaties maken overal zelf met gemeenten concrete en wederkerige (prestatie) afspraken over bouwlocaties, aantallen te bouwen of te slopen huizen en over investeringen in leefbaarheid. Daarnaast gaan corporaties allianties aan met andere partijen.

2.7 Corporaties zorgen voor veilige en kwalitatief hoogwaardig onderhouden woningen met een gezond binnenklimaat. Daarvoor gebruiken corporaties steeds vaker beproefde hulpmiddelen en standaarden met slim gebruik van data. Aedes pakt veiligheidsonderwerpen die landelijk spelen op. Onze inzet is komen tot risicogestuurde en proportionele regelgeving.

2.8 Bewoners moeten gemakkelijk kunnen verhuizen buiten hun regio. Daarom werken we aan een nieuw en landelijk systeem waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor een woning.

2.9 Corporaties professionaliseren hun strategisch voorraadbeheer onder andere door meer samen te werken en door data te delen over de ontwikkeling van de bevolking en de behoefte aan huizen in hun regio. Ook stemmen ze onderling hun financiële mogelijkheden en (investerings)plannen af. Aedes faciliteert dat met data(tools) en begeleiding.

3. DUURZAME HUURWONINGEN ZONDER EXTRA WOONLASTEN VOOR HUURDERS

Woningcorporaties lopen voorop in het verduurzamen van woningen. Wij zorgen dat huurders een duurzame en comfortabele woning krijgen zonder dat hun woonlasten (huur en energierekening) door onze investeringen stijgen. Zo dragen we bij aan het terugbrengen van de uitstoot van CO2.

3.1 Corporaties hebben als doelstelling dat al hun huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Het eerste ijkpunt op weg daarheen is 2021: dan hebben corporatiewoningen gemiddeld energielabel B. Dit betekent dat corporaties gemiddeld 70.000 woningen per jaar willen verbeteren.

3.2 Woningcorporaties spreken hun bijdrage aan de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad af in het Klimaatakkoord. Dat is gebaseerd op langjarig commitment van alle partijen, waaronder de overheid. De beschikbaarheid van voldoende geld is als voorwaarde vastgelegd. Extra inzet voor duurzaamheid mag niet ten koste gaan van onze belangrijkste maatschappelijke opgave, voldoende betaalbare woningen.

3.3 Via het project *de Startmotor* werkt een aantal corporaties met partners aan het versneld aardgasvrij maken van minimaal 100.000 corporatiewoningen. Aedes ondersteunt bij opschaling en landelijke afspraken. Voor aansluitingen op warmtenetten worden landelijk kaders afgesproken.

3.4 Gemeenten moeten in 2021 hun wijkplannen klaar hebben en er komen regionale energiestrategieën. We dringen erop aan dat gemeenten op korte termijn in overleg treden met corporaties om te kunnen beslissen over de toekomstige warmtebronnen binnen de alle wijken. Corporaties kunnen dan (mee) werken aan de realisatie daarvan.

3.5 De wensen en tevredenheid van bewoners zijn belangrijk voor het slagen van de energietransitie. We betrekken bewoners structureel bij de verduurzaming van hun huizen.

3.6 Bij uitstek in verduurzaming is nog veel winst te behalen via innovatie, professionalisering en kennisdeling. Een vervolgversie van de CO2-routekaart helpt corporaties om nog fijnmaziger hun verduurzamingsstrategie te bepalen. Aedes ondersteunt daarbij met bijvoorbeeld procesbegeleiding, kennissessies, (data)tooling en handreikingen.

3.7 Via het project *de Renovatieversneller* plannen corporaties in regio's gezamenlijk verduurzamingsprojecten en inkoop van warmtepompen, isolatie of andere verduurzamingstechnieken. Opschaling biedt bouwers en installateurs ruimte voor het aanbieden van innovatieve concepten die goedkoper en duurzamer zijn. We hebben de ambitie dat in 2023 de helft van de regio's meedoet aan de Renovatieversneller.

4. HUURWONINGEN IN GEMENGDE WIJKEN WAAR MENSEN ZICH THUIS VOELEN

We koesteren de Nederlandse traditie waarin sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen in wijken door elkaar staan. Daarom werken we actief aan vitale gemengde wijken waarin verschillende mensen wonen en elkaar ontmoeten. Corporaties nemen hun verantwoordelijkheid om wijken en buurten leefbaar te houden en steken daar veel energie in. Maar er is inzet van veel partijen en bewoners voor nodig.

4.1 De leefbaarheid in veel wijken staat onder druk. We verzetten ons tegen regelgeving (zoals passend toewijzen) die het belemmert om te werken aan gemengde wijken en waardoor kwetsbare bewoners allemaal bij elkaar terecht komen. Wijken bieden plaats voor kwetsbare bewoners, als zij op de juiste hulp kunnen rekenen. Een goede verhouding tussen *zorgdragers* en *zorgvragers* in een wijk voorkomt problemen. Sociale huur is geen armenvoorziening. Achterstandswijken verdienen extra aandacht van ons en andere partijen. Het liefst voorkomen we overlast, zo nodig gaan we die tegen. Meer wijken krijgen te maken met ondermijning, we dragen bij aan de bestrijding daarvan. Koste wat kost moeten we in Nederland gettowijken voorkomen.

4.2 Wonen, zorg en welzijn horen bij elkaar, maar zorg en begeleiding van kwetsbare bewoners zijn geen primaire taken voor corporaties. Om mensen goed te kunnen helpen zijn er concrete afspraken nodig over de bijdrage van alle partijen: corporatie, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Medewerkers van corporaties signaleren veel, maar het lukt te vaak niet om de juiste zorg voor bewoners geregeld te krijgen. Zorgvoorzieningen in wijken moeten versterkt worden, de zorg vraagt om vernieuwing. Daar dringen we op aan.

4.3 De landelijke regels moeten lokale partijen meer ruimte geven om ter plekke de leefbaarheid in wijken te verbeteren. We pleiten voor het makkelijker delen van gegevens over bewoners tussen partijen in de wijk. Enerzijds kunnen de mogelijkheden binnen de privacyregels beter benut worden, anderzijds kunnen er nog belemmeringen weggenomen worden. Dat maakt betere samenwerking mogelijk.

4.4 Er moeten ook huizen zijn voor bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking. Met gemeenten en zorgpartijen zorgen we dat ieder jaar 2.500 mensen doorstromen vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. We werken samen om te zorgen dat In Nederland niemand dakloos is en zelfs uit beeld verdwijnt.

4.5 Mensen die zorg nodig hebben moeten langer zelfstandig thuis kunnen wonen, zo nodig door te verhuizen naar een geschikter huis. Er zit een groot gat tussen woningen en het verpleeghuis, er zijn betaalbare tussenvormen nodig. Zorgpartijen en corporaties hebben daarbij ieder een eigen verantwoordelijkheid. Om tot effectieve oplossingen te komen moeten die beter op elkaar afgestemd worden.

4.6 Het werken in het sociale domein vraagt veel van corporatiemedewerkers: nieuwe problemen in wijken vragen om nieuwe oplossingen. We zoeken met andere partijen naar innovaties: nieuwe woonvormen, gebruik van data (methodiek Beeldkwaliteit) en technologische hulpmiddelen waarmee mensen langer zelfstandig kunnen wonen.

5. GOEDE RANDVOORWAARDEN EN GEZONDE BEDRIJFSVOERING

Woningcorporaties blijven de komende jaren hard werken aan voldoende betaalbare huurwoningen, die passen bij bewoners. Om dat te kunnen blijven doen is een aantal randvoorwaarden cruciaal. Sommige hangen samen met overheidsbeleid, andere met het functioneren van corporaties zelf. Cruciaal is een gezonde bedrijfsvoering binnen een duurzaam verdienmodel.

A. Efficiënte en effectieve woningcorporaties

5.1 Corporaties werken zo efficiënt en effectief mogelijk. Dat betekent een gezonde bedrijfsvoering, lage bedrijfslasten en klantvriendelijke dienstverlening. Er is nog winst te behalen via bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop. Corporaties gebruiken de Aedes-Benchmark om van elkaar te leren. Daarnaast gaat Aedes meer ondersteuning bieden.

5.2 Ook digitalisering kan een bijdrage leveren aan efficiënter werken. Aedes werkt met corporaties onder andere aan verbetering van datakwaliteit, standaardisering en versimpeling van stuurinformatie en aan digitale transformatie binnen alle hoofdprocessen (datagebruik, *machine learning*).

5.3 Aedes stimuleert samen met corporaties innovatie binnen de sector op allerlei terreinen. Dat gebeurt via concrete projecten op allerlei gebied en door actief kennis te verspreiden. Er komen vanaf 2020 *innovatie-meetups* waar innovaties van binnen en buiten de sector een podium krijgen. We zorgen voor opschaling van ideeën, innovaties en initiatieven van individuele corporaties die effectief blijken.

5.4 Aedes ondersteunt corporaties erbij om op regionaal niveau keuzes te maken welke opgaven het belangrijkst zijn met het oog op hun middelen. Gemeenten, huurders, bewoners en andere partijen hebben daarbij een rol. Corporaties delen de uitkomsten in hun regio met elkaar en stemmen op basis hiervan hun plannen met elkaar af.

5.5 Aedes helpt corporaties bij het verder professionaliseren van hun opdrachtgeverschap. Dit doen wij op basis van vier hoofd thema's: aanbesteden, inkoopprocessen, contractmanagement en leveranciersmanagement.

5.6 Corporaties moeten de juiste medewerkers met de juiste kennis en competenties in huis hebben. Hierbij horen aantrekkelijke marktconforme arbeidsvoorwaarden in de cao. Aedes stimuleert de duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

5.7 We willen de invloed van huurders versterken, zowel via formele als informele weg. Daarom gaan we huurdersorganisaties helpen met kennis en inspirerende voorbeelden.

B. Een werkend corporatiestelsel

5.8 Wet- en regelgeving moet in dienst staan van de maatschappelijke opgaven waar we aan werken: het is tenslotte een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat we mensen zo goed mogelijk kunnen helpen. Er liggen nog te veel belemmeringen in stringente landelijke regels en het extern toezicht doet nog te veel het intern toezicht over. We vragen van Den Haag om ons hierbij te helpen en meer vertrouwen te hebben in alle gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Hier werken we ook zelf aan vanuit onze GovernanceCode Woningcorporaties. We blijven in Den Haag en Europa lobbyen voor werkbare regels, die vooral lokaal partijen de ruimte bieden om te doen wat ter plekke nodig is.

5.9 We pleiten voor verlaging van de administratieve lasten. Dat kan via eenvoudiger regels en meer risicogerichte externe controles zonder dubbelingen.

5.10 Geborgde financiering via het WSW moet mogelijk en aantrekkelijk blijven. Corporaties en achtervangers (gemeenten en Rijk) moeten een gelijke positie krijgen.

5.11 Aedes blijft zich inzetten voor regels waardoor de Nederlandse woningmarkt beter functioneert. Er is behoefte aan consistenter, minder politiek, woningmarktbeleid. We blijven nadenken over de woningmarkt en het corporatiestelsel van de toekomst.

C. Een gezond investeringsklimaat

5.12 De maatschappelijke opgaven voor corporaties zijn groot en vragen om veel investeringen. Niet alles kan met het geld dat woningcorporaties beschikbaar hebben. Het kabinetsbeleid heeft daarbij de afgelopen jaren niet geholpen. Woningcorporaties zijn meer belasting gaan betalen en het eind is nog niet in zicht. Die belastingdruk gaat onvermijdelijk ten koste van hoognodige investeringen. We zetten het gesprek met de overheid voort over de relatie tussen de maatschappelijke opgaven en het geld dat zij daarvoor beschikbaar hebben (het *onderzoek opgaven en middelen*). Wij vinden dat de fiscale druk voor corporaties substantieel af moet nemen en dat het geld dat huurders opbrengen binnen de volkshuisvesting moet blijven. Op basis daarvan is een gesprek met een (nieuw) kabinet over een investeringsagenda mogelijk.

5.13 Los van de hoge belastingdruk: het belastingregime past niet bij maatschappelijke ondernemingen, die geen winst maken. We blijven ons met bondgenoten verzetten tegen het fiscaal regime. Daarnaast gaat Aedes corporaties ondersteunen bij het toepassen van de complexe fiscale regels.

5.14 Corporaties helpen elkaar financieel als dat nodig is. Dat kan door samen te werken, te fuseren of door volkshuisvestelijke opgaven over te nemen. Bij voorkeur komt de hulp van corporaties uit de regio.

©2019, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties