

Aanbiedingsbrief De Balans Verstoord

Mei 2013

Rapport 'De Balans Verstoord'

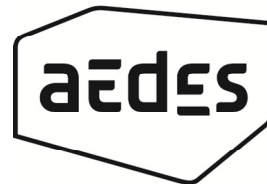
De Tweede Kamer heeft besloten een parlementaire enquête uit te voeren naar het functioneren van woningcorporatiestelsel. Inmiddels is de enquêtecommissie gestart met haar onderzoek. Uiteraard denken woningcorporaties zelf graag mee over de verbetering van het stelsel en het vergroten van het maatschappelijk vertrouwen. Alleen op basis van dat vertrouwen kunnen wij ons werk goed doen.

Analyse: 'De Balans Verstoord'

We willen voorstellen voor verbetering baseren op een goede analyse. Daarom heeft het bestuur van branchevereniging Aedes opdracht gegeven de recente geschiedenis van de sector te beschrijven in de context van maatschappelijke ontwikkelingen. Dat heeft geleid tot het rapport 'De Balans Verstoord', geschreven door Rudy de Jong, daarbij begeleid door Jan Kees Helderma, Kees Koedijk en Jan van der Schaar. Wij bieden u hierbij het rapport aan.

Het rapport schetst welke ontwikkeling de corporatiesector de afgelopen decennia heeft doorgemaakt en hoe dit heeft kunnen leiden tot een aantal ernstige incidenten. In de wetenschap dat dit geen recht doet aan de complexiteit van de materie, zijn de hoofdlijnen van het rapport:

- De verbindingen van de corporatiesector met samenleving (waaronder huurders), markt en overheid zijn verzwakt. De balans daartussen is verstoord.
- De governancestructuur is op een aantal punten ernstig tekort geschoten. De zelfregulering heeft onvoldoende vorm gekregen en onvoldoende gefunctioneerd. We zijn er niet voldoende in geslaagd een collectief moreel kompas te ontwikkelen.
- Een aantal corporaties is afgedreven van het risicoprofiel dat ze kenmerkt. De zekerheidsstructuur gaf individuele corporaties de mogelijkheid te grote risico's te nemen. Het ontbrak aan interne disciplinerende om deze verleidingen van het systeem ('moral hazard') te ondervangen. Dat leidde tot een aantal van de gewraakte incidenten.
- Maatschappelijke ontwikkelingen in markt, samenleving en overheid hadden invloed op het functioneren van woningcorporaties. De publieke taak van woningcorporaties was niet helder geformuleerd. Dat leidde tot wisselende vragen en eisen aan woningcorporaties vanuit landelijke en lokale overheid.
- Ook zonder overheidssubsidie bleken corporaties in staat een hoge woningbouwproductie te realiseren. En ze verbeterden samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties de leefbaarheid in kwetsbare wijken.
- Het merendeel van de corporaties hield zich gewoon bezig met hun kerntaak: fatsoenlijk en betaalbaar huisvesten van mensen.



Lessen trekken: hoe kan het beter?

Inmiddels is het rapport besproken door de woningcorporaties die lid zijn van Aedes. We beschouwen het als een basis om – in voorbereiding op en tijdens de parlementaire enquête - met open vizier en een kritische blik te kijken naar de rol die we zelf gespeeld hebben.

We onderschrijven de analyses en de conclusies uit het rapport. Woningcorporaties erkennen dat er behalve veel goed, de afgelopen periode ook nogal wat fout is gegaan in de volkshuisvesting. Het corporatiestelsel kent weeffouten en de sector is - binnen de context van maatschappelijke ontwikkelingen en overheidsbeleid - op een aantal punten te kort geschoten. Daar willen we lessen uit trekken.

Tegelijkertijd blijven we staan voor de resultaten van ons werk. Woningcorporaties hebben in de achter ons liggende periode een waardevolle bijdrage geleverd aan goed en betaalbaar wonen in Nederland. We zijn er van overtuigd dat we in de toekomst deze meerwaarde de samenleving kunnen blijven bieden.

We zien het als een opdracht om actief verbindingen met onze huurders, de samenleving, de overheid en de markt te herstellen en versterken. Daarom zullen we zelf met voorstellen komen om het corporatiestelsel te verbeteren en daar het gesprek met al onze stakeholders over aangaan. Tijdens de eerste bespreking hierover op het verenigingscongres van Aedes hebben we hiervoor de volgende uitgangspunten gekozen:

- *Een duidelijke publieke opdracht:* de corporatiesector gaat in gesprek met de samenleving komen tot een heldere publieke opdracht met een duidelijke afbakening van het werkterrein. Uitgangspunt is dat corporaties de markt niet verstoren. De overheid zorgt voor een stabiel wettelijk kader, inclusief scherp toezicht.
- *Een duurzaam verdienmodel:* het wettelijk kader biedt de ruimte voor een duurzaam verdienmodel op basis van lange termijn, laag rendement en laag risico. Zo kunnen woningcorporaties het volkshuisvestelijk vermogen beheren om ook toekomstige generaties te kunnen huisvesten.
- *Legitimatie en transparantie:* woningcorporaties zoeken naar nieuwe vormen van (democratische) legitimatie en betrokkenheid van huurders. De keuzes die corporaties maken over de inzet van middelen en de daarmee bereikte resultaten worden zo voor de buitenwereld transparanter.
- *Professioneel en efficiënt:* woningcorporaties verbeteren hun professionaliteit en werken aan het terugbrengen van hun bedrijfskosten. De collectieve zekerheidsstructuur wordt aangevuld met stevige interne disciplinerings



Tenslotte

De parlementaire enquête zal ongetwijfeld de vinger nog eens op een pijnlijke manier op een aantal gevoelige plekken leggen. Wij willen daar echter niet om heen. Wat ons betreft is de enquête een kans om het corporatiestelsel te verbeteren en onze sector te vernieuwen. Een kans om te werken aan herstel van onze verbandingen met huurders, samenleving, overheid en markt. Waarbij we willen laten zien dat we nog steeds staan voor onze huurders en voor de sociale huisvesting in Nederland als geheel. Het is en blijft onze ambitie om goed en betaalbaar wonen voor de toekomst veilig te stellen.

We hopen dat het rapport u helpt bij uw gedachtenvorming. Uw reactie op het rapport en deze brief is van harte welkom.

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties

Marc Calon
voorzitter