

**Talis-debat: De politieke toekomst van de woningcorporatie**  
**Maandag 12 februari**  
**Verslag: Cindy Cloin**

**De corporatiesector ligt al jaren onder vuur. Het verwijt: de woningcorporaties hebben te veel geld waar ze te weinig mee doen. Onder druk van de politiek - die in het nieuwe regeerakkoord dreigt met afroaming van het eigen vermogen van de corporaties - lanceerden ze plots allerlei initiatieven om miljarden te investeren in kwetsbare wijken. Achter deze schermutselingen schuilt de vraag wat precies de positie is van de woningcorporaties. In LUX werd geïventariseerd wat de politiek nu eigenlijk wil van de corporaties en vice versa. De partijen kwamen verrassend nader tot elkaar: de corporatiesector kan beter presteren als er heldere kaders, duidelijke prestatieafspraken en strenger toezicht komen.**

Het wederzijds vertrouwen tussen de politiek en de corporaties leek niet groot, voorafgaand aan het debat over de politieke toekomst van de woningcorporatie. De meest gehoorde kritiek op de sector is dat zij te weinig bouwen voor lagere inkomensgroepen en te weinig investeren in achterstandswijken. En dat terwijl ze niet bepaald te klagen hebben over gebrek aan geld. “In de media is sprake van een nationale hetze tegen woningcorporaties, en daar erger ik me aan”, zegt Jolande Tjihuis, directeur van woonbedrijf Ieder1 uit Zutphen.

Talis-directeur Kees Strik: “Vreemd genoeg merk je daar op lokaal en regionaal niveau weinig tot niets van. Maar blijkbaar hebben we op landelijk niveau een probleem met ons imago.”

George de Kam, bijzonder hoogleraar maatschappelijk ondernemen met grond & locaties aan de Radboud Universiteit, heeft wel een idee waardoor dat is ontstaan. “Het probleem van de corporaties is hun hybride karakter, hun positie tussen de markt en de overheid. Ze hebben het geluk dat ze ruim tien jaar geleden bij de brutering 2,5 miljoen woningen in bezit hebben gekregen die sindsdien razendsnel in waarde zijn gestegen. Hun vermogen is enorm en daarover gaat de discussie. Hoe ga je dit vermogen inzetten? Op lokaal niveau komen de partijen daar vaak prima uit met elkaar. Op landelijk niveau wordt het een ander verhaal.” De aankondiging dat de woningcorporaties miljarden gaan investeren in herstructurering en de leefbaarheid van wijken, komt dan ook niet als een verrassing. Als de corporaties niets doen, zal de landelijke politiek hen mogelijk dwingen het vermogen in te zetten.

### **Onduidelijkheid over verwachtingen**

Beide corporatiedirecteuren herkennen zich niet in de verwijten die worden gemaakt in de richting van de sector. Tjihuis: “Vaak is helemaal niet bekend wat we eigenlijk doen. Ieder1 heeft de afgelopen jaren twintig keer meer woningen gebouwd dan de gemiddelde corporatie. Daarnaast nemen we vier herstructureringsgebieden voor onze rekening waarover we duidelijke afspraken hebben gemaakt met de gemeente, die verder gaan dan alleen het bouwen van woningen. We voeren de regie en zijn zo indirect medeverantwoordelijk voor zaken als de afname van de werkloosheid.”

Strik noemt Talis ook een actieve corporatie die volop bouwt en aandacht besteedt aan leefbaarheid, maar hij erkent dat dit niet voor elke woningcorporatie geldt. “De sector in zijn geheel kan beter presteren, maar dan moeten er wel een paar zaken geregeld worden. Gebeurt er niets dan zullen er her en der corporaties over de schreef blijven gaan.”

Vanuit woningcorporaties klinkt regelmatig de klacht dat onduidelijk is wat hun taken en verantwoordelijkheden zijn. “Het ontbreekt op dit moment aan een helder landelijk kader. Wat wordt er precies van ons verwacht, hoeveel ruimte krijgen we om ons daadwerkelijk als

maatschappelijk ondernemer op te stellen?” vraagt Strik zich af. “Ik kan prima met het Besluit Beheer Sociale Huursector uit de voeten, maar geef me dan ook de ruimte om dit te doen.”

Het verbeteren van de prestaties valt of staat niet alleen met een helder kader. Er is kritiek vanuit de corporaties op gemeenten die soms hun rol niet goed invullen. En dat belemmert het functioneren van de corporatie aanzienlijk, vindt Tjihuis. “Gemeenten zouden verplicht moeten worden een woonvisie op te stellen, zodat duidelijk is wat er wordt verwacht op het gebied van wonen. Als corporatie heb je veel met de gemeente te maken en die processen lopen niet altijd makkelijk. Wanneer je als bondgenoten aan de slag gaat, met duidelijke prestatieafspraken op papier, zou je meer kunnen bereiken in kortere tijd. Deze moeten niet alleen gaan over de stenen, maar ook over een bredere aanpak van een wijk.”

Pas als het kader en de afspraken op tafel liggen, kun je er een corporatie op aanspreken als deze niet worden nageleefd, zo vinden Strik en Tjihuis. “Als een corporatie niet functioneert, moet het vervolgens mogelijk zijn de Raad van Commissarissen naar huis te sturen. Op dit moment is er geen mogelijkheid om in te grijpen bij een slecht presterende corporatie.”

### **Afspraken op lokaal niveau**

Staf Depla, Tweede Kamerlid voor de PvdA, kan zich grotendeels vinden in de punten die de corporatiedirecteuren vanavond aankaarten. “Laat ik vooropstellen dat wij er in Den Haag niet op uit zijn om een hetze te voeren tegen de corporaties. Ik zie veel corporaties die goed werk doen, maar ik zie ook nog veel mensen in slechte buurten wonen. Daar kunnen we niet omheen. De corporatie kan in deze buurten een belangrijke bijdrage leveren aan een beter perspectief voor de bewoners.”

Daar is Bas-Jan van Bochove, Tweede Kamerlid voor het CDA, het mee eens. “Er wordt bij de landelijke politiek geklaagd dat er geen afspraken zijn te maken met de corporaties, dat huurders worden geschoffeerd of dat er niet genoeg betaalbare woningen worden gebouwd. Wij worden gevraagd om iets te doen. Maar ik vind dat die afspraken eigenlijk op lokaal niveau zouden moeten worden gemaakt. Niet alleen tussen de gemeente en de corporatie, maar ook met andere partijen die woningen bouwen, onderwijs- en zorginstellingen.”

Depla: “Maar ik zou als rijksoverheid wel wat te zeggen willen hebben over bijvoorbeeld de betaalbaarheid en het type woningen dat wordt gebouwd.”

Als de gemeente ervoor kiest géén woonvisie op te stellen, mag er niet geklaagd worden over het feit dat de corporatie te weinig doet, is de mening van Depla. Van Bochove zegt te betreuren dat hij nog geen middel heeft gevonden om vanuit Den Haag gemeenten hiertoe te verplichten. Volgens De Kam zijn er wel mogelijkheden: je kunt als rijksoverheid een woonvisie als voorwaarde stellen om middelen te ontvangen uit de pot voor stedelijke vernieuwing, zegt hij.

Jos van der Lans, publicist en Eerste Kamerlid voor GroenLinks, vindt dat alleen het eisen van een woonvisie niet voldoende is. “Er moeten ook inhoudelijke criteria zijn waaraan zo’n woonvisie moet voldoen. Er moeten raameisen worden gesteld op landelijk niveau en dat moet vervolgens lokaal worden ingevuld.”

### **‘Geen pleister voor elke maatschappelijke kwaal’**

“Er moet veel gebeuren in de wijken en daar moeten wij zeker ons steentje aan bijdragen”, vindt Strik. “De laatste jaren zie je een verschuiving in het denken over wie verantwoordelijk is voor wat. In het verleden werd het taakveld ‘leefbaarheid’ anders gedefinieerd. Als corporatie speelde je amper een rol, het kwam vooral op het bordje van de gemeente. Nu is dat steeds meer ook in onze richting geschoven.”

Corporaties kunnen echter niet de pleister zijn voor elke maatschappelijke kwaal, vindt Tjihuis. “Wel kunnen we een belangrijke rol spelen en als hefboom fungeren om bepaalde

processen in gang te zetten. Er is vooral lef nodig vanuit de corporaties en de politiek om dingen aan te pakken.”

Volgens Van der Lans is er sprake van een boekhoudkundige behoudzucht bij veel corporaties. “De financiën staan altijd voorop. Ik zou zeggen: laat ze meer risico nemen, met dat geld komt het wel goed. Die ruimte moeten ze krijgen.”

Depla en Van Bochove zijn het erover eens dat er een helder kader moet komen waarbinnen de corporatie alle ruimte heeft om de maatschappelijke opdracht uit te voeren. “We gaan dat regelen met dit kabinet”, zegt Depla. “We gaan de missie van de corporaties scherp formuleren en verder mogen ze alles doen. Maar doen ze te weinig, dan zullen ze daar op worden aangesproken.”

De politici beamen dat de BBSH verouderd is en te weinig duidelijkheid biedt over taken en verantwoordelijkheid van woningcorporaties. Van Bochove: “Die mag wat mij betreft over de schutting.”

### **Toezicht moet strenger**

Het is duidelijk dat er de komende jaren meer wordt verwacht van de woningcorporaties dan sec investeren in stenen. Van Bochove: “De corporatie moet meewerken aan een brede maatschappelijke behoefte. Weigert de sector dit te doen, komt er een stok achter de deur en gaan we het vermogen afromen. Het is in de toekomst niet meer mogelijk je snor te drukken.”

Op dit moment is daar nog weinig voor geregeld. “Als je een gemeente bent met één corporatie en deze doet niks, heb je een groot probleem. Je kunt namelijk niets ondernemen tegen de wanprestaties, het toezicht is niet goed geregeld”, zegt Tijhuis.

Depla vindt dat dit moet veranderen en dat in het uiterste geval de Raad van Toezicht weggestuurd moet kunnen worden. “Daar ben ik het helemaal mee eens”, roept Strik. Daarnaast zou volgens hem het toezicht op de corporatie zich minder moeten richten op het puur financiële verhaal en meer op integriteit en efficiency. Ook visitaties kunnen een instrument zijn om het toezicht te verscherpen, aldus Van Bochove.

Ondanks alle kritiek die soms wordt geuit op de sector wil Van der Lans het volgende nog kwijt: “De afgelopen jaren zie ik als een oefening in het maatschappelijk ondernemerschap en ik zie veel vooruitgang. Van alle maatschappelijke organisaties zijn met name corporaties hier druk mee bezig.”

Aan het einde van het debat bleek dat er veel consensus is over de te nemen maatregelen om het functioneren van de sector te verbeteren; het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) heeft waarschijnlijk zijn langste tijd gehad, in elk geval in de huidige vorm. Er moet meer duidelijkheid komen over missie en taakomschrijving van woningcorporaties. Meer vrijheid binnen heldere kaders. En lokaal moeten gemeente en corporaties afspraken maken zodat de partijen daar ook op kunnen worden afgerekend. Strik: “Als alles wat hier vanavond besproken is in Den Haag wordt afgetikt, dan zijn we in elk geval een heel eind op weg.”