

Vergaderjaar 2004–2005

**29 846**

## **Onderzoek Besluit Beheer Sociale Huursector (Onderzoek BBSH)**

**Nr. 6**

### **VERSLAG VAN EEN HOORZITTING/RONDETAFFELGESPREK**

Vastgesteld 1 juni 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 21 april 2005 een hoorzitting/rondetafelgesprek gehouden over **het onderzoek Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)**.

Van de hoorzitting/rondetafelgesprek 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

<sup>1</sup> 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 21 april 2005

Aanvang 10.00 uur

## Voorzitter: Depla

Aanwezig zijn drie leden van de commissie, te weten:

Depla, Van Bochove, Veenendaal,

en de heren Koster, toezichthouder Autoriteit Financiële Markten; Van der Post, Waarborgfonds Sociale Woningbouw; Scherpenisse, SEV; mevrouw Lubbi, lid RvC. Corporaties De Alliantie en Vidomes; de heren Parie, Woningcorporatie Portaal; Priemus, TU Delft; De Ridder, Rijksuniversiteit Groningen; mevrouw Bruin, Centraal Fonds Volkshuisvesting; de heren Stadig, Gemeente Amsterdam; mevrouw Van Veen, Nederlandse Woonbond; de heer Van Leeuwen, Aedes; mevrouw Meindertsma, Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

De **voorzitter**: Welkom. Dit is de derde dag van een serie gesprekken op verzoek van de vaste commissie van VROM, over het onderzoek naar de positie van corporaties en over de organisatie van sturing, toezicht en werkveld in de toekomst. Deze hoorzittingenreeks is er om reflectie, commentaar en inkleuring te leveren op het onderzoek, en om de Kamer op die manier beter voor te bereiden op het debat met de minister. Wij hopen zo tot een gedegen verandering van het systeem te komen.

Aan het woord komt de heer Scherpenisse (SEV)

Mevrouw **Veenendaal**: Ik wil graag van u weten wat u vindt van de omschrijving in het rapport over de gemeenten en van de kwaliteit van de wethouders en het apparaat.

De heer **Scherpenisse**: In het rapport wordt een poging gedaan een evenwicht te vinden tussen publieke en private verantwoordelijkheden. Het evenwicht slaat enigszins door naar de publieke kant, door het optuigen van een stelsel waarin de gemeente als enige stakeholder wordt benoemd. Veel corporaties zijn bezig hun taakveld te verbreden. Afhankelijk van het taakveld, is het veld van stakeholders smaller of breder.

Wanneer je een corporatie beschouwt als een club die alleen woningen bouwt, is het gezelschap stakeholders beperkt tot gemeenten en huurders. Maar als je vindt dat corporaties niet alleen verantwoordelijk zijn voor het bouwen van woningen maar ook investeren in de kwaliteit van de leefomgeving in wijken, verandert dat veld van stakeholders nogal. Dan is het de vraag of de prominente positie van gemeenten in het voorgestelde stelsel terecht is. Wellicht moet een breder gezelschap bepalen of corporaties lokaal de juiste activiteiten ondernemen.

Mevrouw **Veenendaal**: U ziet het investeren in de leefomgeving als een verbreding van de taak, maar je kunt ook zeggen: dat is niet een verbreding van de taak, want die interesse in de leefomgeving hoort erbij en draagt bij aan de waarde van het vastgoed.

De heer **Scherpenisse**: Inderdaad, het huidige BBSH geeft dat als taakveld mee, maar in het rapport wordt voorgesteld om de activiteiten vooral tot het vastgoed te beperken. Daar reageer ik op, want het is afhankelijk van de taakopvatting die men van corporaties heeft. Ik merk

dat de voorlopers er een bredere opvatting op nahouden, zij investeren in de woonomgeving. Zo zakte in de wijk Schiemond de leefbaarheidsscore onder de 4,7. De corporatie was al twee jaar in gesprek met gemeente, schoonmaakbedrijf en politie over verbetering van de leefbaarheid, maar zonder snelle resultaten. De corporatie besloot toen om zes buurthuismeesters in de wijk te stationeren, die "puur, schoon, heel en veilig" voor hun rekening namen. De leefbaarheidsscore is nu 6,5. De onderliggende waarde van het vastgoed is dienovereenkomstig gestegen. Maar is het een taak van een corporatie, ja of nee?

De **voorzitter**: Ik zou als bewoner van die buurt denken: de gemeente heeft haar werk niet gedaan. De leefbaarheid is toch bij uitstek de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Mevrouw **Veenendaal**: In hoeverre vindt u dat gemeenten hun werk niet goed doen?

De heer **Scherpenisse**: Een corporatie heeft statutair dezelfde doelstelling voor de publieke taak als de gemeente. De vraag is of die doelstelling als ondergeschikt of als nevenschikt wordt aangemerkt. Zoals u het bedoelt, spreekt de bewoner de gemeente aan, en spreekt de gemeente vervolgens de corporatie aan. Dat zou een stelsel kunnen zijn. Corporaties en gemeenten zouden in toenemende mate moeten functioneren als partners in prestatie waarbij niet de één de baas is over de ander. Ik zou corporaties willen aanspreken op hun eigen verantwoordelijk, vanuit

hun eigen doelstelling, taakstelling en missie.

Mevrouw **Veenendaal**: Een corporatie moet ervoor zorgen dat zij haar huurders bij haar beleid betreft, maar de gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de woningzoekenden. De gemeente moet ervoor zorgen dat er genoeg huisvesting komt. Wat vindt u van het gemeentelijk apparaat en de positie van de regionale en gemeentelijke overheid?

De heer **Scherpenisse**: De woningmarkt is heel lokaal gericht, in het algemeen kun je er weinig over zeggen. Er zijn gemeenten waar vierhonderd ambtenaren zich bezighouden met wonen. Die ambtenaren maken plannen, die de corporatie vervolgens moet uitvoeren. Dat werkt contraproductief, omdat de corporatie het idee heeft dat de gemeente op haar stoel gaat zitten. Er zijn ook gemeenten waar één beleidsambtenaar met een taakaccent volkshuisvesting rondloopt en dus twee tiende deel van zijn taak met volkshuisvesting bezig is. Je kunt je afvragen of die gemeente in staat is om een gemeentelijke visie op volkshuisvesting neer te leggen. De verschillen zijn dus nogal groot.

De heer **Van Bochove**: De teneur was in veel gesprekken die wij hebben gehouden: er moet een afweging worden gemaakt wat er op landelijk, en wat op lokaal niveau wordt gestuurd. Is het überhaupt mogelijk om gemeenten een rol te geven in het sturen van corporaties?

De heer **Scherpenisse**: Ik denk dat het mogelijk is, maar alleen als de gemeente één van de lokale stakeholders is, net als huurders en huurderorganisaties.

De heer **Van Bochove**: Het BBSH heeft momenteel een centrale lijn in de sturing van de corporatiesector. De tendens is om daar verandering in te brengen. Gisteren is geopperd om dat op basis van convenanten en lokale afspraken te regelen. In 1997 is de rol van de gemeenten ten opzichte van de corporaties afgeschaft. Moeten de gemeenten weer een grotere rol krijgen in het sturingsinstrument?

De heer **Scherpenisse**: De vraag is dan of het om sturing gaat, of om

het anders invullen van afspraken. Het gaat om lokaal bepaalde markten. Den Haag zal nooit kunnen bedenken wat er in al die verschillende wijken nodig is. Vanuit een innovatieperspectief zou ik het formuleren van de opgave op lokaal niveau neerleggen, net als de verantwoording. Er wordt al veel geëxperimenteerd met dit soort stelsels. Je kunt een minimum aantal vereisten stellen aan corporaties om zich corporatie te mogen noemen. Dat kan worden geregeld in de lijn rijk-corporatie. Zowel de agendering – waar wordt het kapitaal aan besteed? – als de verantwoording krijgen dan lokaal gestalte. Ik heb zelf goede ervaringen met het maken van afspraken met verschillende stakeholders, die in prestatiecontracten worden vastgelegd. Die prestatiecontracten moeten minder vrijblijvend zijn dan tot op heden het geval is.

Een aantal corporaties breekt een lans voor een stevig visitatiestelsel, dat niet van binnenuit is georganiseerd. Je moet je afvragen of een woord als "zelfregulering" corporaties past. De corporaties zelf vinden van niet en nodigen nadrukkelijk de samenleving uit om samen een visitatiestelsel te maken, waarin getoetst kan worden of de corporatie lokaal het juiste doet. Aan de visitaties moeten consequenties verbonden kunnen worden. Het stelsel moet vertrouwenwekkend worden opgezet, samen met externe stakeholders van corporaties. Vervolgens moeten corporaties gevisiteerd kunnen worden, waarbij met managementlicenties kan worden gewerkt. Van een bestuurder van een corporatie die aantoonbaar slechte visitatierapporten scoort, kan de managementlicentie ontnomen worden.

Mevrouw **Veenendaal**: De heer De Rue zei gisteren dat niet moet worden vergeten dat een corporatie een privaatrechtelijke stichting is, die je niet zomaar allerlei extra regels kunt opleggen.

De heer **Scherpenisse**: Ik denk dat de wil wordt onderschat van een groot aantal corporaties om maatschappelijke prestaties te leveren.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik ga even aan de vrijwilligheid voorbij. Wat

denkt u dat door de overheid kan worden opgelegd?

De heer **Scherpenisse**: Binnen de sector kunnen lokaal prestatieafspraken worden gemaakt, waarbij zowel de agendering als de verantwoording wordt geregeld. Daarnaast is een stevig stelsel van visitatie mogelijk. Ik denk dat daar een breed draagvlak voor is.

De **voorzitter**: Gisteren werd ons verteld dat er geen juridische basis is. De heer De Rue zei dat er een juridische basis moet komen voor alle maatschappelijke ondernemingen, waarin dit soort zaken moet worden vastgelegd. Hebt u inzicht in de juridische mogelijkheden?

De heer **Scherpenisse**: Nee. Het lijkt mij gewenst, en er is draagvlak voor. Dan moet je het gewoon regelen.

De **voorzitter**: Op lokaal niveau kan een corporatie prima werk doen, maar erkent u dat er ook bovenregionale kwesties zijn? Hoe zouden wij die kunnen regelen?

De heer **Scherpenisse**: Ik zou het een terecht uitgangspunt vinden om te verlangen van de sector dat er geen opgaven blijven liggen. Dat vind ik een legitieme eis van de overheid. Dat kan in de visitatie worden meegenomen. Als blijkt dat er in lokale situaties meer geld binnenkomt dan de maatschappelijke opgave vraagt, moet indringend aan de orde worden gesteld wat er met dat geld gaat gebeuren, en waarom een bepaalde corporatie er niet voor kiest om mee te doen aan een initiatief als het Wooninvesteringsfonds. Momenteel worden corporaties daar niet op aangesproken.

De **voorzitter**: Het SEV heeft indicatoren ontwikkeld om lokaal inzicht te krijgen in het wel of niet maatschappelijk investeren. Kunt u dat instrument toelichten? Wat is het belang van dit soort instrumenten?

De heer **Scherpenisse**: U doelt op de transparantiemethodiek die wij samen met het RIGO hebben bedacht, om inzicht te verschaffen in de omvang van het maatschappelijk aanwendbare vermogen van een corporatie. Je maakt daarmee op kasbasis duidelijk wat het budget is dat beschikbaar is om aan te wenden voor maatschappelijke taken. Ik vind

dit een heel goed instrument voor lokale stakeholders: gemeenten, huurders- en maatschappelijke organisaties. Vervolgens kan aan een corporatie worden gevraagd hoe het beschikbare budget wordt ingezet, wat er wordt gebruikt om huurwoningen relatief goedkoop te houden, wat om in leefbaarheid te investeren, wat aan dak- en thuislozen enzovoort. Zo kunnen deze zaken van een prijskaartje worden voorzien. Corporaties worden hiermee moreel gedwongen om inzicht te geven in hun keuzes. Blame and shame werkt in lerende organisaties veel beter dan iets van bovenaf opleggen.

Tot tien jaar geleden waren corporaties in feite takenorganisaties, dus zonder ondernemerschap en voor honderd procent subsidiegericht. In tien jaar is er veel gebeurd en een behoorlijk aantal corporaties heeft goed gepresteerd. Tien jaar is relatief gezien een korte periode. Je kunt ervoor zorgen dat corporaties die nog te weinig doen, meer presteren door het creëren van goede voorbeelden, leren door experimenteren, en door het opzetten van heldere structuren zoals de visitatie. Maak het niet te vrijblijvend. De heer Winsemius vertelde ooit over zijn ervaringen met bedrijven: de 10% voorhoede moet worden gekoesterd en gesteund, 80% kijkt naar de voorhoede en beweegt langzaam mee, en 10% is met geen stok vooruit te branden. Voor een groot deel geldt dit ook voor de corporaties. Dit is een veranderkundig vraagstuk waar je veranderkundige methodes op moet loslaten om meer prestaties te genereren. Dan gaan innerlijk gedreven mechanismen werken, waarbij de corporaties aangesproken worden op hun eigen taakstelling. Dat werkt mijns inziens veel beter dan sturingsmechanismen.

Mevrouw **Veenendaal**: Sommige wethouders zeggen: wij krijgen de corporaties niet op gang.

De heer **Scherpenisse**: Dan zijn dat slechte wethouders.

Mevrouw **Veenendaal**: Maar ook omgekeerd: een corporatie die zegt: de wethouder wil niet meewerken. Wat kunnen wij daaraan doen?

De heer **Scherpenisse**: Uiteindelijk is het wel aardig om te zien hoe

bestuurders tot elkaar komen. Het is een bestuurlijke kwaliteit van een wethouder om een corporatie te overtuigen. Ik heb vorig jaar als procesbegeleider een aantal keren prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties begeleid. Dan zit daar een wethouder met vier corporatiedirecteuren, en dan gaat het toch echt om de kwaliteit van de argumenten. Ik zou daarom meer in het lokale debat en lokale overleg willen investeren. Als daar een eensluidende analyse is van wat er aan de hand is, kom je een heel eind. Als het fout gaat, komt dat vaak door een gebrek aan bestuurskracht van de wethouder of van de corporatie.

Aan het woord komt de heer Koster (AFM)

De **voorzitter**: Mijnheer Koster, kunt u toelichten wat de AFM doet?

De heer **Koster**: De AFM is toezichthouder op de financiële markten. Het toezicht in Nederland is verdeeld over twee belangrijke groepen: De Nederlandsche Bank doet het prudentiële toezicht en de AFM het gedragstoezicht. Wij kijken naar gedragingen in de markt en gaan na in hoeverre de consument voldoende en transparant genoeg wordt voorgelicht.

De **voorzitter**: U hebt een korte notitie opgestuurd. Kunt u de tweede alinea over het eigen vermogen toelichten?

De heer **Koster**: Er wordt in het rapport gesteld dat de groei van het eigen vermogen geen doel op zich is vanwege de maatschappelijke activiteiten. Vreemd genoeg staat verderop in het rapport dat het eigen vermogen een belangrijke factor is, die ruimte laat voor de activiteiten van de woningcorporatie en voor activiteiten die vaak onrendabel worden genoemd. Gedragen door de opbrengsten van het eigen vermogen, kunnen die onrendabele activiteiten toch worden gedaan. Er wordt gesproken over financieel en maatschappelijk rendement. De laatste term is vrij ondoorzichtig, want niemand weet precies welke criteria gelden voor het maatschappelijk rendement. Wat is de prestatie-indicator daarvoor? Er staan goede voorbeelden in het rapport hoe het vermogen van een corporatie kan worden aangewend.

De € 4,6 mld. die in een jaar beschikbaar is, is gebaseerd op het financiële rendement, zonder dat er harde prestatieafspraken zijn gemaakt. Er is dus veel ruimte bij corporaties om activiteiten te ontwikkelen. Als toezichthouder vind ik dat de Kamer daar meer grip op zou moeten krijgen. De Kamer zou haar verwachtingen bij corporaties kenbaar moeten maken en aangeven wat de beperkingen zijn. Uit een rapport van het CFV blijkt dat corporaties vaak verbindingen aangaan waarvan de aard niet helemaal duidelijk is. Dat kan risico's met zich meebrengen, die invloed hebben op het rendement. Als die verbindingen onder de definitie van maatschappelijk rendement vallen, is het voor het ministerie en CFV lastig om grip te krijgen op de performance van de corporaties en om afspraken te maken en te voorkomen dat er activiteiten plaatsvinden die niet gewenst zijn.

Mevrouw **Veenendaal**: Stel een corporatie heeft geld over en besluit om van ramen kapelletjes te maken. Heel leuk voor de bewoner, maar bedrijfsmatig had het geld ook kunnen worden uitgegeven aan een andere corporatie die met herstructurering bezig is. Is dat wat u bedoelt? Is het lastig om te bepalen waar de belangen en beslissingen bij corporaties op zijn gebaseerd?

De heer **Koster**: Ja.

De **voorzitter**: Waarom is dat zo erg?

De heer **Koster**: Ik denk dat er nog een aspect bij komt. Die verbindingen behelzen vaak projecten. Bij een deelname in een bepaald project zou je als overheid wél graag willen dat het een schoon project is. Dus dat er geen verbintenissen zijn met partijen waarvan je niet wilt dat de corporatie erbij betrokken is. De financiële risico's van die verbindingen moeten goed in beeld worden gebracht. Vanuit het maatschappelijke rendement gezien is het lastig om te bepalen wat wel en wat niet in de taakomschrijving past. In het rapport staat duidelijk wat de vertrekpunten zijn: vergroting van de rol van de lokale overheid en vergroting van de tevredenheid en de prestaties. Daarin zit een zachte factor die bij corporaties met veel geld kan leiden tot niet de gewenste activiteiten.

De **voorzitter**: Kunt u dat nader uitleggen? Wat zijn de risico's precies? Gaat het om inefficiency?

De heer **Koster**: Het gaat om financiële risico's. Wat voor risico gaat een corporatie aan met een bepaalde verbinding? Het staat vaak niet op de balans. Ik kan u genoeg voorbeelden van de afgelopen jaren geven uit de financiële wereld, waarbij verplichtingen niet op de balans stonden. Voor de inzichtelijkheid van de financiële positie is het belangrijk dat deze zaken helder en meetbaar worden getoond. Dat staat nog los van het feit of het wel of niet op de balans staat, want daar laat men vaak ruimte voor situaties waar de corporatie misschien een nog niet bekende verplichting heeft aangegaan.

De **voorzitter**: Sommige mensen zullen zeggen dat het private ondernemingen zijn; als zij de boel verstoken is dat verder hun verantwoordelijkheid.

De heer **Van Bochove**: De heer Koster zei daarnet dat het hem verstandig lijkt als Den Haag meer grip op de zaak krijgt. Gisteren waren hier deskundigen met een juridische achtergrond, die zeiden: greep vanuit Den Haag? Het zijn private ondernemingen! Waar bemoei je je mee! Dat is aardig contrasterend met wat u zegt.

De heer **Koster**: Ik heb geen juridische studie gedaan en weet niet of het kan. Maar ik constateer wel dat er een waarborgfonds is dat dient om de corporaties een triple-A-rating te geven, waardoor zij goedkoper kunnen lenen. Dan wil je wél als overheid dat er met dat geld geen ongewenste activiteiten worden ontwikkeld.

De heer **Van Bochove**: Primair is de sector de achtervang en pas secundair de rijks- en gemeentelijke overheid.

De heer **Koster**: Ik maak het voorbehoud dat ik geen onderzoek heb gedaan naar corporaties. Ik kan het dus niet met feiten aantonen, maar de financiële wereld leert dat waar iemand denkt dat hij veel vermogen heeft om als buffer te gebruiken, het snel mis kan gaan als de markt eenmaal tegen hem is. Er zijn voorbeelden van beleggingen in

aandelen of obligaties. Als toezichthouder waarschuw ik ervoor om te makkelijk te denken: wij kunnen nog wel een tijdje vooruit voordat het WSW wordt aangesproken. Als het verkeerd gaat, kan het snel gaan.

De heer **Van Bochove**: Als ik u goed beluister, vindt u het legitiem dat de overheid de vinger aan de pols houdt, waarbij een van de argumenten is dat bijvoorbeeld via het WSW de overheid kan worden aangesproken op haar achtervangfunctie.

De heer **Koster**: Ja, moet u zich de schrik voorstellen als de overheid ineens ervaart dat er wordt doorgegrepen naar het laatste veiligheidsnet! Het lijkt mij reëel dat de overheid wil weten wat er gebeurt.

De heer **Van Bochove**: Uit ervaring kan ik mij de schrik voorstellen.

De **voorzitter**: Kunt u iets vertellen over het soort risico's dat veranderd is? Zijn dat deelnemingen, financiële producten? De vastgoedmarkt is ook een omgeving waar onder- en bovenwereld elkaar makkelijk weten te vinden.

De heer **Koster**: Ja, dat kan ik. Neem de pensioenen; niemand kwam zeven jaar geleden op het idee dat er zo snel een situatie kan ontstaan waarin er plotseling bijgestort moet worden. Vanuit mijn ervaring als toezichthouder in de financiële markten constateer ik dat de markten steeds complexer worden. Er worden steeds geraffineerder producten bedacht om het rendement – het is altijd een afweging tussen risico en rendement – te bereiken. Je moet je als overheid goed realiseren dat er miljarden euro's omgaan in deze sector. Er kan een moment komen dat een enthousiasteling, in een omgeving waar toevallig net een iets minder strakke controle is, een aantal fatale contracten aangaat. Vaak zie je dat schrikreacties weer leiden tot nóg ernstiger activiteiten met desastreuze effecten. Gelet op de complexiteit van de producten, en op de omgeving waar het toezicht niet functioneert op basis van harde criteria waaraan men zich kan meten – dat normkader zou scherper moeten – loopt men het risico dat er verkeerde activiteiten worden ontplooid waar de overheid vervolgens voor moet opdraaien.

Mevrouw **Veenendaal**: In de financiële verslaglegging van de sector staat altijd dat enorme vermogen. U zegt: het is mooi dat zij dat hebben, want de kans dat de overheid een keer aan de beurt is wordt daarmee een stuk kleiner. Is de kritiek dat corporaties te weinig uitgeven misschien onterecht? Het kan zomaar omslaan, hoor ik uit uw verhaal. Corporaties geven in besprekingen aan dat zij letten op hun bedrijfsvoering. Zijn corporaties bedrijven geworden? Moeten wij dat stimuleren?

De heer **Koster**: Mijn punt is dit: in deze wereld waar financiële producten allerlei kansen bieden, moet men in de bedrijfsvoering de maatregelen en de beheersing hebben om te voorkomen dat zaken snel en negatief kunnen uitpakken. Dat heeft meer te maken met gedachtegangen als: wat doe ik met mijn geld? Hoe haal ik mijn rendement en hoe krik ik dat op, zodat ik meer onrendabele activiteiten kan doen?

Tegelijkertijd moeten wij ons met het aanscherpen van de bedrijfsvoering afvragen of wij eigenlijk niet te maken hebben met een financiële instelling. Deze instelling heeft huizen op de balans waar verplichtingen tegenover staan. Maar de overheid wil wel graag weten of die verhouding zodanig blijft dat de overheid niet ineens wordt aangesproken. Daar zit dus het gevaar. Wat het tweede deel van uw vraag betreft, de corporaties moeten beslissingen nemen waarbij je verwacht dat zij zakelijk omgaan met hun activiteiten. Van hen wordt verwacht dat zij hun bedrijfsvoering zodanig inrichten dat hun activiteiten passen binnen het risicomodel dat is geaccepteerd door de raad van toezicht.

De **voorzitter**: Dan maken wij nu de doorsteek naar het interne en externe toezicht. Het gaat om forse risico's, maar ook om forse verschillen binnen de sector. Hebt u een oordeel over de manier waarop het externe toezicht is georganiseerd?

De heer **Koster**: Ik zie als een belangrijk aspect de onduidelijke relatie tussen VROM en het CFV. Beide hebben een toezichtstaak. Het CFV moet niet worden betrokken bij projectsteun, omdat dit leidt tot een

vermenging van taken. Het is beter als een toezichthouder zich primair richt op toezicht. Het zou hetzelfde zijn wanneer de AFM steun zou geven aan financiële instellingen die in moeilijkheden komen. Dat kan niet, want als het daarna misgaat, vindt iedereen dat de toezichthouder zeer onnozel is geweest. Verder is de afstand tussen het ministerie van Financiën en de AFM van belang. De minister keurt het budget goed, benoemt bestuurders en geeft goedkeuring aan de raad van toezicht. De raad van toezicht doet een voordracht aan de minister, die kan ingrijpen als hij het er niet mee eens is. Maar de minister bemoeit zich niet met de toezichtactiviteit op zichzelf.

**De voorzitter:** Bemoeit het ministerie van Financiën zich met wat u wel en niet mag publiceren? Wij hebben gisteren een brief van het ministerie van VROM gekregen, waarin staat dat het Centraal Fonds zijn opvattingen over het beleid alleen via het ministerie naar buiten mag sturen. Hoe werkt dat bij de AFM?

**De heer Koster:** Wij moeten aan een wet voldoen, die wij als toezichthouder goed proberen na te leven. De geheimhouding is op dit moment een probleem, wij kunnen bepaalde zaken niet naar buiten brengen. De minister zal over de toezichtactiviteiten niets naar buiten brengen.

**De voorzitter:** Mag u bepaalde zaken pas naar buiten brengen als de minister van Financiën het goed vindt?

**De heer Koster:** Nee, de minister houdt ons niet tegen om iets te publiceren. Wel moeten wij alle zorgvuldigheid in acht nemen binnen het wettelijke kader. Als iets heel gevoelig ligt, zullen wij wellicht het ministerie om een mening vragen zodat wij een toets hebben. Maar de verantwoordelijkheid voor toezicht ligt bij de AFM zelf. De AFM is verplicht om een financiële onderbouwing van haar budget bij het ministerie neer te leggen. Het ministerie kan daarop ingrijpen en de minister kan ook ingrijpen als de bestuurders het niet goed doen. Maar het ministerie stelt niet de vraag waarom de AFM niet naar iets heeft gekeken.

**De voorzitter:** Vindt u het Centraal Fonds een goed instrument, of moet het financieel toezicht regionaal worden georganiseerd? Wat zou u als toezichthouder nog meer veranderd willen zien, naast de al genoemde zaken?

**De heer Koster:** Ik zou het toezicht losmaken van het ministerie. Beleidsissues liggen bij het ministerie. Het ministerie geeft aan welke kant het op gaat en zal de wet gereedmaken voor behandeling in de Tweede Kamer. Het ministerie kan gebruik maken van de kennis bij de toezichthouder om te bepalen of iets praktisch uitvoerbaar is. Voorts moet het maatschappelijk rendement goed worden gedefinieerd, want dat is een belangrijk aangrijpingspunt voor de performance. Daarnaast adviseer ik u om te kijken hoe het Waarborgfonds functioneert. Daar zit veel geld in en het is wellicht zinvol om na te gaan of dit de meest geëigende manier van werken is. Het is belangrijk dat de overheid een goed inzicht heeft in de rol van het waarborgfonds. Over de financiële weerbaarheid van de individuele corporaties zou ik niet snel een oordeel durven geven, daar is onderzoek voor nodig. Ook zijn strakke criteria nodig voor het normenkader; wat mogen corporaties wel, en wat niet? Welke verbindingen mogen zij wel aangaan, en welke niet? Wie houdt er toezicht op de naleving daarvan?

**De voorzitter:** Heeft u ook een opvatting over de efficiency bij corporaties?

**De heer Koster:** Het zogeheten toezichtkwadrant bestaat uit het prudentiële aspect van de weerbaarheid van het vermogen, de rechtmatigheid van de uitgaven binnen de corporaties, de volkshuisvestings-taken en gedragsaspecten. Als een corporatie belegt in effecten, gaat de AFM na of er sprake is van een risicovolle belegging. Het toezichtkwadrant is in mijn ogen op dit moment te beperkt. De rechtmatigheid zou meer aandacht moeten krijgen. De efficiency is lastig te bepalen zo lang er geen normenkader is. In overleg met het bestuur zou de raad van commissarissen moeten aangeven wat het verwachte rendement is, en hoe dat wordt bereikt. Worden er risicovolle

beleggingen gedaan? Worden er risicovolle verbindingen aangegaan? Het toezicht op dit soort aspecten is op dit moment onderbelicht.

**De voorzitter:** Ik vind vooral de verbindingen naar bijvoorbeeld een BV een belangrijk aspect; u waarschuwt ons voor de terugslagmogelijkheden.

**De heer Koster:** Ja, ik denk dat het niet op de balans tonen van bepaalde verplichtingen een van de grootste bedreigingen is, en een toezichthouder zal daar steeds op terugkomen.

**Mevrouw Veenendaal:** Stel een corporatie wil een BV buiten de organisatie plaatsen met het doel om niet-sociale woningbouwactiviteiten te starten. De raad van commissarissen stemt toe met het eenmalig storten van een bedrag in die BV, waarna de stichting zich er niet meer mee bemoeit. Dan is het toch helder?

**De heer Koster:** Dan wordt het in elk geval een stuk helderder. Maar boekhoudkundig zijn er allerlei mogelijkheden om meer steun te geven zonder dit al te zichtbaar te maken. Daarom moet het toezicht scherp zijn.

**Mevrouw Veenendaal:** Ik heb begrepen dat er geen fiscale eenheid mogelijk is tussen een BV en een stichting.

**De heer Koster:** Dat klopt.

**Mevrouw Veenendaal:** Wat zijn er dan nog voor mogelijkheden?

**De heer Koster:** Ik denk dat het van belang is dat alle geldstromen naar de BV worden goedgekeurd. De toelichting vanuit het bestuur op de performance van de BV moet helder zijn. Dat kan in het jaarverslag, of via de accountant, maar ook de toezichthouder kan worden gevraagd of de verbindingen voldoen aan de beperkingen die zijn opgelegd.

**Mevrouw Veenendaal:** Wat ik bedoel is eenmalig een bedrag om de BV op te zetten, waarna er geen enkele verbintenis meer is tussen de stichting en de BV. Kan dat?

**De heer Koster:** Dat kan, en dat is ook helder. Alleen is er wel het sluipende gevaar dat deelnemers in

de BV dubieuze verplichtingen kunnen aangaan, die nergens in de boeken staan. Als je daar niet je toezichtmechanisme op inricht, is vanuit mijn ervaring de kans groot dat zoiets gebeurt.

Mevrouw **Veenendaal**: Oké, het is helder.

De **voorzitter**: Kunt u nog iets zeggen over het interne toezicht? Is dat goed georganiseerd in deze sector?

De heer **Koster**: Wat het interne toezicht betreft is er een toenemende eis tot transparantie vanwege alle schandalen, maar ook vanuit Europa komt er de druk om transparant te werken. Transparantie betekent in mijn ogen tevens een toezichtmodel dat recht doet aan de maatschappelijke eisen die men aan corporaties stelt.

Mevrouw **Veenendaal**: Een BV of een NV heeft aandeelhouders die een rendement op hun aandeel willen. Dat zorgt ervoor dat commissarissen actief controle uitoefenen, althans, dat is te hopen. Bij corporaties ligt dat anders; mensen zijn er niet direct financieel bij betrokken. Dat zie je ook bij verpleeghuizen en dergelijke. Daardoor is eigenlijk elke vorm van toezicht een probleem. Is dat te veranderen, of moeten wij daarmee leren leven?

De heer **Koster**: Ik denk dat je dat kunt veranderen door een heldere raad van commissarissen te creëren, die allerlei typische toezichtstaken doet. Je kunt corporaties beschouwen als financiële instellingen met veel geld en activa. De scheiding tussen management en aandeelhouders, het eeuwige probleem bij BV's en NV's, is hier wat zwakker, maar ik vind dat de overheid vanuit het maatschappelijk belang kan eisen dat corporaties een toezichtmodel hebben dat past op de corporate governance zoals neergelegd door de commissie-Tabaksblat.

De **voorzitter**: Dank voor uw heldere betoog. Kunnen wij de beschikking krijgen over het toezichtkwadrant op papier?

De heer **Koster**: Jawel.

Aan het woord komt de heer Post (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)

De **voorzitter**: Mijnheer Post, de heer Eichholtz merkte gisteren op dat er positieve en negatieve prikkels nodig zijn om corporaties te activeren. Een van de instrumenten die hij voorstelde was om via het WSW de corporaties die het goed doen een lagere rente te geven dan corporaties die het minder goed doen. Ziet u daar iets in?

De heer **Van der Post**: Absoluut niet. Op basis van het risicoprofiel van sector en individuele debiteuren bepaalt de financiële markt welke rente er moet worden betaald. Het is een groot goed dat in Nederland de corporaties via de borgconstructie toegang hebben tot de kapitaalmarkt, zowel nationaal als internationaal. Iedereen is daar tevreden over. Een soort van normatieve rente zou dit systeem frustreren. Als er wordt gezocht naar sturingsinstrumenten, pleit ik ervoor dat langs een andere weg te doen dan via de rente en kostenkant.

De **voorzitter**: U zegt in uw stuk: woningcorporaties zijn privaatrechtelijke instellingen. Gisteren gaf de heer De Rue aan dat er een aparte juridische positie geregeld zou moeten worden voor corporaties, in de vorm van de maatschappelijke onderneming. Daarnaast merkten mensen van Deloitte & Touche op dat corporaties private instellingen zijn, waarover de overheid niets te zeggen heeft. Kent u die discussie en heeft u daar opvattingen over?

De heer **Van der Post**: Die discussie is zeer bekend. In Nederland hebben wij bewust gekozen voor een maatschappelijk middenveld, wat dan nu het maatschappelijk ondernemerschap wordt genoemd. Blijkbaar wordt door die ondernemingen maatschappelijk onroerend goed geleverd, wat de gewone markt niet doet vanwege het negatieve rendement. De vorm waarin dat gebeurt is niet zo relevant. Relevant is dat er maatschappelijk onroerend goed wordt gerealiseerd en geëxploiteerd. De overheid moet kunnen nagaan of dat goed in de markt wordt gezet, en of het efficiënt en effectief wordt beheerd. Maar of het nu gebeurt via verenigingen,

stichtingen, BV's, staats-BV's of staats-NV's is niet relevant. Een maatschappelijke onderneming kan waarschijnlijk niet op eigen houtje worden gefinancierd, vanwege een andere balansverhouding. De onderneming neemt met een lage rendement- en vermogensseis genoegen en krijgt een duwtje mee doordat via een borging de financiering rondkomt met een lage rente. Dus de zoektocht naar een sturing en efficiënte bedrijfsvoering staat los van de financieringsvraag.

De vraag is welke vorm de beste aanknopingspunten geeft voor sturing. Men kan het accent leggen op de pure bedrijfsvoering, of op de maatschappelijke legitimatie. Een vereniging heeft leden die wat te vertellen hebben. Langs die weg is de maatschappelijke legitimatie het beste te regelen. Echter, de vereniging is in het financiële verkeer een rechtspersoon die op verdacht staat, omdat, door de grote invloed van de leden, de financier zich kan afvragen wie hij nu heeft gefinancierd. Er zal altijd spanning zijn tussen de toegang tot de kapitaalmarkt en optimale financieringsmechanisme enerzijds, en het sturingsmechanisme door de overheid en samenleving anderzijds.

Mevrouw **Veenendaal**: Uw voorganger zei dat het WSW kritischer zou moeten kijken naar zijn financieringen, want de achtervangfunctie van de overheid kan ertoe leiden dat de overheid onverwachts wordt aangesproken. U bent bij uitstek iemand die daar iets over kan vertellen.

De heer **Van Bochove**: Ik wil dit aanscherpen: uw voorganger zei dat wij eens kritisch naar het WSW moesten kijken.

De heer **Van der Post**: Dat lijkt mij heel verstandig. Uiteindelijk is de overheid de achtervanger. Als wij zitten te slapen, komt de rekening uiteindelijk daar terecht. In de privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen overheid en WSW is een verantwoordingsstructuur gebouwd, waarin is bepaald dat er minimaal twee keer per jaar overleg is tussen het WSW en het bestuur van de achtervangers. Er is dus wel degelijk een structuur waarbinnen het WSW zijn verantwoording moet afleggen. Niet alleen



wordt de WSW door de overheid kritisch gevolgd, ook is er een triple-A-rating van twee rating-agencies. Ook dat is een soort waarborg dat het WSW zijn werk goed doet. Er is één dilemma: het WSW heeft nog nooit kunnen bewijzen dat het zijn werk goed doet. Het is mooi dat er geen aanspraak op de borg is geweest, maar de financiële sector wil weten hoe veel zekerheid zij heeft dat er bij een eventuele aanspraak op die borg op tijd wordt betaald. Het WSW is blij dat het geen schadeverhaal heeft, maar de financier weet dus eigenlijk niet hoe het werkt. Daarin zit enige spanning. Het is goed te begrijpen dat de overheid, die feitelijk het risico draagt, wil weten of het waarborgfonds het goed doet. Maar degene die de garantie krijgt, wil weten wat de waarde van die garantie is. Vooralsnog tikken wij tachtig basispunten op de rente af, dus de markt reageert goed op de zekerheidsstructuur.

De heer **Van Bochove**: Het gaat om particuliere ondernemingen waar spontaan van alles kan gebeuren en ook kan misgaan. Dan is het nog maar de vraag of de sector zijn eigen probleem kan oplossen. De overheid moet er daarom dicht bovenop zitten. Moet de overheid meer zekerheden creëren? Want er is toch een spanning tussen de private onderneming die zelf bepaalt wat zij doet, en de achtervang van de overheid?

Mevrouw **Veenendaal**: Aansluitend: is het enorme vermogen van de corporaties medeveroorzaakt doordat het WSW zijn werk zo goed doet? Zegt u: als ik investeer in een corporatie moet er wel een bepaald vermogen aanwezig zijn, anders begin ik er niet aan?

De heer **Van der Post**: Natuurlijk zijn wij blij dat er voldoende vermogen bij de corporatiesector zit. Maar het is geen vermogensmaat waarmee de corporaties zichzelf kunnen financieren zonder steun van de achtervang. Ik denk niet dat de overheid hierdoor grote risico's loopt. De verevening is geregeld via het waarborgfonds, omdat collectief alle vermogens van de corporaties gezamenlijk het risico afdekken. De overheid zit er pas in derde instantie in. In eerste instantie is er het eigen

vermogen van de individuele corporatie en in tweede instantie kan het WSW een aanspraak maken op het totale eigen vermogen van de corporaties via de obligoverplichting. Het WSW heeft zelf ook nog een potje met geld, dus de overheid zit ver weg van de risicohaard.

De **voorzitter**: Hoe komt u aan dat potje met geld?

De heer **Van der Post**: Wij hebben twee stortingen gekregen: bij het ontstaan van het WSW in 1983 en bij de bruteringsvraag. Daarbij heeft de overheid als het ware een risico afgekocht, en is hiermee een tertiaire risicodragers geworden. Het geld is gestort als eigen vermogen van het WSW. De rente is een belangrijke inkomstenbron. Daarnaast betalen de corporaties middels een zogeheten disagio voor de zekerheid op de lening. In ruil daarvoor ontvangen zij een lagere rente.

De **voorzitter**: Zo lang er niets misgaat, groeit het vermogen van het WSW jaar in, jaar uit?

De heer **Van der Post**: Dat vermogen groeit mee met ons risicovolume en met de opbouw van het risico in de portefeuille.

De **voorzitter**: Om hoe veel geld gaat het?

De heer **Van der Post**: Wij hebben afgerond € 380 mln. aan eigen vermogen. Dat is niet meer dan een vluchtige liquiditeit, want als je de betalingsverplichtingen van de tien grootste corporaties op 1 juli bij elkaar zou optellen, is dit bedrag al opgemaakt.

De **voorzitter**: U zegt dat u door de ratingskantoren wordt gecontroleerd, en dat de overheid zich daarom niet zo druk hoeft te maken. De heer Koster zei dat er tegenwoordig allerlei financiële producten zijn en dat de risico's veel groter zijn dan wij vroeger dachten. Op welke manier doet u het toezicht?

De heer **Van der Post**: Er wordt ons wel eens verweten dat wij aartsconservatief zijn en dat WSW staat voor Wij Stellen Wetten, waarbij de wetten slaan op het risico dat het WSW bereid is te lopen bij een corporatie. Dat begint bij de waardering van het onroerend goed

dat bij het WSW als onderpand is gegeven. Vergeet niet dat er een claimrecht is van het WSW op de 2,4 mln. huurwoningen. Wij zijn voorzichtig bij het bepalen van de waarde van dat onroerend goed. Met het totale borgingvolume – € 53 mld. – kunnen de corporaties prima uit de voeten, en gelukkig zit er qua dekking een overwaarde in het bezit. De vraag is hoe men dat vermogen van de corporaties bepaalt. Daar zijn verschillende grondslagen voor. Het zal niemand verbazen dat een borg nogal conservatief is in zijn inschatting van de waardeontwikkeling van dat bezit.

De **voorzitter**: Dat is de borgbepaling. Hoe zit het met het gedrags-toezicht op de deelnemingen?

De heer **Van der Post**: De corporaties ondervinden dat zij, op basis van ons reglement van deelneming, veel gedetailleerde informatie moeten aanleveren, ten minste jaarlijks. Als wij het risico hoger inschatten, of als een corporatie vrij actief is, komen wij desnoods elke dag langs.

De **voorzitter**: Wat zijn uw bevoegdheden om informatie te krijgen?

De heer **Van der Post**: De corporaties zijn lid van het WSW, dat een reglement van deelneming kent. Daarnaast is er een juridische inbedding via het BW, want de borg is een erkend belanghebbende bij de toegelaten instellingen. De corporaties zijn dus verplicht alles te vertellen wat van belang is voor de borg. Wij hebben een titel om alle informatie op te vragen. Ik geef u het voorbeeld van een corporatie waarover wij ons zorgen maakten en die zeer actief investeert, waardoor liquiditeitstekorten ontstaan. Met die corporatie hebben wij afgesproken dat zij geen nieuwe projecten meer in ontwikkeling neemt, voordat is aangetoond dat de financiering gezond is. Dus zo ver kunnen wij gaan.

De **voorzitter**: Als er zaken misgaan, gaat het soms via het Centraal Fonds en soms via het WSW. Wie zit er meestal het eerste bovenop?

De heer **Van der Post**: Ik hoop dat in elk geval het interne toezicht het als eerste in de gaten heeft.

De **voorzitter**: Maar bij corporaties waar het écht misgelopen is, waarover wij in de krant lezen, is het intern niet goed gegaan.

De heer **Van der Post**: Ja, dat klopt. Ik kan niet stellen dat de een altijd eerder is dan de ander. Wij proberen een oordeel van een corporatie te vormen op basis van drie zaken: de financiële positie; de marktpositie en de kwaliteit van het management. De kwaliteit van het management kunnen wij toetsen door na te gaan hoe waarheidsgetrouw de financiële prognoses zijn. Met andere woorden, wat realiseert men door de jaren heen? Elk jaar ontvangen wij de vijfjaarsprognose. Daaraan kunnen wij zien wat de verschuivingen zijn; wat heeft het management zich voorgenomen, en wat heeft het waargemaakt? Als daar grote verschillen in zitten, vragen wij het management hoe dat komt. Dus ik denk dat wij preventief, vooruitziend, een goed beeld hebben van de ontwikkeling van de financiële positie. Er kunnen zich uiteindelijk wel incidenten voordoen, maar die kunnen niet zodanig zijn dat het directe voortbestaan van de corporatie wordt bedreigd. Als dat wél zo zou zijn, is er veelal sprake van een liquiditeitsprobleem. Dan moet er acuut geld in. De meerwaarde van de borgingconstructie is dat de markt bereid is om geld te lenen. Daardoor wordt tijd gewonnen om het probleem op te lossen.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik begrijp hieruit dat het financieel toezicht op twee manieren mogelijk is.

De heer **Van der Post**: Wij doen het bedrijfseconomisch toezicht. Daar verstaan wij de financiële continuïteit onder zoals die ook in het BBSH is neergelegd. Iemand moet erop letten dat het bedrijf kan blijven voortbestaan. Dat betekent dat het ons niet zo interesseert wat de directeur verdient. De kostenkant houden wij in de gaten, maar wij zijn geen zedenmeester. Wij gaan alleen na of iets financieel haalbaar is. Dat doen wij door na te gaan of de corporatie alle noodzakelijke investeringen voor haar eigen voortbestaan kan doen. Daarboven zou een andere toezichtlaag denkbaar zijn, die meer let op de rechtmatigheid en wenselijkheid qua volkshuisvesting.

De **voorzitter**: En ook op efficiency.

De heer **Van der Post**: Natuurlijk gaan wij via benchmarking na of de kostenontwikkeling van een corporatie in de pas loopt met de kostenontwikkeling macro in de sector. De kostenontwikkeling zegt iets over de kracht van het management. Het management kan een goede reden hebben voor een bepaalde kostenontwikkeling, men kan bijvoorbeeld hebben geïnvesteerd in conciërges, huismeesters en dergelijke.

De **voorzitter**: En als een directeur zegt: ik heb een flink eigen vermogen, waar bemoeit u zich mee?

De heer **Van der Post**: Dan denk ik dat hij een goed punt heeft. De borg kijkt alleen naar het bedrijfseconomisch voortbestaan van een corporatie.

Een ander voorbeeld is als een financieel zwakkere corporatie, onder druk van volkshuisvestelijk presteren, een sloopbesluit wil nemen, terwijl in het sloopcomplex voor de komende tien jaar een positieve kasstroom zit. Het WSW gaat dan na of er een compensatie is voor het wegvallen van die kasstroom, zodat er een zeker evenwicht is tussen de bedrijfseconomische motieven en de volkshuisvestelijke motieven. Maar het WSW spreekt zich niet uit over de volkshuisvestelijke motieven, want dat is niet de functie van een waarborgfonds.

De **voorzitter**: Het is helder. In het RIGO-rapport wordt beschreven welk deel van het vermogen jaarlijks maatschappelijk ingezet zou kunnen worden. U hebt zicht op de cijfers. Wat is uw oordeel?

De heer **Van der Post**: ik denk dat Nederland trots kan zijn op de financiële positie van de volkshuisvesting. Als er geïnvesteerd moet worden schatten wij in of de financiering daarvoor kan worden gevonden. Het grootste deel wordt extern gefinancierd, en dat is mogelijk door de waarborgconstructie. Hoe geef je een corporatie een verantwoordingsmethodiek mee voor de in te zetten middelen? Het RIGA geeft daar een goede kapstok voor. Het gaat om heel grote bedragen, 4,6 mld., wordt genoemd. Wij bouwen onze cijfers op door het gemiddelde per woning te nemen. Per woning kom je uit op € 4000 investering uit het eigen vermogen. Die € 4000

heeft in 2003 een nettoresultaat opgeleverd van € 240 per woning. Dat wordt aan het eigen vermogen toegevoegd.

Het vermogen heeft niet alleen de functie van inkomstenbron, maar nog meer de functie van afdekking van risico's. Het eigen vermogen stelt de corporatie in staat om activiteiten te doen. Het vermogen is voldoende om risico's af te dekken, maar het is te weinig om helemaal zelfstandig te zijn. Daarom kan een corporatie terugvallen op de collectiviteit van de sector. Dat is in eerste instantie het vermogen van alle corporaties bij elkaar opgeteld, in tweede instantie het waarborgfonds en het Centraal Fonds, en uiteindelijk, als de hele woningmarkt in elkaar stort, kan een beroep worden gedaan op de achtervang.

Mevrouw **Veenendaal**: Hoe belangrijk is de € 240 per woning die kan worden toegevoegd aan het eigen vermogen? Is het door de verbeterde vermogenspositie gemakkelijker om een lening te krijgen?

De heer **Van der Post**: Omdat het WSW collectief de risico's afdekt, onderscheidt de financier geen debiteurenrisico en geeft hij aan elke corporatie dezelfde rente.

Mevrouw **Veenendaal**: Is het grote eigen vermogen een pluspunt om makkelijker aan een lening te komen?

De heer **Van der Post**: Als wij een lening aanbieden voor borging door het WSW, stellen wij altijd een zogeheten bestedingsvraag. Wat gaat de corporatie ermee doen? Is er wel externe financiering nodig? Met de achtervangers is afgesproken dat er zo veel mogelijk intern wordt gefinancierd.

Ik heb moeite met de redenering in het rapport dat het vermogen de belangrijkste inkomstenbron is, want uiteindelijk is de huur de belangrijkste inkomstenbron. De woning is het product en genereert een kasstroom. Die moet in orde zijn. Het risico is dat uit het bezit onvoldoende kasstroom komt. Komt er voldoende kasstroom uit het bezit, dan kan er jaarlijks € 240 aan het vermogen worden toegevoegd. Dat is wat er verdiend is. Er is afgerekend met allerlei toeleveranciers en met de kapitaalverschaffers. Wat er onder

aan de streep overblijft, is voor de corporatie en wordt toegevoegd aan het eigen vermogen. Over de hele sector gezien zijn het grote bedragen, maar per woning is het maar € 240.

Aan het woord komt mevrouw Lubbi (raad van commissarissen woningcorporaties De Alliantie en Vidomes)

De **voorzitter**: Mevrouw Lubbi, u hebt een notitie geschreven. Kunt u vertellen bij welke corporaties u in het toezicht zit?

Mevrouw **Lubbi**: Ik zit in de raad van commissarissen van twee woningcorporaties, De Alliantie en Vidomes, en daarnaast in twee andere maatschappelijke ondernemingen; de ene onderneming werkt in de sector water, de andere is een gemeentelijk bedrijf dat zich bezighoudt met de bemiddeling van langdurig werklozen naar Melkertbanen. In die zin heb ik zowel met bedrijven zonder aandeelhouders als met bedrijven mét aandeelhouders te maken.

De heer **Van Bochove**: Het interne toezicht van corporaties is de afgelopen twee dagen hier onderwerp van discussie geweest. De vraag is of de interne toezichthouders hun werk wel aan kunnen. Hoe kijkt u ertegenaan?

Mevrouw **Lubbi**: Ik denk dat daar nog een wereld te winnen valt. Als een van de punten heb ik genoemd dat wij met kracht door moeten gaan met de verdere professionalisering van het interne toezicht. Ik vind dat dit voor het merendeel van de maatschappelijke ondernemingen geldt, en de corporatiesector is geen uitzondering. Ik ben betrokken bij het nationale register van commissarissen. Daar ben ik bestuurslid op voordracht van de FNV. In algemene termen staat het interne toezicht in Nederland steeds meer in de schijnwerpers. Wat mij betreft zijn die schijnwerpers terecht.

De heer **Van Bochove**: Als je naar een andere vorm toe wilt, moet er minder vanuit Den Haag en misschien meer op lokaal niveau worden gedaan. Als ik de heer Van der Post en de heer Koster beluister, constateer ik dat er hoge verwachtingen zijn van dat interne toezicht. Wat kunnen wij doen om dat toezicht te versterken? Moeten wij maatregelen

nemen? Moeten wij de minister vragen om in het BBSH een aantal verplichtingen op te nemen?

Mevrouw **Lubbi**: Misschien moet u kijken hoe het in het algemeen loopt in Nederland. Wij hebben in de corporatiesector in het verleden de aanbevelingen van de commissie-Glas gehad. De corporaties werden verondersteld die aanbevelingen te volgen, en zij moesten daarover verantwoording afleggen. Na een aantal schandalen is de commissie-Tabaksblat met aanbevelingen en best practices gekomen. Die hebben een zekere verankering in de wet gekregen en zijn nu de norm waaraan men zich heeft te houden als interne toezichthouder. Voor de corporatiesector zijn wellicht een aantal verbijzonderingen te maken op basis van het gedachtegoed van Tabaksblat, maar uiteindelijk is het de meest effectieve methode, mits de raden van commissarissen naar buiten toe zichtbaar maken wat zij ermee hebben gedaan. Ik heb deze week bij een van de corporaties van harte ingestemd met de goedkeuring van het concept-jaarverslag 2004, waarin een uitvoerige verantwoording van de raad van commissarissen voor zijn eigen werk was opgenomen, op basis van de aanbevelingen van de commissie-Tabaksblat. Er is nog geen sectorspecifieke invulling van die aanbevelingen.

De heer **Van Bochove**: Hebt u de indruk dat de aanbevelingen van de commissie-Glas worden opgevolgd?

Mevrouw **Lubbi**: In de corporaties waarin ik zit wel. Ik ben ook als deelnemer actief in de vereniging van toezichthouders van woningcorporaties die een paar jaar geleden is opgericht. Ik heb daar veel geleerd van een aantal sessies. Een paar jaar geleden bracht het Centraal Fonds Volkshuisvesting een rapport uit over de werkzaamheden van de toezichthouders; waar houden zij zich mee bezig en waar houden zij zich niet mee bezig terwijl dat wel zou moeten? Als een paar honderd toezichthouders in een zaal zitten en een stevig verhaal krijgen te horen, ontstaat er onderlinge discussie.

De heer **Van Bochove**: In het jaarverslag schrijven de Raden van Commissarissen over hun eigen functioneren. Is dat een instrument

waarvan u zegt: dat moet je gebruiken?

Mevrouw **Lubbi**: Ja, maar er zijn ook andere instrumenten. In het RIGO-rapport wordt de noodzaak beschreven om te komen tot een verbeterd benchmarkinstrument, waarmee de efficiency van de corporaties in verhouding tot andere instellingen zichtbaar wordt. Dat instrument is voor de interne toezichthouder belangrijk. Men moet niet afhankelijk zijn van de informatie van de directie. Op zijn tijd een vergelijking maken met anderen is belangrijk. In de sector zijn een paar goede instrumenten ontwikkeld, maar zij zijn te vrijblijvend. Ik ben tot de conclusie gekomen dat visitatie verplicht zou moeten worden. Ik heb een aantal voorwaarden voor visitatie op papier gezet. Een goed systeem van visitatie kan zeer nuttig zijn voor een interne toezichthouder.

De heer **Van Bochove**: Ik begrijp ik dat u pleit voor een onafhankelijke visitatie.

Mevrouw **Lubbi**: Ja. Ik denk dat er meerdere instituten nodig zijn. In de corporatiesector kijkt men naar wat op dit moment in de hbo-wereld gebeurt. Meerdere instituten zijn daar geaccrediteerd. Er is een enorme verscheidenheid in de corporatiesector. Er zijn corporaties met 60.000 woningen die werken in dertien gemeenten, en er zijn corporaties met 800 woningen die in één gemeente werken. Al die verschillende corporaties kunnen niet met hetzelfde vragenlijstje worden gemeten. Daarom zou het goed zijn om meerdere instituten te hebben met verschillende ervaringswerelden, die de visitatie kunnen doen.

De heer **Van Bochove**: Visitatie kan ertoe leiden dat de conclusie wordt getrokken dat het bestuur van een corporatie onvoldoende heeft gepresteerd. Datzelfde kan er uitkomen ten aanzien van de raad van toezicht. Moeten daaraan consequenties worden verbonden?

Mevrouw **Lubbi**: Als er wanbeleid is, moeten zij weg. Zowel het WRR-rapport als het SER-rapport bevat de interessante suggestie om het enquêterecht open te stellen voor belanghebbenden van corporaties. Als de corporatie dan niet goed presteert, kan men naar de

Ondernemingskamer gaan. Als in een visitatierapport staat dat een aantal zaken beter kan, ligt de uitdaging erin dat die verbeterpunten worden opgepakt. Een aantal onvoldoendes hoeft niet te leiden tot een nieuwe raad van toezicht, maar die raad van toezicht moet wel verantwoording afleggen dat hij toezien op de verbeterpunten. Dat is niet vrijblijvend.

Mevrouw **Veenendaal**: Aan wie moet men die verantwoordelijkheid afleggen?

Mevrouw **Lubbi**: In het huidige denken over wat effectief is, denk ik primair aan de lokale stakeholders. Als het om financiële rechtmatigheid gaat, zijn verticale toezichtssystemen nodig.

Mevrouw **Veenendaal**: Maar stakeholders hebben geen bevoegdheden binnen een bedrijf. Hoe ziet u dat?

Mevrouw **Lubbi**: Ik vind dat wij geen overspannen projecties moeten hebben van wat aandeelhouders betekenen voor de kwaliteit van de bedrijfsvoering en de prestaties van bedrijven. Een en ander hangt er namelijk van af hoe de aandeelhouders hun belang definiëren en hoe zij daarmee omgaan. Het bestaan van overheidsaandeelhouders leidt niet per definitie tot een beter beleid of betere beslissingen.

Mevrouw **Veenendaal**: Dat ben ik met u eens. Maar als de overheid aandeelhouder is, kan die worden aangesproken.

Mevrouw **Lubbi**: De analyse die de WWR maakt en de aanbevelingen voor de corporaties komen neer op een combinatie van best practices en blame en shame. Best practices houdt in: de goede dingen centraal stellen. Men kan bijvoorbeeld via een branchevereniging instrumenten ontwikkelen waarmee men kan leren van de best practices van elkaar, liefst met enige push erachter.

De **voorzitter**: Gisteravond was ik ergens waar nog geen sprake was van wanbeheer, maar van leren was ook geen sprake omdat het al tien jaar onder de maat is. Na tien jaar is het eigenlijk wel wanbeheer geworden. Bij openbare visitaties zal de interne toezichthouder sneller

geneigd zijn iets te doen, maar wat als de interne toezichthouder ook niets doet? Het idee van de heer Scherpenisse, om dan de managementlicentie af te nemen, spreekt mij wel aan. Want voordat je naar de Ondernemingskamer gaat, moet er wel iets heel ernstigs aan de hand zijn.

Mevrouw **Lubbi**: Als de lokale stakeholders herhaaldelijk constateren dat de directie van een corporatie niet levert wat er van haar verwacht mag worden, en dat de raad van toezicht niet goed functioneert, zal er vrij snel een situatie van wanbeleid zijn. De gemeente zal dan herhaaldelijk voor een dichte deur staan als er prestatieafspraken moeten worden gemaakt.

De heer **Van Bochove**: De heer Eichholtz zei gisteren dat daar de gemeenteraad op kan worden aangesproken, die de raad van toezicht naar huis kan sturen.

Mevrouw **Lubbi**: Ik weet niet of ik dat aan de gemeenteraad in de plaats waar ik woon zou willen toevertrouwen, omdat er nogal een afstand is tussen gemeenteraadsleden en een corporatie.

De heer **Van Bochove**: Het gaat erom dat er een visitatie plaatsvindt. De raad van toezicht kan het bestuur aanzeggen om te vertrekken. Bij de raad van commissarissen ligt dat lastiger. De stakeholders kunnen van mening zijn dat er na tien jaar van wanbeleid – misschien niet materieel, maar wel op een ander vlak – iets moet gebeuren, maar hoe legitimeer je dat? Via de gemeenteraad?

Mevrouw **Lubbi**: Ik ben er niet voor om dit uitsluitend bij de gemeenteraad neer te leggen. Het SER-advies signaleert dat er wellicht nog enige tijd nodig is om te zoeken naar een oplossing. Er zijn corporaties met een verenigingsstructuur die maatschappelijke stakeholders in de verenigingsraad zetten. Als je veel doet op het gebied van wonen en zorg, waarom zou je daar dan geen zorginstellingen in zetten, en wel de gemeenteraad? Ik heb liever een bredere confrontatie met stakeholders.

Een ander model dat de SER ons voorhoudt, is het instellen van een

Raad voor maatschappelijke verantwoording, met als taak het aanstellen en ontslaan van de raad van toezicht. In deze Raad voor maatschappelijke verantwoording moeten de raad van toezicht en de directie verantwoording afleggen over hun beleid. Dat is als het ware een maatschappelijke aandeelhoudersvergadering, zonder de formeel-juridische eigendomskant.

De heer **Van Bochove**: Het gaat om zelfstandige ondernemingen, horen wij steeds. Dan is dat toch een vreemde constructie?

Mevrouw **Lubbi**: Het zijn zelfstandige ondernemingen, maar het zijn ook maatschappelijke ondernemingen. Er wordt veel nadruk gelegd op een betere verankering van de legitimatievraag van deze ondernemingen. Het staat buiten kijf dat er een betere verbinding met de stakeholders moet komen, waarbij de stakeholders invloed krijgen op het beleid van de corporatie. Ik zit binnen Aedes in een commissie die hierover nadenkt, maar ik denk niet dat puur formalistische eigendomstructuren de oplossing zijn. Met elkaar moet je de ruimte nemen om een aantal best practices uit te proberen, want er zijn voorbeelden in het land die worden toegepast.

De heer **Van Bochove**: Als ik het SER-rapport lees en naar de heer De Rue luister, lijkt er een zekere consensus te bestaan om maatschappelijke organisaties een positie te geven in deze maatschappelijke onderneming. Die maatschappelijke organisaties kunnen een rol krijgen in het aansturen van het interne toezicht. In elk geval kunnen zij ingrijpen als de visitatie een negatief rapport oplevert.

Mevrouw **Lubbi**: Het laatste wel, maar niet het aansturen. Aansturen heeft een andere connotatie. Je moet oppassen dat niet de gehele sector, met al zijn verschillen, één model krijgt opgelegd. Ik voel mij daarin gesterkt door het WRR- en het SER-advies, én door de praktijk.

De **voorzitter**: Er bestaan nu huurdercommissarissen. Wat is het verschil tussen zo'n nieuwe raad en het huidige interne toezicht?

Mevrouw **Lubbi**: De huurdercommissaris is een onafhankelijke commis-

saris, zonder last en ruggespraak. Ik zit bij beide corporaties, binnen de voordracht van de centrale ondernemingsraad, nadrukkelijk als onafhankelijk commissaris, net als alle anderen.

De heer **Van Bochove**: Dat bepaalt de wet.

Mevrouw **Lubbi**: Dat zegt niet alleen de wet, dat zeg ik zelf ook. En ik bespreek dat tevoren met de ondernemingsraden die mij voordragen, want anders moeten zij mij niet hebben.

De **voorzitter**: Dat begrijp ik, maar de wet schrijft voor dat het zo moet.

Mevrouw **Lubbi**: Ja, en terecht. Dat geldt ook voor de huurdercommissarissen. Ik vind dat de huurdercommissarissen en de door de OR voorgedragen commissarissen moeten voldoen aan de professionele eisen die je aan iedereen stelt bij intern toezicht. Maar dat is iets anders dan de discussie die nu plaatsvindt over de legitimatie in de lokale context, want daarbij gaat het om veel meer dan alleen om de huurders, ook om andere bewoners in wijken, andere instellingen en toekomstige generaties bewoners.

De **voorzitter**: Ik ben het met u eens dat dat veel breder ligt, maar ik wil even scherp krijgen wat het verschil is.

Mevrouw **Lubbi**: Het slechtste wat je kunt doen is de stakeholders vertegenwoordigen in het interne toezicht. In maatschappelijk ondernemingen waar dat usance is, is het heel slecht gegaan. Dat moeten wij niet willen, want dan heb je geen onafhankelijk intern toezicht. Dan heb je zetbazen, en dat werkt niet.

De heer **Van Bochove**: Zijn er in andere sectoren mooie voorbeelden waar wij in de corporatiesector iets aan kunnen hebben?

Mevrouw **Lubbi**: Ik heb begrepen dat het model van een Raad voor maatschappelijke verantwoording afkomstig is uit de zorg. Men zegt dat wij daarvan zouden kunnen leren in de corporatiewereld. Ik denk dat het voor toezichthouders interessant kan zijn om eens met mensen in de zorg, die daarmee ervaring hebben,

in dialoog te gaan. Ik denk dat niemand het eindantwoord al heeft gevonden. Als je in juridische zin spreekt over nieuwe sturingsmechanismen, moet je proberen jezelf de ruimte te geven om niet onmiddellijk één model op te leggen. Ik zou ervoor zijn om vanuit de Kamer landelijk voor te schrijven dat invloed op lokaal niveau van stakeholders is geregeld, maar de Kamer moet niet voorschrijven hoe dit is geregeld. Ik vind dat de interne toezichthouder de verantwoording moet krijgen om erop toe te zien dat het goed gaat, en dat daarvan invloed moet uitgaan op het beleid. Net als momenteel de interne toezichthouder verantwoordelijk is om na te gaan welke gekwalificeerde adviezen er uit de huurderorganisaties komen en hoe die al dan niet doorwerken in het beleid. De interne toezichthouder gaat na hoe een directie omgaat met de inhoud van signalen die van verschillende belanghebbenden komen.

Mevrouw **Veenendaal**: U zegt dat de commissarissen bij het interne toezicht niet alleen naar hun directie moeten luisteren, maar ook naar de mensen in de omgeving, die van die corporatie iets vragen. Een commissaris zou dat eigenlijk uit zichzelf al moeten doen, maar u stelt vast dat dat vaak niet gebeurt.

Mevrouw **Lubbi**: Je moet er als commissaris op toezien dat de directie luistert naar de omgeving. Je moet je afvragen of je zelf naar die omgeving toe gaat als commissaris, maar je moet wel voldoende zicht houden op wat er in het veld gebeurt. Daar kun je eenvoudige instrumenten op loslaten. Je kunt eens in de zoveel jaar een extern bureau vragen – dat zal straks in visitaties hopelijk ook gebeuren – te onderzoeken hoe de omgeving over de corporatie denkt. Welke verwachtingen leven er en welke oordelen zijn er? Als commissaris kun je daar belangrijke signalen uit halen, waar je iets mee kunt.

De **voorzitter**: De boodschap is helder. De gemeente en de corporatie moeten het met elkaar eens worden over wat er in de stad moet gebeuren. Maar omdat zij lang met elkaar in de boksring hangen, leidt dat vaak tot vertraging. Is arbitrage een oplossing om dat proces te versnellen?

Mevrouw **Lubbi**: Dat lijkt mij logisch. In het rapport wordt dit "mediation" genoemd. Dat is een instrument dat veel wordt gebruikt op plaatsen waar mensen met elkaar in conflict zijn. Ik denk niet dat het een oplossing voor de stroperigheid zal zijn. Ik geloof meer in een goede procesbegeleiding. Ik ben het met de heer Scherpenisse eens dat de kwaliteit van de bestuurder van de corporatie, en de kwaliteit van de wethouder en vertegenwoordigers van andere stakeholders, van groot belang is. Het spel van allianties bouwen en resultaatgericht samenwerken moet je leren. Daarvoor bestaan goede cursussen. Mediation en arbitrage lijken voor de hand te liggen, maar beschadigen ook de relatie die je met elkaar hebt, en je moet wel met elkaar door. Ik vraag mij af of mensen dat instrument zullen gebruiken.

Aan het woord komt de heer Parie (Woningcorporatie Portaal)

De **voorzitter**: Mijnheer Parie, kunt u in twee zinnen vertellen wat uw rol is in de volkshuisvestingssector?

De heer **Parie**: Ik ben adviseur en interim-manager in de volkshuisvesting. Ik heb kennis van het management en van de sector.

De **voorzitter**: Dus wij kunnen u in de breedte vragen. Wat moeten wij in het BBSH slimmer regelen zodat de problemen sneller worden voorkomen of worden opgelost?

De heer **Parie**: Het probleem bij een corporatie is dat mismanagement lang kan voortduren. Bij een commercieel bedrijf daalt bij mismanagement de omzet, of lopen klanten weg. Een corporatie is een monopolist, dus is niet efficiënt, niet klantgericht en niet innovatief. Het kan lang doorsukkelen voordat er wordt ingegrepen. Het gaat niet commercieel mis. Het ingrijpen, omdat de prestaties achterblijven, zou in elk geval sneller en adequater moeten. Ik vind het verrassend dat VROM ingrijpt op het moment dat er iets mis is met de cijfers, zoals in Lisse. Dat is prima, maar als er in een stad weinig gebeurt en als vrijwel iedereen weet dat dat komt door de gemeente of de corporatie, kan het lang duren voordat er wordt ingegrepen.

De **voorzitter**: Hoe zouden wij het zo kunnen organiseren dat de kans dat het gebeurt kleiner wordt?

De heer **Parie**: Ik geef eerst een analyse hoe het komt dat het gebeurt. Corporaties waren tot tien jaar geleden bijkantoren van de rijksoverheid. Een corporatie kon je bij wijze van spreken runnen met een boekhouder aan de leiding, en een mensenhater op verhuur. Dan kwam je een heel eind.

Tien jaar geleden is de verzelfstandiging formeel gerealiseerd, maar dezelfde mensen zitten er nog. Als je hun vraagt of zij klantgericht werken, is het antwoord: "nee, want de nota is nog niet aangenomen." Ik chargeer enigszins, maar van dezelfde mensen die in een sterk beheersmatige situatie goed op de winkel pasten, of die goed de opdrachtbonnen van de overheid uitvoerden, wordt nu ondernemerschap verwacht. Dat gaat niet zo snel. Je moet intern op kwaliteit mikken. Daar zie ik overigens goede voorbeelden van.

Het rapport van de heer Conijn vind ik een gedegen stuk, vooral het begin is uiterst nuttig voor degenen die in de sector gaan werken. Het is te gebruiken als introductie cursus; hoe is het zo gekomen en hoe zit het in elkaar?

Veranderkundig heb ik wel enkele opmerkingen. Het probleem is dat de prestaties achterblijven. Dat is het enige waar het om draait. De bouwproductie loopt achter, en het gaat met veel buurten en wijken niet goed. Hoe kun je dat verbeteren? Veranderkundig zijn er drie valkuilen: ten eerste zijn met de verzelfstandiging zaken gedelegeerd, die nu worden teruggedraaid doordat het niet goed gaat; dat is een klassieke fout. Ten tweede is het toezicht niet adequaat, en versterken wij daarom het toezicht; meer van hetzelfde, ook een klassieke fout in een organisatie. Ten derde staart men zich blind op de achterblijvers. Dat is jammer, want er gebeurt veel in de sector en er wordt behoorlijk geïnnoveerd. Ik pleit ervoor om veranderkundig te zoeken naar nieuwe wegen. Wees eens iets creatiever in de horizontale verantwoording – lees de uitkomsten van het WRR – en het SER-rapport op dat terrein. Verzin een andere vorm van betrokkenheid, die de verantwoordelijken doet schrikken als er negatief manier over hun manier van werken wordt gerapport-

teerd. Wees ook eens iets creatiever in werkvormen. Ik was vorig jaar tijdelijk interim-directeur van de SEV, die de opdracht heeft om op het gebied van innovatie verder te komen. Op dat terrein dreigen bezuinigingen, terwijl er nog veel te doen valt. Een experiment zou kunnen zijn om de marktwerking bij corporaties meer vorm te geven, want daar zit een probleem.

De **voorzitter**: Wat bedoelt u met die laatste opmerking?

De heer **Parie**: Heel simpel. Geef mij een bedrijf, zoals Portaal, met zestigduizend betalende klanten die niet weg kunnen. Dat lijkt mij voor een commercieel bedrijf niet bepaald een grote uitdaging.

De **voorzitter**: U bedoelt: bedenk iets waarbij de bewoners kunnen kiezen voor een andere beheerder.

De heer **Parie**: Ja! Na vier jaar laat je de zaak eens aanbesteden. Zoals dat ook met VVE's gebeurt: als je niet tevreden bent met de administrateur die het voor je opknapt, vraag je een paar offertes aan. Ik weet dat het niet zo snel kan, maar daarom zijn er instituten als de SEV om eens iets te proberen. Er worden pogingen gedaan om delen van de onderhoudsbegroting bij bewoners neer te leggen op complexniveau. Daarmee is al enige marktwerking te creëren. Het zou een mooie stap zijn als bewoners hun verhuurders konden kiezen, en dan niet door te verhuizen, want dat is veel te ingrijpend. Hoe, dat weet ik niet, het is zeer ingewikkeld.

De **voorzitter**: Hebt u nog meer van dat soort ideeën? Wij zullen u geruststellen dat wij die niet meteen morgen bij wet gaan regelen.

De heer **Parie**: Er zijn niet zo veel mogelijkheden om in deze sector de marktwerking handen en voeten te geven. Eén mogelijkheid is landelijke toelating, zodat corporaties concurrerender kunnen worden. Maar dat is geen oplossing, want om van corporatie te veranderen, moet iemand verhuizen.

De **voorzitter**: In Utrecht worden er afspraken gemaakt tussen de gemeente en de gezamenlijke corporaties. Wat vindt u van die aanpak?

De heer **Parie**: Dat hangt van de kwaliteit van de afspraken af. Op zichzelf zie ik daar geen probleem in. Ik heb in Zwolle een jaar gewerkt met corporaties. Daar werden goede afspraken gemaakt om gezamenlijk de daklozenproblematiek aan te pakken. Op gemeenteniveau ging het enigszins mis, maar gemeenschappelijke afspraken over duidelijke gemeenschappelijke problemen zijn mogelijk. Corporaties zijn niet elkaars concurrent in de zin dat zij van elkaar klanten kunnen afnemen.

De **voorzitter**: In Utrecht ligt een grote deal die geldt voor de gehele stad.

De heer **Parie**: Ik heb mij niet goed verdiept in dat voorbeeld. Ik was nauw betrokken bij een project in Zwolle. Daar is de wijk Holterbroek snel geherstructureerd door met twee corporaties een goede projectorganisatie op te zetten. Bij beide corporaties moet de wil er zijn, en vervolgens moet de gemeente meewerken. In die volgorde gebeurde het in Zwolle, soms gaat het andersom.

Mevrouw **Veenendaal**: In het rapport is een paragraaf opgenomen over de Europese regelgeving. Europa wil dat de overheid zich meer terugtrekt. Zou dit de marktwerking bevorderen?

De heer **Parie**: Ik weet het niet. Je zult dan in zestien Europese talen het begrip "onrendabele top" moeten vertalen om het enigszins aantrekkelijk te maken voor de aannemers buiten de grenzen. Dat zal lastig worden.

Mevrouw **Veenendaal**: Is het goed dat de overheid zich meer terugtrekt?

De heer **Parie**: Zoals het nu is, vind ik dat de overheid voldoende op afstand staat van de corporaties. Wellicht moet men iets minder krampachtig omgaan met de definitie van het belang van de volkshuisvesting. Ik zie niet veel in het investeren in gebouwen van andere maatschappelijke ondernemingen, zoals ziekenhuizen. Bij scholen kan ik mij iets voorstellen in het kader van de wijkontwikkeling en de kwaliteit van wijken en buurten. Ik zou de reikwijdteverbreding meer zoeken in het beheer, dus in het aanstellen van buurt- en wijkmeesters et cetera. Dat

is eigenlijk de lijn-Winsemius: accepteer het welzijnswerk maar. Dat zou ik heel verstandig vinden. Er wordt vaak gezegd dat het geld in de sector moet blijven, maar het is er ooit ingestroomd, dus het mag er ook uitstromen als dat nodig is.

De **voorzitter**: U kunt zich wellicht voorstellen dat er iets wordt gezegd over waar het geld wel en niet heen mag stromen.

De heer **Parie**: Jawel. Het lijkt mij alleen moeilijk vast te stellen wat de noodzakelijke hoeveelheid geld is. Tien jaar geleden was er een overmaat, vijf jaar geleden het dubbele en ook nu wordt er gezegd: er moet nog zoveel gebeuren. Als de hemel naar beneden komt, zal het nooit genoeg zijn, maar het lijkt mij zinnig om goed in kaart brengen wat de overmaat is, en met welk resultaat van die overmaat men volkshuisvestelijk gezien kan blijven draaien.

De **voorzitter**: U begon met de opmerking dat het soms lang duurt voordat er gecorrigeerd wordt. Hebt u daar een oplossing voor?

De heer **Parie**: Nogmaals, toezicht op toezicht stapelen is niet de manier.

De **voorzitter**: U hebt verteld wat wij vooral niet moeten doen, maar wat moeten wij wél doen?

De heer **Parie**: Ik zit in het verlengde van de vorige spreekster, in de zin dat meer samenspraak met de stakeholders nodig is. Bij Portaal ga ik daar in samenwerking met de SEV mee aan de slag. Het gaat om instellingen en instanties waarvoor het werk van de corporatie op lokaal en regionaal niveau betekenis heeft. Dat is meer dan alleen de gemeente. Het zijn de huurders, zorginstellingen, het kan de politie zijn ... dat hangt af van de lokale situatie. Daar is geen standaardmodel voor te bedenken.

Met die instanties moeten transparante afspraken worden gemaakt. Dat is iets anders dan toezicht, want de stakeholders hebben het niet voor het zeggen. Dat is het fundamentele verschil met aandeelhouders. Aandeelhouders hebben een redelijk eenduidig belang, namelijk een bepaalde hoogte van het rendement. Stakeholders hebben uiteenlopende

belangen. Bij een huurderstevredenheidsonderzoek in het kader van daklozenproblematiek ben ik al blij met een 3. In Amsterdam zijn asielzoekerscentra niet terechtgekomen in die wijken waar bewoners het meeste geld voor een advocaat konden uittrekken. Een corporatie moet haar verantwoordelijkheid nemen en met de stakeholders in discussie gaan, afspraken maken en uiteindelijk verantwoorden waarom iets wel of niet is gedaan. Als dat tot ontevredenheid leidt bij de stakeholders is dat niet erg, dat is de ontevredenheid waar ik zojuist over sprak.

Maar stel dat de stakeholders gelijk hebben? Dan moet er een instantie zijn die de corporatie corrigeert. Men moet de corporatie de tijd gunnen, maar als er echt sprake is van wanbeleid, moet een corporatie onder curatele gesteld kunnen worden en een directeur vervangen kunnen worden. Wellicht is een onafhankelijke arbitragecommissie nuttig, die aanbevelingen doet en ingrijpt. Ik heb inmiddels begrepen dat de commissie-De Boer ook op die lijn zit. En uiteindelijk heeft dan de betrokken bewindsman een aanwijzingsbevoegdheid.

De **voorzitter**: Dat is één instrument. Wat vindt u van het instrument van de visitatie?

De heer **Parie**: Het moet wel een visitatie zijn die erkenning heeft. Een visitatie vanuit de sector vind ik iets te gemakkelijk. Een brede visitatie lijkt mij wenselijk om de verscheidenheid van belangen vorm te geven. De visitatiecommissie legt vervolgens een rapport neer op basis waarvan men kan ingrijpen.

Mevrouw **Veenendaal**: De arbitrage zou dan ook moeten gelden voor de gemeente. Mevrouw Lubbi is niet zo positief over arbitrage, omdat de partijen ook daarna met elkaar door één deur moeten.

De heer **Parie**: Dat is wel zo, maar het houdt een keer op. Er zijn situaties waarbij corporatie en gemeente nooit door één deur zullen gaan. Een gemeente kan zaken verlangen van een corporatie waarvoor de corporatie in alle oprechtheid niets voelt. Ik heb eens een discussie gevoerd met een wethouder die zei: stel dat wij vinden dat daklozen niet welkom zijn in onze

gemeente. Ik antwoordde: dan doe ik in die gemeente geen zaken. Dat is nú het middel, en misschien zou het sneller en beter kunnen.

De **voorzitter**: U bent nu bij een corporatie die in meerdere steden zit.

De heer **Parie**: Ja, anders kun je dat niet zeggen.

De **voorzitter**: Als een corporatie niet lokaal is verankerd, is er het nadeel dat de corporatie bij wijze van spreken in Leiden aan de slag gaat als het beleid van de gemeente in Nijmegen haar niet bevalt. Het andere nadeel is dat de corporatie steeds verder van de buurt komt af te staan. Hoe kijkt u daartegenaan?

De heer **Parie**: Ik vind dat de lokale verankering zwaar moet worden aangezet. Portaal is doorgeslagen naar de andere kant. Maar ik vind het geen bewijs dat de schaalgrootte niet werkt, want die schaalgrootte relativeer ik. Als op de balans van een corporatie € 2 mld. staat, en de corporatie heeft 500 tot 600 medewerkers, dan is dat geen gigabedrijf, dat valt wel in te regelen. De volkshuisvesting is een lokale aangelegenheid. Tot voor kort was de visie van Portaal om centraal beleid te maken dat decentraal werd uitgevoerd. Dat is onzin. Er is maar één manier om volkshuisvestingsbeleid te formuleren, en dat is in de lokale of regionale situatie. Wel kan het regionale beleid worden getoetst aan een aantal kernwaarden die je als organisatie definieert. Als in de kernwaarden wordt gedefinieerd dat de onderkant van de woningmarkt serieus wordt genomen, en dat de corporatie daarin wil investeren, kan een regiodirecteur van Portaal niet zeggen: daar voel ik niets voor. Dus een aantal centrale waarden vormt het toetsingskader, maar dat is iets anders dan een centraal beleid. Bij Portaal waren zelfs alle woonruimteverdelingcontracten opgezegd omdat Portaal er een eigen visie op had. Dat kan natuurlijk niet.

De **voorzitter**: Uit het rapport blijkt dat bedrijven niet efficiënter worden als zij grootschaliger worden. Klopt die stelling?

De heer **Parie**: Die stelling vind ik te kort door de bocht. Er is veel onderzoek gedaan naar fusies bij commerciële ondernemingen.

Commerciële ondernemingen hebben andere overwegingen om te fuseren, die meer te maken met de vraag of de aandelenkoersen omhoog of omlaag gaan. Op een gegeven moment wordt een onderneming overgenomen als zij niet gaat fuseren. Ik ken een rapport waaruit blijkt dat commerciële organisaties 75% slechter scoren na een fusie. Bij corporaties vind ik dat een snel oordeel. Bij de grote corporaties – wij hebben daar twee voorbeelden van, Lieven de Key en Portaal – is het meer een kwestie van een verkeerde implementatie dan een kwestie van schaal. Portaal moet zich nog bewijzen en ik ben ervan overtuigd dat dat zal lukken. Ik blijf erbij dat 500 tot 600 mensen niet zo'n gigaschaal is om een bedrijf in te regelen.

De **voorzitter**: Momenteel moet een fusie worden voorgelegd aan de minister. De minister gaat vervolgens kijken wat de wethouder en bewoners ervan vinden. Vindt u dat overbodig?

De heer **Parie**: Dat weet ik niet, maar zoals het nu gaat vind ik het niet zinnig. Je moet natuurlijk aan een aantal vormvereisten voldoen als je fuseert. Eén daarvan is dat je hard moet maken dat de fusie beter voor de huurders is. Maar dat is bij corporaties in het algemeen helemaal geen overweging. Dat het beter is voor de volkshuisvesting en voor de maatschappelijke prestaties, zou je wel kunnen uitleggen. Of het echter voor de individuele huurders beter is, weet ik niet, zij zullen daar niet zo snel over oordelen. Het is net als met kleine en grote scholen. Een kleine school is misschien kindvriendelijker, maar in een grote school kun je tenminste een goed geoutilleerd natuurkunde-lokaal neerzetten. Die zaken moet je wel tegen elkaar afwegen. Als je kijkt naar de prestaties in de volkshuisvesting, zie je dat een aantal innovaties bij de grote corporaties vandaan komt en veel minder bij de kleine. Op dat gebied zie ik wel beweging.

De **voorzitter**: Een kleine corporatie heeft twaalfhonderd, en een grote heeft zestigduizend woningen. Je kunt ook zeggen: wij doen een corporatie van tienduizend woningen.

De heer **Parie**: Bij een kleine corporatie kun je net niet een P&O'er aannemen, of een communicatiemedewerker. Een corporatie met tienduizend woningen kan wellicht vier of vijf creatieve medewerkers aan zich weten te binden en kan de wereld aan, maar is ook kwetsbaar, want zit wel tussen tafellaken en servet. Zij kan misschien één communicatiemedewerker en één P&O-medewerker aannemen. Als je een aantal staf- en hulpdiensten op wilt tuigen, kom je op een grotere schaal uit. Ik weet niet wat de ideale schaal is, want daar heb ik nog nooit een fatsoenlijk artikel over gelezen. Dan zou ik het zelf moeten verzinnen, en dat zou van een verkeerde pretentie getuigen. Ik heb wel eens een artikel over andere sectoren gelezen waarin stond dat een bedrijf óf klein, óf heel groot moet zijn, want dan kun je investeringen doen, en bij heel klein kun je flexibel blijven. Dat zou betekenen dat de middencategorie het uiteindelijk niet overleeft.

De **voorzitter**: U zei in het begin dat de huurders als klant meer invloed zouden moeten krijgen. Een fusie leidt soms tot nog minder marktwerking.

De heer **Parie**: Dat is een vorm van marktwerking waarin je het niet moet zoeken, want een klant woont waar hij woont. Een klant kan ontevreden zijn over de verhuurder, maar tevreden zijn met de straat en de school. Naar een andere leverancier gaan doe je niet zo snel als klant.

De vergadering wordt van 12.21 tot 13.00 uur geschorst.

Aan het woord komen de heer Priemus (TU Delft), de heer De Ridder (Rijksuniversiteit Groningen) en mevrouw Bruin (Centraal Fonds Volkshuisvesting).

De **voorzitter**: Welkom, mijnheer Priemus, mijnheer De Ridder en mevrouw Bruin. Vorige week hebben wij een hoorzitting gehouden over het plaatje dat het rapport van de RIGO schetst over de praktijk. Klopt het nationale beeld dat wordt geschetst in relatie met concrete voorbeelden uit de praktijk? Gisteren is gesproken over de beperkingen van Europa en de punten waarop wij vooral politiek actief in Europa moeten bedrijven opdat er dingen gebeuren die wij prettig vinden.

Daarna is vooral gesproken over de sturing, vanochtend zijn wij doorgeschoven naar het toezicht en nu zijn wij in de concluderende fase gekomen, ook meer gericht op wat wij in Den Haag moeten doen om het allemaal zo mooi te laten lopen. Daar hebben wij u voor uitgenodigd en daarvan verwachten wij veel.

De heer **Van Bochove**: Mijnheer Priemus, wilt u zichzelf kort introduceren?

De heer **Priemus**: Sinds september 2003 ben ik decaan van een prachtige faculteit, de jongste aan de TU Delft, Techniek, Bestuur en Management. Een faculteit die zich bezighoudt met zaken op systeemniveau. Voor die tijd, al vanaf 1977, was ik hoogleraar Volkshuisvesting. Ik denk dat ik meer in die hoedanigheid door u aan de tand word gevoeld.

De heer **Van Bochove**: Daar kunt u op rekenen. Mevrouw Bruin, u bent "Hoofd Beleid" bij het Centraal Fonds, wat moet ik mij daarbij voorstellen?

Mevrouw **Bruin**: Ik ben hoofd Beleid, Subsidiëring en Organisatie bij het Centraal Fonds, verantwoordelijk voor de hele juridische advisering rond het BBSH, alle regelgeving rond zbo's en beleidsvragen tussen ons en het ministerie, subsidiëring, sanering en projectsteun en nog een aantal interne taken.

De heer **Van Bochove**: Boeiend genoeg om u in het gesprek te betrekken. Mijnheer De Ridder, u bent werkzaam aan de Rijksuniversiteit Groningen. Kunt u toelichten wat u daar doet?

De heer **De Ridder**: Ik ben sinds een aantal jaren bijzonder hoogleraar Toezicht, met toezicht over de hele breedte waarop dat wordt uitgeoefend als werkterrein. In het bijzonder heb ik mij in het verleden veel beziggehouden met het toezicht op volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Onder andere heb ik indertijd nog gewerkt aan een advies voor het thans geldende BBSH. Verder heb ik in een grijs verleden, bij de Vrije Universiteit, modellen voor stadsvernieuwing geproduceerd waarvan de heer Priemus zei: "Dat VU-model moet in ieder geval van tafel."



De heer **Van Bochove**: De afgelopen rondes hebben wij steeds individuen bevroegd vanuit hun achtergrondkennis en -kunde, nu willen wij ook graag dat u op elkaar reageert. Voor de heer Priemus begin ik met de volgende openingsvraag. Corporaties zijn zelfstandige ondernemers. U hebt daar eigenlijk niets over te zeggen. U moet zich er ook maar beter niet mee bemoeien. Daarnaast zegt Europa dat het model in Nederland met overheidsbemoeienis ook veel te ver gaat. Kortom, hebben wij vanuit ons perspectief nog wel iets te sturen?

De heer **Priemus**: Ja, maar u wilt wellicht meer weten. Ik weet niet wat de mensen voor mij al gezegd hebben. In mijn ogen is er sprake van een vreemde spanning, waar u mooi tussen zit, met aan de ene kant het probleem van veel corporaties met nogal wat vermogen en te veel criteria om dat geld meer productief te maken, en aan de andere kant de grootste sociale huursector van Europa en een doelgroep die nooit aan de 2,4 mln. komt. Je zou vanuit die benadering juist naar een toespitsing moeten komen en alleen nog maar rijker worden uit verkopen. Dit zijn twee compleet verschillende benaderingen. Nu denk ik dat de Europese invalshoek wel in het RIGO-rapport wordt behandeld maar dat de doorwerking ervan in de rest van het verhaal niet goed tot stand is gekomen. Ik zie daarin een enorm gevaar, waarbij anderen hier mogelijk een kans zien om door te bijten. De volkshuisvesting is weliswaar niet een Europese verantwoordelijkheid, maar via het ticket van het mededingingsbeleid en het ticket van de vraag of staatssteun geoorloofd is, komen sommigen in Brussel tot verregaande uitspraken over de volkshuisvesting. Voor mij is de kern van de zaak dat dat hele denken niet deugt omdat de kracht van de woningcorporatie haar hybride karakter is, zoals dat als "maatschappelijke onderneming" wordt getypeerd in het RIGO-rapport. Dit hybride karakter is niet een probleem, maar is juist het sterke element omdat het marktactiviteiten en publieke taken per definitie combineert. Naar mijn mening doen de corporaties dat nog goed ook. Het is de oplossing, want zodra je een organisatie toespitst op de doelgroep, op problemen, krijg je een institutie "designed for the poor, is

poor by design". Dan krijgen wij precies de problemen uit andere landen die wij niet willen. Dat ligt onvoldoende besloten in het denken in mededingingstermen en vormt tegelijkertijd de uitnodiging en de opdracht aan de publieke sector om inderdaad toezicht uit te oefenen, want de publieke taken moet je wel kenbaar maken en zo veel mogelijk kwantificeren, waarbij je van tijd tot tijd goed moet nagaan of aan de eisen wordt voldaan.

De heer **Van Bochove**: U zegt: de corporaties doen het nog goed ook. Dat vind ik een uitdagende en bonte stelling.

De heer **Priemus**: Dat hoor je niet vaak, behalve vanuit de corporaties zelf. Ik verwijs naar een recent artikel in het gezaghebbende blad B&G met als titel "Zwalkend volkshuisvestingsbeleid". Dat is niet een typering van het beleid van minister Dekker, maar een typering van het beleid over een wat langere periode. Ik heb dat laatst in een column "iatrogeen" genoemd. Bij sommige ziektes ben je ergens tegen een virus opgelopen, maar andere ziektes heb je te danken aan een dokter die je probeerde te genezen. Tijdens het bewind van de heer Remkes als staatssecretaris kwamen in de nota Mensen, Wensen, Wonen uitspraken naar voren als "als corporaties niet bestonden, zou ik ze niet uitvinden", "er zijn natuurlijk veel te veel sociale huurwoningen, dus een corporatiedirecteur die nu sociale huurwoningen bouwt is helemaal gek" en "sociale huurwoningen, daar hebben wij er te veel van. Wij gaan koopwoningen bouwen, wij gaan dus nieuwbouw richten op 90% koopwoningen". Gemeenten zijn dus ook de perceelprijzen van de grond op die opbrengsten gaan afstemmen, na het signaal "Gij zult 50.000 woningen per jaar verkopen en dat tien jaar lang volhouden", dat bijzonder luid en duidelijk door de heer Remkes is afgegeven. Dan haal je het je als corporatiedirecteur niet in je hoofd om woningen te bouwen, want dat mag bijna niet. Het wordt niet verboden in het BBSH, maar de bewindsman wil het niet. Wat zeer te prijzen is in het beleid van minister Dekker, is dat zij tenminste een beroep doet op die maffe corporaties.

De heer **Van Bochove**: Roept u de

rijksoverheid op om zich veel terughoudender op te stellen in het doen van publieke uitspraken, en misschien ook wel ten opzichte van de regelgeving in de publieke sector?

De heer **Priemus**: De eerste les die ik eruit zou trekken, is dat een beetje consistentie helemaal geen kwaad kan. Als je iets wilt, zeker in deze sector met langetermijninvesteringen, wees daar dan consistent in. Ik vind het heel goed een beroep op de corporaties te doen, niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor herstructurering. Ik denk niet zozeer aan terughoudendheid in de zin van "laat het maar aan zelforganisatie over", ik denk wel aan iets wat in het RIGO-rapport niet zo goed is getroffen. Daar wordt in het hoofdstukje "de lokale legitimatie" het model opgehangen dat gemeenten weten waar behoefte aan is en dus bepaalde prestaties verlangen, waaraan de corporaties moeten voldoen. In mijn ogen is dat een grote overschatting van de kennis van gemeenten, en zal ook het Rijk op basis van nieuwe Wbo's van tijd tot tijd weer tot nieuwe inzichten komen. Het is dus goed en verstandig dat er prestatie-eisen worden gesteld, al zou ik eerder aan randvoorwaarden denken dan aan precieze aantallen, en zou ik het minder verticaal willen zien. Mijn suggestie is het gezamenlijk op te pakken en een interessante interactie en uitleg laten ontstaan als de situatie gaat afwijken. Dat kan leiden tot aangepast gedrag van corporaties, en kan zelfs tot sancties leiden, die ik altijd in de management-sfeer zou zoeken, maar kan ook leiden tot bijstelling van het beleid. Het is niet altijd het gedrag dat niet in orde is, de fout kan aan twee kanten liggen. De waarde zit in het organiseren van leerprocessen, afspraken, bijstellingen, communicatie en natuurlijk transparantie, door te laten zien wat je doet. Wel maak ik de kanttekening dat de gemeente natuurlijk helemaal het verkeerde niveau is om afspraken te maken. Ik vind dat je tamelijk consequent onderscheid moet maken tussen uitbreidingsnieuwbouw, waarbij je het principe van mededinging moet toepassen, en stedelijke vernieuwing, waarbij je afspraken moet maken tussen gemeenten en corporaties. Bij uitbreidingsnieuw-

bouw is het zinvol om regionale afspraken te maken.

De heer **Van Bochove**: U zegt, in tegenstelling tot wat wij de afgelopen dagen vaak hebben gehoord, dat gemeenten – waartoe ik ook regionale samenwerkingsverbanden reken – niet het goede niveau zijn om afspraken te maken, en dat er naar de regio moet worden gekeken.

De heer **Priemus**: Ja. Natuurlijk kun je binnen het totale pakket alles wat met stedelijke vernieuwing en achterstandswijken te maken heeft daarop richten. Gemeenten moeten niet worden verwaarloosd en zijn voor de lokale legitimatie belangrijk. Daarbij is mijn beeld dat de algemene prestatieafspraken in het BBSH van VROM komen. Daarbij zou ik een veel grotere rol willen zien voor het Centraal Fonds. Daar ligt de legitimatie op het nationale niveau, en voor afspraken op het niveau van stedelijke vernieuwingswijken ligt de legitimatie vooral op het lokale niveau.

De heer **Van Bochove**: De minister vindt dat het BBSH aan vervanging toe is. Heb ik u goed verstaan dat de rijksoverheid eigenlijk een aantal kaders moet meegeven en dat de zaak vervolgens op andere niveaus moet worden ingevuld?

De heer **Priemus**: Zo veel mogelijk. Ik heb in eerdere bijeenkomsten en publicaties gepleit voor meetbare afspraken, maar het probleem is de grote heterogeniteit van corporaties. Het is vaak niet belangrijk of corporatie A of B iets doet, als de klus maar gezamenlijk wordt geklaard. Het is heel lastig precieze aantallen aan te geven en daarna vast te stellen of men te optimistisch is geweest. Dat waren de corporaties inderdaad en zullen zij blijven, net als de gemeenten optimistische zijn in het aangeven van de randvoorwaarden. De opmerkingen in het RIGO-rapport over de verwaarlozing van de investeringskant in het BBSH zijn terecht; dat vind ik een groot gebrek. Ik vind dat je wel degelijk afspraken moet toevoegen in de sfeer van investeringen voorzover zij lokaal gebonden zijn. Ook vind ik het binnenkort te publiceren rapport van de WRR over de buurten van belang. Ik ben geïnspireerd door Ameri-

kanse ervaringen met community development werk. Als ik niet denk aan de public housing authorities maar aan de non-profit housing association in de VS – die natuurlijk niets zijn vergeleken met onze corporaties – vind ik die wel heel creatief en inspirerend op het niveau van buurten en wijken. De diensten op dat punt liggen met name in achterstandswijken. Daar zou ik ook het speelveld aanzienlijk uitgebreid willen zien, door naast het vastgoed diensten voor zorg en onderwijs te bieden.

De heer **Van Bochove**: Dank u wel. Mevrouw Bruin, dat BBSH zouden wij moeten afschaffen, wij kunnen wat kaders neerzetten waarlangs wij moeten opereren en het departement kan wel ver weg worden geplaatst. Het Centraal Fonds kan dan functioneren als toezichthouder, want die rol wordt al financieel ingevuld. Uw rol zou versterkt kunnen worden in dat traject!?

Mevrouw **Bruin**: Dat is een politieke keuze die zeer wel mogelijk is. Binnen het Centraal Fonds is nu al veel gedaan in de opbouw van toezicht. In het toezien zijn instrumenten ontwikkeld die heel goed gebruikt kunnen worden op lokaal en regionaal niveau voor het helder maken van de financiële spankracht van de gezamenlijke corporaties. Ik heb aan de griffier voor uw commissie ter informatie een aantal regiorapportages meegegeven, onder andere die van Rotterdam van vorig jaar, die wordt gebruikt voor het maken van de afspraken binnen de Maaskoepel met de gemeente Rotterdam en de omliggende gemeenten. Dit geeft een beeld van wat de corporaties gezamenlijk kunnen. Wat is de opgave die er ligt in die regio? Wij gebruiken dit voor het toezicht om te kijken hoe de financiële positie zich ontwikkelt, maar het spiegelbeeld ervan is dat het ook lokaal heel goed gebruikt kan worden om op basis van onafhankelijke cijfers, niet alleen van corporaties of de gemeente, te komen tot een set van afspraken over wat er in de regio nodig is.

De heer **Van Bochove**: U houdt vanuit uw toezichtrol vooral zicht op de financiën, het toezicht op de volkshuisvesting ligt vooral bij de minister.

Mevrouw **Bruin**: Dat is correct, maar voor de beoordeling van de financiële positie kijken wij naar drie zaken. De financiële positie sec, de financiële continuïteit, de bewegingen in de markt en de invloed daarvan op de financiële positie. Als je naar de markt kijkt, zie je dat er invloeden zijn die tegen het volkshuisvestelijke deel aanliggen.

De heer **Van Bochove**: Zou je juist om die reden niet moeten besluiten het toezicht van het volkshuisvestelijke deel bij de minister weg te halen en bij het Centraal Fonds te plaatsen? Dat is toch veel logischer?

Mevrouw **Bruin**: De minister heeft het zelf geschreven, zonder de naam van het Centraal Fonds te noemen, en heeft al eerder in een publicatie richting de Kamer gezegd dat het in één hand leggen van het toezicht voor de hand ligt. Wie zou ik zijn om niet te zeggen dat dit bij het Fonds prima zou kunnen?

De heer **Priemus**: Het past ook bij het VBTB, dat je niet alleen naar de financiën kijkt, maar de prestaties daarmee onmiddellijk in verband brengt. Het lijkt mij een heel logische gedachte.

Mevrouw **Bruin**: Een bijkomend voordeel is dat het beleid wordt gescheiden van het toezicht, zodat het ministerie zich kan richten op de ontwikkeling van beleid en op de zaken die op rijksniveau van belang zijn. Anderzijds is er dan een onafhankelijk toezichthouder die weergeeft wat er feitelijk is gebeurd en wat in de komende jaren op basis van openbare gegevens de richting is waarin de volkshuisvesting zich zou moeten ontwikkelen.

Mevrouw **Veenendaal**: In de financiële rapportage die u levert, maakt u gebruik van rankings van A tot en met E, en stelt u dat de A-status waar veel corporaties naar toe proberen te bewegen, vooral allerlei combinaties bevat met een nadruk op de status van het eigen vermogen. De ranking die daar net onder zit, B1, doet dat niet. Veel corporaties kijken naar die ranking en willen ook zo goed mogelijk presteren, terwijl wij in de Kamer zeggen dat zij niet veel geld moeten oppotten, maar het moeten uitgeven en er meer mee doen. Zou het Centraal Fonds er niet naar moeten

streven dat corporaties de B1-status halen in plaats van hun te stimuleren de A-status te halen?

Mevrouw **Bruin**: Voor financiële continuïteit is het van belang dat een corporatie een A-status hebben, en niet A-driedubbel plus, gelet op de maatschappelijke prestaties die je van hen verwacht. Wij hebben gesteld dat je minimaal dat weerstandsvermogen nodig hebt om op lange termijn te kunnen overleven. Het is onverstandig op lange termijn om corporaties grootschalig te gaan stimuleren daar onder te gaan zitten. Dit betekent niet dat zij er heel ver boven horen te zitten, maar in de overmaatdiscussie geven wij aan hoe veel rijksbreed beschikbaar is om te investeren.

Mevrouw **Veenendaal**: Maar die overmaat zit toch in de A-ranking? Daarom stel ik dat dit niet is wat u wilt, terwijl er duidelijk een overmaat is in eigen vermogen om het voortbestaan van het eigen bedrijf zeker te stellen. Zou het daarom niet beter zijn je meer te richten op de B1-status?

Mevrouw **Bruin**: Akkoord, maar je hebt ook een deel van die overmaat nodig voor toekomstige investeringen. Ik ben het met u eens dat als een corporatie er ver boven zit, een andere aanwending nuttig zou zijn, maar dat je niet te veel naar de ondergrens toe moet willen.

De heer **Van Bochove**: Er is twee keer gesproken over toezicht. Mijnheer De Ridder, toezicht kun je op verschillende manieren organiseren, dat wordt in de sector ook gedaan. De minister houdt volkshuisvestelijk toezicht, zij kan bovendien aanwijzingen geven; het Centraal Fonds houdt toezicht op het financiële aspect; het Waarborgfonds kijkt nog naar de sector. Er is de afgelopen dagen met ons gediscussieerd over de vraag of een deel van het toezicht van de minister moet worden verplaatst naar de gemeenten. Verder is er dan nog het intern toezicht. Kortom, toezicht is op een heleboel verschillende manieren georganiseerd, zodanig dat het verwarrend overkomt. Wie doet nu wat? Een corporatiedirecteur kan gewoon zijn gang gaan, het is een kwestie van uitspelen van de verschillende terreinen.

De heer **De Ridder**: Het is inderdaad een beetje een warboel. Om maar direct één verwarring weg te nemen, het intern toezicht is in feite geen toezicht terwijl het wel zo wordt genoemd. Het is een onderdeel van de interne beheersstructuur van een organisatie. Het toezicht waar wij in deze context over spreken gaat over externe invloeden ter bescherming van belangen die buiten de instelling als zodanig gelegen zijn. Als je er systematisch over na wilt denken, moet je eerst vaststellen welke belangen er zijn die niet door de organisatie zelf in voldoende mate kunnen worden beschermd of afgedekt en welke voorzieningen je dan nodig hebt om dat wel te doen. Ik vind dat de keuze die indertijd is gemaakt voor het Centraal Fonds nog steeds een goede is voor het beschermen van de financiële belangen die in het geding zijn. In die tijd was er sprake van een corporatie die failliet ging; dat is sindsdien niet meer voorgevallen. De continuïteit van de corporaties is naar mijn indruk in vrij goede handen bij het Centraal Fonds. Er staat in het rapport een hoofdstuk Sturingsinstrumenten, over de vraag wat voor soort informatie er moet zijn over de corporaties. Er worden allerlei methoden aangereikt om inzicht te krijgen in het functioneren van corporaties. Dat is de ene kant. Hoofdstuk 6 gaat over de vraag wie zich met de corporaties moet bemoeien om bepaalde prestaties te kunnen leveren. Dat is een heel ingewikkelde vraag, die terecht als eerste aan de orde wordt gesteld in de formulering: hebben wij überhaupt nog corporaties nodig? Als je corporaties nodig hebt, wat verwacht je dan van hen? De hele redenering met een brede en smalle taakstelling moet politiek vastgesteld worden. Daarin moeten politieke keuzen worden gemaakt. Daarna kun je je afvragen hoe je de functies die aan een corporatie worden toegekend, zodanig kunt beschermen dat alle belangen die vertegenwoordigd moeten worden ook daadwerkelijk vertegenwoordigd worden.

De heer **Van Bochove**: Betekent dit dat je het toezicht moet clusteren bij het Centraal Fonds, in volkshuisvestelijk en financieel opzicht, en dat je tegelijkertijd op lokaal niveau het toezicht moet organiseren van de stakeholders? Is dat een manier waar

u mee uit de voeten kunt? Dan spreek ik niet over de raad van commissarissen als intern toezicht- orgaan, maar ben ik op zoek naar een praktische manier om het toezicht zodanig te organiseren dat datgene wat men moet presteren ook werkelijk wordt getoetst.

De heer **De Ridder**: Het volkshuisvestelijk toezicht gaat over de vraag of de corporatie wel doet waarvoor zij bestaat. Corporaties hebben de afgelopen tien jaar de neiging gehad om dat veld te verbreden. Overigens nuanceer ik op dat punt het standpunt van de heer Priemus wel iets. Ik denk wel dat corporaties hun best doen, maar er is toch ook een prikkel in het hele arrangement. Het is eigenlijk nog een algemener probleem; wij zitten met het vraagstuk wat wij met ons maatschappelijk middenveld doen. Dat is niet alleen in corporatieland het geval, maar ook in de welzijnssfeer en in de zorg. Overal ligt de vraag wat er met de instellingen moet gebeuren. Vroeger waren zij stevig verankerd, nu zijn het maatschappelijke ondernemingen en veel meer hybride. Zij bewegen op de markt, maar tegelijk is er ook nog sprake van maatschappelijke dienstverlening. Je ziet soms dat de marktprikkel te sterk is om nog te waarborgen dat zij de maatschappelijke dienstverlening waarvoor zij in eerste instantie in het leven zijn geroepen, nog tot stand te brengen.

De heer **Priemus**: Wat u allemaal in één mandje gooit, is niet allemaal toezicht, maar eerder een poging om checks and balances te organiseren. Een manier om dit te doen, is het marktmechanisme, waarbij je mag aannemen dat de concurrent je op de huid zit. Dat moet voor de reguliere nieuwbouw mogelijk verder geactualiseerd worden en daar gelden de level playingfield-argumenten volop. Dit hoeft niet te leiden tot splitsing in de organisatie, maar je kunt het wel organiseren. Ik zou zeggen dat het koppelen van toezicht aan publieke taken van belang is, vandaar dat de concentratie bij het Centraal Fonds een briljante gedachte is. Bovendien, wat zeggen nu financiële verhalen zonder prestaties? Het derde element dat u noemde, is meer het organiseren van stakeholders – maar dat noemen wij dan geen toezicht meer – die tot hun

recht kunnen komen op het lokale niveau, via transparantie en benchmarking, ik vind het begrip "management by embarrassment" een fijn begrip – als het niet goed gaat, publiceer het maar, dan zien wij wel hoe mensen zich generen – met elementen die passen onder checks and balances, maar het woord "toezicht" is waarschijnlijk specifiek.

De heer **De Ridder**: Dat zou ik ook zeggen. Huurdersverenigingen bijvoorbeeld hebben een positie als belanghebbende. Als je toezicht langs de lijn van belanghebbende gaat organiseren, krijg je scheve verhoudingen. Dan krijg je averse prikkels, dat is ook het probleem bij de gemeente. Wat dat betreft ben ik het geheel met de heer Priemus eens, dat je de gemeente juist niet zo'n taak moet geven. Hetzelfde probleem hebben wij in de jaren negentig ook gehad, toen op een gegeven moment zelfs de wederzijdse verplichting ontstond om prestatieafspraken te maken. Het is nog overwogen dat in de wet op te nemen. Als je op die manier gedwongen winkelnering hebt, krijg je een averse prikkel. Bovendien werd dit geacht in strijd te zijn met de zelfstandigheid van een publieke onderneming, wat ik altijd een beetje een mystiek begrip vind. Maar los daarvan, ik denk dat je in zo'n arrangement een verkeerde prikkel inbouwt. Het omgekeerde – de gemeente als toezichthouder – heeft ook tot allerlei vreemde verhoudingen geleid. Enkele daarvan worden in het rapport genoemd, zoals de neiging om naar jezelf toe te redeneren en, omgekeerd, als je geen direct belang hebt, de corporatie maar haar gang te laten gaan. Dus in beide opzichten was de prikkel verkeerd. Ik denk dat je juist een algemene toezichthouder moet hebben en ik ben geneigd ook in dat opzicht de heer Priemus bij te vallen dat de taak van het Centraal Fonds heel goed verbreed zou kunnen worden.

De heer **Priemus**: Het argument dat destijds werd gebruikt om de gemeente te bevrijden van die toezichthoudende taak was toch het "dubbele petten"-argument. Je zou je kunnen afvragen of dat op een iets andere manier ook geldt tussen VROM en het Centraal Fonds

De **voorzitter**: Hoe moet het Centraal Fonds dan beoordelen of iets goed of verkeerd is? De situatie in Emmen is anders dan die in Utrecht of Bergen op Zoom.

Mevrouw **Bruin**: Zal ik een voorzet geven hoe wij daarover denken? Je kunt niet volkshuisvestelijk toezicht houden met normen die voor heel Nederland gelden. Normen moeten altijd regionaal bepaald zijn. In je systematiek moet je rekening houden met regionale componenten en de regionale vraag. Daartegen moet je de prestaties van de corporaties afzetten.

Voorts ligt er nog één hersenkraker waarover op politiek niveau keuzes moeten worden gemaakt. Vind je dat er toezicht zou moeten zijn op de afspraken die binnen de regio gemaakt worden? Dus, accepteer je als rijksoverheid dat de regio afspraken maakt, of vind je dat er nog landelijk richting moet worden gegeven aan de ambitie in Nederland? En kun je die ambitie wel regionaal invullen?

De **voorzitter**: Je kunt je als toezichthouder richten op prestatieafspraken, maar ook op openbaarheid van de gegevens, zodat er in ieder geval lokaal materiaal is om afspraken te maken. Misschien zijn de differentiaties van dien aard dat wij moeten kiezen voor visitatie, net als in het onderwijs, als een ultiem instrument en dat u toezicht houdt of er iets gebeurt met de uitkomsten van de visitatie, want dan hoeven wij hier in Den Haag niet vast te stellen op welk niveau u precies toezicht moet houden. Als wij alles in prestatieovereenkomsten vastleggen, leidt dat ook tot averse prikkels. Hoe ziet u het wanneer visitatie als centraal instrument wordt genomen en hoe ziet u daarbij de rol van een rijkstoezichthouder?

Mevrouw **Bruin**: Dat is een andere keuze, die kan worden gemaakt. Of nu het ene of het andere instrument wordt toegepast om toezicht te houden, bij externe toezichthouding moet je uiteindelijk altijd zelf kunnen controleren wat er is gebeurd. Dus, visitaties die niet openbaar zijn en waarvan je niet weet wat er gebeurt, zijn misschien interessant voor lokale partijen, maar als toezichthouder heb je er niets aan.

De heer **Priemus**: Ik heb ooit een

mooi advies mogen uitbrengen over de architectenwet, met als algemeen geldige conclusie dat het publieke toezicht een ondergrens legt, maar dat je in private afspraken en bij visitaties een ambitieniveau kunt aanbrengen. Bij een visitatie wil je vijf jaar later beter scoren. Vanuit publiek toezicht kun je kijken of er ook iets met de bevindingen gebeurt, en of het niet slechts een spelletje zonder consequenties is. De commissie-Schutte heeft onderzocht of universiteiten het geld aan verkeerde zaken uitgaven. Dat bleek allemaal wel mee te vallen. Visitaties en dergelijke zijn uitstekende instrumenten om het ambitieniveau op te krikken en ontlasten het publieke toezicht geweldig. Als je ieder detail moet checken, is er geen beginnen aan. Maar een ondergrens met condities waarbinnen het geheel zou kunnen spelen, zou een heel goed model zijn.

De **voorzitter**: Kunt u een voorbeeld geven wat u als ondergrens zou nemen? Gaat het om de hoogte van de huur of om de chauffeur van de directeur? Waar moet ik aan denken?

De heer **Priemus**: Het lijkt mij dat alle signalen op rood zouden moeten gaan bij aanwijzingen dat corporaties geen voorrang geven aan de kwetsbaren die niet zelfstandig hun huishouden kunnen invullen, terwijl dat precies is wat corporaties onderscheidt van commerciële verhuurders. Dit lijkt mij zo wezenlijk voor de taak van corporaties dat je daarmee niet mag sjoemelen. Als zich bepaalde groepen zouden manifesteren die niet door het eigen woningbezit worden geholpen, maar ook niet door de commerciële verhuurders, is dat een essentieel punt. Het lijkt mij een reële overweging om bij overschrijding van A op de schaal van A t/m D te zeggen dat hier met een maatschappelijk gebonden vermogen niets gebeurt, terwijl taken in de buurt die aanwending zouden rechtvaardigen.

De **voorzitter**: U hebt ons informatie toegestuurd hoe u dit regionaal wilt aanpakken. Ligt daar een mogelijkheid? Als een corporatie uit Beek en Donk ook hangjongeren kent, te maken krijgt met drugoverlast en aan opvang moet gaan doen, kan men toch beter naar de corporatie in Eindhoven gaan die daar meer ervaring mee heeft? Het is onzinnig

als Beek en Donk ook expertise in huis moet halen voor drie of vier junks.

Mevrouw **Bruin**: Natuurlijk kijk je toch vaak op regionaal niveau. In dit voorbeeld kan ik mij voorstellen dat een corporatie die vaker met dat bijltje heeft gehakt dat gemakkelijker doet dan een plattelandscorporatie die er geen ervaring mee heeft. Je toezicht benader je natuurlijk getrapd van "wat is de inzet van de corporatie?", via "doet de corporatie het juiste?" tot "is de aanpak wat de regio nodig heeft?" De vraag of Beek en Donk dat moet doen of een corporatie uit de omgeving, moet ter plaatse met betrokkenen worden gesproken. Als er een goed verhaal is, als de gemeente tevreden is en als het probleem is opgelost, kun je als toezichthouder toch moeilijk volhouden dat die specifieke corporatie dat gedaan zou moeten hebben. Daarom kun je ook niet zeggen dat de volkshuisvesting daar onderpresteert. Het zijn allemaal elementen, uiteindelijk krijg je een totaalbeeld dat een bepaalde kant op werkt, die overeenkomt met wat er in de regio wordt gevraagd. Dat kan in toewijzingsbeleid zitten, in nieuwbouw, in herstructurering, enzovoort. Dat zijn allemaal elementen die je in beschouwing moet nemen voordat je kunt zeggen of men het goed of fout doet.

De heer **De Ridder**: Bij de visitatie en de benchmark gaat het om de kwaliteit van het functioneren. Dat is een interne kwestie, gericht op de mensen zelf en hoe zij het doen. Je kunt hooguit eisen van buitenaf dat ernaar gekeken wordt, maar ik zou niet zeggen dat dat toezicht is. Tegelijkertijd ben ik geneigd in te stemmen met wat eerder is gezegd over de relatie tussen de prestatie van de corporatie met wat er is gevraagd. Is er sprake van onderprestatie? Of is er sprake van het op drift raken, dat wil zeggen buiten de kaders treden van de corporatie, door andere activiteiten dan binnen het wettelijk statuut van het BBSH? Deze zaken hebben wij tot nu toe altijd zo gezien en ik zie weinig redenen om dat nu te veranderen. Ik vind wel dat het RIGO aardig heeft aangegeven in vijf of zes niveaus dat je deze taak heel smal kunt opvatten, maar ook heel breed, en dat daarmee een handvat wordt geboden om politieke keuzen te

maken. Wat vinden wij nu dat corporaties moeten doen? Bij overeenstemming daarover is het heel goed mogelijk er centraal toezicht op te houden dat de corporaties binnen die kaders blijven. Toezicht werkt beter naarmate het soberder is en als aanvulling dient op de zelfstandige verantwoordelijkheid van degenen die het primair moeten doen. In een BBSH leg je vast op welke dimensies er überhaupt iets geleverd moet worden. De belangrijkste toevoeging daarbij zijn zaken in de investerings sfeer. Bij de toetsing met bijvoorbeeld hangjongeren in Beek en Donk zou ik een scherp onderscheid maken tussen marktactiviteiten en publieke activiteiten. Bij de marktactiviteiten is het motto "gij zult geen overleg plegen", want anders krijg je weer een fraudezaak. Hier is het anonimiteit en komen wij elkaar in een of andere vorm van aanbesteding wel tegen. In het publieke domein mogen wij naar ik hoop wel afspraken maken. Als er in een regio afspraken zijn gemaakt dat corporatie A de hangjongeren doet, corporatie B de nieuwbouw en corporatie C de fysieke verbeteringen, en als zij met elkaar op redelijke wijze de publieke behoeften dekken, kan het Centraal Fonds wel bekijken of de procesgang behoorlijk is geweest, maar zal men vervolgens constateren dat heel andere afspraken zijn gemaakt dan in een andere regio. Het lijkt mij ook heel prettig dat het toezicht rekening houdt met variëteit en dus niet een soort standaardprestatie van de corporatie verlangt, want dat lijkt mij bezijden de realiteit.

Mevrouw **Bruin**: Ik wil nog iets toevoegen over de toezichtketen van intern toezicht, accountantsverklaring, extern toezicht. Wanneer die keten goed werkt en je als extern toezichthouder instrumenten zoekt om goed te zien wat er is gebeurd, zoals benchmark en visitatie, is er veel waarop je voort kunt bouwen. Wel moet je altijd weten wat er in de andere processen is gebeurd, anders krijg je nooit een sluitende toezichtketen. Dat moet goed in beeld blijven.

De heer **De Ridder**: Naar mijn idee omvat een volledige vorm van toezicht ook altijd de mogelijkheid om te interveniëren. Toezicht dat alleen maar bestaat uit het vaststellen van feiten en het geven van een

oordeel is mooi, maar dan is nog steeds de vraag relevant wie er wat mee doet. Op alle mogelijke manieren kun je informatie verzamelen, iets kan heel transparant zijn, het Centraal Fonds kan beschikken over fantastische rapporten, maar als er niets mee wordt gedaan, is het feitelijk functieloos.

De heer **Priemus**: Hoe ziet u dat? Ik begrijp dat het begrip "toezichtketen" u minder aanspreekt, want intern toezicht is volgens u geen toezicht. Als je inderdaad niet zou voldoen aan wezenlijke publieke taken die niet goed zijn uitgevoerd, zou ik zeggen dat de kritiek in eerste instantie gericht moet zijn op het verantwoordelijk management. Waar denkt u aan bij sancties?

De heer **De Ridder**: Personele sancties zijn buitengewoon ongebruikelijk in de Nederlandse verhoudingen, maar dit zou wel een experiment waard zijn. Dat geldt dan trouwens ook voor een raad van toezicht, zou ik zeggen. Daarnaast kan ik mij ook voorstellen dat een aanwijzing kan worden gebruikt, als men buiten de bandbreedte treedt van wat maatschappelijk wordt gezien als de taak van de corporatie.

Mevrouw **Veenendaal**: Er werd ons gisteren al geantwoord dat de aanwijzing van de minister aan allerlei beperkingen onderhevig is en aan allerlei regels moet voldoen voordat zij die überhaupt kan gebruiken. Zo eenvoudig is het niet. Ik wil u één stukje terugbrengen naar wat wij tot nu toe allemaal aan de orde hebben gehad. Hieruit komt steeds naar voren dat de interactie tussen gemeenten en corporaties een probleem kan zijn. U omschreef ook allen dat wij een soort taak moeten formuleren. Nu is er de taak "aan volkshuisvesting doen". Hoe corporaties dat doen, moet in interactie met de gemeente helder worden. Corporaties ontwikkelen zich de afgelopen tien jaar steeds meer naar een bedrijfsmatige uitoefening van hun functies, en bekijken of iets een prestatie oplevert bij nieuwbouw en of zij er beter van worden. Dit zijn zij ook verplicht, omdat zij cijfers moeten inleveren bij het Centraal Fonds. Hoe zie u de sturing en het toezicht in de richting van de gemeenten? Met corporaties heeft u daar allerlei ideeën over, maar hoe doen wij dat nu met die gemeenten?

De heer **Priemus**: Het probleem van democratie is dat degene die wij uiteindelijk kiezen niet altijd precies doet wat wij allen willen. Voor de rest kan ik niets ander bedenken dan wat in de Woningwet staat, met afgeleide zaken waardoor de gemeenten met bepaalde taken worden opgezadeld en vergelijkbare mechanismen. Wij zoeken naar een vast punt. Wie weet het? Ik geloof niet in het al te stringent hanteren van prestaties, omdat dat veronderstelt dat degene die de prestaties heeft geformuleerd, zijnde de gemeente dan wel VROM, er nog wel eens naast zit. Het is ook een kwestie van checks and balances, als één bepaalde gemeente al te monomaan op een bepaalde koers zit, zal een andere gemeente in de regio vermoedelijk wel enig tegenwicht bieden wanneer dat moet uitmonden in afspraken. Ik zie minder in de prachtige mediator, het lijkt een beetje of dat tot bijna bindende uitspraken kan komen en dat had Thorbecke volgens mij niet helemaal bedoeld.

De heer **Van Bochove**: Dan zou je het arbitrage kunnen invoeren, want wij hebben de afgelopen dagen op dat punt de mediator wel zien veranderen in arbitrage. Kan dat? Is dat beter?

De heer **De Ridder**: Arbitrage lijkt mij nog erger dan mediation, want dan ondermijnt je de lokale politieke besluitvorming helemaal.

Mevrouw **Veenendaal**: Wij hebben hiervan een concreet voorbeeld gehad. De gemeente Enschede wilde duurdere huurwoningen en de corporatiedirecteur zei: "dat doe ik niet, ik ga sociale woningbouw bouwen want ik heb al een paar projecten duurdere huurwoningen gebouwd en daar is sprake van gedeeltelijke leegstand." Dan heb je dus een probleem tussen een corporatiedirecteur en een wethouder.

Mevrouw **Bruin**: Maar als het om duurdere huurwoningen gaat, zijn er toch projectontwikkelaars genoeg die daar in willen stappen?

Mevrouw **Veenendaal**: Als het een rendabel project is wel. Maar als er sprake is van grondbezit door de desbetreffende corporatie, wat dan?

Mevrouw **Bruin**: Maar juist in de duurdere huursector moet de markt het toch kunnen oplossen? Want anders overvraagt de wethouder de corporatie.

De heer **Priemus**: In het voorbeeld is inderdaad het onderscheid tussen markt en publiek wel weer wezenlijk. Ik noem een ander voorbeeld dat in de publieke sfeer speelt. Ik ken veel voorbeelden waarin niet de gemeente gelijk heeft, maar de corporatie. Het omgekeerde komt even vaak voor. Het aardige vind ik dan, ook voor de arbeidsvreugde binnen het Centraal Fonds, om niet alleen naar getallen te kijken, maar ook naar de vraag waarom hier kennelijk geen afspraak is gemaakt en wat er aan objectief materiaal bekend is over de woningmarkt die het ene of het andere ondersteunt. De ene keer zal de conclusie zijn dat de corporatie mis heeft gegrepen en een andere keer de gemeente.

Mevrouw **Veenendaal**: Waarom moet je dat wel bij de gemeenten accepteren, en niet bij de corporaties?

De heer **Priemus**: Ik zeg niet accepteren, maar ik heb de indruk, mogelijk door gebrek aan kennis, dat de mechanismen voor gemeenten redelijk voorhanden zijn en dat gemeenten al regelmatig in de tang worden genomen hierdoor. Ik heb niet onmiddellijk het gevoel dat wij daar iets nieuws voor moeten bedenken, terwijl het onderwerp BBSH hiertoe voldoende reden heeft. Daar waar de gemeente opereert, moet zij aan allerlei regels voldoen die zij voor een deel zelf moet bewaken. Dus als iemand het vervelend vindt dat hij geen bouwvergunning krijgt, mag een gemeente deze soms ook niet afgeven als niet aan de eisen is voldaan. Er zijn natuurlijk meer zaken waarin je als gemeente gedwongen zettten pleegt, dat maakt het nog gemakkelijker om te zeggen dat de gemeente het niet goed doet.

De heer **Van Bochove**: De gekozen burgemeester kan dat straks wellicht bijsturen. Nu even naar een ander aspect, het bredere taakveld van de corporatie. De discussie spitst zich toe op de corporatie op smalle basis, die woningen bouwt. De heer Priemus heeft dat zelf nog verengd tot één marktsegment binnen de

woningbouw. Nu stelt het RIGO-rapport dat het misschien nodig is met dat maatschappelijk kapitaal verder te gaan. Waarom zou je de corporaties met dat enorme vermogen zich niet laten storten op ziekenhuisbouw, gevangenissen en scholen? Zouden zij dit kapitaal breder moeten inzetten?

Mevrouw **Bruin**: Ik denk dat het meest voor de hand ligt een uitbreiding van het taakveld van corporaties in vastgoed, maar dan wel dichterbij de taak van de corporaties. Dan denk ik niet aan ziekenhuizen, gevangenissen en universiteiten, maar bijvoorbeeld aan buurthuizen in wijken waar de corporatie bezit heeft, een brede school waar andere activiteiten plaatsvinden die de leefbaarheid bevorderen, woonzorgcomplexen waar eventueel een polikliniek van een ziekenhuis is ondergebracht zodat mensen niet naar een andere plaats hoeven te reizen. Dit is een taak die blijft liggen bij de focus van de corporaties.

De heer **Van Bochove**: En dat zou vanuit uw perspectief ook passen in dat hele financiële kader waarmee wij naar de sector kijken?

Mevrouw **Bruin**: Er zijn al mondjesmaat van dit soort projecten, maar zij worden niet sterk gepropageerd. Daarbij is het net als bij de verzorgingshuizen-verpleeghuizendiscussie. Verzorgingshuizen worden wel geborgd door het WSW, verpleeghuizen sinds kort weer wel maar eerder niet. Dat zijn locaties waar mensen wonen en daar moet de focus blijven liggen.

De heer **Van Bochove**: Mijnheer De Ridder, hoe kijkt u tegen het toezicht aan, met andere bedrijfstukken die ook een rol gaan spelen en hun vragen gaan stellen?

De heer **De Ridder**: Het toezicht wordt ingewikkelder, maar het blijft steeds de vraag waar je de grens trekt en of deze grens moet vervolgens wel bewaakt worden. Daarbinnen moet je zoveel mogelijk creativiteit en speelruimte overlaten aan de corporaties zelf. Als individu zou ik zeggen dat het besteden van dit kapitaal binnen de volkshuisvesting moet blijven, maar ik kan mij wel goed voorstellen dat de leefbaarheid van buurten, in de

meest algemene zin des woords, ook een goed investeringsgebied is en niet branchevreemd is. In de vooroorlogse situatie was het bijvoorbeeld heel gebruikelijk dat woningcorporaties maatschappelijk werk in dienst hadden omdat zij zich de zorg aantrokken van degenen die hun woningen bewoonden. Het is een heel andere vraag of je in de markt moet storten om drugverslaafden en dergelijke en het maatschappelijk welzijn in het algemeen te ondersteunen.

De heer **Priemus**: Collega De Ridder heeft al gezegd dat toezicht beter werkt naarmate het soberder is. Dus hier komen wij op een tegenstelling dat het als je het speelveld gaat vergroten, lastiger wordt. Mijn hitlijst zou zijn: investeringen toevoegen waarbij in de nieuwbouw overigens het verschil tussen markt en de maatschappelijke sector buitengewoon lastig is aan te geven. Je kunt natuurlijk best argeloos met betaalbare huurwoningen beginnen die dan in een later stadium verkocht worden waardoor het ineens weer markt lijkt.

Ten tweede is de fysieke pijler van het grotestedenbeleid de stedelijke vernieuwing. Ik aarzel bij zaken als glasvezelnetten, maar voorlopig zeg ik "the last mile" mag erbij, want dat is een belangrijk element in de kwaliteit van die woningen. Ik zou straks het WRR-rapport over de buurten maar heel goed lezen, want de sociale pijler van de stedelijke vernieuwing is een belangrijk punt. Daar zitten stukken van functies die voor een deel zijn wegbezuinigd en die nergens goed op te vangen zijn en die vooral te maken hebben met die wijken waar marktpartijen zich eventjes niet vertonen. Als zij zich vertonen, is het met de gedachte de bewoners daar weg te krijgen omdat die een probleem vormen. Als men stelt met deze bewoners iets te willen bereiken, lijkt het mij dat een bepaald aspect van buurtopbouw en sociale taken daarbij zou horen. Wat er niet bij hoort, is het meebetalen van huursubsidie; dat doen wij dus niet, daar zijn andere mechanismen voor.

Daar waar het om de gebouwen van zorg en onderwijs gaat, is zeker expertise, hoewel ik eigenlijk vind dat de professionele organisaties in onderwijs en zorg die expertise zelf zouden moeten opbouwen, zeker universiteiten. Daarbij zou ik denken

aan die gebieden die kom ik weer in de achterstandswijken terecht; dan dat gaat het verder dan de 58, waarbij je kunt zeggen "hier staan niet alleen woningen, maar ook hoekwinkels, scholen enzovoort". Daar kan ik mij heel goed voorstellen, ook door de dominante posities van corporaties, dat de stelling geldt: als wij het niet doen, doet een ander het ook niet. Dus ik zou daar vooral voorrang geven aan het vastgoed, dat als het ware een logisch geheel vormt met de rest. Ik geef direct toe dat het aangeven van de grenzen daar niet zo eenvoudig is. Maar het is al een behoorlijke taak om dit allemaal op te schrijven, uit te voeren en daar dan weer toezicht op los te laten.

Aan het woord komen mevrouw Van Veen (Woonbond), de heer Van Leeuwen (Aedes), de heer Stadig (gemeente Amsterdam) en mevrouw Meindertsma (Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties).

De **voorzitter**: Vorige week hebben wij het verhaal van het RIGO ingekleurd vanuit de praktijk. Gisteren hebben wij de Europese dimensie besproken: de randvoorwaarden vanuit Brussel en wat wij nog kunnen verbeteren zodat onze eigen opvattingen een mooie plek krijgen. Vanochtend hebben wij over toezicht gesproken. De laatste gesprekken gaan vooral over het visnet ophalen. Wat betekenen nu al die opvattingen over de breedte van het werkveld, de sturing en het toezicht voor de rijksregelgeving? Wat moeten wij nu gaan regelen in het nieuwe BBSH zodat het goed gaat lopen?

Mijnheer Van Leeuwen, u zegt als reactie op het rapport: "Daar waar afspraken niet tot stand komen, kan onder voorwaarden door elk van de partijen arbitrage worden ingeroepen." Daar wordt verschillend op gereageerd. Sommigen zeggen dat je arbitrage vooral niet moet willen, terwijl anderen het een geweldig instrument vinden. Kunt u nog eens toelichten waarom u denkt dat dit in de regelgeving moet worden neergelegd zodat wij op lokaal niveau ons werk beter kunnen doen?

De heer **Van Leeuwen**: Er is een brede behoefte in de samenleving dat er op een gegeven moment wat druk kan worden gezet als belang-

rijke spelers voor de volkshuisvesting te lang om de tafel blijven lopen. Er is lang en veel over gesproken hoe deze druk eruit zou kunnen zien. Het komt toch iedere keer in de buurt van wat wij al eens hebben gedaan: op basis van een convenant tussen partijen op landelijk niveau een infrastructuur creëren waarbij lokale partijen de mogelijkheid krijgen als één van de twee daar groot belang bij heeft, de ander mee te nemen naar de Sixtijnse Kapel en er pas weer uit te komen als er witte rook is. Het is een next-bestoplossing; ik vind het eigenlijk falen van welke bestuurder dan ook, of dit nu de wethouder of de corporatiebestuurder is, maar vooral van hen samen. Een bekend voorbeeld waarom dat denken op gang is gekomen, is de Transvaalbuurt in Den Haag. Daar hebben partijen vier jaar lang eindeloos vergaderd in een ritme waarvan ik mij afvroeg of er soms geen probleem was. Dan krijg je de neiging te zeggen dat hier op een gegeven moment de partij die meeste belang heeft, gas moet kunnen geven. Ik kan niets anders verzinnen dan dat dat óf via mediation gaat, een situatie waar je er samen uit wil komen, óf via arbitrage, wanneer er conflicterende belangen zijn en de partijen nog niet van plan zijn van positie te veranderen.

De **voorzitter**: Mevrouw Meindertsma, visitatie is een instrument dat wordt genoemd als iets wat zou moeten, omdat het een goed middel zou zijn om te kijken naar de kwaliteit van het functioneren. U schrijft in uw verhaal dat dit een goed instrument is, mits in opdracht van het intern toezichtorgaan. Waarom legt u dat daar neer en waarom niet overal?

Mevrouw **Meindertsma**: Als wordt gesproken over visitatie is op dit moment binnen Aedes en de brancheorganisatie een dochteronderneming Reflex werkzaam die visitatie uitvoert. Deze visitatie vindt plaats in opdracht van de bestuurder van de onderneming. Mijn reactie is daarop gericht dat de interne toezichthouders de opdracht tot visitatie verstrekken, zoals de opdrachtverlening voor de accountant door de intern toezichthouder wordt uitgevoerd.

De **voorzitter**: Hoe gaat het in het

onderwijs? Want daar zijn volgens mij bureaus die dat mogen doen.

Mevrouw **Meindertsma**: Ik kan de vergelijking met het onderwijs onvoldoende maken.

De heer **Van Bochove**: Misschien kan ik het even toespitsen. Reflex doet het in opdracht van de bestuurder. U zegt dat de verantwoordelijkheid bij de toezichthouder, in dit geval de raad van toezicht, moet liggen. Gaat het extern dan anders dan bij Reflex, want Reflex is toch meer intern gericht, maar het moet van buiten komen. Organisaties die daartoe bevoegd zijn, zouden dat gewoon moeten doen. Vervolgens moet je ook nog via benchmarking moeten zien binnen te halen, dus niet elke keer dezelfde.

Mevrouw **Meindertsma**: Ik zou visitatie willen onderscheiden als instrument in het ontwikkelings-traject en dan kan de opdracht prima door de bestuurder worden gegeven in de organisatie of visitatie als beoordelingskader en dan moet het er net wat buiten liggen. Ik heb de indruk dat bij Reflex, overigens zegt de heer Van Leeuwen dat het geen dochter is van Aedes, meer in de richting van het ontwikkelings-instrument gaat. Waar overigens niets op tegen is, want het is een belangrijk instrument.

De heer **Van Leeuwen**: Het is weliswaar geen dochter, maar ik heb er een beetje verstand van. Reflex werkt met de ramen open en er is een belangrijke bijeenkomst geweest met de belangenhouders waarop werd gestuurd op het meer omvormen in de richting van een verantwoordingsinstrument. Overigens vind ik de gedachte van mevrouw Meindertsma om op te schuiven naar verantwoordings-instrument nog wel een keer een debat waard.

De **voorzitter**: Het is in elk geval een gedachte die wij al vele dagen voorbij horen komen. Mevrouw Van Veen, u schrijft dat u de discussie over de verbreding van taken van corporaties prachtig vindt, maar een beetje niet te wild. Kunt u toelichten waarom u zich zorgen maakt als de corporaties hun werkveld gaan verbreden zodat het voor de bewoners in de buurt allemaal beter wordt?

Mevrouw **Van Veen**: Ik heb niet opgeschreven "niet te wild". Wij hebben toegevoegd het vooral ook te zoeken in de verbreding van de doelgroep. Want als je kijkt naar het BBSH en je pakt als aandachtsgroep de huursubsidiegrens, dan is het een smalle doelgroep. Bij de doelgroep van corporaties wordt tegenwoordig al door veel corporaties gesproken van de "secundaire aandachtsgroep". Dat is al een behoorlijke verschuiving. Uit het cijfer in de woningmarktontwikkeling huurbeleid, de VROM-analyse, die in juni aan de Kamer is aangeboden, komt naar voren dat 85% van de huurders aangewezen is op de huursector en niet de keuze tot koop kan maken. Je kunt het ook smaller doen door te definiëren tot mensen aan de ziekenfondsgrens, dan zit je bij driekwart van alle huurders. Als je daar je prestatie op loslaat, vinden wij dat een heel aardige verbreding. Daar rept het rapport niet over.

De **voorzitter**: Dan wil ik de discussie naar u allen verbreden naar de breedte van het werkveld. Mevrouw Van Veen is hier helder in, wij moeten vooral kiezen voor vergroting van de doelgroep. De anderen vraag ik waar u zich het meest thuis voelt: in de opsomming die de heer Conijn in zijn rapport geeft, of in heel andere werkvelden. Wie moet er eigenlijk iets van vinden en wie moet er uiteindelijk over beslissen?

Mevrouw **Meindertsma**: In het rapport maakt de heer Conijn een duidelijk onderscheid tussen een keuze voor vastgoed of een keuze in maatschappelijke dienstverlening en uitbreiding. Dat onderscheid werpt een valse tegenwerping op. De corporatiesector is er voor politiek vast te stellen doelgroepen, de reikwijdte is naar het oordeel van ons als interne toezichthouders ook iets wat in eerste instantie politiek nationaal vastgesteld moet worden, wat de reikwijdte van de sector is, omdat daaraan investeringsstrategieën voor de middellange en de lange termijn gekoppeld moeten worden. Als je die reikwijdte hebt afgesproken en gaat kijken naar vastgoed of naar verder uitbreiden richting dienstverlening, heb je je te richten op een bepaalde doelgroep of bepaalde doelgroepen: de meest kwetsbaren in de samenleving. Het instrument hierbij is vastgoed, maar

dat is een instrument en geen doel op zich. Als deze mensen in jouw huizen wonen, gaat de waarde van het vastgoed omhoog als er een leefbare woonomgeving is. Dus zijn vastgoed en leefbaarheid wel degelijk onderling verbonden. Bovendien is het voor de mensen perspectiefvol als zij in een leefbare, veilige omgeving wonen. Dat zijn investeringen die gedaan kunnen worden en die verder van de context afhangen, dus van de buurt, wijk, stad, regio, of hoe ver dat nu precies gaat. Dat moet je absoluut niet ergens limitatief vaststellen.

De **voorzitter**: Op rijksniveau moet worden vastgesteld wat de reikwijdte van de sector is, maar dan moeten wij uiteindelijk wel kiezen welke variant wij uit het RIGO-rapport kiezen. Waarvoor zou u kiezen?

Mevrouw **Meindertsma**: In mijn rol als voorzitter van interne toezichthouders vind ik dat wij daar geen oordeel over hebben.

De heer **Van Leeuwen**: Wat de corporaties zouden moeten doen, is vastgelegd in de statuten en de strategische bedrijfsplannen. De bestuurders behoren dat te doen, zoals de SER dat zo mooi onder woorden brengt, "vanuit een responsieve houding" naar de lokale samenleving. Dat zijn gemeenten, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Daar vindt een afwegingsproces plaats en alles wat die onderneming en het bestuur van die onderneming kan relateren aan de statutaire doelstelling, behoort tot het activiteitenpakket.

De **voorzitter**: Dat is handig, want het moet geregeld worden, maar wij weten ook dat veranderingen in statuten door de minister moeten worden goedgekeurd. Dit staat nu zo in het BBSH en wij moeten ons afvragen of dat zo moet blijven. Dan rest nog steeds de vraag: moeten wij op rijksniveau begrenzingen stellen en zo ja, waar? Kunt u zich vinden in de conclusie van het RIGO-rapport? Of meent u dat het helemaal niet op rijksniveau moet worden begrenst?

De heer **Van Leeuwen**: Als het gaat om de maatschappelijke bestemming van het vermogen van de corporaties, is er weinig twijfel over dat de aanwendingsmogelijkheid van dat vermogen niet door de individuele



corporatiebestuurder met de gordijnen dicht wordt bepaald. Het is een breed gedachtegoed, ook nog eens geanalyseerd in een WRR-rapport, een SER-rapport en andere rapporten, dat je je bij dat soort vraagstukken verhoudt met de samenleving.

En dus is er altijd een politiek debat over de aanwendingsmogelijkheid van dat maatschappelijk bestemd vermogen. Dat is op dit moment statutair vastgelegd en inderdaad in een arrangement met de rijksoverheid nog eens in een AMvB vast te leggen. Wij hebben dus een politiek debat over deze aanwendingsmogelijkheden. Als het WRR-rapport van Winsemius komt, ga ik daarover eerst eens met mijn achterban in debat. Als voorlopig standpunt heb ik dat de corporaties zo veel mogelijk problemen van mensen in buurten en wijken zouden moeten oplossen die enigszins woongerelateerd zijn. Het vastgoed op zich is een niet onbelangrijk middel en ik denk dat zij meer verstand hebben van mensen en van steen dan van ziekenhuizen. Nu heb ik van de heer Conijn begrepen dat het hele woord "ziekenhuis" niet eens in het advies voorkomt, daar moeten wij dus niet meer over spreken. Laten wij dan spreken over zaken die wij al doen, zoals woonzorgcomplexen, woonzorgzones en wat dies meer zij.

**De voorzitter:** Vindt u het terecht dat wij op rijksniveau een speelveld aangeven waar u binnen hoort te blijven?

**De heer Van Leeuwen:** Ik maak onderscheid tussen de politieke discussie over de aanwending van het maatschappelijk bestemd vermogen. In deze term zit opgesloten dat de bestuurder en de samenleving, dus de politiek, daar een debat over voert en daarover afspraken maakt. Wat mij betreft zijn dit allemaal privaatrechtelijke afspraken. Of dat vervolgens betekent dat die onderneming die eigenaar is van dat vermogen, en niet meer mag doen dan conform de bestemming van dat vermogen acteren, lijkt mij onzin. Laat die onderneming vooral breed onderneemen.

**De voorzitter:** U zegt nu dat het BBSH een onzinnig instrument is, want daarin wordt dat neergelegd.

**De heer Van Leeuwen:** Dat zijn uw woorden.

**De voorzitter:** Laat ik het netter zeggen, u zegt: het is een privaatrechtelijke overeenkomst en dat is het BBSH niet. Dan vraag ik u of in uw ogen het BBSH nog wel nodig is.

**De heer Van Leeuwen:** Ik ben nog niet toe aan een afgerond oordeel daarover. Maar ik vind het buitengewoon interessant wat de laatste maanden allemaal verschijnt aan rapporten. Er is veel discussie over en dat brengt ons allen een stuk verder, ook in dit gesprek. Ik kan mij goed voorstellen dat veel zaken buitengewoon solide te regelen zijn via privaatrechtelijke afspraken waarbij uiteindelijk de regering, aangestuurd door de Kamer, nog wel eens een meer solide positie kan blijken te hebben dan op dit moment het geval is.

**De voorzitter:** Ik weet niet of ik u goed begrijp, maar u zegt nu dat uw voorkeur eventueel voor een privaatrechtelijk instrument is ontleend aan het feit dat het effectiever is. Maar vindt u dat de bestemmingsplicht uiteindelijk ook een verantwoordelijkheid is die op rijksniveau moet worden ingevuld, of beter op lokaal niveau?

**De heer Van Leeuwen:** Wij spreken over maatschappelijk bestemd vermogen altijd op nationaal niveau. Ik denk dat het logisch is over de aanwendingsmogelijkheden van dit vermogen met de nationale overheid te spreken. Vervolgens zal dat altijd een buitengewoon brede uitwerking moeten kunnen hebben en waar het om daadwerkelijke plannen gaat, geldt het adagium "wonen is een lokale aangelegenheid" en hebben wij de lokale belanghebbers. Waar nodig mondt dat uit in contracten, niet in de laatste plaats prestatiecontracten met de lokale overheid.

**De voorzitter:** Is uw voorkeur voor privaatrechtelijke overeenkomsten vooral principieel van aard of meer een effectiviteitsvraag?

**De heer Van Leeuwen:** Beide, en het mooie is dat je twee keer succes boekt als je ze combineert. Er zijn sprekers geweest die zich hebben uitgesproken, heb ik uit de krant vernomen, op een wijze waar ik een feest van herkenning bij had. In mijn

positie moet ik altijd wat terughoudender zijn. Ik denk dat dat ook bijdraagt aan de helderheid. Laten wij niet lang om de hete brij heen draaien.

**De voorzitter:** Kunt u zeggen wat u hebt gelezen en wat u heeft aangesproken?

**De heer Van Leeuwen:** Wij zijn het met elkaar eens en daar is het RIGO ook volstrekt helder in. Het RIGO refereert aan een prima definitie. Het zijn private rechtspersonen, dus het vermogen is het uitsluitende eigendom van die private rechtspersonen. Maar, er komt altijd direct een komma en daarom is het niet zo'n relevante opmerking, totdat u andere scenario's inbrengt. Vervolgens spreken wij met elkaar conform statuten en een arrangement met de overheid, los van de vraag hoe wij dat organiseren, dat dit een maatschappelijke bestemming heeft. Ik heb al aangegeven dat er geen twijfel over is, dat wij ons met de samenleving verstaan over die maatschappelijke bestemming.

**De heer Van Bochove:** Ik trek nog even de redenering door en ik refereer aan een krantenartikel dat ik heb gelezen: "U als overheid hebt geen enkele zeggenschap over de corporatie en u als overheid kan geen enkele corporatie tot stappen dwingen." Dit kan de brancheorganisatie ook niet en dit betekent dat u zegt "dit is weliswaar een constatering van sommigen in dit debat hier geweest, maar ga er bij mij nu maar van uit dat ik als voorzitter van die brancheorganisatie aangeef dat bij ons de wil is via privaatrechtelijke overeenkomst die afspraken te maken die nodig zijn om dat kapitaal ook maatschappelijk aan te wenden". Vat ik het zo goed samen?

**De heer Van Leeuwen:** Niet helemaal, met alle respect, er zitten enkele kwalificerende opmerkingen in die aan mij worden toegeschreven. De maatschappelijke bestemming ligt al vast en het is een idee-fixe dat een bestuurder op zijn eigen houtje die maatschappelijke bestemming een invulling kan geven die ver buiten of zelfs in strijd is met de statuten.

**De heer Van Bochove:** De heer De Rue zei gisteren "wij moeten juist de

maatschappelijke organisatie erachter zetten, om de bestemming van dat maatschappelijk kapitaal ook echt te borgen. Want een stichting heeft wel een aantal aannames, maar juist door erbij te zeggen dat het een maatschappelijke onderneming is, juist doordat in een rapport waarin uw naam ook nog wordt genoemd, is vastgelegd dat dit ook wettelijk moet worden geborgd, juist dan kan je het echt garanderen”.

De heer **Van Leeuwen**: Zeker, en die kwalificerende opmerking neem ik graag over. Maar dat is dan wel een borging in het Burgerlijk Wetboek waarbij een aantal eisen wordt gesteld aan die onderneming, wil zij zich een maatschappelijke onderneming noemen. In dat rapport staat nergens dat één van de eisen is dat je de zeggenschap over het vermogen weggeeft.

De heer **Van Bochove**: Dat klopt, maar u zei dat het kapitaal al maatschappelijk gebonden is. Wij kwamen gisteren tot de conclusie dat je bij maatschappelijke ondernemingen de conclusie kunt trekken dat het kapitaal maatschappelijk gebonden is en dat dit bij een stichting, zoals dat nu nog vaak het geval is, vaak veel diffuser is. Daarom refereerde ik aan het doorstarten van die corporaties naar maatschappelijke ondernemingen en dergelijke.

De heer **Van Leeuwen**: Daar ben ik het helemaal mee eens. Ik heb al eerder in een ander rondetafelgesprek de Kamer opgeroepen niet te wachten tot de minister van Justitie uitgedacht is, maar vooral het initiatief te nemen dat advies om te zetten in een initiatiefwet. Als die bestemming vastligt – natuurlijk praat je met de samenleving en met de politiek over een bestemming en maak je daarover een afspraak – komt de principiële vraag aan de orde wat voor soort afspraak dat is. Die is tweezijdig, want de één als eigenaar van dat vermogen en de ander als representant van de samenleving moeten samen over die reikwijdte debatteren en daaruit zien te komen. Dan lijkt het nogal voor de hand liggend dat je daarover een overeenkomst sluit en die eenzijdig gaat opleggen. Je kunt je wel rijk rekenen, maar uiteindelijk zal blijken – hoor De Rue, Klop en anderen – dat het RIGO-rapport niet past in de rechte lijn die

kan worden getrokken tussen de rapporten van de WRR, de SER en het CDA.

De **voorzitter**: De heer Stadig is inmiddels ook aangeschoven. Ik ga even door met mevrouw Van Veen. Spreekt het u aan zoals het nu wordt voorgesteld?

Mevrouw **Van Veen**: Absoluut niet. Ten eerste vinden wij dat het BBSH een aantal betere regels moet opschrijven. Als verder deze sector wordt vergeleken met andere sectoren, is de bijzonderheid daarvan dat de bekostiging door woningcorporaties nagenoeg uit de huuropbrengst komt. Het is toch vaak zo in het land dat wie betaalt, bepaalt. Maar dat is juist niet zo in deze sector. Bij de positie en de zeggenschap van huurders over de prestaties van corporaties valt er een wereld te winnen als het erom gaat wie ervoor moet zorgen dat die corporaties moeten kunnen blijven draaien, inclusief het maatschappelijk opgeslagen vermogen.

De **voorzitter**: Er komen nu drie varianten op tafel. De eerste variant is die van de heer Van Leeuwen, de maatschappelijke onderneming die met de overheid een privaatrechtelijke afspraak maakt over het aanwenden van het vermogen. De tweede variant is die waarin het speelveld wettelijk wordt vastgelegd en waarin de invulling daarbinnen een lokale zaak is. U brengt nu een derde variant in, dat het niet alleen gaat om de corporatie en een overheidspartij, maar dat de huurders een belangrijke rol spelen omdat zij eigenlijk de eigenaren van die tent zijn.

Mevrouw **Van Veen**: Voor een groot deel. Het is niet zo – en dat is ook nooit de opvatting van de Woonbond geweest – dat er een monopoliepositie is, maar het is natuurlijk te gek voor woorden als je bedenkt dat het huurders zijn die ervoor zorgen dat corporaties kunnen functioneren, terwijl de huurders alleen maar een soort adviesbevoegdheid hebben. Het is geen zeggenschap. Juist op dat punt had er al lang verbetering moeten komen. Wij weten al sinds de evaluatie van Heerma, met de verzelfstandiging, dat daarin nu eens een keer een kanteling zou moeten komen. Dat is het eerste wat er moet gebeuren,

want huurderorganisaties en huurders kunnen beoordelen wat corporaties doen op voor hen belangrijke terreinen. Of het nu om fusies gaat, om herstructurering, enzovoort, de kernvraag is wie bepaalt wat corporaties doen, en wie dat toetst en controleert. Onze denkrichting is eigenlijk dat op lokaal niveau de gemeente een woonvisie ontwikkelt met de betrokken partijen. De woonvisie is het kader waarbinnen de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties kunnen worden gemaakt. In onze visie zou de gemeente prestatieafspraken moeten maken met individuele corporaties en de met belanghebbende huurderorganisatie, en niet met het collectief van corporaties. Een corporatie is in ons opzicht volkomen vrij om met iedereen allerlei relaties aan te gaan.

De heer **Van Bochove**: U gedraagt u zich als een Don Quichotte. U vecht tegen windmolens. In veel gesprekken heb ik steeds te horen gekregen dat huurders klanten zijn en u beweert nu dat huurders eigenaren zijn, ik zet het even provocerend neer.

Mevrouw **Van Veen**: Dat heb ik niet gezegd. Als ik dat wel had gezegd, dan had ik natuurlijk gepleit voor volledige zeggenschap. Ik heb de bijdragen ook gehoord. Het vreemde in deze discussie is dat een aantal sprekers de repressiviteit en het functioneren van huurderorganisatie aan de orde stelde, terwijl als je naar het BBSH kijkt, het ook gaat om het betrekken van huurders bij het beleid en beheer, de verantwoordelijkheid van corporaties. Ik ben het ermee eens dat niet alle huurderorganisaties goed functioneren, net als niet alle corporaties goed functioneren. Maar dan nog kun je onderkennen wat het belang is van de corporatie, ervoor te zorgen dat de zeggenschap goed wordt gefaciliteerd. Daar is geen sprake van.

De **voorzitter**: Daar ben ik de weg kwijtgeraakt. Eerst zegt u dat huurders eigenlijk eigenaar zijn en al pratend zegt u eigenlijk iets anders; huurders moeten meer zeggenschap krijgen over de prestaties. Vanochtend is hier bijvoorbeeld gezegd dat je als huurders eigenlijk als blok je eigen beheerder moet kunnen kiezen. Als die beheerder geen goede prestatie levert, zou je een andere

beheerder of corporatie moeten kunnen kiezen. Maar als het gaat om de opvang van dak- en thuislozen, zou het vreemd zijn dat huurders daar voor of tegen zouden kunnen zijn, want dit is toch een publiek belang? Waarover zouden huurders wel zeggenschap moeten hebben en waarover niet?

Mevrouw **Van Veen**: Daarom geef ik de gemeente ook een rol in het tot stand komen van de gemeentelijke woonvisie, omdat dan ook het brede publieke belang aan de orde komt. Wij kunnen natuurlijk meteen met verhalen komen dat het niet overal zo gebeurt. Voor de Woonbond is de gemeentelijke woonvisie een belangrijk kader voor het maken van de prestatieafspraken tussen de corporatie, de gemeente maar ook de huurderorganisatie. Het zijn heel vaak één-twee afspraken.

De heer **Van Bochove**: Een corporatie heeft stakeholders. Dat kunnen zorginstellingen zijn, maar ook huurders en andere partijen. Nu zegt u dat de gemeente afspraken moet maken met twee stakeholders, de corporatie en de huurders. Zou de gemeente niet eerder afspraken moeten maken met de corporatie die ervoor moet zorgen dat zij zich met zijn stakeholders verstaat en op basis van die samenhang een deal sluit? Is dat niet veel logischer?

Mevrouw **Van Veen**: Wie zijn die stakeholders van de corporatie?

De **voorzitter**: Dat bent u onder andere, en zorginstellingen.

Mevrouw **Van Veen**: Nee, dat is niet hetzelfde. De relatie huurder-verhuurder is een andere relatie dan die van alle andere partijen. Dus dat moet op de eerste plaats al helder worden gemaakt. Daar word ik de laatste tijd een beetje gek van, dat constant maar door elkaar gooien van alles. De situatie moet duidelijk blijven. Je hebt de primaire relatie huurder-verhuurder, je hebt de gemeente die een eigenstandige positie heeft en dan heb je aan de zijde van de stakeholders de zorginstellingen, de maatschappelijke opvang, de politie en aan de vraagkant de cliëntenraden, de patiëntenraden. Die mogen best onderscheiden worden.

De heer **Van Bochove**: U behoort

niet tot de stakeholders, dat is duidelijk

De **voorzitter**: Wij gaan nu in gesprek met wethouder Stadig van de gemeente Amsterdam. Een van de spanningen die alle dagen hier op tafel ligt, is dat de gemeenten vinden dat zij eindverantwoordelijk zijn voor de woonvisie, terwijl corporaties klagen dat als de gemeente haar werk niet goed doet, zij hun werk niet goed kunnen doen. Hoe moet dit duivelse dilemma worden opgelost?

De heer **Stadig**: In mijn beleving is het wel de gemeente die de opgave formuleert als lokaal democratisch orgaan. Het is wel heel fijn als je dat als gemeente zonder meer dwingend kunt opleggen, maar je moet wel toegeven dat corporaties soms in redelijkheid bepaalde opgaven niet kunnen doen of dat de gemeente bepaalde vragen in redelijkheid niet kan stellen. Dit betekent dat je een scheidsrechter nodig hebt die beoordeelt of zich dat voordoet. Het ideale geval is dat de gemeente een opgave formuleert en dat de corporatie het daarmee eens is, er geld voor heeft en er morgen aan wil beginnen. Gemeenten willen nog wel eens overvragen en corporaties willen nog wel eens lui zijn, dan is dus een scheidsrechter nodig. Dat is wat mij betreft niet het Rijk, want dat heeft zich in de afgelopen twintig jaar gediskwalificeerd op dit punt. Ik denk aan een professionele club van mensen die weten waar het over gaat, een menging uit de wereld van corporaties, van gemeenten en van de huurders. Deze scheidsrechter krijgt die rol en kan op een gegeven moment zeggen wanneer iets onredelijk is. Als de scheidsrechter oordeelt dat een corporatie zich onredelijk opstelt en daarin volhardt, ontstaat een probleem waar het Rijk het systeem bewaakt en moet zorgen dat de processen ordelijk verlopen. Dan vraag je je af wat de ultieme sancties zijn. Dat kan zijn dat de corporatie geen geld heeft, dan moet het Rijk daarvoor zorgen, ik zeg het even kort door de bocht. Als de corporatie niet wil, moet je denken aan zaken zoals: de bestuurder eruit, dat lijkt mij wel een moderne aanpak. Al die directeuren zijn tegenwoordig bestuurder, dus hup, weg ermee en dat moet het Rijk dan ook kunnen doen, waarna er iemand anders wordt neergezet.

Een andere route is de verplichte fusie in het geval van een corporatie die heel rijk is en niets doet. Dat zou de Kamer dan ook moeten kunnen opleggen. Wat de Kamer volgens mij niet moet doen, is al die prestaties optellen en kijken of het landelijk klopt. Dat is de grote verwarring.

De **voorzitter**: Mevrouw Meindertsma, ik zie hier wel een soort overeenstemming tussen wat de heer Van Leeuwen zegt en wat de heer Stadig zegt. Wij hebben vandaag en gisteren ook mensen gehoord die menen dat uw vereniging dan op de proppen komt. Of vindt u dat u dan al eerder in zicht komt?

Mevrouw **Meindertsma**: In het rapport van de heer Conijn wordt op geen enkele manier aandacht besteed aan de rol van het interne toezicht in de sector. Dat vind ik een tekort van het rapport. Ik vind dat je goed moet nadenken over een professionele rol van het interne toezicht in de corporatiesector. Het begrip "toezicht" wordt uitsluitend op het externe toezicht van toepassing verklaard. De legitimiteit van het intern toezicht wordt natuurlijk in eerste instantie door het bedrijf zelf verleend. Maar dat wil niet zeggen dat die geen verantwoordingsplicht heeft.

De **voorzitter**: Vindt u het een goed idee als je een arbitrage toepast in zo'n concrete situatie? Als in de arbitrage wordt uitgesproken dat de gemeente gelijk heeft en de corporatie niet, wie moet er dan geadresseerd worden?

Mevrouw **Meindertsma**: Ik vind het wel interessant dat altijd het voorbeeld van Transvaal wordt genoemd. Dat duidt erop dat er weinig concrete voorbeelden genoemd kunnen worden waar dit op zou kunnen gaan. Ik vond het goed in het rapport te lezen dat er gemeenten zijn die geen prestatieafspraken maken, maar er zijn ook gemeenten die dat wel doen. Ik noem het voorbeeld van de gemeente Utrecht, waar twee jaar wordt gepraat over prestatieafspraken en waar vervolgens niets mee gebeurt. Dat ligt niet alleen aan de corporaties, maar ook aan de gemeente en ook aan de richtlijnen en de ambities van het Rijk.

De **voorzitter**: U hoeft ons niet meer te overtuigen dat het genuanceerd ligt, alle vier de genoemde combinaties komen voor. Dat hebben wij allemaal gehoord. Nu is de vraag hoe het kan worden opgelost.

Mevrouw **Meindersma**: Niet door weer nieuw toezicht op toezicht. Geef dan de provincie maar een rol. Het merendeel van de corporaties werkt niet alleen lokaal, maar vooral ook regionaal.

Mevrouw **Van Veen**: Je kunt al veel ondervangen door te werken aan verbetering van het interne toezicht. Onzes inziens zou je ernaar kunnen streven het interne toezicht onafhankelijker te maken dan het nu is. Dat is het nu niet, het kent te veel coöptatie en dat moet je niet willen. Het betekent voor ons dat je zelfs het voordrachtsrecht zou moeten uitbreiden, dat je zou moeten hebben vanuit de gemeente, vanuit de stakeholders in het interne toezicht, maar maak het onafhankelijk.

De **voorzitter**: Is het nu wel of niet een goed instrument? Ik hoor de heer Stadig en de heer Van Leeuwen zeggen dat het een goed instrument is, dan zijn wij toch eigenlijk dom als wij dat instrument niet zouden invoeren?

De heer **Van Leeuwen**: De heer Stadig noemde een voorbeeld waarvan ik niet helemaal weet of wij het echt eens zijn. Hij koos de casus waarbij de gemeente overvraagt of waar de corporatie lui is. Ik heb twee vragen voor hem: geldt het wat u betreft ook wederzijds, dat zowel de corporatie het initiatief kan nemen en de gemeente mee kan nemen naar arbitrage als andersom? Daarmee samenhangend wijs ik op de stelling van de heren Priemus en De Ridder dat je gemeenten nooit kunt opknopen aan arbitrage. Hoe gaat u dat dan regelen?

De heer **Stadig**: Wij zijn niet gelijk, gemeenten zijn autonome overheidsorganen en corporaties zijn corporaties. Die situatie is niet symmetrisch. Wat mij betreft gaat het om de verschoonbaarheid van de corporatie. De gemeente maakt het bijvoorbeeld onmogelijk dat de corporatie haar afspraken nakomt; dat komt dan bij de arbitragecommissie terecht, die oordeelt dat de gemeente nalatig is geweest,

waarmee de corporatie verschoond is in zijn toezichtrelatie naar boven toe. Je kunt de zaak niet omdraaien en stellen dat datzelfde orgaan de gemeente opdrachten kan geven, dan ga je dwars door het hele staatsrecht heen en dat kan dus niet.

De heer **Van Leeuwen**: Voorzitter, dan was u iets te snel met de conclusie dat wij het eens zijn. Ik begrijp het probleem van het staatsrecht wel, maar je kunt dat een beetje oplossen door daarbij samen afspraken te maken. Wij zijn in overleg met de minister en de VNG om het vrijblijvende karakter er wat af te halen. Een van de vormen waaraan gedacht wordt, is of arbitrage als instrument kan worden aangereikt aan lokale partijen op basis van de gezamenlijke afspraak dat wij dat met elkaar willen. Dan zou het wellicht in het staatsrecht in te passen zijn, omdat u zichzelf dan bindt. Daartoe bent u dan in staat, want u bent autonoom zoals u stelde.

De heer **Stadig**: Ja, dat zou je civielrechtelijk dan vorm moeten geven, dat zou kunnen.

De heer **Van Leeuwen**: Nu worden wij het helemaal eens.

De **voorzitter**: In het verlengde hiervan kan hetzelfde gesteld worden tussen huurders en corporaties. Eerst moet dan de vraag gesteld worden of huurders nu stakeholders zijn, eigenaren of klanten.

Mevrouw **Meindersma**: De doelgroep van beleid van de corporatiesector wordt ergens vastgesteld. Voor deze doelgroep moet voldoende medezeggenschap en verantwoordelijkheid worden neergelegd. Dat kan veel beter dan nu gebeurt. Dat moet niet worden geïnstitutionaliseerd, want ik moet zeggen dat in onze praktijk de actieve leden van de huurderorganisaties toch een gering deel vertegenwoordigt van de doelgroep waarover wij spreken. Huurderorganisaties zijn belangrijk, maar je zult ook andere vormen van medezeggenschap en medeverantwoordelijkheid moeten neerleggen. Ook oude vormen van inspraak zijn daar niet meer aan de orde. Er zal wat geëxperimenteerd moeten worden en het moet uitdrukkelijk een opdracht zijn die je meeneemt vanuit het nationaal

niveau, vanuit het gemeentelijk niveau en vanuit de eigen opdracht als intern toezichthouder dat je naar vormen zoekt om dat te doen. Ik vind de doelgroepen van beleid wat anders dan de belanghouders in de zin van de andere professionals waarmee je werkt. Ik vind dat het gaat over drie categorieën: overheid, anderen waarmee je werkt, en de doelgroep van beleid.

De heer **Van Leeuwen**: Ik zit op onderdelen dichter bij u en mevrouw Van Veen. U maakte een interessante opmerking, die ik er even wil uitlichten, namelijk dat je over je eigen blok anders tegen de positie van de bewoner aankijkt dan wanneer je bezig bent met het huisvesten van daklozen. Dat is iets wat wij even moeten vasthouden. Over welk soort activiteit van de onderneming spreken wij? Een andere insteek is het schaalniveau. Dat zit ook in dat blok en daar moeten wij weer eens met een frisse blik naar kijken en openstaan voor andere bevindingen. Als wij zeggen, dit zijn uiterst belangrijke onderwerpen en wij moeten dat soort verantwoordelijkheden terugleggen bij de burger en hun maatschappelijke organisaties, dan moeten wij ook nadenken over vormen waarbij de punten die er voor de burger toe doen, ook gerespecteerd worden. We moeten zorgen dat wij vormen vinden waarbij wij in de buurten, wijken of op blokniveau tot nieuwe modellen kunnen komen waarin de bewoners veel meer zelf de regie kunnen voeren.

Dat is heel anders dan op het niveau van de gemeente, waar een vestiging zit van die corporatie. Ik beperk mij even tot de wat grotere corporaties. Dat is weer een heel ander schaalvraagstuk met de vraag wie dan welke rol vervult op concernniveau. Ik denk dat het helpt. Ik mag zelf even blijven nadenken terwijl ondertussen de commissie-Leemhuis daar ook ongetwijfeld zinvolle adviezen over gaat geven. Op verschillende vragen heb ik antwoord gegeven, terwijl ik in spannende afwachting ben van het advies van de commissie-De Boer. Ik roep u op dat ook te doen.

De **voorzitter**: Over de legitimiteit van het intern toezicht werd net iets gezegd. Dit toezicht is niet altijd overal geweldig. Stel dat het intern

toezicht nalaat actie te ondernemen na het constateren van disfunctioneren? Wat moeten wij daarmee doen? Hebben wij dan gewoon pech of zijn er mechanismen om daarmee om te gaan? Mijnheer Stadig, welk mechanisme zouden wij volgens u landelijk moeten creëren om dit soort zaken op te lossen?

De heer **Stadig**: Ik heb de neiging om dat intern toezicht als des corporatie op te vatten. Dat zit voor mij binnen de organisatie en heeft veel te maken met continuïteit en bedrijfsvoering. Ik heb dus niet zozeer de neiging daarnaar te kijken als het gaat om toezicht houden op prestaties.

De **voorzitter**: Dan kom ik zo bij u terug als wij over het extern toezicht komen te spreken.

Mevrouw **Van Veen**: Ik vind het juist wel goed dat wij daar iets over zeggen, juist omdat wij het systeem hebben gemaakt dat de directeur-bestuurder een behoorlijk eigenmachtige positie binnen de corporatie heeft. Dan hebben de huurders er belang bij, maar ook de gemeente, als het intern toezicht zo onafhankelijk mogelijk wordt gemaakt. Gelukkig wordt dit nu meer opengebrouwen. Men fulmineert tegen het voordrachtrecht van huurders, terwijl de huurdercommissaris er zonder ruggespraak zit en aan het profiel dient te voldoen en even professioneel dient te zijn als alle andere via coöptatie in de raad van toezicht benoemde mensen. Vanuit die gedachte kwamen wij erop of het niet beter is het een breder draagvlak te geven, juist vanwege het belang van dit maatschappelijk ondernemen, als je toegaat naar het systeem om er voordrachtrecht van te maken. Laat er vanuit de kant van de overheid ook een voordracht komen voor zo'n raad van toezicht en ook vanuit de stakeholders. Dan gooi je de situatie open.

De **voorzitter**: Dat is een helder punt. Mevrouw Meindertsma, hoe zou u het doen?

Mevrouw **Meindertsma**: Ik denk dat er nog een heleboel te verbeteren is aan de professionalisering van het intern toezicht. Een vereniging waar ik voorzitter van ben, doet daar ook

zijn uiterste best voor met steun van allerlei anderen. Ik ben ervan overtuigd dat een goed professioneel intern toezicht absoluut niet limitatief alleen op voordracht kan worden samengesteld, het moet allereerst gaan over de profielen van de toezichthouders. En laat de toezichthouders maar in openbaarheid af en toe verantwoording afleggen voor de wijze waarop zij het toezicht uitoefenen. Daar kunnen wij best over nadenken.

De heer **Van Leeuwen**: Over sommige vragen hebben al eerder wijze organen nagedacht. In het SER-advies wordt dringend geadviseerd het toezicht volkomen onafhankelijk te maken. Daarmee wordt niet de onafhankelijkheid van mevrouw Van Veen genoemd, maar onafhankelijkheid zonder voordrachtrecht.

Vervolgens zetten zij geen punt maar een komma, want zij vinden dat belanghouders dan wel een behoorlijke stem moeten hebben als zij vinden dat de club niet functioneert. Het begint ermee dat eerst de bestuurder wordt aangesproken en als dat geen effect heeft de intern toezichthouder. Ik vind het woord "intern" altijd vreemd, laten wij nu toch eens normaal professioneel spreken over "raad van commissarissen". Als die raad op zijn handen blijft zitten, moet je een voorziening hebben dat je nog ergens terecht kunt. Daar is een zoektocht naar. Je zou het kunnen zoeken in de vorm van naming and shaming op basis van de visitatie die al even langs kwam.

Je zou het ook kunnen zoeken in de vorm van belanghouders die daar hun eigen positie bij hebben. We zijn daar geen groot voorstander van, maar het zit wel in het SER-advies. Je zou het verder kunnen zoeken in wat in de zorg inmiddels al bijna gemeengoed is, namelijk dat je naar de Ondernemingskamer kunt. Maar hoe dan ook – dat ben ik met mevrouw Van Veen eens – de belanghouders, inclusief huurders, moeten invloed kunnen uitoefenen als zij vinden dat het toezicht faalt. Als zelfs de belanghouders niet ingrijpen, is er nog een extern toezichthouder en daar hebben wij weinig nieuws voor nodig. Wij hoeven maar om ons heen te kijken en zien dan Zwolle, Hengelo, Den Bosch, Lisse, waar iedere keer in overleg of in opdracht een bewind-

voerder wordt aangesteld, of in opdracht van de minister een commissaris wordt toegevoegd met speciale bevoegdheden.

De **voorzitter**: Wat moeten wij bij het extern toezicht nog regelen?

De heer **Stadig**: Extern toezicht zit nu bij VROM; dat vind ik niet geweldig functioneren en ik stel voor dat er iets wordt gemaakt zoals de Verzekeringskamer, die vooral inhoudelijk deskundig en onafhankelijk functioneert. Dat kan hetzelfde zijn als de scheidsrechter waar ik eerder over sprak.

De heer **Van Bochove**: Het Centraal Fonds bijvoorbeeld?

De heer **Stadig**: Gemengd van samenstelling wat mij betreft. Het Centraal Fonds is alleen van de corporaties, dus dan zou ik het iets willen verbreden qua samenstelling.

De **voorzitter**: Dit is niet correct. Het is een zbo.

Mevrouw **Van Veen**: Ik denk dat het belangrijk zou zijn het Centraal Fonds ook de effectiviteit te laten meten en niet zoals het nu gaat, het verslag doen van de efficiëntie en de rechtmatigheid. Het zou belangrijk zijn daar de inhoud bij te betrekken, de maatschappelijke prestaties. Daarbij komt wel de vraag op of de minister dit moet doen. Ik vind het belangrijk dat de minister zich uitspreekt als de maatschappelijke prestaties onder de maat zijn en niet als het om de efficiëntie gaat of de rechtmatigheid.

Mevrouw **Meindertsma**: Ik heb ook kennis genomen van wat er in de diverse adviezen staat. Het lijkt mij interessant daar de komende maanden nog mee bezig te zijn.

De heer **Van Leeuwen**: Ik wil dit vraagstuk graag een andere keer bespreken. Het is een sluitstuk. Je loopt het risico dat oneliners een eigen leven gaan leiden. Ik wil graag een keer analyseren wat er nog nodig is bovenop een twee keer triple-A gewaardeerde WSW, zet daar eventueel nog De Nederlandse Bank tegenaan als toezichthouder en dan is dat hele traject solide. Ik heb zo mijn opvatting hoe je zou moeten omgaan als een club financieel in moeilijkheden verkeert.

Dat lijkt mij iets wat terug moet naar de bedrijfstak. De heer Stadig heeft een goed geheugen, het Centraal Fonds is wel jarenlang van de bedrijfstak geweest.

Dan heb je nog de vraag of er voldoende effectiviteit is; die vraag moet je ook opbouwen vanaf het intern toezicht naar de belanghouders. Uiteindelijk gaat het om de vraag of er nog reden is om te zeggen dat het om evident handelen gaat in strijd met de statuten. In dat geval kan de minister wat mij betreft ook een bewindvoerder aanstellen. In beide uitersten – niets doen en er een zootje van maken – moet de minister kunnen ingrijpen. Ik ben het eens met Stadig dat het Rijk niet opeens in het potje moet gaan lopen roeren als de optelsom van alles wat lokaal, en dus democratisch gelegitimeerd, tot besluitvorming is gekomen. Ga nu eens een keer echt decentraliseren.

De **voorzitter**: Hartelijk dank voor uw komst. U zult zien wat wij hiermee doen bij het debat in mei of juni met de minister over de organisatie van de overheid in relatie met de corporatiesector.

Sluiting 15.00 uur.