

Vergaderjaar 2004–2005

29 846

Onderzoek Besluit Beheer Sociale Huursector (Onderzoek BBSH)

Nr. 4

VERSLAG VAN EEN HOORZITTING/RONDETAFFELGESPREK

Vastgesteld 1 juni 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 14 april 2005 een hoorzitting/rondetaffelgesprek gehouden over **het onderzoek Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)**.

Van de hoorzitting/rondetaffelgesprek brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Buijs

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Geluk (VVD), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiter (SP), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (ondervoorzitter), Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF) en Veenendaal (VVD).

Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Luchtenveld (VVD), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Kraneveldt (LPF), Varela (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer-Kaya (D66), Gerken (SP), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Dijsselbloem (PvdA) en Oplaat (VVD).

Stenografisch verslag van een hoorzitting/rondetafelgesprek van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Donderdag 14 april 2005

Aanvang 14.00 uur

Voorzitter: Depla

Aanwezig zijn 4 leden van de commissie, te weten:

Depla, Van Bochove, Van Velzen (tot 16.05 uur), Veenendaal,

en de heer Bleker, Gemeente Enschede; mw. Schreurs, Gemeente Eindhoven; de heren Catau, Woningcorporatie De Woonplaats; Troost, Woonzorg Nederland; Windmuller, BrabantWonen; Van Mil, St. Woningbeheer Betuwe; De Jong, Huurdersvereniging Mitropool; Kooiker, Chr. Woningbouwvereniging De Goede Woning; De Jager, St. Woonveste; Boelhouwer, Onderzoeksinstituut OTB Delft; Klop, Deloitte; Van der Moolen, Centraal Fonds Volkshuisvesting; Van Blokland, IVBN; Fokkema, Neprom; Conijn, RIGO; N. Hogenhuis, OVB/begeleidingsgroep BBSH.

De **voorzitter**: Hartelijk welkom. In een reeks gesprekken over de reacties vanuit de praktijk op het RIGO-rapport spreken wij vandaag over de probleemomschrijving: de aard van de problematiek, de breedte van het werkveld van de corporaties en de vraag wat er wat wel en niet werkt in de sturing. Volgende week bespreken wij zaken in de oplossingsfeer.

De heer **Van Bochove**: Mijnheer Bleker, u bent wethouder in Enschede en bestuurder bij de VNG. Mijn vragen lijken alleen gericht op Enschede, maar zijn bedoeld om een beeld te krijgen van de gang van zaken in een gemeente. Wij zullen de informatie vooral gebruiken als voorbeeld.

Met hoeveel corporaties hebt u in Enschede te maken?

De heer **Bleker**: Ik ben vier jaar wethouder. In de loop der jaren is het aantal corporaties waarmee ik te maken heb afgenomen. Inmiddels zijn het drie algemene corporaties en twee die zich specifiek richten op jongeren- en studentenhuisvesting. Ik zou graag iets zeggen over de corporaties in mijn omgeving, maar ik laat het hierbij.

De heer **Van Bochove**: Wat betekent die opmerking?

De heer **Bleker**: Het lastigste is het in mijn ervaring om te komen tot goed overleg en goede afspraken in de regio over wie wanneer bouwt voor welke doelgroepen en over de inzet van corporaties bij anderen.

De heer **Van Bochove**: Er is dus een lokale en een regionale huisvestingsmarkt en de afstemming geeft problemen.

De heer **Bleker**: Door de Nota Ruimte worden wij geacht niet alleen de lusten, maar ook de lasten van de steden te delen met de regio. Dat is een gevoelige discussie, die moeizaam verloopt. Ik worstel met de vraag hoe wij dat goed kunnen oppakken.

De heer **Van Bochove**: Hebt u prestatieafspraken gemaakt met de corporaties?

De heer **Bleker**: Ja. Wij hebben een raamconvenant, waaraan alle corporaties deelnemen, en convenanten met de individuele corporaties. In mijn ervaring is de eerste keer dat het raamconvenant is

opgesteld vanuit de taakvelden van de BBSH richtinggevend geweest. Verder werken wij op allerlei manieren samen in bouwprojecten. Ik schud vaak handen met corporaties over woningbouwprojecten, scholenbouw en allerlei andere overeenkomsten. Het is de bedoeling om dat af en toe samen te pakken in een individuele prestatieovereenkomst, waarin staat wat wij samen doen.

De heer **Van Bochove**: Zijn dat meerjarenafspraken, afspraken voor een periode van bijvoorbeeld een jaar, of hebt u er een andere vorm aan gegeven?

De heer **Bleker**: Dat verschilt. Ik kom de corporaties vooral tegen bij de afspraken over de 56 wijken die wij aanpakken, bij de nieuwbouw in onze Vinex-locatie en Roombeek, waar volop moet worden gebouwd. De afspraken worden vaak op projectniveau gemaakt bij stedelijke vernieuwing en herstructurering en investeringen in maatschappelijke voorzieningen. Wij spreken elkaar ook over investeringen in leefbaarheid. Soms pak je dat samen, soms heroriënteer je je. Wij hebben een nieuwe woonvisie gemaakt, waarbij de corporaties nauw betrokken zijn en waarmee zij hun instemming hebben betuigd. Nu wil ik sturen met de woonvisie. De spannende gesprekken of zij dat wel willen en of zij het er werkelijk mee eens zijn gaan wij de komende maanden aan. Vervolgens verankeren wij die in nieuwe prestatieafspraken.

De heer **Van Bochove**: Zijn dat spannende gesprekken omdat u

vanuit de woonvisie tot concrete prestatieafspraken wilt komen?

De heer **Bleker**: Ja. De afgelopen jaren hebben wij veel woningen gebouwd in de regio en in de stad. Wij zijn een van de twee regio's die de Vindex-taakstelling hebben gehaald. Bij de woningbouw zijn de corporaties, zeker in de afgelopen recessiejaren, de belangrijkste partij geweest. Wij hebben voldoende gebouwd, maar te goedkoop. In de planning voor de komende jaren wil men doorgaan met het bouwen van te veel goedkope woningen. Er is een forse bijsturing nodig en het is heel spannend om dat nu aan te gaan met de corporaties.

De heer **Van Bochove**: U hebt daarbij uw eigen woonvisie, die door de gemeenteraad is vastgesteld. Hebben de corporaties ook hun plannen, die als het ware het onderliggende document vormen bij de onderhandelingen?

De heer **Bleker**: Ja. Wij inventariseren de plannen van de corporaties met hun strategische voorraad. Wij leggen die naast elkaar en maken een optelsom om te zien wat dat stedelijk betekent. Het betekent in dit geval dat zij drie keer zoveel sociale woningen willen bouwen als ik nodig vind voor de stad Enschede, die sterker moet worden. Dan heb je een forse discussie over twee zaken, ten eerste over de afstemming tussen de corporaties. Wat gebeurt er in mijn stadsdelen als ieder voor zich zijn plannen zou uitvoeren? Verder gaat de discussie erover wat er nodig is. De corporaties stemmen in met de hoofdlijnen van de woonvisie, maar als ik vervolgens vraag de plannen zodanig aan te passen dat die binnen het kader van de woonvisie vallen, gaat het ineens moeizamer. Dat kan ik mij goed voorstellen. Mijn dilemma is dat ik er met hen moet uitkomen. Ik heb geen stok achter de deur. Ook mag het ambitieniveau af en toe hoger zijn, al heb ik niets te klagen over mijn corporaties. Zij zeggen dan, al tientallen miljoenen te investeren, maar ik weet niet hoe ver hun polsstok reikt. Ik heb geen zicht op wat de corporaties zouden kunnen doen. Ik heb het gevoel dat zij relatief veel doen, maar ik weet niet of er meer mogelijk is.

Mevrouw **Van Velzen**: Hoe zou een stok achter de deur eruit zien, als u die kon uitkiezen?

De heer **Bleker**: Wij beseffen dat wij er met elkaar moeten uitkomen. Wij zijn voor vele jaren op allerlei manieren tot elkaar veroordeeld. Dat is de kracht, maar ook de zwakte. Er is een gelijkwaardigheid die er niet zou moeten zijn. Als wij onze woonvisie democratisch gelegitimeerd hebben vastgesteld, moeten de corporaties meebewegen in die richting. Nu is het een omzichtig en stroperig proces om daar met elkaar uit te komen. Het lukt in Enschede, maar in andere plaatsen leunen de corporaties achterover en lukt het niet. Als een corporatie op een kerngebied niet wil investeren in woningen die toegankelijk zijn voor zorg, omdat dat over tien jaar wel eens komt, wil ik uiteindelijk – nu nog niet, maar over zo'n tien jaar – een aanwijzing kunnen geven.

Mevrouw **Veenendaal**: Het kan voorkomen dat een corporatie een onderdeel niet wil uitvoeren, omdat zij verantwoordelijk is voor de huuropbrengsten en bang is voor leegstand. Hoe ziet u die verantwoordelijkheid van de corporatie?

De heer **Bleker**: De corporaties zeggen dat er vraag is naar veel meer socialehuurwoningen dan ik wil laten bouwen. Ik vind dat mijn aantallen nodig zijn voor mijn langetermijnbeleid en dat ik een overmate aan socialehuurwoningen heb. Wij voeren de discussie op basis van inhoudelijke argumenten en wij zetten samen onderzoeken uit, maar uiteindelijk moet je met elkaar ergens voor kunnen staan.

De heer **Van Bochove**: U wilt graag aan de slag met een democratisch vastgestelde woonvisie. Hebt u dan zicht op de noodzakelijke sturingsfilosofie, die er nu niet is, zoals u zegt? De corporatie kan zich immers anders opstellen en zeggen dat zij als onderneming haar eigen koers bepaalt.

De heer **Bleker**: Ik vind veel aanknopingspunten terug in het rapport van de heer Conijn. Het lijkt mij een grote winst om het lokale volkshuisvestingsbeleid met input van de corporaties te bepalen, waarna het wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens kun je

het overleg met de corporaties baseren op hun financiële capaciteit. Als die transparantie er is, kunnen wij veel gerichter bespreken welke maatschappelijke prestaties zij de komende jaren geacht worden te leveren. Ik ga ervan uit dat dat in Enschede wel lukt, maar landelijk niet overal in gelijke mate. Uiteindelijk moet je dan een soort aanwijzing kunnen geven en het kunnen afdwingen. Als dat niet gebaseerd is op goede argumenten, moet een corporatie ertegen in beroep kunnen gaan. Uiteindelijk wil ik de concrete inzet van de corporaties op hoofdpunten bepalen.

De heer **Van Bochove**: Wie moet dat afdwingen? De minister, de gemeenteraad?

De heer **Bleker**: De kern hoort op het lokale niveau te liggen. De minister moet er wel bij worden betrokken als er een issue is met een corporatie die bezit heeft in meerdere gemeenten. De gemeente Zoetermeer vond het bijvoorbeeld terecht dat een grote corporatie geld in Zoetermeer verdiende en dat inzette in Rotterdam, maar vond dat deze ook de problemen in Zoetermeer moest oppakken. In dergelijke discussies moet de minister de knoop doorhakken. Over bijna alle andere vragen moet een wethouder Volkshuisvesting kunnen beslissen.

De heer **Van Bochove**: Zou u geholpen zijn met een systeem waarbij u een corporatie van buiten kunt inschakelen?

De heer **Bleker**: Er zijn wethouders die dat doen en het werkt goed. Een collega in Hengelo, die bepaalde investeringen niet van de grond kreeg, heeft een corporatie uit Enschede gevraagd dat te doen en het loopt fantastisch. Met corporaties uit Almelo loopt het ook goed, dus het kan. Maar het komt voor dat bij herstructurering twee corporaties hun bezit oppakken en de derde achterover leunt. Investeren in wonen en zorg, zoals het toegankelijk maken van woningen, kun je niet door een andere corporatie laten doen. Als wij regie willen voeren op het gebied van wonen en zorg, nu de WMO eraan komt, dan moeten wij kunnen sturen.

De **voorzitter**: U zei dat de ambitie hoger kan liggen. Om welke punten

gaat dat? Hoe ziet u dat in verband met de randgemeenten? Als zij, net als u, minder betaalbare woningen willen, reageren de corporaties daar misschien wel op.

De heer **Bleker**: Het laatste is niet het geval. Bij het ambitieniveau kun je bijvoorbeeld denken aan een concrete herstructurering, waarbij je afsprekt hoe veel sloop en nieuwbouw er plaatsvindt, voor welke doelgroep en in welke prijsklasse, en de risico's die daarin worden genomen. Soms komen wij eruit en kiezen wij een niveau, maar vraag ik mij af of het wel een duurzame wijk wordt, waarmee ik 50 jaar vooruit kan. Wellicht zou een extra slag nodig zijn om een stabiele, gedifferentieerde wijk voor de toekomst te hebben. Ik weet niet hoe ver die polsstok reikt. Als de corporatie dan zegt, zoveel tientallen miljoenen te investeren en meer niet verantwoord te vinden, heb ik daarop te weinig zicht om te kunnen beoordelen of dat een juist antwoord is. Hierover is een aantal aanbevelingen gedaan die mij zouden kunnen helpen.

De regio is een kaderwetgebied. Op regionaal niveau vindt afstemming plaats, maar dat gaat moeizaam. Ik heb ervoor gepleit dat een aantal corporaties in mijn stad en regio rond de tafel gingen zitten met de wethouder om de ambities te bespreken waarover wij het in ieder geval eens zijn, namelijk dat in gemeenten waar tot nu te weinig sociaal wordt gebouwd een versnelling moet plaatsvinden en dat de corporaties daarmee fors aan de slag moeten als uitvoerders van hun publieke taak. Wellicht levert dat succes op. Wij zijn het in de regio nog niet eens over het ambitieniveau.

Mevrouw **Veenendaal**: Bij de transparantie die u bepleit zouden corporaties hun onderhandelingspositie prijsgeven. Hoe ziet u dat?

De heer **Bleker**: Vrij principieel is het maatschappelijk kapitaal dat de corporaties beheren. Het is maatschappelijk bestemd vermogen, dat moet worden ingezet in de volkshuisvesting. Ik ben bereid mijn eigen huishoudboekje transparant te maken en heb dat ook gedaan. Wij maken alle investeringen in infrastructuur, openbare ruimte, ISV en BLS transparant voor de

corporaties. In sommige gemeenten worden hele grondbedrijven opengelegd en vervolgens de corporaties ook. Je moet over en weer de bereidheid hebben te zeggen hoe ver de polsstok reikt en hoe ver wij samen kunnen komen.

De heer **Van Bochove**: Ik heb een aantal vragen aan u in uw functie als voorzitter van de commissie Wonen van de VNG. Er staat een interessante zin in uw reactie op het rapport: gemeenten moeten niet gedwongen een woonvisie te vormen of prestatieafspraken te maken. U hangt dat op aan een bepaalde redenering, maar ik heb een vraag over deze zin. Kun je deze zinsnede overeind houden in het licht van de inhoud van de Nota Ruimte, het BBSH en het RIGO-rapport?

De heer **Bleker**: Principieel wel. In de praktijk moeten er in alle gemeenten afspraken zijn over de samenwerking met de corporaties. In de G4 en de G26, overal waar complexe zaken aan de orde zijn, worden die afspraken gemaakt. De witte vlekken, waar geen afspraken zijn gemaakt, zijn vaak de landelijke gebieden zoals de Achterhoek en delen van Drenthe en Friesland. Het is in die gemeenten een heel praktische keuze. Ik vind principieel dat zij die keuze zelf mogen maken. Als er afspraken zijn over de woonruimteverdeling noemen zij dat geen prestatieafspraken, maar de afspraken zijn wel vastgelegd. Bij een goede samenwerking met de corporaties over kwesties als welk woningbouwproject waar moet worden gebouwd, ben je op het moment niet verplicht om echte prestatieafspraken te maken. Het kan een toegevoegde waarde hebben, maar dat hoeft niet. Ik vind dat dat primair aan het oordeel van de gemeenten moet worden overgelaten. Als wij de systematiek van dit rapport gaan invoeren, als de corporaties zichtbaar maken hoe ver hun polsstok reikt en afspraken willen maken met de gemeenten over maatschappelijke prestaties, zullen die afspraken binnen de kortste keren worden gemaakt. Dan zal het heel snel gaan. De VNG zal dat samen met Aedes bevorderen.

De heer **Van Bochove**: De VNG schrijft dat zij de gemeente de meest

geschikte partij vindt om sturing in te vullen. Wij horen echter vaak van de corporaties dat de gemeenten helemaal niets willen, niet presteren en niet aanspreekbaar zijn. De directeur van zo'n corporatie zegt dan dat hij wel zou willen, maar dat de gemeente niets doet. Hoe kunnen wij de gemeente dan tot de meest geschikte partij verklaren?

De heer **Bleker**: Er zijn gemeenten die achterover leunen en moeten worden gestimuleerd. Er zijn corporaties die op een flinke hoeveelheid bezit zitten en achterover leunen en moeten worden geactiveerd. Dat geldt is ook voor de gemeente waar dat het geval is. Wellicht is het in het hele land een handvol. U mag mij aanspreken om samen op pad te gaan en hen te activeren.

De heer **Van Bochove**: Ik ga graag met u op pad. Misschien leidt het tot iets goeds. Wij spraken over arbitrage in het geval dat de corporaties niet willen. Zou het omgekeerde ook kunnen, dat een corporatie arbitrage inroept omdat de gemeente niet wil?

De heer **Bleker**: Wij moeten bezien wie er mag arbitrerer als een van de partijen een gemeente is. Een gemeente wordt gecontroleerd door de gemeenteraad en dat moet je principieel overeind houden. Daarom vind ik het principieel geen gelijkwaardige relatie.

Er is wel een verklaring. Niet alleen u bent op afstand gezet, ook de gemeentelijke overheden zijn op afstand gezet. In gemeenten waar niet veel aan de hand is en waar geen grip hierop is, is vaak bezuinigd op de volkshuisvesting. Daar mogen weer stappen naar voren worden gezet.

Ik hoop dat dit rapport en dit initiatief daar een impuls aan geven. Dat zou aansluiten bij trajecten die het rijk inzet in het kader van de WMO. Gemeenten willen graag meer grip hebben en zij moeten dat hebben. Ik verwacht dat een stroomversnelling mogelijk is.

De **voorzitter**: Dank u voor uw komst en uw bijdrage. Wij gaan samen met u op pad naar de gemeenten waar nog steeds geen prestatieovereenkomsten zijn, twee derde van het totaal.

De heer **Bleker**: In het BBSH staat dat gemeenten prestatieafspraken kunnen maken. Dat gebeurt nog lang niet overall, maar het is ook niet stimulerend om formeel op afstand te worden gezet. Als wij een stap vooruit gaan, zullen het meer gemeenten worden.

De **voorzitter**: Het rapport staat vanaf vandaag op de website van de Tweede Kamer. Van deze rondetafel-gesprekken worden verslagen gemaakt, die vanaf volgende week ook op de website verschijnen. Ik nodig mevrouw Schreurs uit, wethouder van de gemeente Eindhoven. Welkom.

Aan het woord komt mevrouw Schreurs (wethouder gemeente Eindhoven)

De heer **Van Bochove**: U hebt mij een prachtige map overhandigd met een overzicht van de prestatieafspraken van de gemeente Eindhoven in het kader van het BBSH-onderzoek. Met hoe veel corporaties moet u dergelijke afspraken maken? Worden afspraken per corporatie gemaakt of zijn zij gericht op de totale woningmarkt?

Mevrouw **Schreurs**: Ik maak afspraken met zes corporaties. In principe zijn zij gericht op de totale woningmarkt. Wij hebben in 1998 een convenant afgesloten met alle corporaties, waarin alles was geregeld. Nu zijn wij bezig met een herijking. In 2005 hebben wij een raamovereenkomst gesloten. Onze corporaties zijn zich aan het specialiseren en daarom maken wij nu gerichte afspraken met alle zes corporaties op verschillende gebieden. Het is een continu proces, dat bij ons zeer gestructureerd is. In 2000 hebben wij met alle betrokken corporaties tegelijk afspraken hebben gemaakt over het proces van de wijkvernieuwing. Wij hebben dus nooit meer meningsverschillen over het proces. Iedereen weet precies wanneer het begint en hoe wij met elkaar omgaan. De gemeente heeft hier f 100 mln. op ingezet.

De heer **Van Bochove**: Doet u dat op basis van een woonvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld?

Mevrouw **Schreurs**: Ja. De nieuwe afspraken worden gemaakt in het kader van de woonvisie, die in juni

2004 is vastgesteld. In november is daar een programma onder gelegd. Zo staat het ook beschreven in het BBSH. Wij vinden dat een goede lijn, want het gaat om het maatwerk dat plaatselijk moet worden geleverd. Je kunt bij de wijkvernieuwing zien hoe lastig dat is, want het gaat tegelijkertijd om een fysieke, een sociale en een economische opgave die je bij elkaar moet brengen. Je moet het lokaal doen met passen en meten.

De heer **Van Bochove**: De corporaties hebben daarin hun eigen plannen. Sturen zij die jaarlijks naar u op?

Mevrouw **Schreurs**: Ja, maar in principe maken wij zelf afspraken met elkaar. De samenwerking met de corporaties is uitstekend, juist omdat zij zo divers zijn. Er zijn heel interessante ontwikkelingen. Het project van een school met daaromheen vrijetijdsvoorzieningen wordt door een corporatie getrokken, evenals een aantal binnenstedelijke ontwikkelingen. Wij vinden elkaar ook prima waar het gaat om de openbare ruimte. Wij hebben zelfs het ontwerp van de openbare ruimte voor een nieuwbouwwijk overgedragen aan een corporatie.

Ik ben het wel volkomen eens met mijn collega dat ik geen idee heb hoe ver hun polsstok reikt. Dat vind ik ook een probleem. Ik ben het hem eens dat het gaat om maatschappelijk kapitaal. Ik heb niet de indruk dat het geld wordt vervreemd, maar in het BBSH staat dat vooral de continuïteit van corporaties moet worden gegarandeerd, omdat zij een maatschappelijk doel hebben, en dat is niet wat wij beogen. Wij willen dat het geld actief wordt ingezet, want wij hebben wel een opgave waar je helemaal koud van wordt. Helder moet zijn hoe veel geld er is, want dan kun je gericht besluiten hoe dat moet worden ingezet.

De heer **Van Bochove**: Ik ben verbaasd dat u geen idee hebt wat de corporaties kunnen doen. Zij moeten jaarlijks hun boekhouding vastleggen in de rapportagevoorschriften, die zij aan verschillende partijen sturen. De gemeente beschikt daar ook over. Is de jaarlijkse rapportage niet een goed aanknopingspunt om met een corporatie door te praten over haar polsstok, over haar behoeften en over de investeringen voor de toekomst?

Mevrouw **Schreurs**: Feitelijk niet. Het RIGO-rapport toont dat feilloos aan. Bij wijkvernieuwing gaat de discussie vaak meteen over de onrendabele top. Wij hebben met die f 100 mln. gezorgd dat dat aan het begin meteen was afgelopen. De onrendabele top moet worden opgehoest. Bij projecten daarnaast gebeurt altijd weer hetzelfde. Je kunt spelen met de onrendabele top. Dat heeft te maken met de gehanteerde systematiek. Er moet eens en voor altijd worden vastgesteld hoe wij zaken berekenen. Dat wordt nu aan elke individuele corporatie overgelaten.

De heer **Van Bochove**: De overheid heeft dus behoefte aan meer duidelijkheid over een aantal definitiekwesties, passend binnen een nieuwe sturingsfilosofie. Wat is een onrendabele top? Hoe gaan wij daarmee om? Wat zijn de mogelijkheden van de corporaties?

Mevrouw **Schreurs**: De woonvisie is netjes democratisch vastgesteld. Er staat bijvoorbeeld in dat wij de verhouding huur-koop willen veranderen. Uiteindelijk gaat het er echter om welk programma wij in de komende jaren kunnen realiseren en daarvoor moet helder zijn wat er aan de ene kant kan en wat er aan de andere kant kan. In mijn begroting is volstrekt duidelijk wat wij hebben vrijgemaakt en wat wij kunnen vrijmaken.

Men kan ook inspreken tijdens de begrotingsbehandeling en bij de voorjaarsnota. Hoe veel geld hebben wij bijvoorbeeld over voor de wijkvernieuwing en voor de openbare ruimte? Bij de andere partij is dat niet het geval. Dat is vreemd als je bedenkt waar dit allemaal voor bedoeld is.

Ik ben er een warm voorstander van dat de corporaties hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen en ik zie met bewondering hoe zij zich van uitvoeringsorganisaties hebben ontwikkeld tot ondernemende organisaties. Zij zijn met schitterende projecten bezig, maar voor een fatsoenlijk gesprek over wat er moet worden gedaan in het kader van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid moeten hun financiën helder zijn.

De onderhandelingen zijn anders dan wanneer je met gewone bedrijven te maken hebt, want die hebben een winstmarge. De corporaties hoeven

alleen maar in stand te blijven en te zorgen dat zij hun primaire product kunnen blijven leveren. Hun mag worden gevraagd dat product maatschappelijk in te zetten. Dat is in Eindhoven het probleem niet.

De **voorzitter**: In Eindhoven gaat het dus prima. De corporaties doen wat u wilt en u hebt de onrendabele top voor uw rekening genomen.

Mevrouw **Schreurs**: Nee, zo ver gaat het niet. Dat hebben zij ook voor een groot deel gedaan. Nu is er discussie over het plan van een van de corporaties om haar huurwoningen om te zetten in koopwoningen. Weliswaar klopt dat met de algemene lijn, maar het moet niet lukraak worden ingezet in de stad. Wij willen daarover nette afspraken maken. Dat heeft ook te maken met de vraag hoe dat plan zich verhoudt tot de financiële positie van de corporatie, want het moet ergens vandaan komen.

Wij willen het gesprek kunnen voeren op basis van feiten. Het gaat om het geheel van de stad. Voor de corporaties is het natuurlijk vanzelfsprekend dat het langetermijnbelang van de stad ook hun belang is. Wij hebben allemaal een beetje de oogkleppen op van onze eigen positie, dus het is belangrijk met elkaar om de tafel te zitten om de verschillende belangen te zien. Als je er dan niet uitkomt, moet het op de een of andere manier afdwingbaar zijn.

Mevrouw **Van Velzen**: U zegt dat de corporaties in uw stad schitterende dingen doen. Ik krijg andere signalen uit Eindhoven, met name van jongeren en starters, die veel moeite hebben om onder dak te komen. Ik ben vorig jaar zelfs uitgenodigd om een nacht in een tent voor uw gemeentehuis te bivakkeren. Wat is het probleem met de huisvesting voor starters en jongeren en hoe kunt u de corporaties daarop aanspreken?

Mevrouw **Schreurs**: U weet dat er in deze sector een tijdspad ligt tussen de constatering dat er woningen bij moeten komen en de realisatie daarvan. Wij hebben bijvoorbeeld afgesproken dat er 1000 eenheden voor studenten bij komen, wat wij ruimschoots gaan overtreffen. Dat wordt allemaal in vier jaar geregeld. Wij hebben ook gezorgd dat er een

aantal faciliteiten is voor starters. De belangrijkste slag die wij hebben gemaakt zijn de afspraken met de regio. Wij hebben veel meer goedkope woningen dan wij nodig hebben, maar daarnaast is de sociale druk op Eindhoven altijd groot geweest, omdat in de omliggende gemeenten niet sociaal werd gebouwd. Met hen hebben wij nu afgesproken dat er voor Eindhoven 10.000 woningen worden gebouwd, want wij hebben letterlijk de ruimte niet meer. De gemeenten vervullen daarmee ook hun eigen sociale opgave. De sociale druk op Eindhoven wordt zo geringer, zodat er automatisch meer ruimte is voor jongeren en starters.

De **voorzitter**: De kern van de vraag was anders. U zegt dat er precies gebeurt wat u wilt. U maakt afspraken over aantallen en bij herstructurering over het proces. Maakt u bijvoorbeeld ook afspraken over de aanpak van Woensel-West?

Mevrouw **Schreurs**: Ja. Wij maken in het kader van de wijkvernieuwing samen het plan. Dat ziet er elke keer anders uit. Recent hebben wij de verandering doorgevoerd dat wij niet meer een blauwdruk hanteren, maar uitgaan van een organische ontwikkeling, zodat het proces door kan gaan. Dat is een gezamenlijke opgave.

De **voorzitter**: U maakt de afspraken dus van plan tot plan. Heeft u ook afspraken over de opvang van dak- en thuislozen?

Mevrouw **Schreurs**: Ja.

De **voorzitter**: Waar zijn dan al die gemeenten die geen prestatieafspraken maken?

Mevrouw **Schreurs**: Het ligt voor de hand dat de gemeenten die ISV-geld krijgen, gedwongen zijn om dit soort afspraken te maken en dat de corporaties dat vanzelfsprekend vinden, omdat daar de druk erg groot is. Dan komt men er in het algemeen wel uit. Het is niet altijd even gemakkelijk, maar wij hebben in ieder geval het besef dat wij het samen moeten doen.

De **voorzitter**: Dus u als weet hoe ver hun financiële polsstok reikt, kunt u zaken met hen doen.

Mevrouw **Schreurs**: Als ik het mag illustreren: toen ik in 2002 net in functie was getreden, kwam ik erachter dat er f 100 mln. was toegezegd, terwijl niet duidelijk was wat de corporaties precies zelf konden doen. Het water stond Eindhoven toen nog niet helemaal aan de lippen, maar het begon al door te sijpelen. Ik heb veel moeite om die € 45 mln. bij elkaar te sprokkelen, dus ik wil graag weten in hoeverre dat noodzakelijk is. Die discussie was niet gevoerd. Op dit moment wil ik iedere nieuwe discussie kunnen voeren op grond van inzicht.

Mevrouw **Van Velzen**: U zegt dat u de problematiek voor de studenten hebt opgelost. De jongeren met wie ik contact heb, zijn zeer kritisch. Zij vinden het geen oplossing, omdat het niet betaalbaar is. Hebt u als wethouder grip op de prijzen van de corporaties? Kunt u zorgen dat er betaalbare huisvesting wordt gecreëerd? Als de corporaties iets bouwen wat niet betaalbaar is voor de sector waarover wij spreken, kunt u dan bijsturen? Vindt u dat wenselijk?

Mevrouw **Schreurs**: Er zijn veel nieuwe manieren in opkomst om daarmee om te gaan. Je maakt het bijvoorbeeld toegankelijk met het profijtbeginsel. Dergelijke zaken moeten keihard worden verankerd in de nieuwe afspraken die wij nu aan het maken zijn.

Mevrouw **Van Velzen**: Kunt u dat als wethouder? Hebt u een stok achter de deur om een limiet te stellen die u acceptabel vindt voor een specifieke doelgroep?

Mevrouw **Schreurs**: In principe is dat in onze woonvisie verankerd. Op grond van de woonvisie zijn de corporaties gehouden om dit soort problemen op te lossen. De discussie gaat er natuurlijk over, wanneer je precies aan het oplossen bent en welke fasering je gebruikt, maar dat is een uitvoeringskwestie. Als je er in de uitvoering werkelijk niet uitkomt, wat overigens in mijn ervaring nooit zo is, moet je het kunnen afdwingen.

Mevrouw **Van Velzen**: Dat kunt u dus niet?

Mevrouw **Schreurs**: Nee.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik neem aan dat het heel gewoon is dat u niet voor een bepaalde doelgroep voor een bepaalde huur iets kunt laten bouwen, want er zijn afspraken over de manier waarop de huren worden bepaald. U kunt wel afspraken maken met de corporaties over de daklozenproblematiek en over allerlei andere maatschappelijk verantwoordelijke zaken. U zegt dat u er wel uitkomt en dat het verder een leerproces is. Waarom denkt u dat het bij andere gemeenten niet goed lukt?

Mevrouw **Schreurs**: Het gaat om de basisstructuur. Er moet een raamovereenkomst zijn en je moet elkaar continu ontmoeten. Al werkend leer je dat je elkaar kunt vertrouwen. Er moeten langdurige afspraken zijn over de omgang met elkaar, welke punten wij bespreken en wat wij elke keer vastleggen voor vijf jaar. Dan wordt het een continu proces en is de samenwerking niet zo moeilijk, al is er af en toe wel frictie. In de wijkvernieuwing is het verschil tussen Eindhoven en andere steden dat in andere steden bij elke nieuwe opgave een nieuwe afspraak moet worden gemaakt met een corporatie. Wij hebben dat in het begin gedaan. Dat is niet gemakkelijk, maar dan ben je er in één klap vanaf en kun je gewoon aan het werk gaan. Je moet investeren in structuur.

De heer **Van Bochove**: Als ik een afspraak met iemand maak, ga ik ervan uit dat die wordt nagekomen. Dat is controleerbaar. Controleert u jaarlijks of uw afspraken met de corporaties precies zijn ingevuld? Zo nee, wat doet u dan?

Mevrouw **Schreurs**: Dat is het aardigste. Wij gebruiken daarvoor ons convenant, dat net is geëvalueerd. Wij hebben gezamenlijk vastgesteld dat wij in eerste instantie veel afspraken hebben gemaakt die niet realiseerbaar zijn. Dat is democratisch geaccordeerd door de gemeenteraad.

De heer **Van Bochove**: Het verbaast mij dat u afspraken maakt die niet realiseerbaar zijn. Hoe weet u dan dat die prestaties zijn geleverd?

Mevrouw **Schreurs**: Ik sprak over de overeenkomst van 1998. Dit gaat niet over het te bouwen aantal woningen,

want dat hebben wij allemaal glanzend gehaald. Wij hebben de Vinex-opgave met enkele honderden woningen overtroffen. Ik doelde op de afspraken over leefbaarheid en veiligheid. Wij proberen het convenant steeds te actualiseren, zodat wij elkaar niet opzadelen met duizenden verschillende punten en alles gemakkelijk realiseerbaar is. De partijen hadden geen slechte intenties, maar probeerden het toen voor de eerste keer. Daarna moest het worden bijgesteld, maar de onderliggende intenties zijn gehandhaafd. Samenwerking kun je bijna nooit afdwingen. Als je dat moet doen, span je het paard achter de wagen. Het gaat om het besef dat je het letterlijk met elkaar moet doen.

Aan het woord komen de heren Catau (Woningcorporatie De Woonplaats) en Troost (Woonzorg Nederland)

De **voorzitter**: Dank u voor uw komst en uw uitleg. Ik nodig de heer Catau uit van Woningcorporatie De Woonplaats en de heer Troost van Woonzorg Nederland. U bent beiden actief in meerdere gemeenten. Kunt u ook dergelijke enthousiaste verhalen vertellen over de prestatieovereenkomsten?

De heer **Catau**: Wij werken in 26 gemeenten. In de meeste gemeenten betreft het heel kleine aantallen, dus daar maken wij geen prestatieafspraken. Wij letten daar veel meer op de lokale woonvisie. In Enschede en drie gemeenten in Oost-Gelderland zijn wij de enige sociale woningbouwer of een van de grotere spelers en daar hebben wij wel prestatieafspraken gemaakt.

De **voorzitter**: Wat staat daarin?

De heer **Catau**: Wij bezien altijd eerst of wij ons kunnen vinden in de gemeentelijke woonvisie.

De **voorzitter**: Is die er altijd?

De heer **Catau**: Op dit moment ontbreekt een woonvisie in een van de gemeenten waarin ik werk. Die gemeente is pas samengevoegd en het kost enige tijd om dat allemaal te verwerken. In de andere drie gemeenten is de woonvisie recent geactualiseerd. Wij gaan uit van de lokale visie op de woningmarkt en geven duidelijk

aan of wij ons daarin kunnen vinden. Soms heeft een corporatie een andere visie dan een gemeente. In Enschede zijn wij in gesprek over de wenselijkheid van het scenario van de gemeente met verbreding aan de bovenkant en versmalling aan de onderkant. Mogelijk moeten wij er rekening mee houden dat in Enschede veel mensen instromen met lagere inkomens en er dus veel socialewoningbouw nodig is. Een van de gemeenten in de Achterhoek opteert ervoor om de mogelijke bevolkingsteruggang in de toekomst op te vangen door veel woningen te bouwen voor jongeren, terwijl onze visie is dat vele van die jongeren vanwege hun opleiding vertrekken uit die plaats. Wij leggen vooral de nadruk op het bouwen voor ouderen en het door middel van doorstroming vrij krijgen van woningen voor jongeren. Er zijn dus principiële verschillen tussen onze visies op de demografische ontwikkeling op het platteland. Wij voeren daarover stevige discussies en geven vervolgens aan wat onze prestaties zijn. Die prestaties zijn terug te vinden in de plannen die wij jaarlijks maken. In onze jaarrekening en onze begroting staan altijd doorkijkjes naar de volgende jaren.

Mevrouw **Veenendaal**: De wethouder van Eindhoven zei dat er in Eindhoven een woonvisie is door de gemeenteraad, onze democratische vertegenwoordiging, die u eigenlijk gewoon moet uitvoeren. Hoe ziet u dat? Wat zijn uw argumenten om dat niet doen?

De heer **Catau**: Wij hebben in Enschede het afgelopen jaar grotere aantallen duurdere woningen gebouwd, die zeer slecht door de markt worden geabsorbeerd. De vraag naar goedkopere woningen blijkt wel groot te zijn. Wij werken in Enschede uitstekend samen met de gemeente, maar willen kritisch monitoren of de veronderstellingen die onder de woonvisie liggen ook kloppen. Wij willen niet achter een bepaald beeld aanlopen, als dat zich niet realiseert in de markt. Wij zijn het inhoudelijk eens met de woonvisie. Enschede is een typische lage-inkomensstad met een hoge concentratie goedkopewoningbouw, dus wij kunnen ons volledig vinden in de visie van de gemeente dat een verschuiving nodig is in de richting

van het hogere segment. Wij doen echter langetermijninvesteringen en willen dus zorgvuldig monitoren of de markt in staat is dat te absorberen.

Mevrouw **Veenendaal**: Wat kan de gemeente doen, als zij vindt dat het toch moet gebeuren?

De heer **Catau**: De gemeente heeft de ruimtelijke planning en kan dus sturen. De corporaties zijn natuurlijk ook in staat om daar waar de bouwmogelijkheden aanwezig zijn invulling te geven aan hun gewenste beleid.

De **voorzitter**: Stuurt u aan het eind van het jaar uw plannen op voor bouw, onderhoud, leefbaarheid en dergelijke?

De heer **Catau**: Ja. Sommige gemeenten raadplegen onze plannen actief, andere vragen ons waarom wij de plannen hebben opgestuurd. Dan moeten wij uitleggen dat wij 50 of 75 woningen in die gemeente hebben. Er wordt dus verschillend mee omgegaan.

De **voorzitter**: Mijnheer Troost, in hoe veel gemeenten bent u actief?

De heer **Troost**: Wij zijn actief in 185 gemeenten. Wij maken specifieke afspraken met de gemeenten. Wij zijn een bijzondere corporatie, want wij werken uitsluitend voor senioren en gehandicapten en zetten bijzondere woongebouwen meer, in samenwerking of in concurrentie met de plaatselijke corporaties, omdat wij op grond van onze vijftigjarige expertise verstand hebben van dergelijke gebouwen en een visie hebben op ouderen. Wij helpen veel gemeenten om voor deze doelgroep uitstekende huisvesting te bouwen. Er zijn veel prestatieafspraken, maar wij maken liever afspraken over de aanpak met de gemeentebesturen in de vorm van een contract. Ik vind conventanten en prestatieafspraken vrij vaag.

De **voorzitter**: Tweederde van de ongeveer 500 Nederlandse gemeenten maakt geen afspraken met de corporaties. Zijn daarbij gemeenten waar u werkt?

De heer **Troost**: Dat weet ik niet, want vaak zijn er ook corporaties in

die gemeenten. Wij doen bijvoorbeeld veel in Amsterdam, waar tien of twaalf andere corporaties zijn, waarvan sommige wel prestatieafspraken met de gemeente hebben over hun opgave voor de algemene huisvesting.

De **voorzitter**: Uit het onderzoek blijkt dat corporaties vaak veel hogere ambities hebben dan zij uiteindelijk waarmaken. Herkent u dat?

De heer **Troost**: Ja, maar ik heb jaren in het gewone bedrijfsleven gewerkt. Daar gold hetzelfde. Wij wilden bijvoorbeeld een keer treinen bouwen. Toen viel er een kabinet en is het drie jaar uitgesteld. Zo gaat het in de politiek ook. Soms komt een bepaald woongebouw er niet, omdat er iets anders komt. Voor ons is dat jammer. Dan gaan wij naar een andere gemeente.

Mevrouw **Veenendaal**: Wij hebben besproken dat corporaties soms geld besteden in een bepaalde gemeente, dat zij in andere gemeenten hebben verdiend. Hoe denkt u daarover?

De heer **Troost**: Wij hebben onze eigen begroting en de maandelijkse monitoring. Ons geld wordt weer ingezet in de huisvesting voor ouderen. Als dat in een bepaalde gemeente niet kan, doen wij het in een andere gemeente. Het gaat ons om de doelgroep. Gelukkig doen andere corporaties nu ook veel aan ouderenhuisvesting, dus wij staan er niet meer alleen voor. Wij doen wel veel aan de sociale omgeving. Wij geloven er niet in dat het woongebouw voldoende is. Wij willen daar omheen graag een sociale omgeving hebben, met winkeltjes, zorgcentra en een beheerder. In het rapport wordt er anders over gedacht, maar wij vinden dat dat geld hoort bij de woonomgeving van de doelgroep. Dat maakt het aangenaam om daar langdurig te wonen. Als huisvester vind ik het ook financieel zeer verantwoord, want daardoor blijft het woongebouw veel langer courant. Er is veel minder verloop en daardoor word ik er financieel niet slechter van. Ik wil dus met iedereen de discussie aangaan over de vraag of het geld weglegt.

De heer **Catau**: Corporatie De Woonplaats is in 1996 ontstaan door

een fusie van drie Achterhoekse corporaties, die hun middelen wilden inzetten waar het echt nodig was, ook buiten de Achterhoek. De fusie was bedoeld om enige omvang te krijgen.

Wij hebben het rijk verzocht ons een landelijke toelating te geven. Mede omdat wij veel verkopen, werd onze solvabiliteit veel te hoog. Wij konden het geld niet uitgeven aan de bestaande bouwmogelijkheden. Het ministerie liet ons weten dat wij onder geen enkele voorwaarde een landelijke toelating zouden krijgen en dat wij het geld maar weg moesten schenken aan andere corporaties. Wij voelden daar niets voor, omdat je niet zomaar geld wegschenkt als je een bedrijf bent, maar probeert het te investeren en er het maximale mee te bereiken.

Wij hebben het probleem opgelost door een landelijke werkende corporatie voor ouderenhuisvesting, die financiële problemen had, over te nemen en te saneren. Vervolgens steeg onze solvabiliteit verder, wat in 2000 leidde tot een fusie met De Volkswoning in Enschede, een corporatie met een grote binnenstedelijke verbeteringsopgave en een zeer lage solvabiliteit.

Dit heeft in 2005 geleid tot een fusie met de corporatie Volion, die ook een te lage solvabiliteit had om de stedelijke herstructureringsopgave aan te kunnen. Er komt uiteindelijk ten minste € 100 mln. van de Achterhoekse corporatie in Enschede terecht, waardoor de stedelijke herstructurering mogelijk wordt. Wij hebben dus op onze eigen wijze invulling gegeven aan onze taak en opgave. Wij zijn een goed voorbeeld van matching. Het is wel belangrijk de lokale Achterhoekse gemeentebesturen duidelijk te maken dat de opgaven binnen hun gemeenten worden uitgevoerd, maar dat is iets anders dan het geld daar laten. Er is momenteel op veel plaatsen onbeheerd geld. Ik denk dat de schatting van € 4,6 mld. niet in overeenstemming is met de werkelijkheid, maar het verborgen vermogen bij de corporaties – dat is ontstaan door de woningen niet te verkopen en door het deel van het portfolio waarbij dat probleemloos zou kunnen, niet liquide te maken – is nog veel groter. Ik ben er voorstander van om met elkaar te zorgen dat dat vermogen aan het werk gaat.

Mevrouw **Van Velzen**: De conclusie van het rapport is dat fusies van corporaties leidt tot een minder efficiënte inzet van middelen. Hebt u dat ook ervaren en zo nee, wat vindt u van deze redenering?

De heer **Catau**: Dat kun je op twee manieren benaderen. Fusies leiden niet onmiddellijk tot een daling van de kosten van het beheer, want dat kost enkele jaren. Je kunt personeel niet zomaar ontslaan en er zijn bepaalde regelingen. Dat betekent niet dat de middelen niet veel beter en effectiever worden ingezet, want de beheerskosten zijn niet bepalend voor wat er wordt gedaan met het vermogen van de corporatie.

De **voorzitter**: Ook in het onderwijs zei men dat een daling van de beheerskosten een kwestie van tijd was. Dat is nog niet gebleken. Als het vermogen elders wordt geïnvesteerd, hoeft dat nog niet efficiënter te zijn.

De heer **Catau**: Een van de drijfveren van elke onderneming is dat men resultaten wenst te zien van zijn activiteiten, of het nu een maatschappelijke onderneming is of een gewone onderneming. Wij bereiken overigens drie jaar na een fusie een reductie van de beheerskosten van 10%.

Wij willen resultaten zien vanuit onze ondernemingspolitiek. Wij waren bijvoorbeeld in 1999 in gesprek over een fusie met een algemene woningbouwstichting in Delft, die nu deel uitmaakt van Delftwonen. Wij wilden daarna met onze middelen de Poptahof in Delft helpen herstructureren.

De fusie is onder meer afgeknapt omdat de andere partij niet dezelfde opvatting had over de verkoop van woningen en het investeren van vermogen. Het is moeilijk uit te leggen, als je in een bepaald deel van het land zoveel mogelijk woningen verkoopt en een deel van de organisatie sterk verandert, terwijl je die bedrijfseconomisch verantwoordelijke politiek in andere delen van het land om politieke redenen niet zou toepassen.

Hoewel de fusie is afgeknapt, hebben onze gesprekken er wel toe geleid dat wij f 15 mln. hebben geïnvesteerd in de verbetering van de Poptahof. Dat was overigens een van de grootste matching-operaties die

zich in Nederland hebben afgespeeld.

De **voorzitter**: U bent beiden actief in vele gemeenten. Woonzorg wilde bijvoorbeeld in Meppel woningen verkopen, terwijl de gemeente dat niet wilde, omdat er te weinig betaalbare woningen waren. Wie trekt in zo'n geval op wat voor manier aan het langste eind?

De heer **Troost**: Wat in de kranten staat geeft soms aanleiding tot misverstanden.

De **voorzitter**: Ik heb dit van de wethouder gehoord.

De heer **Troost**: Daarvoor geldt hetzelfde. Wij hebben incurant bezit voor senioren, dat wij niet goed meer kunnen afzetten. Wij verkopen dat graag, bijvoorbeeld aan een collega-corporatie. Dat moet altijd binnen de kaders van de volkshuisvesting gebeuren.

Bij de overdracht is gezegd dat de bestaande bewoners de woning als eersten konden kopen en er tot in lengte van dagen in konden blijven wonen. Er gaat dus niets uit de voorraad. De eigenaar, Woonzorg, had daar echter geen seniorenhuisvesting meer. Wij vonden de woningen beter geschikt voor een andere doelgroep. Het geld dat wij daar hebben verdiend, kunnen wij omzetten in adequate huisvesting.

De **voorzitter**: Wij hebben gesproken over een stok achter de deur voor de gemeente. Andersom gezien: wat doet uw corporatie als u het niet eens bent met een gemeente?

De heer **Troost**: In dit geval was het blijkbaar een misverstand. De wethouder had iets anders begrepen dan wij bedoelden. Dat is inmiddels uitgesproken. De wethouder van Enschede heeft een aantal principiële uitspraken gedaan. Wij zouden geen gelijkwaardige partners zijn. Daarvan ben ik geschrokken. Wij zijn weliswaar niet gelijk, maar op zijn minst wel gelijkwaardig. De gemeenten bepalen wat in het dorp of in de wijk nodig is. Zij moeten zeggen wat zij graag willen. Dat is democratisch gelegitimeerd. Men zoekt daar partijen bij die dat graag willen en kunnen realiseren. Als de plaatselijke corporatie dat niet wil, moet zij een ander zoeken. De wethouder heeft het recht zijn of

haar volkshuisvestingsopgave te doen. Het moet niet worden omgedraaid.

De **voorzitter**: In sommige plaatsen zit één corporatie. De gemeente kan dan wel een ander willen, maar twee derde van de wijk is in handen van die corporatie. De bewoners kunnen geen kant op.

De heer **Catau**: Er zijn natuurlijk situaties waarin de corporatie een heel stevige positie heeft. In onderling overleg is daar prima uit te komen. Ik geef een voorbeeld van een van onze plattelandsgemeenten. De gemeente heeft daar een totaal andere visie op verkoop dan wij. De gemeente is van mening dat het aantal socialehuurwoningen alleen maar moet stijgen. Wij vinden dat hun aantal al te hoog is en dat het juist de andere kant op moet. Wij gaan dan met elkaar in discussie. De corporatie heeft na de bruterende opbrengst uit het vermogen meegekregen om daarmee invulling te geven aan de maatschappelijke opgave.

Wij moeten sturen op het rendement van vastgoed en dat moet worden herinvesteed in onze maatschappelijke opgave. De corporatie zal bij het beheer van zijn vastgoed wel degelijk moeten bekijken, niet alleen op de korte maar ook de lange termijn, hoe de continuïteit van het bedrijf zeker wordt gesteld.

Vanuit het vastgoedperspectief moeten vragen worden gesteld over het onroerend goed. Het kan om verouderde socialehuurwoningen gaan of om een overschot aan eengezinswoningen in de huursector. Een deel van de socialehuurwoningen kan worden afgestoten naar een andere sector. Je moet niet wachten tot in 2020 de bevolkingsomvang omlaag gaat.

De **voorzitter**: Dat is toch niet de essentie van de spanning waarin wij nu verkeren? U bent een bedrijf en moet het maatschappelijk gebonden inzetten. De bewoners, de gemeente en anderen hebben daarover hun opvattingen. Soms is men het niet eens met elkaar. De gemeente zegt dat zij kan vaststellen wat maatschappelijk gebonden inhoudt. Als de gemeente het niet goed doet, kan zij na vier jaar naar huis worden gestuurd. Door wie kan u naar huis worden gestuurd?

De heer **Catau**: Wij leggen verantwoording af op onze wijze. Wij zijn een maatschappelijke onderneming met een eigenstandige verantwoordelijkheid. Wij kunnen niet bij een subsidiegever onze tekorten laten afdekken. Ten principale horen de bedrijfseconomische beslissingen, die bepalend zijn voor de toekomst, bij de verantwoordelijke mensen ondergebracht te worden. De gemeente kan niet het beleid van de corporatie bepalen, zeker niet als dat indruist tegen de bedrijfseconomische belangen. De onderneming is verantwoordelijk.

De **voorzitter**: In het rapport staat dat een zeker bedrag onrendabel is in te zetten. Daarover kan verschillend worden gedacht. Wie moet volgens u daarover het primaat hebben? Hoe organiseert u dat in uw eigen corporaties?

De heer **Troost**: Wij hebben in onze begroting opgenomen hoe veel geld wij bedrijfseconomisch onrendabel kunnen inzetten. Vorig jaar was dat € 21 mln. Ik noem het overigens liever "maatschappelijk investeren". Via boekhoudkundige regels krijg je het op de lange termijn maatschappelijk weer terug. Wij hebben de gemeenten gezegd dat wij de middelen hebben om te bouwen. Er is een aantal belemmerende factoren, dat misschien vanmiddag nog aan de orde komt. Uiteindelijk heeft mijn raad van toezicht het primaat bij de beslissing, binnen onze statuten. Wij zijn opgericht om in een bepaalde doelgroep maatschappelijke doelen te realiseren. Wij hoeven geen geld over te houden, maar kunnen dat herinvesteren in de doelgroep. Ik leg verantwoording af aan de minister in 23 documenten die ik elk jaar invul. De raad van toezicht houdt mij aan mijn afspraak in het jaarplan.

De heer **Catau**: Wij werken op grote lijnen hetzelfde. Wij maken de zaken transparant en gebruiken een aantal regels als uitgangspunt. Wij werken voor het sociale deel, waarin wij direct investeren voor de doelgroep en gaan daarbij uit van een bruto aanvansrendement van 4%. Voor de duurdere huurwoningen gaan wij uit van een brutoaanvansrendement van 5%. Wij hebben dat inzichtelijk gemaakt en geven bij de projecten aan waarom wij op deze wijze werken.

Het uiteindelijke besluit over de inzet van onrendabele investeringen is een bedrijfseconomische beslissing. Overigens kun je een discussie voeren over de vraag wat wel en wat niet onrendabel is. Je moet bereid zijn daarover afspraken te maken, die voor een deel overeenkomen met de afspraken met de gemeente. Ik vertel de gemeente dat ik bereid ben te investeren.

Bij De Woonplaats hebben wij momenteel een minimumsolvabiliteit vastgesteld, die wij nodig hebben om te kunnen blijven leveren. Daarnaast hebben wij een inkomensstroom, die grotendeels voortkomt uit de opbrengst van verkoop van woningen. Als wij daarmee zouden moeten stoppen, zouden wij met een groot deel van onze activiteiten moeten stoppen. Onze onrendabele investeringen bedragen ongeveer € 45 mln. per jaar.

De heer **Troost**: Je kunt ook op een andere manier maatschappelijk investeren. Ik heb met mijn raad van commissarissen afgesproken dat wij wel duurder bouwen, maar tien jaar lang een lagere huur berekenen. Wij willen de kernvoorraad en de huur binnen de huursubsidie houden. Dat staat niet in de rapport van het BBSH.

Mevrouw **Van Velzen**: De heer Troost mist enkele elementen in het onderzoeksrapport. Kan hij staccato enkele onderdelen noemen?

De heer **Van Bochove**: Is de bijzondere taak van woningcorporatie Woonzorg het werken met de specifieke doelgroep en de daarachter liggende belangenorganisaties? Vraagt het op een andere manier werken dan andere woningcorporaties om een specifieke regelgeving? In het rapport staat dat de sector de middelen die zij niet kwijt kan, ook kan investeren in onderwijs en zorg. Dat moet uw corporatie met een bijzondere doelstelling aanspreken. Of vergis ik mij dan?

Mevrouw **Veenendaal**: Straks krijgen wij ook de huurverenigingen aan tafel. Hoe waarborgt u de belangen van uw huurders?

De heer **Troost**: In mijn schriftelijke voorbeeld heb ik de grondkosten genoemd. Ik heb laten uitzoeken dat de bouwkosten de afgelopen jaren

met gemiddeld 5% zijn gestegen. De grondkosten zijn met 30% gestegen. Ik krijg de indruk dat gemeenten via hun grondbedrijf profiteren van de onrendabele bouw die ik voor senioren wil realiseren.

Het spreekt mij aan dat corporaties breder bouwen. Een paar jaar geleden heb ik een proces gevoerd om een verpleeghuis te mogen bouwen in Almere. Daar staat nu een mooi gebouw voor senioren. Voor bijzondere corporaties zijn geen bijzondere regels nodig, maar wel bijzondere uitzonderingen. Wij zitten voor 50% op de stoel van VROM en 50% op de stoel van VWS. Ik merk dat te weinig in het BBSH. Wij hebben plaatselijke huurplatforms en bewonerscommissies, die verenigd zijn in een landelijk huurplatform dat maandelijks praat met de directie van Woonzorg Nederland. Een bewonersblad werkt ondersteunend. Er is een externe klachtencommissie voor huurders die onafhankelijk kunnen klagen. Het is niet makkelijk om de huurders zo in beeld te brengen. Een plaatselijke corporatie kan veel directer werken.

De heer **Catau**: Ook wij hebben uiteraard een huurdersplatform. Dat werkt uitstekend. Er is gezegd dat de huurdersorganisaties steeds minder representatief zijn voor het totaal van onze huurders. Dat levert een probleem op. Wij proberen dat steeds meer op te vangen door bijvoorbeeld gesprekken en klantenpanels in wijken en buurten te organiseren. Ik bedoel daar het volgende mee. De huurdersorganisatie vertegenwoordigt voor een groot deel de belangen van onze oudere, uit Nederland afkomstige bewoners en straalt daarbij een patroon uit van normen en waarden. De vertegenwoordiging vanuit de wijken en buurten met allochtonen en andere minderheidsgroepen komt veel minder tot zijn recht. Wij zoeken naar methodes om ook die klanten bij onze activiteiten te betrekken. 70% van onze activiteiten richt zich op hetzelfde terrein als die van Woonzorg Nederland. Er komt een discussie over de bouw van scholen en dagcentra. De Woonplaats beschikt reeds over een groot aantal objecten in aanbouw. Investeren in maatschappelijk goed is een kerntaak van onze corporatie.

Aan het woord komen de heren Windmuller (BrabantWonen) en Van Mil (Stichting Woningbeheer Betuwe)

De **voorzitter**: Dank voor uw komst. Voor het volgende onderwerp hebben wij de heer Windmuller van BrabantWonen en de heer Van Mil van de Stichting Woningbeheer Betuwe uitgenodigd. In het rapport staat iets over de groei van het vermogen in de sector. Kunt u daarover iets vertellen?

De heer **Windmuller**: Ik ken de analyse niet helemaal, omdat ik pas sinds een paar maanden algemeen directeur ben. Wij hebben in de jaren zeventig het gemeentelijk woningbedrijf overgenomen. In het convenant van de overname werden wij verplicht woningen te verkopen. Dat leverde een behoorlijk vermogen op. Een van de rijkste corporaties van Nederland te zijn, brengt verantwoordelijkheid met zich mee. Vanaf het begin hebben wij een traditie opgebouwd van zeer bedrijfsmatig werken. In een periode waarin dat absoluut niet gebruikelijk was, hebben wij effectiviteit en efficiency in de organisatie gemeten.

De **voorzitter**: Presteert u veel meer dan vergelijkbare corporaties in de regio? Als dat niet het geval is, hoe komt dat dan?

De heer **Windmuller**: Terugkijken vind ik wat minder van belang. Wij zijn inmiddels gefuseerd. Wat het meeste heeft bijgedragen aan ons vermogen komt van Sint Willibrordus uit de gemeente Oss. Wij hebben daar over de grenzen van onze primaire verantwoordelijkheid heen inzet gepleegd op zorg, welzijn, veiligheid en leefbaarheid. Wij hebben daar geen opgave laten liggen. Het werd duidelijk dat die opgave ook op de lange termijn nooit de polsstok kon opsouperen. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een fusie met de Stichting Hertoghuizen, een oud gemeentelijk woningbedrijf uit Den Bosch. Er is in korte tijd een bedrag van € 90 mln. ingezet. Wij hebben geluk met een aantal bijzondere omstandigheden. Volgens het lijstje van de rijkscorporaties bevindt zich in sommige delen van het land een bijzondere concentratie. Dat zijn externe omstandigheden. Een gezonde bedrijfsvoering zorgt voor een autonome groei.

De heer **Van Mil**: Toen ik een paar jaar geleden bij deze corporatie in dienst kwam, was dit inderdaad een rijke corporatie. Er waren alleen geen beelden over de toekomst. Dat is een van de grote bezwaren uit het rapport. Elke keer wordt er te grofmazig gekeken naar het vermogensoverschot van de sector. Ik heb bevolkingsonderzoeken en statistische gegevens die de verwachtingen weergeven voor de komende 25 jaar. Het is een doorlopend proces dat zondig wordt bijgesteld. Ik heb op dit moment geen polsstok meer.

De heer **Van Bochove**: Hoe komt het dat de jaarlijkse verslaglegging niet voldoende is? In het verslag van een algemene corporatie staat wat er in een jaar is gedaan en hoe veel er is geïnvesteerd. Daar staat een bepaald vermogen tegenover. U zegt dat u uw kapitaal voor de komende 25 jaar al hebt belegd. Dat kan niet worden afgeroomd, want u zegt dat u dan in de problemen komt. Kunt u dat niet op een betere manier in de verslaglegging opnemen? Dan wordt de opgave transparanter.

De heer **Van Mil**: Het gaat niet alleen om de verslaglegging, maar ook om de manier van denken. In de verslaglegging blik je over het algemeen terug. Het stukje dat je vooruit moet kijken, is te minimaal. Er zijn geen echte mogelijkheden om aan te geven wat je plannen zijn. De onzekerheid van zaken die over twintig jaar gaan spelen, is enorm. Dat realiseer ik mij heel goed. De sfeer van het rapport en de manier waarop de politiek kijkt naar de prestaties van de woningcorporaties vind ik heel vervelend. Dat zeg ik bij deze. Ik heb veel gezien in deze sector en ben vijf jaar lang adviseur geweest. Ik vind wel dat er wordt gepresteerd. Als dat niet het geval is, kun je je afvragen of dat altijd de schuld is van de woningcorporatie.

De **voorzitter**: Als er goed wordt gepresteerd, hebben jullie het goed gedaan. Als er niet goed wordt gepresteerd, ligt de schuld niet altijd bij de woningcorporaties. Het laatste kan ik mij voorstellen, maar dat betekent dat er niet altijd goed wordt gepresteerd. Het kan niet beide waar zijn.

De heer **Van Mil**: Je moet het niet altijd willen zien als presteren. Het

kan ook liggen aan het systeem waarvoor wij allemaal hebben gekozen. De samenwerking met de verschillende instanties is heel belangrijk. Je hebt te maken met gemeenten. Er zijn drie partijen binnen een gemeente: de ambtenaren, het bestuur en de raad. Dat stukje politiek kan heel andere beelden oproepen, die niet zijn gestaafd op juiste kennis. Als een woningcorporatie een goede relatie met het bestuur kan opbouwen, krijgt zij veel voor elkaar.

Ik heb ingezet op samenwerking in de meest brede vorm en probeer kennisoverdracht te krijgen. Ik merk dat er een versnelling komt. Ik wil wel bouwen. Toen ik kwam, was er niets. Nu heb ik negentien projecten in mijn portefeuille. Dit jaar gaan de eerste drie palen de grond in. Als je wilt en met elkaar samenwerkt, kun je veel voor elkaar krijgen. Ik voel mij nauwelijks aangesproken als politiek Den Haag zegt dat de woningcorporaties niet presteren.

De heer **Windmuller**: Over de inhoud van het rapport kun je op onderdelen discussiëren, maar dat is niet interessant. Bij het trekken van conclusies moet je met een paar zaken rekening houden. Het gaat uiteindelijk om nog in de toekomst te verdienen middelen. Als je nu met een corporatie wilt beginnen, kun je niet met nieuwbouw beginnen. De verdien capaciteit zit vooral in de voorraad en die is ooit eindig.

De **voorzitter**: Ik verneem twee soorten bezwaren. Aan de ene kant wordt gezegd dat er niet wordt gepresteerd, terwijl er wel redelijk wordt gepresteerd. Er zijn wachtlijsten en veel mensen zijn ontevreden over de buurt waarin zij wonen.

De heer **Windmuller**: Als je de door het Centraal Fonds geïnterpreteerde jaarrekeningen optelt om te bekijken wat de corporaties presteren, ga je eerst op grote afstand staan om vervolgens te concluderen dat je het niet goed kunt zien. Naar mijn idee is de sleutel daarvoor op het lokale vlak te vinden. Daar is ook veel meer draagvlak voor het functioneren van corporaties. Lokaal is goed zichtbaar wat corporaties presteren dan wel wat zij eventueel aan opgave laten liggen. De corporaties werken dagelijks schouder aan schouder samen met de lokale instanties en daar hebben zij geen slecht imago.

De heer **Van Bochove**: Ik incasseer graag uw uitspraak dat de Haagse politiek er niets van begrijpt en altijd op de verkeerde momenten de verkeerde opmerkingen maakt. U zegt dat u op lokaal niveau geen problemen heeft.

Dat begrijp ik niet. Ik krijg als Kamerlid veel mailtjes dat ik er eindelijk eens voor moet zorgen dat er woningen worden gebouwd en dat ik er eindelijk eens voor moet zorgen dat de woningcorporaties of de gemeentebesturen moeten presteren.

Dat kan slechts één ding betekenen: u communiceert ongelofelijk slecht met de hele wereld om u heen. Als het waar is wat u zegt over de prestaties, nu of in de nabije toekomst, ben ik onmiddellijk bereid u te geloven. Het gaat niet specifiek om uw corporatie, maar om de sector in brede zin. Bij sommigen van u ben ik op werkbezoek geweest. Ik constateer dat er veel gebeurt, maar er wordt slecht gecommuniceerd.

De heer **Windmuller**: Wij zijn pas bezig in een nieuwe verhouding, waarbij de gemeente de regierol heeft, maar niet dicteert. Er is in toenemende mate sprake van interactieve beleidsvorming en medebewindvoering. Wij ontdekken hoe dat werkt in vaak emotievolle projecten. Als je herstructureert in een wijk als de Graafsewijk, dan gebeurt er iets. Je moet daar schouder aan schouder staan en als dat goed gaat, leer en groei je daar ook gezamenlijk van. De onderlinge rolverdeling en de processen die daarbij horen, kunnen op bepaalde punten worden verbeterd en beter worden verankerd. Ik heb oprecht het gevoel dat wij in een korte tijd het spel op lokaal niveau goed leren. Het is daarmee voor mij een overgangstijd.

De heer **Van Mil**: De communicatie is zeer belangrijk. De vraag is hoe je met je huurders praat. Ik ben een aantal jaren voorzitter geweest van een landelijke woonconsumentenorganisatie en heb de zaken van die kant bekeken. Ik zat niet direct bij de corporatie. Ik heb daar veel geleerd. Wij kunnen als corporatie niet voor de mensen denken, maar wij moeten hun wel veel informatie verschaffen. Ik heb geschreven dat het een farce is zoals alles is geregeld. Ik kan er alle kanten mee op. Als ik iets slechts

in de zin had, zou er helemaal niets gebeuren. Ik spreek hier voor al mijn collega's.

Wij staan voor onze maatschappelijke taak. Je kunt ons een bedrijf noemen en een bedrijf luistert naar zijn klanten. Je bent niet goed bezig als je niet naar de klanten luistert. Ik kan wel een bepaalde wijk of woning opknappen, maar als ik niet praat met de huurders, gaat het altijd fout. Ik ben druk bezig met die communicatie. Ik begrijp dat u bepaalde mailtjes krijgt. Als je met de mensen achter de mailtjes praat en je kunt uitleggen wat er aan de hand is, blijkt dat zij de woning graag willen hebben maar zo lang moeten wachten. In 1999/2000 waren er reclamespotjes over het feit dat huren ook anders kan. Er waren toen veel meer mogelijkheden. Nu gaat het slecht met de economie. Ook de woningcorporaties hebben dat niet voorzien. Alles is ingezakt, ook de verkoop, en iedereen zoekt een huurwoning. Er zijn lange wachtlijsten ontstaan. Als je die analyseert en er dieper op ingaat, valt het wel mee. Er bestaat ook zoiets als selectieve woningnood. Als men bereid is naar een ander dorp of een andere stad te verhuizen, is er vaak wel iets te vinden.

De **voorzitter**: Ik was laatst in Zeeland. Iemand van 25 jaar oud vertelde dat hij in Eindhoven woont en daar niet aan een andere woning kan komen. Hij probeerde in Uden te komen, maar moest dan economisch gebonden zijn. In de hele regio waren voor hem geen betaalbare woningen.

De heer **Van Mil**: Waar ligt dan het probleem? Niet bij de woningcorporaties. Ik ben bezig met een nieuw woonruimteverdelingsysteem in de hele regio. Wij willen alles opengevoien en de vrijheid aan de mensen geven. Wij willen de huurders respect geven. De politiek zet echter weer overal hekken neer.

De **voorzitter**: Ik kom terug op de vraag over het geld. U zegt dat u tot de rijkste corporaties behoort. Het RIGO heeft een positief beeld gegeven op basis van het Centraal Fonds. Wij moeten oppassen dat niet hetzelfde gebeurt als in de jaren negentig met de pensioenen. Wij dachten toen dat de bomen tot in de hemel groeiden en nu zitten wij met de gebakken peren. Bedoelde u dat

toen u sprak over de overschatte rijkdom van de sector? Moeten wij heel voorzichtig zijn? Waarop baseert u dat als het niet zo is?

Mevrouw **Veenendaal**: U zegt dat je niet veel kunt met de verslaglegging van het Centraal Fonds. Zou de verslaglegging op een andere manier moeten gebeuren, zodat de Tweede Kamer er beter zicht op heeft?

De heer **Van Mil**: Op dit moment bekijken wij dat. De Edex IPD-index is een mogelijkheid, net als de transparantiemethode. Mensen zijn aan het zoeken en proberen een betere afstemming te krijgen. Ik ben niet bang voor openheid. Wij zouden in Nederland juist blij moeten zijn dat wij een aantal jaren geleden de beslissing hebben genomen deze sector te privatiseren. Wij zijn allemaal private ondernemingen. Er wordt naar ons gekeken en wij kijken naar de overheid. Wij hebben binnen onze mogelijkheden wel gepresteerd. Wij zijn bereid de financiële mogelijkheden onderling te matchen met elkaar. Ik heb deze week de beslissing genomen mee te doen met het Woning Investeringsfonds (WIF). Laten wij blij zijn dat er een sector is die geen financiële problemen heeft.

De **voorzitter**: Geld is het probleem niet. Eerst zegt u dat geld wel een probleem is. Nu zegt u weer dat je moet genieten van dat geld en er iets mee moet doen. Het is niet alle twee waar.

De heer **Van Mil**: Ik kan keuzes maken. Toen ik enkele jaren geleden bij de corporatie kwam, werd er gezegd dat alles kan. Ik heb toen gevraagd hoe het zit met het onderhoud, de zorg, de senioren en de herstructurering. Ik ga 650 woningen herstructureren en op een bestand van ongeveer 4000 woningen is dat nogal fors. Ik wil 500 woningen bijbouwen en dat vergt een investering. Dan krijg je een discussie over de onrendabele top en over efficiency.

De **voorzitter**: Hoe werkt dat bij u? Gezien deze situatie is het moeilijk op efficiency te sturen.

De heer **Windmuller**: Daar ben ik het niet mee eens.

De **voorzitter**: Het is moeilijk te

meten vanuit de verslagen van het Centraal Fonds, maar je kunt het wel zien. Hoe lang duurt het voordat iemand merkt dat er sprake is van slecht management?

De heer **Windmuller**: Je kunt dat lang volhouden als je een slechte toezichthouder hebt.

De heer **Van Mil**: De context is heel belangrijk. Hoe draait je organisatie? Hoe zien je profielen eruit? Wat doet je raad van commissarissen?

De **voorzitter**: Ook de kritische rapporten over de kwaliteit van intern toezicht zijn van belang.

De heer **Van Mil**: Er zit een positieve lijn in. Je moet dan wel de historie kennen van de woningcorporaties. In de jaren zeventig waren de corporaties al trots als zij iemand hadden gevonden die de jaarrekeningen van de laatste vijf jaar kon afleveren. In de jaren tachtig werd er gesproken over begrotingen en meerjarenbegrotingen. Toen kwam de verzelfstandiging. De bedrijfsvoering is de laatste veertig jaar enorm veranderd. Juist bij de verzelfstandiging hebben mijn collega's de verantwoordelijkheid genomen. Ik ben bang dat wij straks weer te maken hebben met een regelgeving, waarin alles wordt geregeld.

De **voorzitter**: Wij willen vandaag scherp krijgen hoe een en ander werkt. De regelgeving is een volgend probleem. U zegt dat efficiency afhangt van de kwaliteit van het intern toezicht op de kwaliteit. Er zijn geen andere correctiemechanismen.

De heer **Windmuller**: Dat is natuurlijk niet helemaal waar, maar daar begint het wel. Er worden momenteel in de hele sector stappen ondernomen. De kwaliteit van verslaglegging is de laatste drie jaar enorm vooruit gegaan. De afgelopen jaren hebben wij gewonnen aan houding die aansluit bij de gedachte van corporate governance, aan openheid, aan het op een betere manier betrekken van de stakeholders bij het vormgeven van de activiteiten en begroting. Voorafgaande aan de volgende begroting worden alle stakeholders om hun mening gevraagd. Met alle respect voor de kennis en kunde van de overheid, meen ik dat

de sector goed in staat is zelf het intern toezicht op de efficiency op te zetten. De huidige woningnood is het gevolg van heel andere omstandigheden. Wij zijn heel efficiënt. Natuurlijk zijn er corporaties waarop je kritiek kunt leveren. Ik wil daar naar luisteren en een aantal zaken verbeteren. Ik wil veel middelen in onze organisatie stoppen en verzorg opleidingen voor mijn medewerkers. De overheid hoeft zich daarmee niet te bemoeien.

De heer **Van Mil**: Het staat niet in dit rapport, maar wij hadden vroeger een vierjaarlijks rapport over de kwaliteit van de woonregistratie. Keer op keer bleek dat de corporaties goed presteerden.

De heer **Van Bochove**: Wat moet de overheid in het kader van de nieuwe BBSH doen? Wie moet de voornaamste rol spelen? Moet de overheid zich helemaal terugtrekken?

De heer **Van Mil**: Het belangrijkste punt is dat de corporatiesector is geprivatiseerd. Daar ligt de verantwoordelijkheid. Er moet een andere benadering naar elkaar komen. Wij hebben elkaar nodig. Wij zijn een maatschappelijke vertegenwoordiging en een toegelaten instelling. Er kunnen nog een of twee prestatievelden in de BBSH worden opgenomen. De woonkwantiteit ontbreekt. Belangrijker dan het opleggen van regels is het meer meetbaar maken van de zaken. Ik heb prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten in de vorm van Smart-afspraken. De BBSH is een besluit op hoofdlijnen. Laten wij geen discussies voeren over makelaars en nevenactiviteiten. Het moet in een groter verband worden gezien. Ik ben een specialist van de stenen, maar ik had de zaken niet voor elkaar gekregen zonder samenwerking met een directeur van een zorginstelling, met de welzijnsorganisaties, de gemeenten en de thuiszorgorganisaties.

De **voorzitter**: Dat is een mooie afsluiting. Ik dank u voor uw komst. Wij zijn nog niet klaar met de discussie.

De heer **Van Mil**: In de jaren zeventig hebben specialisten al gezegd dat de woningen verkocht moeten worden. Dat was toen vloeken in de kerk. Ik zou het jammer vinden als het huidige proces

volledig wordt afgebroken door de regelgeving dicht te timmeren. Alles wat te veel wordt geregeld, gaat kapot.

De heer **Windmuller**: De rijksoverheid definieert het maatschappelijke takenpakket van een woningcorporatie. In principe vind ik dat goed. Bij de uitoefening van zo'n gezamenlijk geformuleerde maatschappelijke taak moet de rijksoverheid naar mijn idee een meer faciliterende en voorwaardenscheppende rol hebben in plaats van een sturende rol. Je kunt ook niet altijd veel van landelijk beleid verwachten. Enkele jaren geleden werd in de nota "Mensen, wensen en wonen" nog een beeld geschetst van de woningmarkt dat samen opliep met de imagocampagnes "huren kan ook". Inmiddels is de situatie op de woningmarkt volstrekt veranderd. Het op grote schaal verkopen van huurwoningen past niet meer in het functioneren van de woningmarkt. Het uitwerken moet worden overgelaten aan de lokale krachtvelden, maar het Rijk moet de handvatten daarvoor aanreiken.

Aan het woord komt de heer De Jong (bewonersvereniging Mitropool)

De **voorzitter**: Ik nodig de heer De Jong uit aan tafel te komen zitten. Hij is vertegenwoordiger van de bewonersvereniging Mitropool uit Utrecht, de huurdersvereniging van Mitros, een van de woningcorporaties van de stad Utrecht en omgeving.

Mevrouw **Van Velzen**: Kunt u vertellen hoe groot de corporatie Mitros is? Heeft u zicht op haar kapitaal?

De **voorzitter**: Kunt u ook vertellen hoe tevreden u bent over de corporatie?

De heer **De Jong**: Mitros heeft woningen in Utrecht en in Nieuwegein. Het gaat om 30.000 woningen, waarvan 23.000 in Utrecht. Ik had niet gerekend op de vraag over het vermogen. Wij ontvangen de jaarverslagen en die gegevens hebben wij dus wel. Door de bank genomen ben ik niet tevreden over de prestaties van Mitros. Mitros is in 1999 met drie corporaties gefuseerd. Een van de fusiepartners was het gemeentelijk

woningbedrijf, dat enig achterstallig onderhoud inbracht. Na de fusie is men naar mijn mening te lang bezig geweest met reorganisatie. Er waren interne kwesties en met die erfenis zitten wij nu nog. Voorzover ik het kan beoordelen gloort er nu licht aan de horizon. Er worden concrete plannen gemaakt voor het achterstallig onderhoud. Het is de bedoeling dat in vijf jaar in te halen, zodat er in 2010 geen sprake meer is van achterstallig onderhoud.

Wij hebben geen machtsmiddelen in handen waarmee wij de corporatie kunnen dwingen tot het nemen van maatregelen, maar wij zetten de corporatie wel onder druk. Wij hebben begrip voor de ontstane situatie, maar dat houdt wel op een gegeven moment op. Wij worden onder druk gezet door onze leden, die ons dagelijks confronteren met misstanden.

Mevrouw Van Velzen: Kent u de inhoud van het BBSH? Ziet u mogelijkheden het BBSH zo aan te passen dat u wel machtsmiddelen krijgt om redelijke verzoeken te laten inwilligen?

De heer De Jong: Ik denk dat wij om te beginnen wat meer zicht moeten hebben in de output van de corporatie. In hoofdstuk 4 van uw rapport wordt veel gekeken naar het financiële aspect, maar wordt aan wat de corporatie aan output levert nauwelijks aandacht besteed. Voor huurders is de kwaliteit van belang. Huren is op dit moment niet goedkoop, ook in een goedkope sector. Je vraagt je wel eens af of sommige woningen de huur nog wel waard zijn.

Ik heb geen idee hoe je machtsmiddelen moet concretiseren. Het probleem met de huurder en verhuurder is, dat zij met elkaar zijn verbonden. In de regio Utrecht heerst 6,5% woningnood. Daar stap je niet zomaar over naar een andere corporatie. Een machtsmiddel is in zo'n verhouding een te groot begrip. Je zou wel meer druk moeten kunnen uitoefenen in de vorm van een adviesrecht. In een aantal samenwerkingsovereenkomsten tussen huurdersverenigingen en verhuurders is het adviesrecht opgenomen. Dat zou ook in het BBSH het geval kunnen zijn. Er zitten verschillende gradaties in het adviesrecht. Het adviesrecht kan

bindend zijn, tenzij de bedrijfsvoering in gevaar komt.

Van de 23.000 huureenheden die Mitros heeft, zijn ruim 5000 huurders bij Mitropool aangesloten. Dat is een representatieve groep. Er zitten ook mensen met een allochtone achtergrond bij. Het is een maatschappelijk gegeven dat niet iedereen actief lid is van een vereniging. Je kunt een huurdersvereniging daar niet op afrekenen. Dat is ook het geval bij een politieke partij. Je hebt een actief en een passief gedeelte.

Voorals mens uit de lagere sociale klasse hebben de portee van een huurdersvereniging niet in de gaten. Je moet hun daar steeds op wijzen. Wij proberen zo veel mogelijk leden te werven. Ik weet niet hoe veel allochtone leden wij hebben. Als ik een ledenvergadering organiseer en 5000 leden uitnodig, mag ik blij zijn als er 50 leden komen.

Wij zijn wat minder betrokken bij de contacten tussen de huurders en de corporatie doordat wij een koepelorganisatie zijn. Voor de herstructurering wordt meer contact opgenomen met de bewonerscommissies van het desbetreffende complex. Zij hebben de eerste autonomie. Natuurlijk willen wij graag op de hoogte worden gehouden van wat er speelt. Wij proberen in de gaten te houden hoe die contacten verlopen. Als wij suggesties krijgen, zijn wij bereid die uit te voeren. Wij worden overigens niet altijd door de corporatie op de hoogte gesteld over de gang van zaken.

De voorzitter: Wat voor signalen hoort u van de bewonerscommissies over hun relatie met de corporatie wat het onderhoud en de plannen voor hun complex betreft?

De heer De Jong: Mijn ervaring is dat de communicatie vele malen beter kan.

De voorzitter: Is het alleen een kwestie van communiceren of gaat het ook om presteren? Als wij aan het eind van de dag constateren dat het alleen om de communicatie gaat en dat de prestaties prima zijn, hebben wij een ander probleem.

De heer De Jong: Het gaat om beide.

De meeste klachten die wij krijgen gaan over het onderhoud. Ik noem als voorbeeld een woning die zonder

toilet wordt opgeleverd. Ik meen dat het niet de bedoeling is dat ik in details treed. Bij de herstructurering merk je een constant spanningsveld op. In welk stadium moet je met de bewoners praten om te voorkomen dat er te vroeg een point of no return ontstaat? Wij willen niet iets uitvoeren waarvan wij in een later stadium spijt krijgen. Die voorzichtigheid tref ik regelmatig aan bij Mitros. Ik kan niet echt in de keuken van de corporatie kijken, maar ik zit er dicht genoeg op om geregeld het nodige op te pikken. Er wordt voorzichtig omgegaan met denkprocessen en berekeningen.

De bewoners worden veel te lang in onzekerheid gehouden over wat er gaat gebeuren. Op een gegeven moment vernemen zij dat er iets wordt gedaan met hun complex. Dat geeft eerst paniek. Mensen vragen zich af of zij volgend jaar nog wel kunnen behangen.

Vervolgens merkt men dat de corporatie geen onderhoud meer pleegt aan het complex, omdat er in de toekomst toch iets gaat gebeuren. Dan gaat zo'n complex snel achteruit. Er zijn ook mensen die dat voor willen zijn en wegtrekken. Op het moment dat wordt gezegd dat er wordt gesloopt of gerenoveerd, komt er een proces op gang dat de corporatie niet meer helemaal in de hand houdt, tenzij zij daar snel op inspeelt. De corporatie kan beter wat langer op de plannen broeden voordat die naar buiten worden gebracht. De klap voor de huurders is overigens even groot.

De voorzitter: Wij hebben vanmiddag gehoord dat er ambitie is bij de corporaties om hun taken te verbreden. Leeft die wens ook bij u in Utrecht en omgeving?

De heer De Jong: Ja. De huurders spreken de corporatie aan op hun inzet op leefbaarheid. Dat is in het BBSH ook opgenomen als een van de taken. Mitros brengt een discussie op gang over de vraag wat er wordt verstaan onder leefbaarheid. Welke rol hebben wij daarin ten opzichte van de andere maatschappelijke partners die daarin een taak hebben. Je verzandt dan al snel in een touwtrekdiscussie. Mitros doet wel aanzetten voor de leefbaarheid, met name voor het fysiek gebeuren. Onze organisatie heeft bijvoorbeeld gezegd dat zij de 1,6% huurverhoging mag invoeren, als daar

tegenover maar extra wordt ingezet op de leefbaarheid.

De **voorzitter**: U bedoelt 1,6% van de huurverhoging?

De heer **De Jong**: Ja. Op die manier hebben wij er drie extra buurtbeheerders uit weten te slepen, die op kosten van de corporatie zullen worden ingezet in bepaalde buurten in Utrecht waar het slecht gaat.

Mevrouw **Van Velzen**: Een van de richtingen in het rapport is dat corporaties zich meer inzetten op andere terreinen: welzijn, zorg en onderwijs. In uw notitie heeft u geschreven dat dit terreinen zijn waarop de overheid bezuinigt en waarop men heel terughoudend moet zijn. De overheidssubsidie is immers specifiek aan de corporaties gegeven om huizen te bouwen en moet dus niet voor andere terreinen worden ingezet. Ik constateer daar wat wrijving met uw oproep de wijken leefbaarder te maken. De introductie van scholen en zorginstellingen kan juist de leefbaarheid van een wijk vergroten. Kunt u ingaan op uw twee opmerkingen, die mij vrij tegengesteld lijken?

De heer **De Jong**: Daarmee maak je een discussie los. Enerzijds is het goed dat een corporatie zich niet alleen bezighoudt met de stenen, maar ook met de mensen die erin wonen. Dat staat buiten kijf. Leefbaarheid is een rekbaar begrip en de vraag is hoe ver men daarmee gaat.

Moet je de directe omgeving beperken tot het kadastrale gedeelte dat bij de corporatie hoort en is alles wat openbaar is gemeenteterrein waar corporaties niet op mogen komen?

Of moeten corporaties ook buiten hun terrein komen? Hoe zit het met de inzet van ontmoetingsruimten in een bepaald complex? Als een complex bestaat uit woningen van één corporatie, is het mogelijk dat een corporatie dat faciliteert. Als er meer corporaties in een buurt zijn, zou van samenwerking sprake kunnen zijn. Er zijn ook buurten met een heel gemengde bebouwing, bestaande uit corporatiewoningen, particuliere woningen en eigen woningen. Als een corporatie daar een buurthuis neerzet, is zij voor een hele buurt aan het werk. Het is de vraag of een corporatie ook moet

bouwen voor bijvoorbeeld de bridgeclub van Tuindorp.

Mevrouw **Van Velzen**: U zegt eigenlijk dat er een kostendeling met particuliere investeerders moet komen als corporaties in zo'n wijk voorzieningen gaan bouwen?

De heer **De Jong**: Bijvoorbeeld. Ik meen dat men niet te gemakkelijk naar een corporatie moet kijken, wanneer men om inzet vraagt van publieke middelen. Ik meen dat men daarin wat terughoudend moet zijn. Dat heb ik in mijn opmerking gerelateerd aan het terugtrekken van de gemeente- en rijksoverheid op het terrein van zorg en welzijn.

De **voorzitter**: Dat is een duidelijk punt. U zegt: de taakverbreding is mooi, maar het is geld dat wij hebben opgebracht. Er is elders bezuinigd en nu gaan zij het hier vinden.

De heer **De Jong**: Corporaties worden regelmatig beschouwd als plekken waar veel geld zit. Het is logisch na te gaan wat je daarmee kunt doen. Corporaties hebben ook de opdracht met dat geld iets te doen; het is geen spaarpot. Zij zullen het moeten investeren in huisvesting in de meest brede zin van het woord. Leefbaarheid is daarvan een wezenlijk onderdeel, maar het moet niet doorschieten.

Mevrouw **Van Velzen**: Vindt u dat de kostenverdeling tussen particulieren en corporaties in het BBSH thuishoort?

De heer **De Jong**: Ik heb er niet over nagedacht waar ik die zou moeten onderbrengen, maar ik meen dat het wel een punt van aandacht is.

De **voorzitter**: Ik dank u voor uw komst. U hebt helder vanuit een ander perspectief laten zien wat er ook speelt. Wij gaan nu verder met de volgende ronde. Daarvan verwachten wij heel veel, hebben wij in de vorige ronde gehoord. Ik verwelkom de heer De Jager van Woonveste en de heer Kooiker van de christelijke woningbouwvereniging De Goede Woning. U bent belangrijke spelers, want u zorgt voor het interne toezicht.

Aan het woord komt de heer De Jager (Stichting Woonveste)

De heer **Van Bochove**: Ik stel mijn vragen vooral in het kader van een algemeen belang, soms ingezoomd op uw werk in de corporaties waarin u actief bent, maar niet met de bedoeling dat specifiek te behandelen. Het gaat vooral om de algemene problematiek.

Mijnheer De Jager, u bent lid van de raad van toezicht bij een corporatie. Kunt u kort omschrijven hoe groot deze corporatie is en wat uw eigen achtergrond is als lid van de raad van toezicht?

De heer **De Jager**: Ik ben commissaris in een groen gebied, in heel veel kleine dorpen. Deze corporatie bezit 6000 woningen tussen Den Bosch, Tilburg en Eindhoven. Daarnaast ben ik commissaris in een rood gebied, een gebied van grote steden, bij een corporatie met 30.000 woningen. Deze corporatie werkt in Tilburg en Breda.

In mijn jonge jaren ben ik begonnen als directeur bij een woningbouwvereniging, in de jaren zeventig. Daarna ben ik terechtgekomen in de projectontwikkeling en in vastgoedbeleggingen bij pensioenen.

De heer **Van Bochove**: Ik mag u dus een materiedeskundige noemen in de raad van toezicht. Is uw beeld dat alle raden van toezicht – of raden van commissarissen, zoals men in uw sector zegt – zijn bemenst door personen die men op verschillende deelreinen als deskundig kan beschouwen?

De heer **De Jager**: In beide raden waarvan ik zelf deel uitmaak, hebben wij gezorgd voor een hoge mate van deskundigheid. Ik ben ook redelijk actief in de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Als ik onze eigen Brabantse raden van toezicht als maatstaf neem, moet ik tot mijn spijt constateren dat veel leden niet eens aan dat niveau voldoen.

Mijn algemene antwoord op uw vraag is dat in die zin nog best iets valt te verbeteren. Dat is ook de uitdrukkelijke doelstelling van de jonge vereniging VTW.

De heer **Kooiker**: Mijn naam is Egbert Kooiker. Ik ben voorzitter van de Christelijke Woningbouwvereniging in Rijssen, Twente, een naar onze begrippen vrij kleine woningbouwvereniging. Wij hebben ongeveer 1500 woningen in beheer.

Wij hebben een drielagenstructuur, met een raad van commissarissen, een directie en het werkapparaat met het bestuur daartussen. Qua bezetting hebben wij een redelijk goede verdeling in de kwaliteit. Ik kom uit een bouwomgeving; de grote jongens zitten daar. Er moet bijna wel iemand in zitten met behoorlijk veel bouwtechnische kwaliteit. Er zit iemand in met een accountantsopleiding. Ik ben zelf bedrijfseconoom, maar houd mij ook bezig op bestuurlijk terrein. Misschien heeft men mij daarom tot voorzitter gekozen.

De heer **Van Bochove**: U bestuurt nog echt?

De heer **Kooiker**: Ja. Het is wel besturen op afstand. Vroeger was dat anders, toen bestuurde je als commissaris bijna mee. Wij komen drie tot vier keer per jaar bij elkaar. Wij krijgen wel vaak de stukken van de vergadering en als wij een opmerking hebben op hoofdzaken, spelen wij daarop in. Wij hebben het afgeleerd te dicht bij het vuur te zitten. Je moet de bestuurders laten besturen en toezicht is iets anders.

De heer **Van Bochove**: Kunt u aangeven waarom u zo nadrukkelijk kiest voor de verenigingsstructuur? In de sector heeft immers de afgelopen jaren een geweldige omslag plaatsgevonden van vereniging naar stichting.

De heer **Kooiker**: Het is historisch gegroeid. Wij hebben overwogen dit net als de corporaties in de buurgemeenten ook te doen. Na een enquête durfden wij het aan dit voor te stellen. Toen zat de zaal tijdens de jaarvergadering bomvol. Men wil een ledenstructuur met daartussen een toezicht. Men heeft het voorstel bijna unaniem afgewezen.

De heer **Van Bochove**: Mijnheer De Jager, er is nogal wat kritiek op het functioneren van de raad van commissarissen. Toch staat in vrijwel alle documenten dat de raad van commissarissen een zeer belangrijke rol kan spelen in het interne toezicht en in het stimuleren van de raad van bestuur. Hoe zou men dit probleem volgens u moeten aanpakken? Wat is er nodig om ervoor te zorgen dat het interne toezicht in de corporatie-sector zal verbeteren?

De heer **De Jager**: Ik ga er even van uit dat de structuur hetzelfde blijft.

De heer **Van Bochove**: Ik onderbreek u meteen. Als u een andere visie hebt of als u vindt dat die structuur moet veranderen, nodig ik u uit dat ook te zeggen.

De heer **De Jager**: Ik vind de positie van de raad van commissarissen als toezichthouder op de activiteiten van het bestuur nu uitstekend geregeld. In mijn ogen moet een raad van commissarissen vooral het volgende hebben en doen.

De raad moet weten waarvoor de instelling bestaat, wat er in het huis gebeurt en welke disciplines er spelen. Er is al een aantal disciplines genoemd.

Verder moet de raad zorgen voor een bepaalde differentiatie in de leden van de raad van commissarissen. Om toezicht te houden moet je er niet te dicht bovenop zitten; je moet er uitdrukkelijk voor zorgen dat je met de kennis die je hebt geen vriendje bent van de bestuurder maar een kritische partner. Naarmate men kritischer is, daagt dit het bestuur uit de hoogste prestaties te leveren. Zo nu en dan mag dat best botsen. Zelf heb ik bij een aantal corporaties driemaal meegemaakt dat wij afscheid moesten nemen van een bestuurder. Het gaat niet om de organisatie, maar om wat eruit komt voor de mensen waarvoor je het doet. Als dat niet functioneert, moet je keihard zijn.

Dat betekent niet dat iedereen in de raad specifieke eigenschappen moet hebben, maar dat je moet zoeken naar lieden die van alle disciplines wat begrijpen. Het is prima dat er financiële en organisatorische mensen bij zitten en mensen vanuit maatschappelijke organisaties en de zorg. Je kunt echter niet de verantwoordelijkheid voor de zorg bij de zorgdeskundige laten. Je moet een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben.

De heer **Van Bochove**: Dit geldt in het geval de situatie zo blijft. Wat is uw visie op de toekomst of een andere lijn?

De heer **De Jager**: Het begrip "maatschappelijke onderneming" zal u bekend zijn. De heer Kooiker heeft met zijn corporatie een ideale situatie beschreven omdat daar nog de oude banden bestaan. Het gaat daar nog

zoals het vroeger ging; corporaties waren toen verenigingen. Als er echt iets te zeggen is, zoals in Rijssen het geval was, zijn de leden er en als er niets te doen is, komen zij niet. In de huidige overgangsjaren worden de bestuurders – in elk geval in mijn situaties – sterk aangespoord tot een goede relatie met de huurders-vertegenwoordigers, met een juiste inhoud. Je kan dan niet slechts ieder jaar de huurverhoging op inflatieniveau brengen, met het idee dat het zo wel goed is en dat de huurders dan wel tevreden zijn. Als je aan deze relatie verdere inhoud geeft, kan dat ook lastig en vervelend zijn. Wanneer je als commissaris ziet dat dit goed gaat, geeft dat een groot gevoel van tevredenheid en weet je dat de doelstelling van de organisatie kan worden gehaald.

Wij zijn echter uitdrukkelijk bezig de volkshuisvesting om te bouwen. In mijn ogen heeft de politiek daarbij misschien een aanzet, maar daarmee houdt het op. Wij gaan van de oude situatie, met meer mogelijkheden tot directe beïnvloeding van de corporatie door de huurders, naar een formelere lijn. Ik kan mij daarbij zoiets voorstellen als wat de heer De Jong zojuist heeft gezegd, namelijk het instellen van adviesraden die, anders dan nu, een formele positie krijgen ten opzichte van het bestuur. Ik acht die positie niet gewenst ten opzichte van de raden van commissarissen, omdat in dat geval de huren altijd laag zullen zijn en alle woningen voor de minimale prijs zullen worden verkocht. Gezien het bestaan van een aantal andere opdrachten en de vereiste continuïteit van de organisatie voor de volgende woningzoekende, acht ik het van belang dat men boven het bestuur een orgaan houdt, namelijk de raad van commissarissen.

Mevrouw **Veenendaal**: De raad van commissarissen beoordeelt de financiële situatie van het bedrijf, stuurt daarbij in belangrijke mate en stemt toe. Hoe ziet u voor de raad van commissarissen de mogelijkheid een link met de gemeente te krijgen? Soms vernemen wij dat een wethouder er niet uitkomt met een corporatie. Die corporatiedirecteur wil misschien helemaal niet, heeft zijn financiële positie goed voor elkaar en hoeft de raad van commissarissen daarover niet direct te rapporteren. U bent ook verantwoordelijk voor de wijze waarop de

corporatie omgaat met de huurwens en de wens van de gemeente om met uw corporatie verder te komen. Hoe kan de raad van commissarissen contacten leggen met een gemeenteraad en met dit soort structuren om erachter te komen waar de knelpunten liggen tussen bijvoorbeeld uw bestuurder en de wethouder?

De heer **De Jager**: Via de telefoon. Je kunt een afspraak maken met het college, de burgemeester of de wethouder. Bij een van de corporaties hebben wij dat het afgelopen jaar moeten doen. Wij constateerden dat de bestuurder er niet doorheen kwam en veronderstelden dat er een aantal barrières lag ten gemeentehuis. Wij achtten het onze verantwoordelijkheid die weg te nemen. Het gemakkelijkst is dan te zien of je met de verantwoordelijke burgemeester en wethouder kunt overleggen. Dat was zeer verhelderend, zeker voor de wethouder. Nu, na drie maanden, constateren wij dat het heeft geholpen.

De **voorzitter**: Kunt u dit met een voorbeeld adstrueren?

De heer **De Jager**: Wij hebben daar geen geheim van gemaakt. In ons jaarverslag over 2003 hebben wij vermeld dat de bestuurder niet voldeed aan de opdracht van de corporatie, namelijk zorgen dat er huizen worden gebouwd. Wij hadden even veel woningzoekenden als huizen. Dit is trouwens nog het geval. In de toezichtrol van commissaris vindt men dus dat er te weinig gebeurt. Wij hebben er fijntjes bij gezet dat wij de bestuurder niet kwalijk namen dat hij feitelijk zijn taak op het vlak van nieuwbouw niet verrichtte. Daarbij hebben wij opgemerkt dat op het gemeentehuis van beide gemeenten waarin deze corporatie actief is – wij hebben dit overigens ook in Tilburg gemeld – geen enkele belangstelling bestond voor de volkshuisvesting en dat wij daarom zeer ontevreden waren over het maatschappelijk nut van de corporatie. Het heeft even geduurd voor men op het gemeentehuis in de gaten had dat dit in het jaarverslag stond. Ik heb de burgemeester op die passage gewezen, waarna hij zei: het is goed dat wij eens praten. Het is in mijn ogen de taak van de commissarissen om te zoeken naar mogelijkheden om uit een impasse

te komen als het niet goed botert. De opvatting van de raad van commissarissen over de impasse was: als het zo niet gaat, dan gaat het maar anders. Wij hebben tegen de bestuurder gezegd dat het over zou zijn met deze wethouder als men niet zou happen op het gemeentehuis. Wij zouden dan in de huurderskrant zetten: uw zoon of dochter heeft de komende twintig jaar geen kans op een huis; het volkshuisvestingsbeleid laat dit niet toe. Zo hebben wij het gespeeld.

De **voorzitter**: Dit spreekt mij aan. Op die manier krijg je mensen in beweging. Wat zijn andersom de instrumenten voor een wethouder, is dat goed geregeld? Hij kan in de krant zetten dat de commissarissen niet doen wat zou moeten, maar een raad van commissarissen is minder gevoelig voor verkiezingen dan een wethouder.

De heer **De Jager**: Helemaal niet, althans niet voor de politieke verkiezingen. Wij hebben indertijd nadrukkelijk aan de gemeentebestuurder gemeld dat wij er niet zijn om hem aan het pluche te binden.

De **voorzitter**: Stel nu dat de wethouder keer op keer concludeert dat de directeur niet zijn taak heeft verricht op het terrein van volkshuisvesting en dat de raad van commissarissen dit ook concludeert en overgaat tot de orde van de dag.

De heer **De Jager**: De wethouder weet het niet, maar wij hebben gisteravond vergaderd over deze kwestie. Hij zal het vanzelf merken. Wij hebben 25 hectare grond gekocht, waarop huizen kunnen worden gebouwd. Wij hebben de grond via inschrijving verkregen en de gemeente heeft wat minder geboden. Wij willen daar huizen bouwen voor onze woningzoekenden. Nu wil de gemeente deze grond graag van ons hebben, zodat zij de regie kan voeren. De rol waarover u spreekt is dat de gemeente nu iets aan volkshuisvesting wil gaan doen. Dan zullen wij zeggen: het zal ons worst wezen.

De **voorzitter**: In het begin zei u dat het niveau te laag is. Uw collega zit in een spiegelbeeldige situatie. De wethouder maakt zich enorm druk over al deze jongeren, gaat naar u toe en zegt: ik heb al tientallen malen

met uw directeuren gesproken; u bent de commissaris, doe er alstublieft wat aan.

De heer **De Jager**: Dat doen wij.

De **voorzitter**: Stel dat dit niet het geval is en dat u geen problemen ziet.

De heer **De Jager**: Dan heeft de wethouder geen machtsmiddel tegenover ons.

De **voorzitter**: Zou dat er moeten komen?

De heer **De Jager**: Ik denk van niet.

De heer **Van Bochove**: Is dat niet een wat eenzijdige benadering?

De heer **De Jager**: Nee, de wethouder heeft dat machtsmiddel niet nodig.

De heer **Van Bochove**: Hij kan een andere corporatie inhuren?

De heer **De Jager**: Als hij dat zou willen, moet hij dat zeker doen, maar dat bedoel ik niet. De wethouder heeft de mogelijkheid maatschappelijk en politiek zijn wensen uitdrukkelijk kenbaar te maken. Als hij dat doet, is een corporatie niet goed wijs als zij niet daarop ingaat. Hij heeft het politieke machtsmiddel om de corporatie op haar maatschappelijke verantwoordelijkheid aan te spreken.

De heer **Van Bochove**: Nu zegt de voorzitter dat er corporaties zijn die niet goed wijs zijn. Hij betoogt dat de wethouder een instrument moet hebben om de corporatie aan te pakken die maar rustig achterover blijft leunen. Wat is daarop uw visie?

De heer **De Jager**: Ik denk nog steeds dat het klopt wat ik net zei. De wethouders met wie wij te maken hebben, hebben allemaal hun eigen stokpaardje. Zij vinden allemaal iets en vinden allemaal dat er iets moet gebeuren. Zolang zij dat op het terrein van de volkshuisvesting kunnen waarmaken en beargumenteren, zijn er nauwelijks corporaties die daarop niet ingaan.

Mevrouw **Veenendaal**: Wij hebben vanmiddag te horen gekregen dat een corporatiedirecteur niet wil bouwen wat een wethouder wil. De corporatie heeft op grond van haar

bedrijfseconomische filosofie gezegd dat al veel te veel duurdere huurwoningen leegstaan. Zij wil socialewoningbouw. De wethouder wil dit niet; hij wil zijn stad veranderen en wil dat er meer mensen komen met wat meer geld. Daarom wil hij woningen met een wat hogere huur. In deze concrete situatie bevinden de wethouder en de corporatiedirecteur zich in een patstelling. Hoe komen zij daaruit?

De heer **De Jager**: Heel simpel, via een ander. Er zijn landelijk opererende corporaties die daar makkelijk tussen kunnen komen. De wethouder moet kijken hoe markt in elkaar zit.

De heer **Van Bochove**: Mijnheer Kooiker, u zit bij een corporatie die zojuist werd gekwalificeerd als "ideaaltypisch". U hebt nog leden en dergelijke. Hoe werken bij u dit soort processen? U hebt een bestuur en een raad van commissarissen. Het besturen gaat nog steeds in drie trappen, terwijl het elders al in twee trappen gaat. Hoe werkt dit nu?

De heer **Kooiker**: Als je je positie en je plaats kent, werkt het heel soepel. Van oorsprong is het bij ons altijd goed geregeld. In onze raad van commissarissen zitten mensen met een diepgaande kennis over een aantal onderwerpen. Zolang de raad zich opstelt als een soort adviseur en niet de toon wil aangeven, gaat het prima bij zo'n bestuur. Zo'n bestuur stelt dit ook enorm op prijs. De raad moet niet proberen het voortouw te nemen alsof er geen bestuur is en alsof de raad van commissarissen dit is.

Wij hebben wel geleerd dat je beter gevraagd kunt worden dan jezelf aan te dienen. Die stelregel houden wij aan. Je moet wel tweemaal per jaar vergaderen om de klok gelijk te zetten met betrekking tot begrotingen, rekeningen en dergelijke.

De heer **Van Bochove**: Kan ik uw positie vergelijken met die welke de heer De Jager heeft omschreven? Als de directeur van de corporatie helemaal vastloopt in de gemeentelijke regelgeving, gaat u dan samen met de directeur ten gemeentehuize praten om de zaak vlot te trekken?

De heer **Kooiker**: Bij ons gaat de voorzitter van het bestuur dan naar de wethouder. Wij bevinden ons in een wat andere situatie dan de heer

De Jager; wij hebben plannen die de politiek niet kan verwerkelijken. Ik kom uit een omgeving met veel bouwactiviteiten, maar tot onze schrik ook met veel projectontwikkelaars. De burgemeester, de wethouder en de voorzitter van ons bestuur willen alle drie graag bouwen voor onze doelgroep, maar dan komt de grond in beeld. In mijn ervaring zijn de projectontwikkelaars altijd iets slimmer of alerter. Zij hebben achteraf gezien al veel grond opgekocht.

De frictie zit bij ons niet in de aantallen, in het bouwen voor de huursector of de koopsector, in het investeren in onderwijs, scholen of bijzondere bouw. Als die frictie er is, geef ik de voorkeur aan overleg. "Het mes op tafel" is niet onze manier van werken. Wij vragen dan de burgemeester en de wethouder of zij een uurtje de tijd voor ons hebben. Tot nu toe zijn wij er altijd uitgekomen. Als wij er niet uitkwamen, kwam dat doordat een derde partij de macht had. Dan is het enorm lastig.

De **voorzitter**: Is dat de oorzaak dat u relatief weinig bouwt, terwijl u de middelen er wel voor heeft?

De heer **Kooiker**: Ja. Gezien de middelen, zouden wij bij wijze van spreken het dubbele kunnen bouwen. De eigenaar heeft wat in de melk te brokkelen; het gaat dan heel moeizaam.

De heer **Van Bochove**: Het BBSH staat u toe uw middelen elders in te zetten. U zou bijvoorbeeld corporaties binnen of buiten uw regio kunnen ondersteunen die wel hun opgave kunnen realiseren maar wat minder financiële mogelijkheden hebben. Overweegt u dat wel eens?

De heer **Kooiker**: Wij hebben het overwogen, maar voorlopig besloten dat wij het liever zelf doen als het in onze eigen gemeente kan op een andere manier. Wij investeren nu bijvoorbeeld veel in de zorgsector. Dit hebben wij niet in het aantal woningen meegenomen. Wij nemen financieel het hele verzorgingstehuis over; het is ons eigendom. Van zorgen hebben wij geen verstand. De zorgsector levert de zorg en wij het gebouw. In dergelijke zaken kan men heel veel investeren. Wij krijgen nog een soort medisch centrum, een

cluster, dat is ook in. Daar steken wij geld in.

De **voorzitter**: Dat is mooi, maar wie bewaakt bij u dat dit allemaal kosteneffectief gaat, of het allemaal even verstandig is, c.q. of het allemaal efficiënt genoeg gaat.

De heer **Kooiker**: Wij hebben de kennis in huis om dit kostentechnisch snel door te rekenen. Wij werken efficiënt door een relatief klein werkapparaat. De kernactiviteiten – het voorbereiden en het managen – verrichten wij zelf, maar de uitvoering besteden wij helemaal uit. Dan kun je het marktmechanisme redelijk goed laten werken terwijl je zelf alleen toezichthouder blijft. Dat bevalt ons bijzonder goed. Dit is misschien alleen op onze schaal mogelijk. Als je het zo uitbesteedt en alleen toezicht houdt via meetpunten waarop je steeds meet, kan er weinig mis gaan als je op koers zit. Door de kleine bezetting van tien mensen is er geen verspilling van efficiëntie. Het gaat vrij direct, met een platte organisatie.

De heer **Van Bochove**: U hebt te maken met verschillende stakeholders. Dit ligt bij u iets anders dan bij de meeste corporaties. U hebt nog te maken met een ledenorganisatie en daarnaast met de huurders. Het BBSH schrijft voor hoe men met de verschillende stakeholders moet omgaan. Hoe organiseert u dat? Staan die helemaal apart of bepaalt de ledenvergadering de koers en zijn dit meteen de huurders?

De heer **Kooiker**: Als de leden niet direct de voordelen van het bezoek aan een ledenvergadering zien, is de opkomst laag. Wij hebben ook een bewonerscommissie, waarin de huurders zitten. Die heeft volledig inspraak en maakt een verslag van haar activiteiten en bevindingen. Wij leggen regelmatig onze plannen aan hen voor. Dit betreft het ontwerp van woningen en gebouwen, de breedte van de gangen, of er liften of roltrappen in moeten komen. Een van onze commissarissen vertegenwoordigt tevens de huurders. De leden zitten in de bewonerscommissie en zijn aanwezig op de jaarlijkse ledenvergadering. Deze manier van werken bevalt goed. Het is wel eens een probleem om alle commissies bemenst te krijgen. Wij geven wel de

gelegenheid om verschillende visies te presenteren. Zo mogelijk werken wij preventief; herstel achteraf kost het dubbele.

De heer **Van Bochove**: Vertaal ik het goed dat de corporatie waarbij u betrokken bent heel dicht zit bij wat huurders/leden willen en dat de contacten vrij direct zijn?

De heer **Kooiker**: Ja, net als een bedrijf hebben wij een heel platte organisatie. Er is weinig tijd gemoeid met coördinatie. Zo gaat er weinig mis. Als dat wel gebeurt, krijgt de raad van commissarissen het te horen. Het bestuur heeft binding met de leden. Normaal gesproken is er nog de bewonerscommissie. Daarin zit iedereen die wij er vanuit elk segment van de samenleving in willen hebben.

Mevrouw **Veenendaal**: Mijnheer De Jager, de afgelopen tien jaar vond de transitie van de corporaties plaats van subsidiegestuurde, publiekrechtelijke organisaties naar privaatrechtelijke organisaties. Hoe beoordeelt u in dat licht wat zij nu presteren en wat vindt u van het hoofdstuk van het RIGO-rapport dat u heeft ontvangen en van uw reactie daarop?

De heer **De Jager**: Als ik het RIGO-rapport vanaf het begin beoordeel, kom ik vanzelf bij het antwoord op uw vraag. Ik vind de verslaglegging over de financiële positie in de rapportage veel te rooskleurig. Het ergerde ons in Tilburg al enige jaren dat wij werden afgeschilderd als een zeer rijke corporatie. Wij hadden gematcht met een bedrijf in Breda dat niets kon, waardoor onze solvabiliteit alvast een beetje daalde. Omdat wij hard bezig zijn met drie prachtige wijken uit de groep van 56 wijken, kunt u zich voorstellen dat wij, met wat opgaven in de nieuwbouw, niet zo rijk zijn als op papier staat. Wij hebben in het jaarverslag over 2003 voor het eerst aangegeven dat wij anders rijk zijn dan wat de buitenwereld en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zeggen. Onze solvabiliteit is 27, hebben wij geschreven, maar als wij onze onomkeerbare verplichtingen eraf halen, zitten wij maar op 7. Daarbij zijn wij gestopt, want als wij lager gaan, wat wij gemakkelijk hadden

kunnen doen, krijgen wij allerlei andere problemen met geldgevers en met Jan van der Molen. Wij zijn dus helemaal niet zo rijk.

De heer **Van Bochove**: Die discussie hebben wij vanmiddag ook even gevoerd. U zat toen in de zaal. Is het niet een kwestie van in de rapportagevoorschriften opnemen dat de positie van een corporatie veel beter moet worden neergezet omdat dit haar dwingt te bezien wat de komende jaren haar opgave is? Is dat niet een dubbele slag?

De heer **De Jager**: Precies. Daarmee etaleert een corporatie waar zij staat in de samenleving en wat zij de komende jaren van plan is te doen voor haar bewoners. Ook de raad van commissarissen wenste dit. Wij hebben niets aan dat stomme boekje waarin staat dat wij zo rijk zijn. Als men een behoorlijk jaarverslag wil maken, zet daar dan in wat men de komende jaren van plan is en laat zien dat men het net kan behappen.

Mevrouw **Veenendaal**: Heeft dat erin geresulteerd dat u in het huidige verslag van het Centraal Fonds anders bent beoordeeld?

De heer **De Jager**: Dat verslag hebben wij nog niet. De andere corporatie heeft een solvabiliteit van 45; dat is geweldig hoog. Wij laten daarover in ons persbericht ieder jaar merken dat wij te veel geld hebben en dat wij het helaas niet hebben kunnen uitgeven en dat wij hadden willen bouwen. Daar kloppen de cijfers wel, maar het is niet anders.

De heer **Van Bochove**: Maar u kunt wel bouwen in plaats X, Y of Z.

De heer **De Jager**: Daar zitten wij allemaal, maar ook daar zijn de burgemeester en de wethouder niet zo happig. Daar zitten allemaal bouwvakkers die graag hun eigen huis bouwen.

De heer **Van Bochove**: Dan hebt u mij niet goed verstaan. In de bladen valt te lezen dat er corporaties zijn die proberen bij collega's financiële middelen te krijgen om hun opgaven waar te maken. Dit is toevallig niet in Brabant.

De heer **De Jager**: Wij matchen, wij zitten bij het WIF en daarin zit al veel

geld. Op dit moment zijn in Nijmegen studentenflats in aanbouw. Dit wat betreft het geld.

Er zijn in deze rapportage veel opmerkingen gemaakt over de effectiviteit. In onze beoordeling als raad van toezicht van onze bedrijven, maken wij ons maar over één punt zorgen: dat is nieuwbouw. Aan de doelstelling van onze organisaties wordt in onze ogen meer dan voldoende gewerkt door onze besturen en onze honderden medewerkers.

Het volgende punt in het rapport betrof de efficiëntie. Wij hebben als raad van commissarissen de duidelijke indruk dat het bij de grote corporatie niet lekker zit. Wij hebben enig respijt gegeven in verband met de fusie met Breda. Dit levert dit soort problemen op. Er ligt een uitdrukkelijke opdracht aan de raad van bestuur om zo snel mogelijk te zorgen voor meer inzicht in de vraag of de organisatie zo snel mogelijk effectief en zeer efficiënt gaat worden.

De **voorzitter**: Ik stel deze vraag ook aan de heer Kooiker.

De heer **Kooiker**: De vraag over de efficiëntie heb ik al beantwoord.

De **voorzitter**: Er zijn twee vormen van efficiëntie: weinig overhead of dingen doen die men eigenlijk niet moet doen, maar toch doet omdat men niet naar een andere plek kan en toch het geld heeft.

De heer **Kooiker**: Nee, dat komt bij ons niet voor.

De heer **De Jager**: Wij doen een breedbandje, maar daar zitten wij niet mee.

De **voorzitter**: U sluit min of meer aan bij de vorige sprekers. Het interne toezicht is bij ons de baas, hebben zij gezegd. Als dat slecht is, functioneren wij allemaal slecht. Het zij zo. Met de gemeenten moeten wij overleggen, maar als wij er niet uitkomen zijn wij bepalend, want het is ons bedrijf.

De heer **De Jager**: Precies. De mensen van de buitenwacht zijn in onze ogen meer bepalend voor ons. Vandaar het verhaal over de ideale verenigingsstructuur. Aan hen zouden wij meer dan aan het gemeentebestuur verantwoording

moeten en kunnen afleggen en inhoudelijk moeten aangeven of wij het juist of verkeerd doen. Het gemeentebestuur heeft immers zijn eigen wensen en lijnen.

De **voorzitter**: Als commissarissen kunt u een bestuur wegsturen. U heeft zojuist geconcludeerd, evenals allerlei onderzoeken, dat het interne toezicht ook niet helemaal op orde is. Heeft u behoefte aan een ultieme achtervang die kan zeggen dat het nooit meer wat wordt en dat het tijd is voor andere spelers? Ik vergelijk dit met de visitatie bij het onderwijs. Is het een heel vreemde gedachte dat wij dit organiseren?

De heer **De Jager**: Het is in feite al georganiseerd. Door de formaliteit via Glasz en de statuten is al geregeld dat het bestaan van de raad van commissarissen eindig is, tenzij men blijft fuseren en voortdurend andere statuten maakt. Het zelfreïnigend vermogen van de raad van toezicht is een van de lessen die de VTW zal moeten onderwijzen. Het is mogelijk, ik heb het meegemaakt.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik schors de vergadering voor tien minuten.

De vergadering wordt van 16.50 tot 17.00 uur geschorst.

Aan het woord komen de heren Klop (Deloitte & Touche), Boelhouwer (OTB) en Van der Moolen (Centraal Fonds Volkshuisvesting)

De **voorzitter**: Wij gaan nu een iets andere vorm kiezen. Drie genodigden zitten aan tafel: de heer Klop van Deloitte & Touche, de heer Boelhouwer van het OTB in Delft en de heer Van der Moolen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Naar aanleiding van de berekening in het rapport van de heer Conijn, hebben wij een aantal mensen voorgelegd hoe het zit de € 4 mld. Wij kregen te horen dat dit geld er helemaal niet is en dat het een volstrekte overschatting is, want de opgave is veel groter. In mijn woorden: wij moeten oppassen dat wij niet hetzelfde gaan doen als wat wij met de pensioenen in de jaren negentig deden. Ofwel, uw berekening klopt niet. Kunt u hier iets meer over vertellen?

De heer **Van der Moolen**: Reken-technisch klopt de som. Ik zou geen

andere rekenwijze kunnen bedenken om aan te tonen dat dit bedrag klopt. Maar het is geen cash geld. Het is capaciteit om te kunnen investeren. Een paar ontwikkelingen spelen daarbij een relevante rol. Enerzijds stijgen de woningen in waardering. Anderzijds zijn er kasstromen op jaarbasis door de verkoop van huurwoningen, door het huurprijsbeleid en door de verkoop en bouw van koopwoningen. Daarmee kunnen activiteiten worden ondernomen. Wat mij betreft is de rekensom niet fout. Het geeft een indicatie van de investeringscapaciteit bij woningcorporaties.

Mevrouw **Veenendaal**: Zij vertelden verder dat de cijfers nog niet betekenen dat alle investeringen die de corporaties in de loop van de jaren nog moeten doen, en die ook al staan ingeboekt, meegenomen worden in de stukken. Wat vindt u daarvan?

De heer **Van der Moolen**: Op zichzelf is dat een terechte stellingname. Je moet het betrekken op de kwaliteit van de prognoses die corporaties zelf invullen. Als die prognoses juist zijn en als men uitvoert wat men voornemt om te gaan doen, dan is er niets aan de hand. Op het moment dat men minder uitvoert dan men voornemt te doen ontstaan er andere berekeningen. Als zaken niet worden opgevoerd in die prognoses, gaat de rekensom er anders uitzien. De discussie over de overmaat gaat over de gehele sector. De volgende discussie is hoe men die overmaat per individuele corporatie kan gebruiken om te investeren. De financiële positie per corporatie verschilt nogal; de ene heeft meer spankracht dan de andere.

De heer **Van Bochove**: Wij hadden een van de rijkste corporaties van het land aan tafel: BrabantWonen. Die gaf ook aan dat u het verkeerd zag, dat er wel degelijk grote opgaven liggen en dat de overmaat er helemaal niet is.

De heer **Van der Moolen**: De vraagstelling is vervolgens om die opgaven in de prognoses financieel te vertalen, zodat er een beeld ontstaat van de investeringscapaciteit.

De heer **Van Bochove**: Zou dat verplicht in de verslaglegging moeten worden meegenomen? Dat zou van de corporaties vragen om in een eerdere fase helder in beeld te brengen wat hun toekomstige opgave is. Mankeert het daar nu aan?

De heer **Van der Moolen**: Ik denk dat een van de mankementen van het systeem is dat de prognoses te beperkt zijn qua waarheidsgehalte.

De **voorzitter**: Nu hebben wij voor een deel de discussie gevoerd over het ruime vermogen dat jaarlijks beschikbaar is om onrendabel te investeren in maatschappelijke zaken. Wij kunnen zelfs de vraag stellen of het vermogen misschien te groot is voor het werk dat er ligt. Maar dat kunnen wij niet beoordelen.

De heer **Van der Moolen**: Wij kunnen het wel beoordelen. Maar dat is gebaseerd op een aantal aannames waarbij ervan wordt uitgegaan dat er de komende jaren een aantal activiteiten ontplooid moeten worden op het gebied van sloop, nieuwbouw, herstructurering, woningverbetering, onderhoud, uitgaven voor wonen, zorg, leefbaarheid enzovoort. Daarin zit een verondersteld patroon van kasstroom qua uitgaven. Daarin zit ook een verondersteld patroon van inkomsten, onder andere op basis van huur en verkopen. De ruimte die daarin zit, geeft aan dat er op dit moment meer kan worden geïnvesteerd. Dat betekent niet dat het geld cash aanwezig is, maar wel dat er in de investeringscapaciteit ruimte is om extra financiering aan te trekken dan wel extra activiteiten te doen. Die ruimte is er, sectorbreed. Maar dit betekent niet dat er voor 522 corporaties hetzelfde plaatje kan worden neergelegd, want de investeringsopgave en financiële sterkte zijn per corporatie verschillend.

De **voorzitter**: Een vraag aan ieder van u: is het terecht dat wij de discussie voeren over de verbreding van de taken, gezien de hoeveelheid vermogen? Of is het vermogen niet zo groot dat meer kan worden geïnvesteerd dan nodig is?

De heer **Klop**: De vermogenspositie van de woningcorporaties is vele miljarden euro's. Daarnaast is er de verdien capaciteit, dus wat er nog

verdiend moet worden. Daarbij moet, zoals vanmiddag door een van de deelnemers naar voren is gebracht, niet dezelfde fout worden gemaakt als bij de pensioenen.

Dan zijn er nog verwachte investeringen. Het is zonneklaar dat er ruimte is om te investeren. De discussie of het vermogen beschikbaar is om te besteden aan maatschappelijk gewenste investeringen ...

De **voorzitter**: Nee, die discussie wil ik straks voeren. Het gaat eerst om de breedte, en om de vraag of dat vermogen er is.

De heer **Boelhouwer**: Ik sluit mij aan bij de vorige sprekers. Ik denk dat het lastig is om dat te bepalen. De prognoses zijn niet altijd helemaal duidelijk en kunnen door de tijd heen veranderen. Ook de opgaven kunnen in de tijd enorm fluctueren.

Daarnaast is er de capaciteit die in het bezit zit. Als corporaties écht problemen krijgen, wordt in de meeste gevallen een deel van het bezit verkocht. En dat zit nog niet eens in de becijferingen van het rapport.

De **voorzitter**: Even voor de helderheid: u concludeert dat er inderdaad een forse overmaat is en dat er ruimte is om te investeren.

De heer **Boelhouwer**: Er zitten allerlei misken en maren aan en er moet bij worden aangetekend dat de overmaat van recente datum is. Met name na de brutering is die overmaat ontstaan. Er zijn veel leningen op een gunstige manier geherfinancierd. En de conclusie geldt niet voor alle corporaties; een aantal corporaties heeft nog steeds niet het door hen gewenste solvabiliteitsniveau bereikt.

De heer **Van der Moolen**: Traditioneel werden corporaties gewaardeerd op historische kostprijs: men investeerde € 50.000 voor een woning en dat werd in vijftig jaar afgeschreven. Maar dat geeft niet de capaciteit of waarde aan van de organisatie. Een andere discussie is of er gewaardeerd moet worden op de marktwaarde of op de WOZ-waarde.

Omdat corporaties in principe niet zijn bedoeld om de 2,4 miljoen huurwoningen te verkopen, vind ik marktwaarde voor de totale voorraad

geen geëigend begrip. Het begrip bedrijfswaarde brengt beter tot uitdrukking waar de organisatie voor staat.

De doelstelling van een corporatie is om een groot deel van haar bezit te exploiteren in de huursfeer. In dat geval wordt de techniek van de bedrijfswaarde gehanteerd, met het contant maken van kasstromen qua uitgaven en qua ontvangsten. Op basis daarvan ontstaat een bepaald beeld van de investeringscapaciteit. De kunst voor de corporaties is om die vervolgens in bedrijfseconomische termen te vertalen naar de eigen organisatie. De corporaties moeten ervoor zorgen dat zij jaarlijks hun prognoses realiseren, want daarmee realiseren zij hun financiële plaatje. Als dat gebeurt, is er voldoende investeringscapaciteit en kan er inderdaad fors worden geïnvesteerd.

De **voorzitter**: Dat is helder. Daarmee kom ik op het volgende punt. De horizontale sturing lijkt prima georganiseerd: de gemeenten en de corporaties maken afspraken met elkaar. Jaarlijks worden de beleidsvoornemens opgestuurd en volgt er een gesprek. Vanmiddag hebben wij een paar mooie staaltjes gezien van hoe goed dat kan verlopen. In het onderzoek wordt daarentegen geconcludeerd dat twee derde van de corporaties en gemeenten zulke afspraken niet maken. Hoe is uw oordeel als ondersteuner van interne toezichthouders en als wetenschapper? Gaat het inderdaad goed? Maken wij ons druk om niets?

De heer **Klop**: Volgens mij maakt u zich niet druk om niets. De woningcorporaties zijn stichtingen of verenigingen, het zijn dus privaatrechtelijke rechtspersonen. Dat betekent dat zij vrijheid van handelen hebben. In het verleden hebben zij zich vrijwillig geschaard onder het regime van het BBSH. Zowel de landelijke als de lokale politiek zien nu miljarden glogen. Er wordt druk op de corporaties uitgeoefend om te gaan investeren. Aan de ene kant speelt de discussie over de publieke wenselijkheid en aan de andere kant de private beleidsvrijheid. Naar mijn mening wordt de corporaties te veel verweten dat zij te weinig investeren. Corporaties zouden meer als gelijkwaardige partners moeten

worden behandeld. Ik maak mee in de raden van commissarissen dat er een positieve wil is om geld te investeren in maatschappelijk gewenste doelen.

Aan de andere kant moet er wel iets gebeuren. Ik denk dat een landelijke toelating voor corporaties zou helpen om de concurrentie te bevorderen, dat is vanmiddag ook naar voren gekomen. Verder denk ik dat op de een of andere manier moet worden geregeld dat gemeenten en corporaties prestatieafspraken maken vanuit een gelijkwaardige positie. Vanmiddag zei een wethouder dat er geen gelijkwaardige positie is, maar volgens mij is dat wel mogelijk. Gemeenten en corporaties zijn juridisch gelijkwaardig. En als het vanuit gelijkwaardigheid gebeurt, moet het mogelijk worden dat men bezwaar kan indienen bij bijvoorbeeld het ministerie om zo tot een doorbraak te komen. Er moet wél wat gebeuren, u maakt zich geen zorgen om niets.

De **voorzitter**: Mijnheer Van der Moolen, hoe kijkt u ertegenaan?

De heer **Van der Moolen**: Er zijn twee discussies die door elkaar dreigen te lopen. Het BBSH is bedoeld als een soort van kapstok om verantwoording af te kunnen leggen, met daarbij een indicatie van prestatievelden waarop corporaties mogen presteren. Het is de vraag of die kapstok ten volle wordt benut. Uit een rapport van VROM blijkt dat er te weinig prestatieafspraken zijn gemaakt. Blijkbaar zit er geen prikkel in het BBSH om te komen tot prestatieafspraken. Misschien is het fictie om te veronderstellen dat er gelijkwaardigheid is tussen gemeenten en woningcorporaties, want een investeringsprogramma loopt volgens heel andere lijnen dan het bestuurlijke programma waar het BBSH zich op baseert. Bestuurlijk is er de lijn van Rijk, regionale overheid, gemeentelijke overheid en vervolgens de corporatie. Maar in de bouwpraktijk gaat het heel anders. Los daarvan had het de afgelopen jaren niet altijd de voorkeur van gemeenten om corporaties te laten bouwen. Er zijn gemeenten waar corporaties al jaren niet hebben gebouwd. De oorzaken liggen niet in het BBSH, maar in de onderlinge communicatie.

Er is niet altijd overeenstemming over wat er zou moeten gebeuren. Kortom, de discussie over het publieke belang wordt blijkbaar niet helder gecommuniceerd tussen gemeenten en corporaties.

De **voorzitter**: U bedoelt dat, los van de horizontale sturing, op veel plekken niet eens een gesprek plaatsvindt over wat er zou moeten gebeuren. Bovendien, zegt u, maken sommige gemeenten geen prestatieafspraken omdat zij geen behoefte hebben aan de inbreng van de corporaties.

De heer **Van der Moolen**: Dat is wat de afgelopen jaren is gebeurd. Ik heb diverse voorbeelden van corporaties uit onze toezichtpraktijken, die al zeven jaar geen nieuwbouw hebben kunnen plegen omdat er geen gesprek met de gemeente is.

De **voorzitter**: Maar hoe gaat het dan als in Overvecht het huizenbezit van Mitros moet worden opgeknapt en de leefbaarheid moet worden verbeterd? Is daarover geen gesprek met de gemeente?

De heer **Van der Moolen**: Blijkbaar niet. Maar volgens mij gaat het in dat voorbeeld om het gesprek tussen de corporatie en de huurder. Dat is de andere kant van de medaille. De ene kant is de kwaliteit van de stad – “hart voor de stad”, zoals een corporatie in Rotterdam het noemt – en aan de andere kant is er het “hart voor de klant”, De klant heeft belang bij een kwalitatief goede woning tegen een betaalbare prijs. Dat is een discussie over onderhoud en verbetering, en die kan de corporatie met de klant voeren.

De **voorzitter**: Mijnheer Boelhouwer, zijn de horizontale relaties goed geregeld?

De heer **Boelhouwer**: De hamvraag die gesteld zou moeten worden is: wat moet een corporatie nu precies presteren? Het BBSH kan die vraag niet beantwoorden. Met de algemene doelstellingen, zoals leefbaarheid en herstructurering kun je alle kanten op. Verder is het de vraag hoe de gewenste maatschappelijke prestaties op lokaal niveau moeten worden geordend. Met dat probleem kom je bij de gemeente terecht. Zoals daarnet is aangegeven, zijn er

nogal wat gemeenten die hebben gedaan waar het Rijk hun opdracht toe gaf: veel marktconform bouwen, dus duurdere koopwoningen, en zo weinig mogelijk socialehuurwoningen. Corporaties hebben zich daar gelukkig niet altijd aan gehouden, anders was de productie nog lager geweest.

Naast de gemeenten zijn er nog andere belangrijk lokale stakeholders, zoals de welzijnsorganisaties. Ook roept het BBSH corporaties op om met de huurderbelangen rekening te houden. Er is dus een heel conglomeraat van soms conflicterende belangen, waar een corporatie uit moet zien te komen. Ik merk in mijn onderzoekspraktijk dat met name middelgrote gemeenten niet goed zijn geëquipeerd om woningcorporaties partij te geven. Corporaties zijn professionele organisaties; zij hebben goed nagedacht over wat zij wel en niet willen. Bij gemeenten ontbreekt het daar in veel gevallen aan. Wat ik meemaak is dat een corporatie zich inspant om prestatieafspraken te maken, maar dat de gemeente niet thuis geeft. Dat heeft te maken met hoe de gemeente is georganiseerd en met de omvang van het ambtelijke apparaat dat beschikbaar is.

De **voorzitter**: Dus als ik u goed begrijp is er naast het probleem van de inactieve corporaties het probleem van gemeenten die te weinig opvattingen hebben en te weinig willen op het gebied van de volkshuisvesting.

De heer **Boelhouwer**: Ja. Gaat u maar eens na hoe veel gemeenten een ordentelijk en recentelijk vastgesteld volkshuisvestingsplan hebben. En daar start toch de hele onderhandeling.

De **voorzitter**: Dat zijn alle gemeenten, zegt de minister.

De heer **Boelhouwer**: Welnee. Dan moet u eens zien hoe gedateerd die plannen zijn. Veel gemeenten hebben absoluut geen volkshuisvestingsplannen.

De heer **Van Bochove**: Ik citeerde de minister.

De heer **Boelhouwer**: Ik kom veel gemeenten tegen waar dat niet het geval is.

De heer **Van Bochove**: Als ik goed naar u luister, is de oplossing eenvoudig: vertel die gemeentebesturen dat zij hun ambtelijk apparaat moeten versterken.

De heer **Boelhouwer**: Dat is maar één van de oplossingen, maar wel een belangrijke. Als je wilt dat er goed overleg is, moet je een sterk gemeentelijk apparaat hebben.

De heer **Van Bochove**: Vereenvoudiging van regelgeving speelt ook mee, dat is allemaal herkenbaar. Mijn vraag was: hoe doorbreken wij de patstelling tussen de gemeentelijke wereld die zegt: het ligt aan de corporaties, en de corporaties die zeggen dat het aan de gemeente ligt? Is daarvoor regelgeving nodig? Moeten er heldere afspraken worden gemaakt?

De heer **Boelhouwer**: De belangen van gemeenten en corporaties lopen niet altijd parallel, dus dat er spanningen ontstaan in onderhandelingsituaties, is helder. Als de gemeente bijvoorbeeld vraagt om een gedeelte van het bezit te herstructureren en te slopen, kan een regionaal opererende corporatie tot een andere afweging komen. Dat kan op basis van allerlei goed gemotiveerde argumenten zijn. Men komt er wel uit met onderhandelen, maar het is niet eenvoudig.

De heer **Van Bochove**: Dat is niet helemaal het antwoord op mijn vraag. U zegt: er zijn verschillende belangen, maar wij gaan met elkaar aan de slag. Ik constateer dat wij op veel punten er niet eens aan toe komen om met elkaar aan de slag te gaan. De corporatie zegt: het ligt aan de gemeente, en de gemeente zegt: het ligt aan de corporatie. Wij moeten straks de sturingsfilosofie beoordelen die de minister gaat voorleggen, daar is dit rapport voor opgesteld en daar oriënteren wij ons op. Hoe pakken wij dat probleem in het kader van de sturingsfilosofie aan?

De heer **Boelhouwer**: Je kunt het in elk geval niet door het Rijk laten doen. In de zin van rechtmatigheid en financiële continuïteit kan het Rijk wel iets doen, maar de prestaties van de corporaties moeten primair op lokaal niveau worden geleverd. Dat kan betekenen dat men in de ene gemeente gaat slopen, en in de

andere juist niet. Met eenvoudige kengetallen kan dat niet, dus je zult dat echt op lokaal niveau moeten doen.

Dan is het de vraag waar je de verantwoordelijkheid neerlegt. In het verleden is die bij de gemeenten neergelegd. Dat kan weer worden gedaan, maar dan moet wel worden beseft dat de gemeente maar een van de lokale stakeholders is, met specifieke belangen.

Ik zou het daarom geen goed idee vinden om de verantwoordelijkheid alleen bij de gemeente neer te leggen. Ik zou zeggen: zorg dat je een goed geëquipeerd intern toezicht hebt – dat toezicht wordt al sterk verbeterd maar is nog niet altijd op het gewenste niveau – en zorg dat de corporaties een duidelijk ondernemingsplan maken. Toets dat na vijf of zes jaar op de prestaties via een onafhankelijke visitatie.

Als die prestaties niet goed zijn, moet dat consequenties hebben voor zowel de raad van bestuur als voor de raad van toezicht. Dan kun je ook de afwegingen die corporaties hebben gemaakt meenemen en kun je kijken of zij de doelstellingen hebben gehaald.

Als dat niet het geval is, kan worden nagegaan wat de oorzaken daarvan zijn geweest. Het kan best zo zijn dat de corporatie er weinig aan kon doen. Het is vergelijkbaar met de gang van zaken bij het universitaire onderzoek. Het zou volgens mij een oplossing kunnen zijn.

De heer **Klop**: Er moet ook worden gekeken naar de dualisering bij de gemeenten; zijn de rollen wezenlijk veranderd ten opzichte van het verleden? De raad heeft een meer controlerende en kaderstellende taak gekregen en B en W moeten meer uitvoeren. Ik denk dat het goed is als woningcorporaties zich meer richten op de raad in plaats van op B en W. Ik zie in de praktijk dat het wil helpen als een woningcorporatie gericht met de gemeenteraad aan de slag gaat. Dat doet ook recht aan de nieuwe verhoudingen als gevolg van de dualisering.

De heer **Van der Moolen**: Terug naar uw vraag. Bij een patstelling tussen twee partijen zijn er twee instrumenten: straffen of belonen. Beide instrumenten werken niet goed omdat de aard van het conflict kan verschillen. In Wassenaar worden

geen socialehuurwoningen gebouwd, in Katwijk wel.

De discussie hier in Den Haag over de herstructurering – wie neemt welk deel van het pakket, investering of kosten voor zijn rekening – is een ander type discussie. In het laatste geval kun je denken aan vormen van mediation of arbitrage. Als het gaat om de vraag of er wel of niet wordt gebouwd, kan men aan de hand van demografische gegevens en gegevens over de kwaliteit van de voorraad laten zien wat nodig is. Ook naar aanleiding van de huidige gegevens in het BBSH worden woningen gebouwd in de bereikbare, betaalbare of dure voorraad. Dat kan men met toewijzing doen. Die faciliterende rol kan aan partijen op lokaal niveau worden gegeven, bijvoorbeeld aan de interne toezichthouder, gemeente of visitatiecommissie. Ergens moet de informatie worden verzameld en moet een norm worden gesteld van wat de normale productie zou kunnen zijn gegeven de kenmerken van de betreffende woningmarkt-regio. Daarmee krijgt men de discussie op lokaal niveau. Die gegevens moet men vervolgens openbaar maken. Laat in elk geval zien wat er gebeurt in zo'n regio, dan gaan partijen wel harder lopen. Het lijkt me lastig om de norm terug te leggen bij de Kamer, minister, of gemeente.

De **voorzitter**: Als ik het goed begrijp is de eerste stap het openbaar maken van individuele prestaties, zodat iedereen kan zien hoe Jantje het doet in vergelijking met Pietje; naming, blaming en faming. Maar op een gegeven moment zit je toch in die patstelling. De gemeenten zeggen dat de verantwoordelijkheid bij hen moet liggen, en de corporaties willen het zelf uitmaken. De heer Klop zegt: het zijn zelfstandige organisaties, dus pech gehad als zij niet bewegen. Hoe kijkt u daar tegenaan?

De heer **Boelhouwer**: Die corporaties hebben natuurlijk wel wat uit te leggen. Als een herstructureringsproject niet van de grond komt omdat zij er in de financiële onderhandelingen niet uitkomen, en er blijkt uit de financiële rapportage dat het vermogen groeit, dan is er wel wat aan de hand.

De **voorzitter**: En als zij wel willen

maar niet kunnen omdat de organisatie het qua capaciteit niet goed voor elkaar heeft?

De heer **Boelhouwer**: Die capaciteit kun je inhuren. Dat is denk ik niet het probleem.

De **voorzitter**: Ik zie corporaties die geld genoeg hebben maar die de organisatie niet in de vingers hebben.

De heer **Boelhouwer**: Ik ben toezichthouder bij een heel kleine corporatie met een heel klein apparaat, maar die is in staat grote projecten te realiseren met behulp van het inhuren van deskundigen-bureaus. Het omgekeerde gebeurt ook: een gemeente als Wassenaar heeft überhaupt geen behoefte aan die prestatie die de corporatie zou moeten leveren. Daarmee heb je een ander probleem te pakken.

De **voorzitter**: Wij hebben twee problemen.

De heer **Boelhouwer**: Beide problemen spelen een rol.

De **voorzitter**: Over de gemeente spreken wij later, nu over de corporatie. Het geld is één probleem, de kwaliteit van het bestuur is een ander.

De heer **Boelhouwer**: Als het financieel een probleem is, moet de corporatie in haar documentatie en argumentatie aangeven waarom zij het financieel niet kan dragen. Misschien moet de corporatie in een andere gemeente bouwen voor de doelgroep. Je kunt de corporatie niet dwingen om in de gemeente die de herstructurering wil laten plegen de middelen ter beschikking te stellen. Maar op het moment dat er financieel voldoende ruimte is, heeft die corporatie wel iets uit te leggen.

De **voorzitter**: Stel dat die corporatie het niet goed uitlegt.

De heer **Boelhouwer**: Dan zullen er sancties moeten volgen op termijn. De raad van bestuur zal moeten vertellen dat dit niet de juiste manier van werken is. Als dat niet werkt, kan men achteraf door middel van visitatie nog iets doen.

De **voorzitter**: Dat verschil wil ik even scherp hebben. De heer Klop

zegt: het is een private organisatie. Als het interne toezicht niets doet is dat jammer, maar zo zijn de spelregels nu eenmaal. U zegt: ik wil me daar niet bij neerleggen, het zijn maatschappelijke organisaties. Als een interne toezichthouder in een bedrijf het slecht doet, gaat het bedrijf vanzelf kapot.

De heer **Boelhouwer**: Precies. Maar in een bedrijfsleven zijn er vaak aandeelhouders die een bedrijf tot de orde roepen. Dat is er allemaal in deze sector niet. Ik denk dat het voor corporaties geen probleem is om een ordentelijk ondernemingsplan uit te werken en daarvoor verantwoording af te leggen. Als ik directeur/bestuurder was, zou ik het zelfs plezierig vinden om verantwoording te mogen afleggen, dat zou ik alleen maar waarderen.

De **voorzitter**: Moet dit een plek krijgen in de nieuwe regelgeving?

De heer **Boelhouwer**: Ik vind van wel.

De **voorzitter**: De partijen moeten er onderling zelf uitkomen, maar als ultieme sanctie is er de visitatie.

De heer **Klop**: Zoals ik het zie, is het op dit moment zo: u kunt als Tweede Kamer onderzoeken wat u wilt, en vinden wat u wilt, maar als een corporatie iets niet wil, gebeurt het niet. In het huidige BBSH is alleen geregeld dat als een corporatie grote fouten maakt, er aanwijzingen kunnen worden opgelegd. Dat betekent dat als de Tweede Kamer wél wat zou willen, het BBSH moet worden aangepast. In het huidige BBSH hoeven corporaties enkel te vertellen dat zij hun best hebben gedaan. Het BBSH zou dus scherper moeten worden geformuleerd waarbij er een aantal prestaties worden geëist. Het risico is dat de corporatie haar toelating, die zij heeft op grond van het BBSH, inlevert. Wat er dan gebeurt, is niet duidelijk. Wel duidelijk is dat het kan, maar er valt nog veel te discussiëren over de condities.

De **voorzitter**: Dat is een ander probleem.

De heer **Van der Moolen**: Corporaties willen investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en in de kwaliteit van de stad. De vraag is

vervolgens of de condities om te investeren goed zijn. Die condities kunnen liggen in een slechte bestuurlijke verhouding met de gemeente. De vraag is of u dat kunt oplossen. Volgens mij is de belangrijkste oplossing dat u ervoor zorgt dat corporaties door het hele land werkzaam kunnen zijn. Dan kan een gemeente een andere corporatie uitnodigen. Een gemeente die een bepaalde beleidsnota heeft geformuleerd over een publiek doel op het gebied van wonen, kan dan alle sociale verhuurders uitnodigen om daar in te stappen. Dat zou een mogelijkheid zijn.

De **voorzitter**: Als ik in Utrecht wethouder ben en ik wil in Overvecht iets doen met een corporatie van elders, dan blijven de woningen wel van Mitros en niet van die ander. Daar schiet ik toch niets mee op?

De heer **Van der Moolen**: Dat hangt ervan af. Als u wilt dat er nieuwbouw wordt gepleegd onder bepaalde condities ...

De **voorzitter**: Nieuwbouw begrijp ik, en bij opvang van dak- en thuislozen kun je ook een heel end komen. Maar uiteindelijk bezit Mitros driekwart van de woningen.

De heer **Van der Moolen**: Dan is vervolgens de vraag waarom het niet lukt tussen gemeenten en corporaties. Zit dat in de condities van de onderhandelingen tussen beide partijen en de vraag wie welke investering van welke onderdelen van de herstructurering pakt? Die zaken kun je met een vorm van arbitrage of mediation oplossen. Dat gebeurt overigens ook in Den Haag. Uiteindelijk komt men er dan wel uit.

De heer **Van Bochove**: Ja, maar wel langzaam.

De heer **Van der Moolen**: Gegeven de omvang van de bedragen is het niet onlogisch dat het enige tijd duurt. Soms speelt daarbij de discussie of men wel weet hoe financieel sterk men zelf is. Dan krijg je de discussie over de meerwaarde van de prognoses en het doorrekenen in termen van bedrijfswaarden, om door te krijgen wat er nu precies verandert binnen de organisatie. Je eigen sterkte financieel gezien kennen, is een kwaliteit. Daar

mankeert her en der nog weleens wat aan.

De **voorzitter**: Stel dat je die kwaliteit niet hebt.

De heer **Van der Moolen**: Die kun je inhuren.

De **voorzitter**: Moeten wij accepteren dat het zo lang duurt?

De heer **Van der Moolen**: Misschien moet je dat beter faciliteren. Neem een stad als Groningen: corporaties en vier gemeenten zitten met elkaar in discussie over investering en kwaliteit van de stad en vragen een second opinion aan bij het Centraal Fonds. Dat ligt er na een aantal weken, partijen weten ongeveer waar de grenzen liggen en gaan aan de gang. Daar is niks mis mee. Dat heeft Den Haag ook gedaan, ook daar is doorgerekend voor de corporaties wat de effecten zijn.

De **voorzitter**: Maar dat heeft twee jaar praten gekost voordat zij het uiteindelijk gingen voorleggen.

De heer **Van der Moolen**: Misschien moet je dat faciliteren.

De **voorzitter**: Ik ken ook corporaties die vooral woningen bouwen boven de twee ton. Dat is niet erg, als zij ook maar daaronder bouwen en als zij ook ervoor zorgen dat mensen van de doelgroep nog een huis krijgen. Die organisaties hoeven niemand in te huren, die hebben een bepaalde opvatting over hun werk, waarmee de gemeente en een aantal stakeholders het misschien niet eens zijn. Ik begrijp dat wij in het huidige BBSH alleen maar kunnen hopen dat wij hen tot inkeer kunnen brengen. Is dit een vraagstuk waarmee wij iets moeten doen, of is het een achterhoedegevecht?

De heer **Klop**: Waar ik in geloof is dat je de corporaties moet benaderen als organisaties die wel willen. Ik zie bij de Raden van Commissarissen en bij de besturen een positieve wil om te investeren. Men wil best. Als je teruggaat naar een situatie waarbij je vanuit Den Haag de boel wilt regelen ...

De **voorzitter**: Dat zeggen wij toch niet? De vraag is: wat als zij er op lokaal niveau niet uitkomen? Het gaat niet allemaal zo geweldig als u

zegt. Uit onderzoeken blijkt dat het interne toezicht niet geweldig is. Wij gaan het niet in Den Haag regelen, maar als de clubs er niet uitkomen en het blijkt dat een corporatie keer op keer slecht presteert, dan zeg je een keer: jongens, weg ermee, net als bij een universiteit of een vakgroep.

De heer **Van der Moolen**: Op het moment dat een directeur/bestuurder een serieuze verhouding heeft met zijn interne raad van commissarissen, en de organisatie neemt de prognoses serieus, dan mag je verwachten dat die raad van commissarissen een contract heeft met de bestuurder om die prognoses te realiseren. Dat betekent dat de bestuurder naar de raad van commissarissen toe met zijn billen bloot moet. Daar zit één rem in. Verder is het goed als het breder komt dan de organisatie zelf. Dan denk je al gauw aan het lokale bestuur. Misschien moet daarbij ook de leidraad zijn dat er een afspraak is om in die gemeente te investeren. Als je openbaar maakt wat er wel gerealiseerd is in relatie tot de afspraken, kun je zien of een corporatie wel of niet presteert. Dan zit er van buitenaf en van binnenuit een druk. Ik ben met de heer Klop eens dat het private organisaties zijn. In die zin is het lastig om te roepen: wij bepalen wel wat u gaat doen. Dat gaat dus niet.

De heer **Van Bochove**: Wij hebben nu een hele discussie gevoerd over wie nu wat bepaalt. Wij hebben geconstateerd dat er geen aandeelhouders zijn die een corrigerend mechanisme in dat traject hebben. Zouden wij in dat geval naar de positie van de huurders moeten kijken? Moeten wij die niet versterken? Geef de huurders een positie die het mogelijk maakt om een corrigerende of stimulerende factor te zijn.

De heer **Boelhouwer**: Ik zou dat niet doen. De huurders zijn een van de lokale stakeholders. De huurders hebben heel specifieke belangen die niet altijd parallel lopen aan het algemene belang. Ik zou daar erg voor oppassen.

De heer **Van Bochove**: Er zijn dus meerdere stakeholders. Je kunt een systeem bedenken waarbij de stakeholders een bepaalde positie

krijgen ten opzichte van elkaar en binnen de organisatie. Is dat een oplossing?

De heer **Boelhouwer**: In het WRR-rapport wordt een visitatie-commissie voorgesteld waarin verschillende stakeholders zijn vertegenwoordigd. Op die manier kun je dat doen. Maar zoals de heer Van der Moolen terecht aangeeft, er is nog veel te verbeteren in de dagelijkse bedrijfsvoering. Daar gaat veel verkeerd. Veel corporaties zijn veel te laks in het bepalen van de efficiency, het op uniforme wijze vaststellen van de criteria, de benchmarking enzovoort.

De heer **Van der Moolen**: Om bij de vraag terug te komen, de huurder heeft juridisch een relatie en is tegelijkertijd consument. Daarbij spelen discussies over klantvriendelijkheid, klantgerichtheid en klantgestuurdheid. Dat zijn terechte discussies.

Als het erom gaat wat er met de eigen woning mag gebeuren, mag de rol van de huurder groter worden. Dat is een terechte ontwikkeling. Er is niets mis mee dat iemand het gevoel heeft dat de woning van hem is, want dan investeert hij misschien ook aan de binnenkant van de woning en dat is goed voor de waarde van de woning. Verhuurder en huurder hebben daarin een gezamenlijk belang.

De discussie over de stakeholders vind ik een flauwe discussie, omdat elke organisatie die bezig is haar beleids- of bedrijfsplan te realiseren daarvoor andere partijen nodig heeft. Elke organisatie, profit of non-profit, heeft contacten met partijen waarmee zij iets gaat realiseren. Als die partijen vervolgens een verzwarende rol geven aan een maatschappelijke middenveldorganisatie, ontstaat een soort bestuur boven een raad van toezicht. Ik heb daar niet zo'n veilig gevoel bij.

De heer **Klop**: De positie van de woningzoekenden zou ik ook graag ergens vertegenwoordigd willen zien. Wat de positie van de huurders betreft, hoe ga je dan om met de woningcorporaties die bezig zijn met zogeheten woonconcepten? Daarbij kunnen mensen kiezen om een woning te kopen of te huren. Dat zijn allemaal zaken die meespelen. De gemeente is volgens mij de best gelegitimeerde vertegenwoordiger

van stakeholders. Het wordt allemaal zo mistig met al die stakeholders-verantwoordingsstructuren. Het is evident dat je hen erbij betrekt, vanuit puur gezond ondernemerschap, daar is geen enkele discussie over.

De heer **Van Bochove**: Maar daarmee is de rol van de gemeente niet meer gelijkwaardig ten opzichte van de corporatie.

De heer **Klop**: Gelijkwaardig in welk opzicht? Juridisch wel. Juridisch zijn de corporaties zelfstandig. De positie van de gemeente als vertegenwoordiger van de stakeholder, is dat zij inbrengt wat de stakeholders willen. Ik vind dat de gemeente een heel belangrijke say heeft en dat de corporatie wat heeft toe te lichten als er een meningsverschil is. Daar moeten zij toch eigenlijk uit kunnen komen. In hoe veel situaties komt het voor dat het niet lukt?

De heer **Boelhouwer**: Een aantal jaren geleden hebben wij dat gehad, toen moesten gemeenten het interne toezicht verzorgen en dat werkte dus niet, want er zijn verschillende belangen. Als een corporatie investeringsbesluiten moet nemen is het toch niet goed dat de gemeente uiteindelijk die corporatie gaat beoordelen?

De heer **Klop**: Dat is ook niet wat ik voorstel. Ik heb gezegd dat de gemeente de democratische legitimatie is van de stakeholders.

De heer **Boelhouwer**: Dat is precies wat ik ook zeg. En op het moment dat er conflicten ontstaan is er geen gelijkwaardige positie.

De heer **Klop**: Ik heb niet gezegd dat de gemeente een soort van toezichthoudende rol op de corporatie heeft. Als je dat begrepen hebt, heb ik het misschien niet goed uitgelegd.

De **voorzitter**: Iedereen is het erover eens dat individuele prestaties publiekelijk bekend moeten zijn, zodat er een gespreksbasis is. Dat is een basis die nu niet geregeld is en dat moeten wij in elk geval regelen. Een tweede punt is dat de gemeenten en andere belanghebbenden met de corporaties afspraken maken. Maar de derde vraag voor Den Haag is, welke mechanismen of vangnet-

ten in het leven moeten worden geroepen voor het geval dat het misgaat. De heer Boelhouwer verwijst naar het WHR-rapport, dat zegt dat er verschillende belanghebbenden zijn waarmee de corporaties zaken doen. Omdat er geen markt is, en er geen aandeelhouders zijn, laten wij er een visitatie op los net als bij het onderwijs en de zorg. Moeten wij dat soort mechanismen inbouwen om ervoor te zorgen dat wij er lokaal uitkomen? Is dat misschien op te lossen door naast de raad van commissarissen een raad van belanghebbenden in het leven te roepen? Is een visitatie de oplossing? Of is het vooral naming, blaming en shaming, en dan komt het ook wel goed?

Mevrouw **Veenendaal**: Is het een kwestie van tijd? Is het over vijf of tien jaar een organisatie die goed met andere partijen functioneert?

De heer **Van der Moolen**: Het laatste weet ik niet. Sinds 1901 bestaat er een band tussen gemeenten en corporaties. Ik zat gisteren bij de raad van commissarissen van woningstichting SWZ in Zwolle, die samen met een aantal andere corporaties in de regio een plan heeft voor opvang van dak- en thuislozen. Vanochtend zou daar in de gemeenteraad een discussie plaatsvinden of de gemeente alsnog financieel bijdraagt, want die was dat niet van plan. De vraag was waarom de gemeente plotseling terugtreedt. Is dat omdat een aantal omwonenden in die wijk geen tehuis voor opvang van daklozen wil? Of is het een onderhandelingstruc? Het gaat om € 150.000, verdeeld over tien corporaties. De gemeente vindt wellicht dat de corporaties dat wel kunnen betalen. Maar de corporaties denken ondertussen wél: worden wij nu belazerd of niet? Conflicten als deze, hoe los je die op? Ik denk door naming en shaming, of door een arbitrage-instituut. Dat zijn de vormen die werken. Een aansturing vanuit de minister van Volkshuisvesting kan niet, want de minister heeft naar de gemeenten toe geen zeggenschap. Terugleggen op lokaal niveau is lastig omdat de gemeente op dat moment een dubbele pet op heeft. Een visitatie leidt tot een rapport waarin van alle kanten de voors en tegens worden belicht, en dan?

De **voorzitter**: Dat baseert u misschien op de huidige visitatie in de corporatiesector.

De heer **Van der Moolen**: Ik ken ook visitaties in andere sectoren.

De **voorzitter**: Is dat ook een papieren gedoe?

De heer **Van der Moolen**: Het hangt ervan af wat je ermee doet. Een voorbeeld: in Engeland kent men in de gezondheidszorg en in de volkshuisvesting visitaties vanuit de overheid. De resultaten daarvan zijn openbaar, inclusief rapporten. De aanbevelingen richting ziekenhuizen en Engelse corporaties zijn knetterhard als het gaat om bevindingen. Daar is men ongelooflijk hard bezig om binnen een jaar die conclusies van tafel te hebben.

De **voorzitter**: Werkt dat goed?

De heer **Van der Moolen**: Blijkbaar werkt het, ik hoor daar geen klachten over, tenminste niet van Engelse corporatiedirecteuren.

De **voorzitter**: Dat is dus een goed idee. Daarnet zei u van niet.

De heer **Van der Moolen**: Het werkt uitstekend. De vraag is alleen hoe dat visitatiestelsel wordt ingebed.

De heer **Boelhouwer**: Zoals het nu gebeurt, heeft het geen zin.

De **voorzitter**: Daar zijn wij het over eens. De vraag is of zo'n visitatie in een toekomstig systeem een belangrijke plek moet krijgen. Bijvoorbeeld zonder al te ingewikkelde regelgeving een visitatie eens in de vijf jaar.

De heer **Van der Moolen**: Dat kan. Maar sinds de invoering van het BBSH in 1993 zijn wij niet in staat geweest om goed na te denken hoe het toezicht op de maatschappelijke prestaties moet plaatsvinden. Is een visitatie dan opeens wél de oplossing? Het enige wat wij doen is een ander systeem neerzetten, terwijl inhoudelijk de vraagstelling gelijk blijft.

De **voorzitter**: Het verschil is dat wij bij het BBSH hebben geprobeerd om op landelijk niveau zaken te formuleren, en dat blijkt ingewikkeld omdat Emmen Amsterdam niet is.

Het voordeel van visitaties is dat het op de lokale situatie kan worden toegesneden. In Emmen kan een corporatie terecht bezwaar maken om duizend opvangplekken voor verslaafden te realiseren, terwijl dat aantal in Amsterdam een redelijk aantal is.

De heer **Van der Moolen**: Het beeld van de publieke opgave op het gebied van wonen moet wel helder zijn. Die opgave moet dus goed worden gedefinieerd, daarvoor moeten landelijke cijfers worden verzameld.

De **voorzitter**: Moeten dat landelijke cijfers zijn? De gemeente Amsterdam moet die cijfers toch hebben?

De heer **Van der Moolen**: Die heeft ze niet. Op lokaal niveau is de kennis op het gebied van wonen beperkt.

De **voorzitter**: Wij zijn een groslijstje aan het maken voor wat er geregeld moet worden. Dat is ons werk nu. Als wij zo'n nieuw systeem maken moeten wij ervoor zorgen dat lokaal dit soort gegevens er zijn.

De heer **Boelhouwer**: Het is de taak van de overheid om het beleidsnetwerk optimaal te faciliteren. De overheid moet ervoor zorgen dat de informatie beschikbaar is. Hou het transparaat, zorg dat het helder is. Een van de voordelen van visitaties is dat het helder wordt. Bij de huidige jaarverslagen is het vaak lastig om de afwegingen die worden gemaakt ten aanzien van maatschappelijke prestaties terug te vinden. Waarom is er geïnvesteerd in nieuwbouw? Waarom in herstructurering? Waarom is er opvang voor jongeren gerealiseerd? Die afwegingen zie ik nooit terug, ik zie alleen aantallen.

De heer **Klop**: Maar bij die visitaties blijft het toch zo dat als corporaties niet willen, je daar niets aan kunt doen. In die zin blijft het vraagstuk dat de Tweede Kamer geen middel heeft recht, overeind. Men doet alleen een beroep op de volwassenheid van de corporaties en op de positieve wil.

De heer **Boelhouwer**: Bij een visitatie wordt er lokaal met de stakeholders gesproken. Als daar het beeld ontstaat dat een corporatie niets wil, ben je gauw klaar. En je

ziet dat corporaties geld overhouden, dat is een van de eerste toetsingen.

De heer **Klop**: Maar het helpt niet.

De heer **Boelhouwer**: Waarom niet? Stuur hen dan weg!

De **voorzitter**: Informatie is nodig zodat mensen elkaar aan kunnen spreken. Daarnaast zou visitatie kunnen helpen. Maar is een onafhankelijk helder rapport afdoende? Wat als de corporatie zich daar niets van aantrekt? Moet er in dat soort situaties ingegrepen kunnen worden, of is dat de moeite niet omdat van de 500 corporaties er hoogstens één op die manier zal reageren?

De heer **Boelhouwer**: Als je er geen sancties aan verbindt, wordt het een effectloos instrument. Als er wordt geconstateerd dat er onvoldoende beleid wordt gevoerd en taken niet worden opgepakt, moet er een sanctie zijn. Dat gebeurt trouwens bij alle visitaties die ik ken, ook in Engeland. Als een universiteit een onvoldoende scoort, grijpt het College van Bestuur in en worden er onderzoeksgelden afgenomen.

De **voorzitter**: De laatste paar minuten wil ik besteden aan de efficiency. Er wordt geconcludeerd dat er moeilijk te sturen is op efficiency. Hoe kijkt u daar tegenaan?

De heer **Van der Moolen**: Het is een serieus vraagstuk. Het Centraal Fonds heeft in het verleden al een paar keer iets gemeld over de stijgingen van de bedrijfslast. Het lastige is om de oorzaken van die stijgingen te achterhalen. Wij zijn op dit moment bezig met het afronden van een rapportage daarover. De oorzaken van de stijgingen blijken redelijk divers. Het is op zijn zachtst gezegd een vraagstuk voor het management of bestuur van een woningcorporatie om daarin geïnteresseerd te zijn. Het aandeel van de huur dat aan organisatiekosten of bedrijfslasten opgaat, is inmiddels meer dan 50%. Dat is een teken voor een bestuur of raad van commissarissen om even na te denken over de efficiency binnen zijn organisatie.

De heer **Klop**: Lastig in de dagelijkse praktijk is aan de ene kant de druk om maatschappelijk te investeren en

aan de andere kant om rendabel te investeren ten opzichte van doelmatig werken. Zijn al die maatschappelijke en onrendabele investeringen wel nodig? De gemiddelde onrendabele top op een woning is de laatste jaren met vele tienduizenden euro's gestegen. Dat komt onder andere door gestegen grondkosten, maar ik vraag me af of het nodig is. Dus de doelmatigheid van bedrijfslasten is één kant. Ik zou ook weleens willen kijken naar de doelmatigheid van de maatschappelijke investeringen. De kritiek uit het rapport is dat er zo weinig maatschappelijk wordt geïnvesteerd, maar misschien is dat wel juist positief voor de doelmatigheid.

De **voorzitter**: De bedrijfslasten zijn hoger als de overwaarde groter is. Blijkbaar wordt er minder efficiënt gewerkt als er meer vet op het bot zit.

De heer **Klop**: Of zij doen meer, dat weet je niet. Dat is niet onderzocht. Dus dat is me iets al te kort door de bocht. Maar het zou kunnen.

De heer **Van der Moolen**: Je kunt zorgen voor bedrijfsvergelijkende gegevens en die kun je richten op de raad van commissarissen. Dat gaan wij overigens dit jaar vanuit het Centraal Fonds doen. Hetzelfde hebben wij vorig jaar gedaan met de overmaat, en dit jaar zetten wij voor het eerst een vergelijking van bedrijfslasten in. Ik neem aan dat de gemiddelde raad van commissarissen zich daarover zal buigen.

De **voorzitter**: Wordt dat ook individueel openbaar? Kan elke wethouder of huurder de gegevens inzien?

De heer **Van der Moolen**: Het is de vraag of corporaties daarvoor verantwoording willen afleggen in hun jaarverslag. Als zij dat willen, hou ik hen niet tegen. Het zou misschien reinigend werken, maar verplichten kun je het volgens mij niet.

De heer **Klop**: Dan zouden jullie nu moeten regelen dat dit soort cijfers landelijk van alle corporaties openbaar worden.

De heer **Boelhouwer**: Én uniform, want daar zit het probleem vaak. Ik vraag het ook altijd aan mijn bestuur,

maar bij de ene corporatie wordt het net iets anders geadmistreerd dan bij de andere en dan kun je de gegevens niet vergelijken.

De **voorzitter**: Het is helder. Een van de dingen die wij in elk geval moeten regelen zijn uniforme, openbare gegevens van individuele corporaties want dat is een basis voor gesprek. Dank u wel, gezien de tijd moeten wij afronden. Wij hebben nog twee middagen om over dit onderwerp verder van gedachten te wisselen. Hartelijk dank voor u komst en voor uw bijdragen. Ik nodig de heer Fokkema en de heer Blokland uit voor het laatste blokje.

De vergadering wordt van 17.55 tot 18.00 uur geschorst.

Aan het woord komt de heer Van Blokland (IVBN)

De **voorzitter**: De vertegenwoordiger van de VNG heeft wegens oogproblemen afgezegd. Wij gaan met u spreken over uw relatie met corporaties en over uw positie ten opzichte van het gehele speelveld.

Mevrouw **Veenendaal**: Bij deze twee organisaties ligt het probleem op een ander vlak. U hebt heel andere problemen met de corporaties, althans dat maak ik op uit de stukken die u heeft aangeleverd. U vindt dat de terreinen waarop corporaties zich begeven concurrerend zijn met het terrein waarop u zich begeeft. U wilt graag dat de corporaties worden teruggefloten. Kunt u, meneer Van Blokland, precies aangeven waarmee u een probleem heeft en wat u van ons verwacht? Wat moeten wij in een nieuwe BBSH of regeling opnemen zodat het level playing field beter kan worden gerealiseerd?

De heer **Van Blokland**: U vraagt daar nogal wat. Het probleem is dat de corporaties in toenemende mate in het vrijemarkthuursegment woningen realiseren. Zolang corporaties hun van oudsher sociale taak uitoefenen, en zich puur richten op de huisvesting van zwakke groepen, en daarvoor huisvesting realiseren, is er geen probleem. Wij vinden dat corporaties in die zin een goede rol hebben gespeeld en nog steeds spelen. Alleen moeten zij zich wel beperken tot die categorie woningen. Vandaag ging de discussie vooral over de vermogens-

overmaat en over de prestaties van corporaties.

Het is gemakkelijker om in een iets duurder marktsegment te presteren dan in het sociale segment. Wij zien ook de afgelopen jaren dat corporaties in toenemende mate in dat duurder marktsegment opereren. Daardoor ontstaat er een ongelijke concurrentiestrijd en een ongelijk level playing field, waardoor wij in de problemen komen.

Dus wat u voor ons zou moeten regelen in het BBSH is dat er een duidelijke scheiding komt in de kerntaak van de corporaties, gericht op de sociale doelstelling, en eventuele commerciële nevenactiviteiten, die in een gelijk speelveld met marktpartijen moeten worden ondergebracht in een ontwikkel- en een beheerdochter. Er is een gelijk speelveld als de ontwikkel- en beheerdochter onder gelijke omstandigheden met marktpartijen, waaronder ontwikkelende beleggers, kunnen functioneren, en waarbij de marktpartijen ook kunnen toetreden tot die dochters.

Verder zijn wij van mening dat de sociale huurvoorraad in Nederland veel te groot is. Het rapport van de heer Conijn illustreert dat. De grens tot waar er een sociale structuur is, is in onze ogen veel te hoog. Wij hebben in onze reactie aangegeven dat het speelveld van de moedercorporaties beperkt zou moeten blijven tot de in de toekomst gereguleerde woningvoorraad. De liberalisatiegrens, die nu op € 600 ligt, zou moeten worden beperkt tot € 400 tot € 500.

Mevrouw **Veenendaal**: U hebt in uw stukken iets aangegeven over de ontwikkelingen in Europa. U zegt dat Nederland een redelijk groot socialewoningbouwcontingent heeft. Maar als ik naar alle staatjes kijk, dan heeft bijvoorbeeld Frankrijk een veel grotere hoeveelheid sociale woningbouw. Het is te verwachten dat Frankrijk die voorraad gaat beschermen.

De heer **Van Blokland**: Ik heb Frankrijk niet direct voor de geest, dat zou de heer Conijn wellicht beter kunnen uitleggen. Het punt is wel dat in Nederland alle socialehuurwoningen bij de corporaties zitten. Dat is in geen enkel ander Europees land het geval.

De heer **Van Bochove**: Maar u wilt hen niet.

De heer **Van Blokland**: Jawel! Het is aardig dat ik kan aankondigen dat vandaag de eerste ontwikkelende belegger in Berkel en Rodenrijs een project heeft gerealiseerd met de gemeente, waarin, ik geloof, achtennegentig, maar hou me ten goede, het kunnen er vijftien zijn, huurwoningen worden gerealiseerd.

De **voorzitter**: wie gaat die beheren?

De heer **Van Blokland**: De ontwikkelende belegger zelf. In dit geval AMVEST.

De **voorzitter**: Kunnen wij die ook vragen om te investeren in leefbaarheid, buurtconciërges enzovoort?

De heer **Van Blokland**: Ik denk dat wij moeten uitgaan van de situatie dat daar socialehuurwoningen worden gerealiseerd in een nieuwbouwproject, onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden. Een van de afspraken daarbij is dat over tien jaar die woningen tegen een marktconforme prijs kunnen worden verkocht of verhuurd. Kan er ook worden geïnvesteerd in leefbaarheid? Ik denk van wel. Op het moment dat een marktpartij investeert in een aantal woningen in een buurt, waaronder een aantal socialehuurwoningen, investeert de marktpartij in de buurt.

De heer **Van Bochove**: Ik vind dat u een goed signaal geeft. Het is goed dat in het deel van de markt waarvan u zegt: dat is nu typisch de taak van de corporaties, dat daarin ook de beleggers stappen. Maar dan geldt ook het omgekeerde en mogen wij verwachten dat u alle investeringen pleegt als belegger die de corporatie ook pleegt in de opbouw van de wijk. Dat is toch een terecht uitgangspunt?

De heer **Van Blokland**: Ik denk dat het een terecht uitgangspunt is, maar u moet wel bedenken dat investeren in een oude herstructureringswijk met veel corporatiebezit, totaal anders is dan investeren in een nieuwbouwwijk. Een sociale verhuurder zit er heel anders in. Het valt mij overigens op dat allerlei problemen in de maatschappij op het

bordje van de corporaties worden geschoven, en dat lijkt mij onterecht.

De **voorzitter**: U zegt: na tien jaar verkopen wij de socialehuurwoningen, dus het in elk geval niet duurzaam en langdurig. U zegt ook: al die taken die wij corporaties toedichten horen niet bij hen, het zijn maatschappelijke problemen. Er blijft dus een duidelijk verschil in wat u te bieden heeft en wat wij van corporaties verwachten.

De heer **Van Blokland**: Ik heb in mijn reactie aangegeven dat de sociale markt veel te groot is. Ik heb u in mijn brief proberen te schetsen dat vanaf een inkomen van € 27.500 mensen in een beleggingswoning kunnen wonen. Uit voorzorg dat mensen de huur van de iets duurder woningen niet kunnen betalen, worden door ons inkomens-eisen gesteld. In het segment vanaf € 27.500 tot aan € 33.000 – de ziekenfondsgrens – kunnen en willen beleggers opereren en huisvesting aanbieden.

Dat betekent niet dat beleggers huurwoningen van € 250 huur per maand kunnen aanbieden. Wij vinden het begrijpelijk dat corporaties aanzienlijke voordelen hebben – geen vennootschapsbelasting, tot voor kort geen overdrachtsbelasting, borging door het WSW, Centraal Fonds, enzovoort.

Wij vinden het een goede zaak dat al die voorzieningen er zijn in Nederland. Maar zij moeten beperkt blijven tot die categorie van woningen waarvoor zij echt nodig zijn. In Nederland heeft de politiek bepaald dat er een groot speelveld is waarop de corporaties opereren. Dat kan aanzienlijk minder.

Marktpartijen, maar ook dochters van woningcorporaties die onder dezelfde marktomstandigheden moeten functioneren, zouden ook in het segment van € 450 moeten kunnen bouwen. Als u een gelijk speelveld maakt en toestaat dat ook vanuit aandeelhoudersoptiek en belangen van marktpartijen met corporaties gewerkt kan worden, denk ik dat wij erin zullen slagen om betere prestaties neer te zetten. Wij willen niet de corporaties uitsluitend in hun hok terugduwen. Wij willen met de corporaties samenwerken. Op diverse fronten gebeurt dat al, maar wet- en regelgeving belemmert dat onder

andere, zie de MG-circulaire die verkoop van corporatiebezit verbiedt. Het herstructureren van wijken in grote steden is een ingewikkelde taak en sommige corporaties komen moeilijk tot uitvoering van hun taak. Marktpartijen, zoals beleggers en ontwikkelaars, willen best de handen uit de mouwen steken, samen met de gemeenten en de corporaties. Dat gaat moeizaam. Er ligt momenteel een voorstel van beleggers en ontwikkelaars bij VROM om samen met het kennisinstituut KEI een pilotproject op te starten om te onderzoeken hoe die samenwerking beter kan.

De heer **Van Bochove**: Dus u wilt de corporaties niet liquideren, maar wel op zijn minst halveren, zodat beleggers de taak van de corporaties kunnen overnemen. Of de corporaties kunnen in een andere poot van het bedrijf voortgaan. Hoe komt het dan toch dat er maatschappelijk zo'n enorme weerzin is voor de inkomenspolitiek die u wilt gaan voeren? Veel huurders laten ons weten dat de corporaties hun taak moeten houden, want als wij aan de beleggers zijn overgeleverd stijgen de huren. Ik gun u graag uw positie, maar ik moet wel met een geloofwaardig verhaal kunnen komen.

De heer **Van Blokland**: Laat ik het verruimen naar de particuliere verhuurders, want dat is belangrijk in deze context. Institutionele beleggers hebben een achtergrond van pensioenfondsen, banken en verzekeringsmaatschappijen. Zij zitten anders in de markt en gedragen zich anders dan particuliere verhuurders. Als een woning tegen een marktprijs is verhuurd, vindt de huurstijging op basis van inflatie plaats. Daar is niets bijzonders aan. De verwachting en de vrees bij veel huurders is dat als zij in handen van een particuliere verhuurder komen, er allerlei mechanismen gaan optreden die hen uit de woning gaan roken enzovoort. Dat komt omdat de huurprijzen in Nederland door de overheid zodanig zijn gereguleerd dat veel huurprijzen niet meer passen bij het niveau van de woning. In zo'n gespannen woningmarkt moet meer ruimte komen. In ontspannen gebieden zoals in het noorden en oosten van het land, wordt een marktconforme huurprijs gevraagd en daar vinden geen idiote huurstijgingen plaats,

want een verhuurder zou zichzelf daarmee uit de markt prijzen.

De heer **Van Bochove**: Die discussie voeren wij op een ander moment. U zegt: het BBSH moet duidelijkere grenzen stellen ten aanzien van wat de corporatie wel en niet mag.

De heer **Van Blokland**: Tegelijkertijd geef je de corporatie de mogelijkheid om met gewone, onder marktomstandigheden werkende, dochters verder te werken.

Mevrouw **Veenendaal**: De ontwikkelaars hebben de grond in hun bezit. Corporaties en wethouders zeggen dat zij niets kunnen omdat de projectontwikkelaar alles bezit. Toch wilt u dat de corporaties in de toom worden gehouden. Kunt u dat nader toelichten?

De heer **Fokkema**: Ik wil de problemen die wij hebben met corporaties niet zozeer benadrukken. Wij zijn een vereniging van projectontwikkelaars. Wij hebben beursgenoteerde ontwikkelaars, aannemers die ontwikkelen, financiële instellingen, beleggers, maar ook woningcorporaties als lid. U hoort mij niet zeggen: hou de corporaties in toom.

Sterker nog, zorg ervoor dat de corporaties goed kunnen werken en prestaties kunnen leveren. Zorg ervoor dat zij bedrijfsmatig kunnen werken en dat zij afgerekend worden op hun prestaties. Geef hen daarvoor de ruimte. Wij doen al veel zaken met woningcorporaties. Er wordt al veel samengewerkt, zowel in de herstructurering als op de uitleglocaties. Een deel van de corporaties uit de bovenlaag heeft zich sterk geprofessionaliseerd en beheerst het vak van projectontwikkeling. Die partijen hebben geen enkele moeite om grondposities te verwerven, daar zit het probleem niet.

Wij vragen van het kabinet om ervoor te zorgen dat de partijen weten waar zij aan toe zijn. Zorg ervoor dat de corporaties dezelfde activiteiten kunnen ondernemen als de ontwikkelaars en beleggers, tegen dezelfde spelregels. Wij hebben er uitgebreid over gesproken binnen de vereniging met de ontwikkelaars, beleggers en corporaties en wij hebben een set van spelregels afgesproken. Als die spelregels worden ingevoerd, kunnen wij werken zoals het moet en zijn we

marktconform bezig. Die regels zijn niet ingewikkeld; het voorstel voor het BBSH bevatte die regels al voor een groot deel.

Breng de commerciële activiteiten in dochters onder en zorg ervoor dat die onder dezelfde voorwaarden kunnen werken. Een aantal corporaties zal zich dan verder professionaliseren en zal verzelfstandigen. Dat zal voor de corporaties ook inkomsten opleveren. Het grote voordeel is dat een zo'n organisatie bedrijfsmatiger en kostenefficiënter gaat werken, helemaal als je daarin andere partijen toelaat die financieel mogen participeren, zowel bij de exploitatie van dure huurwoningen als bij projectontwikkelingsactiviteiten.

De **voorzitter**: Ik maak mij zorgen over deze redenering, want als een corporatie met aparte bv's gaat werken, en de aandacht steeds meer naar nevenactiviteiten gaat, valt de samenhang weg. Ook belastingtechnisch geeft het problemen in de zin van het heen en weer schuiven van onrendabele toppen en van koop naar huur. Bovendien, is dat level playing field wel zo gelijk? De corporaties hebben uiteindelijk allerlei spelregels waaraan zij moeten voldoen, en waar de ontwikkelaars geen last van hebben.

De heer **Fokkema**: Daarom zeggen wij ook: verruim het speelveld, ook van de dochters. Waarom zou een ontwikkelende dochter niet in het hele land actief mogen zijn? Waarom zou je een corporatie moeten beperken tot bepaalde stichtingskosten? Als zij onder de gelijke voorwaarden werken, hoeven zij niet gelimiteerd te worden. Ik denk niet dat je kunt zeggen: als de aandacht naar de dochter gaat, gaat die niet meer naar de kernactiviteit. Het zijn namelijk zelfstandige bv's met een eigen directeur en die worden in de gaten gehouden. Een corporatie ontplooit allerlei activiteiten die niets te maken hebben met de sociale doelstelling. Wat stelt nu eigenlijk het beheren van woningen voor? Dat is toch gewoon een bedrijfsmatige activiteit? Er was zonet een discussie over hoe om te gaan met het investeringsbudget voor de maatschappelijke doelstellingen. Er wordt dan bijvoorbeeld binnen een corporatie afgesproken om een aantal woningen te bouwen voor studenten met een onrendabele top van € 20.000 per studenteneenheid.

Of men besluit een aantal woningen te bouwen voor grote gezinnen met een onrendabele top van € 50.000. Tegelijkertijd speelt dwars door die afwegingen heen hoe efficiënt de organisatie is. Je ziet dus dat de afwegingen van de sociale investeringen worden beïnvloed door zaken die men puur bedrijfsmatig zou kunnen doen en zou kunnen uitbesteden. Dus mijn pleidooi is om het aanwenden van het maatschappelijk kapitaal zo veel mogelijk te scheiden van zaken die bedrijfsmatig kunnen worden georganiseerd.

Mevrouw **Veenendaal**: Er op dit moment veel corporaties die dochters hebben opgericht en bedrijfsmatig bezig zijn. Volgens u functioneert dat goed?

De heer **Fokkema**: Ja, maar nog niet voldoende. Er zijn weinig corporaties die bv's hebben opgericht. Daarbij geldt het huidige BBSH. Er zullen een aantal goede spelregels moeten worden afgesproken voor de relatie tussen de moeder en de dochter: welke eisen worden gesteld aan het beschikbaar stellen van het eigen vermogen aan de dochter? Welke eisen worden gesteld aan de financiering van de dochter? Hoe zit het met de transacties tussen moeder en dochter? Die zaken moeten geregeld worden.

De **voorzitter**: Het is maar de vraag of de problemen rond de doelmatigheid daarmee weg zijn. Wij hebben bij Lieven de Key gezien dat juist met al die deelnemingen het toezicht op efficiency en geldstromen ondoorzichtig wordt.

De heer **Van Blokland**: Dat is juist een argument om naar die splitsing toe te werken.

De **voorzitter**: Als er gesplitst wordt in bv's is nog veel moeilijker te zien hoe de geldstromen lopen. Dat blijkt uit het onderzoek van het Centraal Fonds.

De heer **Fokkema**: Het probleem bij Lieven de Key was niet dat allerlei zaken versluierd waren in bv's. Daar waren heel andere zaken aan de orde.

De heer **Van Blokland**: In het rapport van de heer Conijn wordt geschetst hoe men zou kunnen splitsen. Het partieel splitsen van

dure huurwoningen in een aparte bv levert volgens mij geen enkel probleem op. De kernactiviteit blijft in de corporatie en er wordt helder omschreven voor wie de corporatie werkzaam is en wat de doelstellingen zijn. Ik denk dat het juist heel verhelderend kan werken. Een aantal jaren is de bruteringsoperatie geweest waarbij de corporaties min of meer zelfstandig zijn geworden. Maar wij hebben die operatie niet afgemaakt; er is geen doorsteek naar de markt. De structuur van de organisatie van een corporatie is hybride, maar het is een wangedrocht.

Het is niet de bedoeling om de corporaties de nek om te draaien, want je kunt vanuit de exploitatie de commerciële dochters nog terugsluizen naar de corporatie. Dat kan keurig netjes in beeld worden gebracht.

De **voorzitter**: Volgende week in het overleg met de AFM gaan wij de vraag stellen hoe zij vanuit financieel toezicht tegen dit soort constructies aankijken. Dan horen wij of er ook een andere kant aanzit. Zijn er nog andere punten?

De heer **Fokkema**: Ik denk dat het goed is om er haast mee te maken. Het duurt allemaal wel heel erg lang. Al die tijd bengelen partijen, zowel de corporaties als partijen die met corporaties samenwerken, terwijl het niet ingewikkeld is om praktisch een aantal dingen te regelen. Stel dat nu niet uit!

De heer **Van Blokland**: Ik heb het rapport snel gelezen en ik vind het interessant dat er vervolgens een discussie op gang komt over de verbreding van de activiteiten van een corporatie. Alsof corporaties met hun vermogen ook zouden kunnen investeren in scholen, zorginstellingen et cetera. Ik wil daarvoor waarschuwen. De corporatie moet zijn waarvoor zij is bedoeld.

De **voorzitter**: Dat hebt u gezegd. U bent eerder voor versmalling, dus van uitbreiding wordt u niet enthousiast, dat is helder.

De heer **Fokkema**: In het rapport is te lezen dat er geen sprake is van directe subsidiëring van de corporatiesector in Nederland. Maar er gaat gemiddeld € 60.000 per woning vanuit de gemeente naar een

socialehuurwoning in de vorm van lage grondkosten. Dat is een substantieel bedrag, het gaat om bijna € 1 mld. per jaar, zelfs bij de huidige lage productie. Een bedrag in dezelfde orde van grootte besteden de corporaties zelf. Tenderen is helemaal niet zo gek. Als een ontwikkelaar of belegger in een gebiedsontwikkeling 20% huurwoningen neerzet onder voorwaarde van tien jaar uitponden, weet je zeker dat die belegger gericht is op kwaliteit.

De **voorzitter**: Tien jaar is een beetje kort.

De heer **Fokkema**: De vraag of de belegger ook de buurtconciërge betaalt is sterk vanuit het negatieve gedacht. Als een belegger zo'n bezit heeft in een wijk, zal hij alles eraan doen om ervoor te zorgen dat het bezit zijn waarde behoudt. Ingewikkelde sturingsmechanismen zijn dan niet nodig, want de markt zorgt er zelf wel voor dat de waarde behouden blijft.

De heer **Van Bochove**: Wij benaderen het juist positief! Ik proef een uitdrukkelijk pleidooi om partijen de juiste positie te geven, waarbij het level playing field zeer belangrijk is. Dat blijkt ook uit uw schriftelijke inbreng. Maar vanuit het positieve geredeneerd, geldt het omgekeerde ook. Als je dat level playing field echt wilt, dan ook naar twee kanten, is mijn redenering.

De heer **Fokkema**: Natuurlijk, maar niet van dat benauwde: zorg voor een buurtconciërge.

De heer **Van Bochove**: De buurtconciërge is gewoon een voorbeeld.

De heer **Fokkema**: Mijn pleidooi is om de marktwerking in te schakelen om ervoor te zorgen dat het bezit zijn waarde blijft houden en kan groeien.

De heer **Van Blokland**: U spreekt over een level playing field van twee kanten. Ik constateer dat er op dit moment absoluut geen sprake is van een level playing field. Wij pleiten ervoor om dat gelijk te trekken.

De **voorzitter**: Dat zeg ik omdat wij naar de toekomst kijken. Er zullen ongetwijfeld mensen komen die de nadelen weten te benoemen. De wereld is iets groter en er zitten verschillende kanten aan een zaak.

De heer **Van Blokland**: Het begint bij de formulering waar het om gaat. Wij hebben geen moeite met een ongelijk speelveld als het gaat om sociale huisvesting voor de lagere inkomens. Maar in het marktsegment moeten er gelijke verhoudingen zijn. Als u corporaties vraagt hoe het daarmee zit, denk ik dat zij zullen erkennen dat zij bepaalde voordelen hebben die wij niet hebben. Nogmaals, ik pleit voor dezelfde voorwaarden.

De heer **Van Bochove**: Laat er geen misverstand over ontstaan dat wij hier discussiëren omdat wij inhoud moeten geven aan toekomstig beleid. Wij zitten hier niet om de fouten en falen van het huidige beleid te bespreken. Wij hebben al geconstateerd dat wij naar een ander beleid toe moeten.

De **voorzitter**: Wij gaan volgende week verder over met name de sturings- en de toezichtkant. Ik dank u allen voor uw komst.

Sluiting 18.36 uur.