

Idealen



&

Graaien



Dossier volkshuisvesting

Idealen & Graaien

Dossier Volkshuisvesting

Idealen & Graaien gaat over woningcorporaties in de storm. De transitie van sociaal naar markt leverde veel problemen op. Met de taakverbreding verwaaide de idealen. Groeien en winst maken kwamen er voor in de plaats.

Sommige corporaties dreven de marktwerking op de spits. Hun directeur-bestuurders waren *machers*. Daarmee kwam het graaien. Hun *toys*: aandelen, putopties en swaps. Het resultaat: mismanagement en fraude.

Auteur: Peter van Leeuwen.



Werkte van 1987 tot 2004 als redacteur/communicatieadviseur bij het NCIV/Aedes, vereniging van woningcorporaties. Van 2005 tot 2007 als communicatieadviseur bij woningstichting Portaal Arnhem/Nijmegen.

'U – corporaties - bent immers aan de slag met maatschappelijk kapitaal dat we in decennia samen hebben opgebouwd. Dus dat ondernemen, in de zin van echte risico's nemen, moet óók een beetje gerelativeerd worden', Johan Remkes, ex-staatssecretaris van VROM, 1998 - 2002).

Boek 1: Graaien

Verbluffend maatschappelijk ondernemen

Weinig woorden hebben in de afgelopen vijftien jaar zo'n nare klank gekregen als het woord *woningcorporatie*. Wie kan zich bij het uitspreken of denken er aan nog losmaken van graaien, ladelichten, rijk rekenen of cashen?

Woningcorporaties, ooit vol van idealen, groeiden in nog geen tien jaar uit tot *big business*. In 1995 effende de brutering – de verbreking van de financiële koorden tussen het Rijk en de woningcorporaties – het door staatssecretaris Heerma gebaande pad van de verzakelijking. Dat trok *machers* uit het bedrijfsleven aan, mannen - zelden vrouwen - die 'het wel even zouden gaan maken in de branche'. En wie niet uit het bedrijfsleven kwam greep de kans om zijn commerciële talenten met maatschappelijk kapitaal bij de corporatie uit te leven.

Martien Kromwijk, Hubert Möllenkamp, Erik Staal, Walter Vermeulen, Gerard van der Zwet... Niemand buiten de volkshuisvesting kende ze. Dat zou in korte tijd veranderen. Hun namen verschenen op Teletekst, werden genoemd op radio en tv. Hubert Möllenkamp, directeur-bestuurder van woningcorporatie Rochdale in Amsterdam hield er een exorbitante levensstijl op na. Niemand van het personeel noch de commissarissen 'merkten iets van zijn zelfverrijking'. Adviseurs van Financieel onderzoeksbureau Deloitte brandmerkte Möllenkamp als uitvoerder van 'dubieuze vastgoedtransacties'. Hij verstrekte zichzelf een royaal loon en bonussen.

Nooit ging er bij de corporatiemedewerkers een lichtje branden als



Möllenkamp in zijn Maserati de parkeerplaats opreed. Hoe betaalde hij die wagen? De medewerkers keken met bewondering naar hem en zijn chauffeur. Eigenlijk waren ze best trots op zo'n baas.

De Telegraaf publiceerde een foto van Möllenkamps villa, een kapitaal pand in Lelystad, vrijstaand, veel licht, lucht en ruimte. Hij had het uitstekend voor elkaar.

Opvallend was dat geen enkel bestuurslid van Rochdale ooit de moeite nam na te gaan hoe en waar Möllenkamp deze villa én, naar later bleek, een droomhuis in Spanje, van betaalde. En niemand van de corporatie stond er bij stil hoe het mogelijk was dat Möllenkamp geautoriseerd was te tekenen voor bedragen tot vijftig miljoen euro! Een groot aantal dubieuze vastgoeddeals was het gevolg. Nu spreken ze er schande van, maar toen? Hadden de toezichthouders

zitten slapen? Ze zeiden 'onvoldoende voorgelicht' te zijn over de situatie'. Totdat een commissaris op de eigen valkuil wees: 'Té lang op dezelfde stoel gezeten. Te veel vertrouwen gekoesterd.'

Hoeveel commissarissen bij woningcorporaties zitten 'té lang' op dezelfde stoel? Hoeveel toezichhouders beschermen zichzelf door vriendjespolitiek en koesteren 'te veel vertrouwen'? De Raad van Commissarissen van Rochdale stapte op; het meest wijze besluit in jaren.

Niet alleen Rochdale luidde de noodklok, ook bij De Key in Amsterdam ging het mis. Boegbeeld Jaap van Gelder was in 2005 betrokken bij de aankoop van een stuk bouwgrond waar de corporatie ruim drie miljoen euro voor betaalde aan een tussenpersoon, 'toevallig' een oud-collega van Van Gelder. Accountantskantoor Deloitte stelde later dat de De Key 'expres veel te veel voor de grond betaalde'. Tegen Van Gelder en zijn oud-collega loopt een gerechtelijk onderzoek.

De altijd keurig in het pak gestoken, immer goedlachse, Gerard van der Zwet, ex-directeur van de voormalige Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie Bejaarden in Hoofddorp, een landelijke werkende woningcorporatie, werd in mei 2010 gearresteerd op verdenking van witwassen en oplichting.

Van der Zwet, ooit accountmanager bij het NCIV (een voorloper van corporatiekoepel Aedes), smeedde té kostbare plannen, liet té dure appartementen bouwen en gaf de uitvoering ervan uit handen aan een bedrijf waar een familielid van hem werkte. AZ Wonen berekende te hoge prijzen aan de SGBB. Samen met het familielid werden nog een oud-medewerker en drie bestuursleden van vastgoedorganisaties opgepakt. Van der Zwet moet miljoenen euro's terugbetalen. Op zijn persoonlijke bezittingen is beslag gelegd. De

Raad van Commissarissen van de SGBB beweerde door Van der Zwet 'slecht geïnformeerd te zijn'.

Van der Zwet kocht ook swaps, ingewikkelde beleggingsinstrumenten om de renterisico's te beheersen. De rente daalde en de swaps verloren hun waarde. De corporatie moest bijbetalen. Als in een Bijbelse ademzucht verdween er veertien miljoen euro van de SGBB-bankrekeningen. Dit 'spel' speelde ook Woonzorg Nederland, een landelijke ouderenhuisvester, die in 1999 een miljoenenverlies leed op de afboeking van swaps.

Na het derivatendebacle vertelde Karin Rosielle, toenmalig interim-directeur van de SGBB, haar personeel: 'Als wij een gewone organisatie zouden zijn geweest, dan waren we eigenlijk al failliet geweest, dan hadden we hier al een curator gehad. Maar doordat we een woningcorporatie zijn en achter-vangregelingen hebben, krijgen we wat tijd om zelf oplossingen te bedenken.'

Die 'achter-vang' is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de gemeenschappelijke stroppenpot van de woningcorporaties. De SGBB wilde uit die pot graag een extra lening van 50 miljoen euro, ze kreeg er 39. Weliswaar was de bodem van de geldpot door eigen toedoen bereikt maar niets geven kan niet, het bouwen en renoveren moeten immers verder.

Om de financiële zekerheid voor de toekomst veilig te stellen ging de SGBB op zoek naar een kapitaalcrachtige fusiepartner. In 2010 koos ze voor de VestiaGroep - 89.000 woningen en 8.000 bedrijfspanden in Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer - en ging op in Vestia Noord-Nederland. Voor waar, ze had zich een betere partner kunnen wensen.



Eind januari 2012 publiceerde het Financiële Dagblad over ernstige financiële tegenvallers bij Vestia. De boosdoeners waren 'speculatieve derivaten', die door de lage rente *down* waren gegaan.

Al in 2009 kampte Vestia met financiële tegenvallers. Directeur-bestuurder Erik Staal deed de buitenwereld daarvan geen kond. Pas na aanhoudende meldingen in de pers over ernstige problemen, haakte Staal af. Bij zijn vertrek incasseerde hij een premie van 3,5 miljoen euro en verkaste naar zijn luxueuze villa op Bonaire.

Najaar 2011 maakte Vestia slagzij. Zinken kon ternauwernood worden voorkomen door een garantstelling van het WSW. Daarop pompte de Bank Nederlandse Gemeenten 1,6 miljard euro in de corporatie. De Nederlandse Waterschapsbank deed er in februari 2012 1,8 miljard euro bovenop. Ontoereikend! Vestia was te zwaar beladen met schulden: 23 miljard euro aan derivaten en ruim zes miljard euro aan leningen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken, waar Wonen, Wijken en Integratie (WWI) onder resulteert, sloeg alarm en kwam met een ingrijpend herstelplan: verkoop van duizenden huurwoningen, stopzetten nieuwbouw/renovatie en uitdunning van het werkapparaat; ruim zeshonderd mensen verloren hun baan.

Vestia dreef handel met dertien binnen- en buitenlandse banken. Door de derivaten kon de corporatie relatief goedkoop lenen. Het tij keerde toen de rente daalde. In mei 2012 stond het verlies op 2,1 miljard euro! De financiële man van Vestia, treasurer Marcel de Vries, die de derivaten kocht (Staal zou er geen kennis van hebben gehad) werd in de boeien geslagen. De 'derivatenkoning' sloot zo'n 400 contracten met grote banken als de ABN-Amro en Deutsche Bank.

Die waren vriendelijk zolang de zon straalde, maar nu donkere wolken zich samenpakten lieten de banken de corporatie vallen. Uit was het met de bezoeken van ABN-voorzitter Gerrit Zalm aan het hoofdkantoor, luxe vliegwezen, hotels, sterren restaurants en andere genoegens, waaronder miljoenen euro's aan smeergeld die De Vries incasseerde via tussenpersoon FiFa-Finance.

Hetzelfde lot als De Vries trof accountant Marco Noorlander van KPMG, die de jaarrekening ten onrechte goedkeurde en verkeerd adviseerde over de aankoop van derivaten. Deloitte, de andere accountant van Vestia, zou niets hebben gezien, maar kreeg desondanks van de Autoriteit Financiële Markten een hoge geldboete.

Vestia zonk verder weg in het moeras. De branche betaalt mee aan de malaise: de saneringsheffing bedraagt 700 miljoen euro.

Naast de al genoemde maatregelen berekent Vestia aan nieuwe huurders een huurverhoging van 95 procent. Voorjaar 2013 klopte de corporatie aan voor Rijkssteun. Sindsdien probeert ze ook de megavergoeding aan ex-directeur Staal af te romen.

De affaire leidde tot terughoudendheid van de banken als het gaat om leningen aan woningcorporaties. Naast het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting moet er volgens minister Stef Blok een extra mogelijkheid komen om toezicht te houden op de geldstromen bij woningcorporaties. Voorjaar 2013 werd de parlementaire enquêtecommissie voor corporaties geïnstalleerd die het toezicht onderzoekt. Ook het handelen van accountants bij het controleren van de jaarrekeningen is aangescherpt.

Tijdens de Vestia-affaire ging woningbouwcorporatie Laurentius in Breda kopje onder. Directeur-bestuurder Walter Vermeulen belandde

in 2012 in de cel ‘op verdenking van fraude, witwassen en het aannemen en/of verstrekken van steekpenningen’.

En het zag er zo mooi uit. Voor 2015 voorzag de ‘club’ 10.000 woningen ‘in een verruimd werkgebied’. Om dat waar te maken werden grote financiële risico’s genomen. Bouwen, bouwen, bouwen, en op een dag kwam de betaalbaarheid in het geding, Laurentius zakte qua financiële betrouwbaarheid van een A1 naar een B2 status en kwam onder curatele van het ministerie te staan. In mei 2012 brak het abces open: te grote risico’s met vastgoedtransacties genomen. Ook hier had de RvC even ‘niet opgelet’.

Enkele jaren eerder zorgde de stoomboot van Woonbron in Rotterdam voor veel beroering. Voorzitter Martien Kromwijk verstarde toen hij geconfronteerd werd



met de miskleun van de SS Rotterdam, een boot die de wijk Katendrecht uit de misère moest halen. Hij bezong de komst van de kruiser in Aedes-magazine: ‘Met duizenden mensen langs de wal en een armada van vakantiebootjes kwam het voormalige cruiseschip begin augustus 2008 in feestelijke stemming aan.’ Kromwijk noemde het schip ‘een icoon (...) voor een nieuw debat over de sociaal-maatschappelijke kwaliteit van Nederland’.

Al in 2005 opperde Kromwijk het plan voor de aankoop van de laatste stoomkruiser van de Holland-Amerikalijn. De kosten,

voorspelde hij, zouden uitkomen op zes miljoen euro. Een koopje! 'Duizenden leerlingen zullen hier een stimulerende stage- en leeromgeving hebben', zei Kromwijk. Daar bleef het niet bij, want in de boot zou ook een hotel en een congrescentrum komen. Een corporatie als hotelier? In Aedes-magazine schreef hij: 'Dit is een verbluffend staaltje van maatschappelijk ondernemen, een *masterpiece* van de *civil society*.'

Met zijn enthousiasme infecteerde hij iedereen die te maken had met het project. Toenmalig minister Ella Vogelaar van WWI prees de corporatie. 'Het is geen zinkend schip', beklemtoonde zij in de Tweede Kamer. De PvdA in de Rotterdamse gemeenteraad juichte: 'De verbeeldingskracht is terug op de Kop van Zuid.'

De boot bleek een asbestschuimer van jewelste. Het hele binnenwerk ging eruit en alles moest anders. De verbouwing kostte handenvol geld, de kosten stegen van 6 miljoen naar ruim 200 miljoen euro! Een corporatiewoordvoester vertelde op Radio 1 dat Woonbron 'geen armlastige corporatie is en dit bedrag best op tafel kan leggen'. Anders roepen corporaties altijd te weinig geld te hebben voor investeringen. 'Het geld telt niet', aldus Kromwijk in de media, 'slechts de vernieuwende maatschappelijke dimensie van deze boot.'

De Tweede Kamer keek daar anders tegenaan. Waarom investeren in cruiseschepen? 'Dit is een krankzinnig project', oordeelde de SP.

Na veel geharrewar werd de SS Rotterdam het zoveelste struikelblok op de lijdensweg van minister Ella Vogelaar. Haar werd gebrek aan toezicht verweten. Half november 2008 trok ze de deur van haar ministerie voorgoed achter zich dicht. Een gevallen minister in de volkshuisvesting, dat hadden we nooit beleefd. Haar opvolger Eberhard van der Laan stelde Woonbron onder toezicht, in volkshuisvestingsland zo'n beetje het ergste wat een

woningcorporatie kan overkomen. Wekelijks moest Woonbron haar financiële verslaglegging aan ambtenaren van VROM tonen. Het CDA, de PvdA, SP en VVD hamerden op het vertrek van directie en bestuur. Eind april 2009 stapte de Raad van Commissarissen op en trok de corporatie zich terug uit het botenproject. Het schip verkocht ze aan een hotelketen. Voor Woonbron resteerde een verlies van tachtig miljoen euro. Kromwijk tot slot: 'Het was een overmoedig en dom plan.'

Een ander voorbeeld van wat er allemaal verkeerd kan gaan bij een woningcorporatie, is Portaal. Met 56.000 woningen is deze kolos de vierde sociale verhuurder van het land. Portaal is gevestigd in Amersfoort, Arnhem, Leiden, Nijmegen, Soest en Utrecht.



De man die de twijfelachtige eer genoot deze corporatie enkele jaren te mogen leiden was Anton van Usen, een *macher* die vooral groot dacht. Voor een jaarsalaris van 240.000 euro stroomlijnde hij de bedrijfsprocessen. Dat deed hij vanuit het statige hoofdkantoor van Portaal aan de Javalaan in Baarn (een dorp waar de corporatie geen woningen bezit).

Van Usen bevond zich in een fraaie villa uit de negentiende eeuw, een huis met historie. Ooit was zijn kantoor de woonkamer geweest

van de nu vrijwel vergeten aristocratische familie De Beaufort. Een dochter van de familie, Henriëtte, verwierf faam met het schrijven van biografieën over de Oranjes.

Van de Oranjes stonden er geen portretten op het bureau van Van Usen. Wel hing er een levensgrote foto van Winston Churchill, die voor hem de macht verbeeldde.

Voor de huurders begon het tijdperk Van Usen met een ingrijpende reorganisatie. Eindelijk iemand die het aandurft de corporatie naar een hoger plan te tillen, dachten directeur Projectontwikkeling Thomas van Dam en financieel directeur Birgitte van Hoesel. De president-commissaris van Portaal, ex-staatssecretaris van Volkshuisvesting Dick Tommel, zag en hoorde niets, verklaarde hij later toen de boel in het honderd liep.

Van Usen ging het vooral om een stevige profilering van de corporatie. Om de kosten te drukken zette hij een callcenter op in Veenendaal. Wel zo makkelijk, nu hoefden huurders bij problemen niet meer hun huisbaas in de buurt te bellen, maar konden hun ergernis droppen in een 'oproepkast'. Natuurlijk leverde dat protesten van huurders op, maar 'de vooruitgang is onstuitbaar', aldus Van Usen.

De aanleg van een supersnel glasvezelkabelnetwerk was een ander project. Van Usen: 'Het biedt niet alleen toegang tot internet en een enorme hoeveelheid tv- en radioprogramma's, maar kan ook dienst doen als zorgloket. Straks nooit meer naar het spreekuur van de huisarts, maar via de tv met de arts of de thuiszorg communiceren.' Tot nu is het nergens toegepast in de woningen van Portaal.

Met het digitaliseren werd een begin gemaakt in Soest, waar de huurders de digitale snelweg bijna opgedrongen kregen. Het project

eindigde in een wirwar van losse eindjes en verbroken verbindingen. De corporatie gooide de handdoek in de ring en liet de Glasvezel Netwerk Exploitatie Maatschappij (GEM) de klus klaren. De concurrentiestrijd met internet providers werd niet gewonnen.

In 2004 richtte Van Usen zich op een nieuw project: de overname van Staedion, een Haagse woningcorporatie met ruim 36.000 woningen. Daar staken de directeuren van de regiokantoren subiet een stokje voor. Hun kritiek luidde zijn einde in. Voor zijn vertrek vroeg hij een miljoen euro. Het werden er 700.000. De Raad van Commissarissen bleef vooralsnog zitten, want ze hadden niks gezien noch gehoord en waren bovendien 'steeds verkeerd geïnformeerd' door Van Usen.

Elk gewoon bedrijf dat niet meer aan de targets voldoet of zijn directie kwijtraakt gaat failliet. Een woningcorporatie niet, die kun je op zijn kop zetten, schudden, hoge koortsen laten lijden, aderlaten, die overleeft vrijwel alles. Wat doet een corporatie met problemen à la Portaal? Ze belt een bekende uit de sector die vaker plooiën gladstrijkt.

De door Portaal ingehuurd *troubleshooter* was Koos Parie, een gewezen aardrijkskundeleraar die het tot directeur bij de Woningraad (tegenwoordig Aedes) schopte. Kien als hij is begon hij voor zichzelf en trekt via adviesbureau ORKA in Groningen - tegenwoordig Parie Advies - probleemcorporaties uit het slijk.

Parie ontvangt voor een klus zo'n driehonderdduizend euro per jaar. Daarmee behoort hij tot de grootverdieners. Dat hij zoveel verdient zie je niet aan hem af. Alleen zijn auto uit de hogere prijsklasse valt op. Die rijdt hij niet vanwege status of luxe, maar alleen omdat hij 'zo lekker zit'. 'Goed tegen mijn rugpijn.'

Na enkele weken Parie had het merendeel van de 'gewone' medewerkers niet eens meer in de gaten dat hij er was. De foto van Churchill was verdwenen, dat wel. Verder leek de wereld onveranderd. Tot twee jaar later, het einde van het imperium Parie aanbrak. Toen volgde de klappen. Eerst vloog het hoofd HRM er uit, hij werd vervangen door het hoofd Communicatie, die net zoveel van Human Resource Management wist als een bakker van geneesmiddelen. Vervolgens een reeks ontslagen op de regiokantoren. De directeur van kantoor Arnhem/Nijmegen en zijn managers moesten weg omdat ze volgens Parie niet handelden in de geest van de corporatie. Critiek wimpelde Parie weg: 'In dit soort kwesties doe je het nooit goed.'

Najaar 2007 pakte Parie zijn spullen na voor opvolging te hebben gezorgd. Na een zwaar assessment kwam René Scherpenisse, baas van de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) binnen. Samen met de financieel directeur vormde hij 'een collegiaal bestuur'. Een goed jaar later stapte de 'vernieuwer' op. 'De verschillen van inzicht over de uitwerking van de strategie zijn zo groot dat het geen zin heeft verder te gaan', aldus Portaal in een persbericht (6 maart 2009). Op 17 maart trad Eelco de Boer aan, als interim-voorzitter. De Boer was 'een man met meer zakelijk inzicht', want afkomstig van Shell. 'Hij heeft kennis van internationaal zakendoen', schreef Portaal in een persbericht. Begin 2010 werd hij vervangen door Bert Keijts, voorheen directeur-generaal van Rijkswaterstaat en in 2008 uitgeroepen tot overheidsmanager van het jaar.

In de zomer van 2012 kwam Portaal onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting te staan. De corporatie bleek, evenals Vestia, gehandeld te hebben in derivaten en boekte een tekort van een ruim een half miljard euro. Dat belette de sociale

verhuurder niet om de *mansion* in Baarn te sluiten en een pompeus nieuw kantoor aan de Beneluxlaan in Utrecht te openen.

Bruteren, alles verandert

In 1991 was de Woningwet negentig jaar oud en de volkshuisvesting totaal veranderd. De branche kreeg voor het eerst te maken met grootschalige bezuinigingen. In geen enkel ander beleidsveld was de bezuinigingswoede zo groot. Vreemd? Nee, want er gingen scheppen geld naar de corporaties, soms waren die subsidies bizar. Zo ontvingen corporaties tot de brutering een subsidie om... professioneel te kunnen werken. Deze subsidie dateerde uit de jaren vijftig, de tijd dat amateurs veel corporaties runden. In 1991 draaide vrijwel alle corporaties lang met fulltime werkapparaten, maar die subsidie stroomde nog steeds binnen.



In 1993 kondigde Den Haag de tot nu toe grootste financiële operatie aan die de bezuinigingsopgave in een klap zou voltooien: de brutering. Het tegen elkaar wegstrepen van subsidies en rijksleningen zou de volkshuisvesting finaal op zijn kop gaan zetten. Vanaf 1995, het jaar waarin de brutering van kracht werd, liep de lucht uit de ballon. Alles veranderde. Terecht constateerde de (nu emeritus) hoogleraar Volkshuisvesting Hugo Priemus: 'Nooit zal het meer zijn zoals het was, en nooit meer zoals het is.'

De brutering kondigde zich in 1991 aan met de Tussenbalans, een pakket bezuinigingsmaatregelen van het kabinet Lubbers III. Voortaan zouden de corporaties, door de politiek - niet ten onrechte - betiteld als de 'grootste subsidiejunks van Nederland', hun activiteiten

zelf moeten gaan bekostigen, waardoor de staatsschuld fors zou dalen.

In januari 1995 werd de overdracht van alle nog te betalen subsidies - de tegoeden van de corporaties bij het rijk - tegen de nog uitstaande rijksleningen - de schulden van de corporaties bij het rijk - in één keer uitgevoerd. De corporaties losten zo'n acht miljard gulden aan rijksleningen vervroegd af. Het Rijk schoof tien miljard gulden aan maatschappelijk vermogen, zijnde alle toekomstige subsidies, door naar de volkshuisvesters. Daarmee verbrak ze in een klap de gouden koorden tussen de corporaties en de landelijke overheid.

Kapitaal aantrekken werd mogelijk door met (maatschappelijk) vermogen te participeren in risicovolle beleggingen. Dat strookte met de overheersende moraal in die tijd. 'Wat: heb jij geen aandelen? Ben je gek?' De rente op je geld verdubbelen, verdriedubbelen met een rente-verbeteraar, dat telde. De beurzen floreerde, rijkelijk vloeiden de bonussen. Om winst te genereren veranderde de corporaties hun bedrijfsprocessen: ze splitsten zich op in onderhoudsafdelingen, makelaardijen en bedrijven voor commercieel vastgoed. De maatschappij stelde nauwelijks vragen over deze bizarre omslag, de corporaties waren nu immers vrij.

Maar in hoeverre zijn maatschappelijk werkende organisaties echt vrij? Volgens de econoom Eduard Bomhof - minister van Volksgezondheid in het kabinet Balkenende I, die de sociale verhuurders vanuit zijn vakgebied volgde - 'bestaat voor corporaties nooit een totale vrijheid, want ze zijn ervoor de gemeenschap. De woningen zijn gebouwd met subsidies, dus maatschappelijk bezit. Corporaties zijn vrij, maar van vrijblijvendheid is geen sprake.'

Het merendeel van de corporaties zal die vingerwijzing pijn doen. Zij mengen zich niet in risicovolle praktijken en leggen de sociale lat hoog. Maar op geen enkel Aedes-congres klonk verzet tegen de uitpattingen van corporaties. Ook de politiek deed niets. Van corporaties die een scheve schaats reden is nooit de toelating ingetrokken. Wel veel vingerwijzingen maar uiteindelijk geen straf. Wel bemoedigende woorden: 'Corporaties die de sociale taak niet uit het oog hebben verloren', schrijft voormalig Tweede Kamerlid Staf Depla op zijn weblog, 'verdienen het dat de aandacht niet meer gaat over wantoestanden maar naar het vele goede werk dat ze doen.' Pas als ze geen corporaties meer zijn kunnen ze zich vrij bewegen. Maar die gunst zal Den Haag ze blijvend ontzeggen, ze werken immers voor de gemeenschap en daar wil de politiek – ook weer heel begrijpelijk - graag grip op houden.

De zakelijke viool bespelen

Voor de bruteringsoperatie stalde de meeste corporaties hun kapitaal op bankrekeningen. Bij elkaar opgeteld waren het miljarden euro's, grotendeels vergaard door subsidies. Het vastgoed - 2,4 miljoen verhuureenheden – heeft een balanstotaal van ruim 123 miljard euro. Zo hebben de corporaties het in hun boeken staan, in werkelijkheid is het bedrag nu lager doordat de woningprijzen door de crisis dalen. Maar niet getreurd, eens gaan die weer omhoog.

Voor de bruteringsoperatie deden corporaties met hun opgebouwde vermogen niet meer dan woningen bouwen en beheren en hier en daar wat aan de leefomgeving. Over belastingen maakten ze zich geen zorgen; ze betaalden geen cent accijns over de sociale activiteiten, vaak de enige activiteiten. Sinds 1 januari 2008 betalen

ze vennootschapsbelasting, ook over de sociale activiteiten. Later kwam de verhuurdersbelasting erbij.

Toen de corporaties de kapitaalmarkt op moesten creëren ze, na veel druk vanuit het ministerie, een prima achter-vang, een door hen zelf in het leven geroepen (maar niet bedacht) garantie-instituut: het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting (CFV), de financiële toezichthouder in de sector. Banken en beleggers lenen graag geld aan woningcorporaties, want door het CFV en het Waarborgfonds is hun risico nihil. Ook het vastgoed is een onverslaanbare buffer voor mogelijke financiële missers.

De keerzijde is dat een groot deel van hun vermogen vastzit in risicovolle waardepapieren. De klap kwam bij het uitbreken van de kredietcrisis in 2007/'08. Die leidde tot reorganisaties en massaontslagen, tot dan ongekende fenomenen in de branche. In 2008 werkten er 28.500 medewerkers in de branche, een jaar later 22.500 en anno 2013 nipt 20.000 werknemers.

Ondanks de financiële crisis bezitten de 389 woningcorporaties ruim voldoende vermogen. Maar komt het op uitgeven aan dan roepen ze vaak dat ze meer nodig hebben. Kom niet aan het corporatievermogen, want dan wek je de leeuw, die overigens hard brult maar zelden bijt. Toen Den Haag, na afronding van de bruteringswet, bekendmaakte vanaf 2008 de vennootschapsbelasting (VPB) ook voor de niet-winstgevende activiteiten te gaan berekenen was de boot aan. De corporaties noemden het 'een aantasting van beleid', spraken van 'ondergraving van taken' en stelden dat de wereld 'er na de invoering van de VPB anders, armoediger, uit zou zien'. Het was veel geschreeuw maar weinig wol, want de VPB – totaal 550 miljoen euro op jaarbasis – werd al snel een automatisme in de boekhouding. Door vennootschapsbelasting te heffen doet het ministerie niets

anders dan de corporaties aanspreken op wat ze sinds de brutering zijn: bedrijven, maar dan wel bedrijven met een sociale taak: maatschappelijke ondernemingen, al hebben sommige corporaties van die maatschappelijke context geen blijk van gegeven.

Eerlijk is eerlijk, enerzijds behandelt het Rijk de corporaties als echte bedrijven, wat ze niet zijn, anderzijds beknot de overheid ze in hun nering. De politiek laat de sociale verhuurders de zakelijke viool bespelen, paait ze met vrijheid maar legt ze tegelijk tal van beperkingen op. Zo biedt de VPB voor corporaties niet dezelfde mogelijkheden als voor commerciële vastgoedondernemers, zoals het toepassen van een herinvestering-reserve en het onderbrengen van bezit in een fiscale beleggingsinstelling. Zoiets doet het vastgoedhart geen goed.

Ex-minister van WWI, Eberhard Van der Laan, maakte in 2009 bekend dat hij de corporaties scherper in de gaten gaat houden. Hij wil dat het CFV niet alleen optreedt als financieel controleur, maar zich ook gaat bezighouden met de controle op bestuurders en het werkveld (waar ook Stef Blok, minister voor Wonen, op hamert).

Door de marktwerking zijn de corporaties uitgegroeid tot bedrijven die een scala aan producten leveren. Verhuren is de *corebusiness*, daarnaast leveren ze kennis op inbouwgebied (keukens, sanitair en tegelwerk) en zijn nauw betrokken bij de leefbaarheid in buurten en wijken. Om de voordelen van het huren te benadrukken begon Aedes eind jaren negentig de tv en radiocampagne *Huren, dat kan toch ook*. Nee, dat kan niet, althans niet gemakkelijk. Op een huurhuis moet je doorgaans jaren wachten. De slagzin *Huren, dat kan toch ook* zat snel tussen de oren van de tv-kijkers en radioluisteraars, maar voor de rest ... weggegooid geld. Voor makelaars waren het destijds

gouden tijden en zoals het er nu naar uitziet wint het huurhuis het ook in de toekomst niet van de koopwoning.

Huurwoning, hét huis

Jarenlang was een huurwoning hét huis in Nederland. Talloze Nederlanders van vijftig jaar en ouder woonden in een corporatiewoning of in een huurhuis van een (gemeentelijk) woningbedrijf. Veelal saaiwoningen, maar altijd degelijk gebouwd en goed onderhouden. Trouwens, in sommige wijken zijn sociale huurwoningen helemaal niet saai, zoals in de Geitenkamp in Arnhem.

In deze jaren 20 wijk, aangelegd door Volkshuisvesting Arnhem, staan zeshonderd fantasievol gebouwde woningen. Waarom nemen we wijken als deze niet op in wandel- of autoroutes? Ze zijn museaal genoeg.



Vooroorlogse wijken hebben karakter, met naoorlogse wijken is veel mis. Kanaleneiland in Utrecht, ooit een rooskleurige wijk voor de middenklasse, zakte af naar nul toen de oorspronkelijke bewoners vertrokken...

Veel woningcorporaties probeerden met pappen en nathouden het tij in achterstandswijken te keren. In Gouda dacht corporatie Mozaïek Wonen de problemen in flats, waarin veel allochtonen woonden, te keren door bordjes op te hangen met handreikingen voor *goed wonen* in het Marokkaans. Veel bewoners waren Berbers, ze kenden geen Marokkaans. Na verandering in het Berbers bleek dat de bewoners de bordjes niet konden lezen.

In 2006 stelde toenmalig minister Pieter Winsemius de corporaties voor om een investeringsfonds in het leven te roepen voor het opknappen van deze en andere volkswijken die gedegradeerd waren tot afvalputje. Daarop presenteerde Aedes *Het Antwoord aan de samenleving*: in 4 jaar 160.000 nieuwe woningen bouwen en gedurende twee jaar jaarlijks 600 miljoen euro vrijmaken om de betaalbaarheid van het wonen voor groepen huurders te verbeteren. Minister Vogelaar, de opvolger van Winsemius, oordeelde *Het Antwoord* van Aedes 'een mooi, maar te algemeen plan'. Nergens vond ze terug dat het initiatief genoeg geld oplevert - jaarlijks 750 miljoen euro, zoals eerder afgesproken met de koepel - voor het opknappen van de 'aandacht wijken', al snel de Vogelaarwijken genoemd. 'Ja', beargumenteerde Vogelaar: 'Het Aanbod is veel geld voor de sector als geheel, maar niet specifiek voor de veertig krachtwijken.' Dat geld moet er komen, vond de bewindsvrouw. Ook na veel gereken met Aedes kwam Vogelaar er niet uit. Haar bleef geen andere optie dan de corporaties een heffing op te leggen.

Naar schatting van het CFV zouden er mogelijk zo'n 60 van de ruim 400 woningcorporaties door de heffing in de financiële problemen komen. Mocht dat gebeuren, dan zou de verkoop van *stenen* uitkomst bieden. 'Uit onze berekeningen blijkt dat problemen, voor in ieder geval de 70 financieel zwakste corporaties, kunnen worden opgevangen met een lichte stijging van het verkoopprogramma van 0,2 procent', aldus Jan van der Moolen, tot 2013 algemeen directeur van de CFV. Voor Aedes en de corporaties was het huis te klein toen ze van de heffing hoorden. Van der Moolen reageerde laconiek: 'De corporaties verkeren in een luxe positie: Waar hebben ze het eigenlijk over.'

Noem slechte wijken geen getto's

Hoe slecht zijn de Vogelaarwijken? In het verweerde Nederland roepen we al snel dat een wijk verloederd is. Dan ken je Parijs niet, waar de *banlieue* menig 'no go area' telt. Voor echt slechte wijken moet je naar de Verenigde Staten. In Compton, een voorstad van Los Angeles staat moord dagelijks op het menu. Hier schieten blanken, negers en Latino's elkaar neer omdat ze *whitemen*, *niggers* en *Latino's* zijn.

Bij deze ellende blijven de Vogelaarwijken nergens. Ook dat kunnen



we op het conto van de corporaties schrijven. Toch zijn ook daar genoeg problemen. Zeker, in Amsterdam in de Kolenkitbuurt, in Rotterdam het Oude Westen en Den Haag heeft al jaren zijn Schilderswijk (foto). Het zijn dichtbebouwde wijken met veel allochtonen. Zo hebben we het gewild, want vergeet niet, de bundeling van

buitenlanders is geëntameerd door de woningcorporaties en gemeenten. We hadden nergens anders plek voor ze, stuur ze maar naar wijken waar ze goedkoop kunnen wonen, luidde het advies. Dat gebeurde niet alleen in Nederland, maar ook in Zweden, het land waar we zo graag onze sociale waarden aan afmeten. Zweden, land van de 'huizen voor het volk' ('iedereen een dak'), stond hier jarenlang op een sociaal voetstuk. Totdat het door de crisis fout ging en ook daar flatwijken veranderde in probleemwijken.

Je zult maar in een probleemwijk wonen... Straatcoaches, wijkvaders en allerlei buurtactiviteiten moeten die wijken uit het slop



halen, dat lukt moeilijk, meestal niet, ondanks de miljoenen euro's die ernaar toevloeien.

In *Krachtwijken*, zoals gemeenten en corporaties Vogelaarwijken graag noemen - vanwege de veronderstelde positieve kracht van de massa (die ook negatief kan uitwerken) - kom je niet gauw als je er niets te zoeken hebt, wat de toch al zwakke positie verder versterkt. Laten we eens kijken hoe Duitsland dicht opeengepakte, gestapelde, woonwijken laat leven, daar kan het kennelijk wel, hoewel ook lang niet altijd.

Tegen het centrum van de Duitse metropool Hamburg staan hoge flats, de Grindelhochhäuser, eind jaren veertig gebouwd voor mensen die hun huis kwijtraakte door de bombardementen. In Nederland waren ze waarschijnlijk al gesloopt en vervangen door laag- en middelhoogbouw. Mooi zijn de twaalf Grindelhochhäuser niet. Het zijn rechttoe rechtaan flats tot vijftien verdiepingen, 2100 woningen waarin ruim vierenvijftighonderd mensen wonen, ook veel westerse en niet-westerse allochtonen.

Evenals de Bijlmer (pardon: Amsterdam Zuid-Oost), zijn ze gebouwd volgens de richtlijnen van de Franse architect Le Corbusier: wijd uit elkaar staande woongebouwen, veel groen en belangrijke verkeersaders in de buurt. In tegenstelling tot veel Nederlandse wooncomplexen werd in Hamburg verder gedacht. Onder iedere flat kwamen winkels, restaurants en cafés. Deze etablissementen zorgen voor behoorlijk wat aanloop en houden de buurt nu al meer dan vijftig jaar 'levendig'. De Grindelhochhäuser, ooit bespot als *Wohnmaschine*, werden in 2008 uitgeroepen tot stedelijk monument.

Een goed idee voor de Vogelaarwijken: denk aan buurtwinkels in plaats van een dertien in het dozijn supermarkt, bouw een klein

theater en cafés, die trekken mensen uit andere wijken aan waardoor er nieuw elan in de buurt komt.

Op congressen praten beleidsmakers veel over achterstandswijken die getekend zijn door allochtonen en werkloosheid. 'Mengen' hoor je dan. Het mengen van bewonersgroepen is, zoals vaak gedacht, geen *links* begrip, maar levert een belangrijke bijdrage aan de oplossing. Goede en minder goede verdiemers gemixt laten wonen kan bijdragen aan de leefbaarheid in een Vogelaarwijk. Maar het gebeurt nauwelijks, we leggen liever 'afgeschermd' ruimten aan waarin alleen zij wonen die niet of moeilijk mee komen en passen ervoor om die buurten getto's te noemen, want dat klinkt zo negatief.

Fêteren en declareren

De ingrijpende verzakelijking, veroorzaakt door de brutering, zorgde ervoor dat corporatiedirecteuren zich maar wat graag lieten fêteren door zakenrelaties. Zelf deelde ze ook graag cadeaus uit om de band met het werkveld verder te verstevigen.

Fons Catau, directeur van woningcorporatie De Woonplaats in Groenlo vertelde dat hij, tijdens een diner met corporaties uit Oost-Europa, 'hartstochtelijk had genoten' van een Pétrus, een sublieme Bordeaux. De kosten van de prachtige wijn uit de Pomerol, zo liet hij weten, moest ik niet onderschatten, zo'n vijfhonderd euro per fles. 'Hindert niet, kon ik declareren.'

Reizen doen corporatiedirecteuren graag, zeker de roergangers van de grotere corporaties. Overall valt wel iets te ontdekken op het gebied van de volkshuisvesting. De studiereisjes, betaald uit de

bedrijfsreserves, ondernemen ze ook met Aedes. De koepel neemt ze mee naar Londen, Rome of verder weg, naar de Verenigde Staten of Zuid-Afrika.

Een groep corporatiedirecteuren in den vreemde is vergelijkbaar met een horde uitgelaten studenten. In de hotels waar ze verblijven komt het personeel tijd tekort om de minibars te vullen. Hoezo maat houden? Na terugkomst belandt de rekening bij de salarisadministratie, die de onkosten betaalt.

Doen corporaties dan niks in het buitenland? Nee, dat is niet waar. Er zijn goede uitwisselingsprojecten met corporaties in Oost-Europa, met Rusland en Groot-Brittannië. Na de Servische acties in Kosovo (1999) liet Aedes daar woningen bouwen en daken repareren. Deze PR-operatie werd ondersteund door de gemeente Amsterdam, die van de totaal 62 nieuwe woningen er 17 realiseerde. Er werden 200 kapotgeschoten daken gerepareerd.

Old boys network

Na de brutering stapte de corporaties over op een nieuwe, professionelere, bestuursvorm. De vereniging, waar huurdervertegenwoordigers zaken vaak lang konden traineren, werd ingeruild voor de stichting. Nu kon de directeur als bestuurder - voorzitter - zelf beslissen, kregen huurders een stem in een adviesorgaan, en zorgde de Raad van Commissarissen voor het toezicht op de directie. Dat werkt een stuk sneller.



Het managementteam legt belangrijke beslissingen ter controle voor aan de Raad van Toezicht. Die club heeft een hoog ons kent ons

gehalte, het is een *old boys network*. Commissarissen bij woningcorporaties konden voorheen langer dan twaalf jaar in functie zijn. Ex-minister Van der Laan liet in september 2009 weten commissarissen ten hoogste acht jaar op het pluche te willen zien.

De commissarissen komen veelal uit de zorg, het bedrijfsleven of de volkshuisvesting. Hoe huurders wonen? Daarvan hebben de meeste commissarissen geen benul. 'De enige keer dat ze een kamer zien die kleiner is dan 60 vierkante meter is in een hotel', aldus Koos Parie over de commissarissen van Portaal.

De wedde per commissaris kan bij de grotere corporaties flink oplopen. Woonzorg Nederland noteerde in het jaarverslag 2007: 'Honorering RvC: 104.700 euro.' Dat bedrag is verdeeld over acht commissarissen. Voor de voorzitter: 13.500 euro, een 'gewoon' lid krijgt 10.000 euro, voor deelname aan een commissievergadering ontvangt elke commissaris vierhonderd euro. Iedere maatregel om de vergoedingen terug te dringen noemen de corporaties 'fnuikend voor de bestuurskwaliteit'.

Het marktdenken

Na de invoering van het marktdenken ontdeed de branche zich in razend tempo van het stoffige 'ambtenarenimago'. Wat volgde was een tsunami aan vervroegd pensioen onder oudgedienden. Ze traden af of bleven, wanneer de juiste vertrekleeftijd nog bereikt was, tot aan hun pensioen in dienst als adviseur. Nieuwe directieleden kwamen binnen, meestal afkomstig uit de zaken- of de bouwwereld, het waren bevlogen mensen met veelomvattende en vooruitstrevende ideeën over hoe de corporatie in te richten en vooral op te stuwen naar pure zakelijkheid.

Natuurlijk waren er corporatiedirecteuren die zich verzette tegen de ingrijpende verzakelijking. Ze kwamen met een pamflet tegen de brutering en bliezen stoom af op symposia en congressen. Tevergeefs. De door staatssecretaris Heerma aangeduwde kar reed steeds sneller de heuvel af.

Om zich te beschermen tegen de nadelige financiële gevolgen van de marktwerking, ontstond er begin jaren negentig een fusiegolf. Van de 525 sociale verhuurders bleven er nog geen vierhonderd over. Door fusies ontstonden er grotere corporaties met werkapparaten die beter toegerust waren op de extra taken die Den Haag – genoeg centen die corporaties - na de brutering naar de branche toeschoof. Naast de zorg voor het wonen kwamen er de zorg voor de wijken, voor ouderen, voor de leefomgeving, voor langer thuis wonen, voor ... noem maar op. Veel van die taken deden de corporaties al, zij het vaak ad hoc. Door de brutering kregen ze meer impact.



Zeker in het begin werd er heel veel over de nieuwe taken gepraat, maar de daadwerkelijke uitvoering ervan liet op zich wachten. Wat beslist niet kon wachten was de beloning van de directeur-bestuurders. Voorheen verdienden die al goed, nu schoten hun salarissen en emolumenten als een speer omhoog. Daarmee scoorden de corporaties een maatschappelijk twistpunt. Vandaag de dag zijn er zo'n honderd topverdieners in de branche.

Corporatiedirecteuren waren tot ver in de jaren tachtig accountants of kwamen uit de technische hoek. Velen leerden de kneepjes van het vak bij 'hun' bouwvereniging. Wat ervoor terugkwam was de totale verandering.

Met een jaarsalaris van ruim 460.000 euro, exclusief 100.000 euro pensioenpremie, was Erik Staal (VestiaGroep) de grootste verdiener. Terecht? Directeur-bestuurders van maatschappelijke organisaties werken op een markt waar altijd vraag is naar de producten van hun organisatie. Ze werken grotendeels voor huurders uit de lagere sociale klasse, die niet of nauwelijks keuzes kunnen maken als het om wonen gaat, al zeggen de corporaties van wel. Het grootste deel van hun klanten kan niet aankloppen bij een makelaar of verhuurder in het geliberaliseerde huursegment omdat ze daar geen geld voor hebben. De commerciële risico's voor corporaties zijn, zouden dat althans moeten zijn, veel geringer dan die van andere ondernemers. Corporaties worden beschermd door instituten als het CFV en het WSW. Tegenwoordig heeft de directeur-bestuurder er weliswaar een uitgebreid takenpakket bij maar realiseert die taken in hecht overleg met andere partijen. Rechtvaardigt dat zo'n hoge schadeloosstelling?

Jaarlijks verdwijnen tienduizenden euro's in de pensioenpotten van de directeur-bestuurders. Corporatiedirecteuren gaan vaak al met pensioen als ze 58 zijn. Hun pensioeninleg is fors en kan oplopen tot ettelijke tienduizenden euro's per jaar. Daarnaast hebben ze riante onkostenvergoedingen en beschikken over een lease auto uit het duurdere segment (boven de 40.000 euro). Let wel, we hebben het hier over maatschappelijk kapitaal. Ze krijgen die hoge salarissen en vergoedingen omdat de verzakelijkte woningcorporaties voor hun voortbestaan afhankelijk zijn van het nemen van risico's in de projectontwikkeling, die volgens Den Haag helemaal niet riskant mogen zijn, maar de werkelijkheid is anders.

Struikelt de directeur bij het nemen van een gewaagde transactie, dan valt hij doorgaans op een rijkelijk met euro's gevulde matras. Ook al laat hij een tekort van vele miljoenen euro's achter, zoals Lex Verzijlbergh, directeur-bestuurder van woningcorporatie St. Servatius

in Maastricht. Verzijlbergh verliet de corporatie in de zomer van 2009 na miscalculaties bij de bouw van een studentencampus. Het verlies stond aanvankelijk op 165 miljoen euro, in september 2009 piekte de teller op 200 miljoen.

Ontslagen corporatiedirecteuren wacht doorgaans een nieuwe, goedbetaalde, baan en een riante afscheidsbonus. Waarom zou je dan geen risico's nemen? Servatius weigert iedere mededeling over het door Verzijlbergh geïncasseerde bedrag.

Soms lijken de corporaties zich te schamen voor de gigantische salarissen. In 2005 keerde de Nijmeegse corporatie Talis aan directeur-bestuurder Cees Strik een afscheidsbonus van een miljoen euro uit. Pas in 2009 maakte de Raad van Toezicht dit bedrag bekend. Strik was dertig jaar in dienst van Talis en liet bij vertrek een corporatie na met een verlies van zestig miljoen euro. Bij zijn afscheid verdiende hij 235.000 euro per jaar.

In jaarverslagen staat het honorarium van de directeur-bestuurder vaak niet eens genoemd. Bij navraag meldde Portaal dat de schadevergoeding aan Van Usen in het financiële jaarverslag staat, maar dat verslag was alleen toegankelijk voor de toezichthouders.

De SP deed in 2005 onderzoek naar de salarissen bij zeventig corporaties, 57 reageerden. Woningcorporatie Eigen Haard uit Amsterdam liet weten niets over de salariëring te willen vertellen. Vitalis, een landelijke seniorenhuisvester, schreef 'dat ze het beleid heeft om (...) geen gegevens aan derden te verstrekken'.

Ex-minister Eberhard van der Laan hanteerde als maximum salaris in de branche de Balkenende-norm, exclusief toeslagen. In de zomer

van 2010 stemden de corporaties in met een schadeloosstelling van 188.000 euro voor directeur-bestuurders, maar bouwden wel een topinkomen van 245.000 euro per jaar in voor complexe werkgebieden. De salarissen zouden verder stijgen.

Ministers en staatssecretarissen aan het roer

‘De overheid beschouwt corporaties als pinautomaten’, schreef Hans Hulsbosch, directeur van Woonstichting Stroomland in Oisterwijk in 2008 (tegenwoordig Woonstichting Leystromen). Zijn verhaal stond in de regionale kranten van de - inmiddels opgeheven - GPD. Hij schreef het naar aanleiding van de oproep van Van der Laan om corporaties onverkoopbare koopwoningen van projectontwikkelaars te laten overnemen. Geld genoeg die corporaties, laat ze die onverkoopbare koopprojecten maar omzetten in huurwoningen, zo redeneerde de bewindsman. Vreemd, want woningcorporaties zijn toch niet op de wereld om de hete aardappels van de commerciële bouwers uit de pan te vissen. Van der Laans oproep past helemaal in het bezuinigingsbeleid. Heerma begon ermee en hoewel hij er, naar eigen zeggen, ‘moeite mee had’, volharde hij in zijn missie. Laten we eens kijken met welk soort beleidsmannen en –vrouwen de corporaties sinds de brutering zoal van doen hadden. Het waren er nogal wat.

Ella Vogelaar (PvdA), minister van WWI, leidde het departement van februari 2007 tot november 2008. Vogelaar publiceerde een lijst met veertig krachtwijken waarin de verbetering van wonen, werken, leren, integreren én veiligheid centraal staat. De bewindsvrouw introduceerde een fonds voor de sanering van deze wijken te vullen door de corporaties met 750 miljoen euro per jaar.



De verhuurders waren pisnijdig. Aedes noemde het fonds: 'Afromen van corporatievermogens', bovendien zou het 'de zelfstandigheid van de sector sterk aantasten'.

De brancheorganisatie ging uiteindelijk door de knieën. 'De corporaties stoppen, verspreid over tien jaar, totaal 2,5 miljard euro in het private investeringsfonds', aldus directeur-voorzitter Willem van Leeuwen in september 2008. Een maand later kondigde hij zijn vertrek aan.

Na Vogelaar kwam minister Eberhard van der Laan. Hij ging door met bezuinigen, evenals zijn opvolger Eimert van Middelkoop. Met Stef Blok (VVD) is er opnieuw een minister die het liefst alles aan de markt overlaat, en zo snel mogelijk de inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert, waar Aedes van meet af aan voorstander van geweest is. De huren zullen fors gaan stijgen.

In chronologische volgorde waren er na de brutering de volgende staatssecretarissen en ministers van Volkshuisvesting:

Dick Tommel (D66), van 1994 tot 1998 staatssecretaris van Volkshuisvesting in het kabinet-Kok I. Tommel conflicteerde vaker met de Tweede Kamer dan menigeen voor mogelijk hield maar kwam steeds uit de sores omhoog. Wat doet een politicus die meer oog heeft voor milieu op volkshuisvesting? 'Tommel houdt zijn rug recht als hij flexibel moet zijn en geeft toe als hij voet bij stuk moet houden', vertelde vertegenwoordigers van huurdersorganisaties in De Volkskrant. Duurzaam bouwen was zijn hobby.

Johan Remkes (VVD) was van 1998 tot 2002 staatssecretaris van VROM in het Kabinet - Kok II. Remkes sprak van het opheffen van de ongelijke concurrentie en – in geheel in VVD-stijl - vergroting van de marktwerking waar het kan. Maar hij waarschuwde directeur-bestuurders die dachten ‘aannemertje te kunnen spelen’: ‘U bent immers aan de slag met maatschappelijk kapitaal dat we in decennia samen hebben opgebouwd. Dus dat ondernemen, in de zin van echte risico’s nemen, moet óók een beetje gerelativeerd worden.’ Ze waren gewaarschuwd. Remkes, maar hij was niet de eerste, stelde de corporaties voor om - in het spoor van de Britse ex-premier Margret Thatcher - grote hoeveelheden huurwoningen te gaan verkopen. Dat zou de financiële speelruimte van de instellingen verder vergroten. ‘Zo’n 840.000 huurders zouden ‘hun’ huurwoning graag overnemen’, aldus Remkes. Die opmerking zorgde voor een storm van kritiek. ‘Remkes kleedt de volkshuisvesting uit’, vonden de corporaties. Maar, zoals altijd, waren er ook voorstanders. Woningstichting De Veste in Ommen stond paraat om een groot deel van het woningbezit (5.600 woningen) te verkopen. Aedes steunde het plan niet.

Henk Kamp (VVD), was van 2002 tot 2003 minister van Volkshuisvesting; tot 2007 deed hij er Defensie naast. Of hij zin had in volkshuisvesting? Hij was huurder en bestuurder geweest van een corporatie in de Achterhoek. Hij bestreed het *scheefwonen* (in een goedkoop huis wonen, terwijl je een duurder huurhuis, of misschien zelfs een koopwoning, kunt betalen). Huurverhoging naar rato van inkomen – de markthuurl - moet daar een eind aanmaken.

Sybilla Dekker (VVD) was minister van Volkshuisvesting van 2003 tot 2006, het jaar waarin ze moest aftreden wegens de brand in het cellencomplex voor asielzoekers op Schiphol. Als bewindsvrouw van VROM riep ze de corporaties op om zich te ontwikkelen tot

‘entrepreneurs van en vooral vóór de volkshuisvesting’. Dekker werd tot de komst van Ella Vogelaar opgevolgd door minister Pieter Winsemius, die de corporaties aanspoorde om snel werk te maken van het opknappen van achterstandsbuurtten, een uitgelezen taak voor de corporaties.

Enneüs Heerma (CDA), staatssecretaris van 1986 tot 1994 onder minister Hans Alders, ontpopte zich met de brutering als de grote omvormer van het corporatiebestel. In zeven jaar tijd werd alles anders, veel meer marktgericht. Aedes baseerde op het in die tijd afgekondigde MDW-traject (marktwerking, deregulering, wetgevingskwaliteit) de beleidskaders voor De Grote Beweging, het plan om de huur marktconform te gaan berekenen kreeg in 2004 gestalte.



Grote Beweging: eerlijke huur

Om de doorstroming te bevorderen wilde Aedes de huren van bewoners met een hoger inkomen, die een relatief goedkoop huurhuis bewoonden, laten stijgen. Naar verwachting zouden ze dan doorstromen naar een duurder huur- of misschien zelfs koophuis. Kan niet riep een deel van het ‘werkveld’, die huizen zijn te duur. De eerste tekenen van tweespalt in corporatieland waren geboren.

Voor Aedes was De Grote Beweging een fantastisch plan (...) de directeur-bestuurders staan te schrapen met de ‘hoeven’ om ermee aan de slag te gaan’, aldus Willem van Leeuwen in Aedes-magazine. De naam Grote Beweging is overigens niet van Aedes, ze werd bedacht door Annet Bertram, toenmalig directeur-generaal op het ministerie van VROM. En Aedes bezigde uit PR-motief nooit het

woord 'markthuur', maar sprak van 'eerlijke huur' of 'plezierig wonen voor betaalbare huren'.

De Tweede Kamer ging in november 2006 akkoord met de Wet Modernisering Huurbeleid. Bij Aedes gingen de dozen met gebak open. Een maand later hing de vlag halfstok toen de Eerste Kamer de wet als 'te controversieel' van tafel veegde; het voorlopig einde van De Grote Beweging. De corporaties waren niet blij. Dat ongenoegen zou verergeren door de invoering van belastingen en andere heffingen.



Anno 2013 is het met de Inkomensafhankelijke Huurverhoging geregeld (voor inkomens vanaf 43.000 euro 6,5 procent extra huur per jaar, dit is inclusief de inflatie. Voor inkomens vanaf 33.000 euro geldt jaarlijks 1 procent extra huur plus de inflatie). Maar of ze hun vertrouwde huurwoning inruilen voor een duurder huis..? De staat roomt de huurverhoging af met de verhuurdersbelasting waarmee ze de 'onderkant van de markt' ordentelijk wil laten wonen. Dat kost de corporaties 1,7 miljard euro. Nieuwbouw en woningverbetering komen hierdoor in het gedrang.

Bij De Grote Beweging hoorde nieuwe richtlijnen voor het corporatiebeleid. Dat gebeurde met de *AedesCode*, gedragsregels waarop slecht presterende corporaties teruggefloten kunnen worden, maar ook met de *benchmarks* (onderling prestaties vergelijken, verankerd in de Stichting Corporatie Vastgoedindex, Aedex) en met *visitatie* (de onderlinge controle). De zelfregulering lukte met *benchmarking*, maar mislukte met de verplichte *visitatie*, het bij



elkaar in de keuken kijken is het altijd positief gestemde *theekransje* van corporatiedirecteuren.

De *AedesCode* is vergelijkbaar met de bakker die zijn eigen brood keurt. Op papier zien de regels er indrukwekkend uit, het is zelfs mogelijk om corporaties buiten de deur te zetten. De eerste en enige keer dat dat gebeurde was in 2007. Enkele weken na de benoeming van toezichthouder Hans Vinken tot directeur van woningcorporatie AWV Eigen Haard in Velsen, schorste Aedes die corporatie tot de orde hersteld was. Toezicht houden en besturen passen niet bij elkaar. Veel belangrijker was: Vinken had zich als gemeentesecretaris van Hoorn beziggehouden met dubieuze praktijken: het toeschuiven van opdrachten aan een zakenvriend, wat in alle kranten breed werd uitgemeten.

De tweespalt in de corporatiegelederen nam toe toen Aedes geen kans zag de vennootschapsbelasting tegen te houden. Bij de ondertekening van het akkoord voor de Vogelaarwijken stroomde de emmer over. Voor het eerst verkeerde de brancheorganisatie in een hachelijke situatie. In 2008 voldeed de oude structuur niet meer. Aedes, Latijn voor huis met veel kamers - waarin elke corporatie iets van zijn gading vindt - was toe aan een grondige renovatie.

Aedes loost overtollig personeel

In de jaren negentig voltrokken zich grootschalige fusies in de corporatiewereld. De NWR en het NCIV fuseerden in 1998. Willem van Leeuwen werd benoemd tot voorzitter/algemeen directeur van een organisatie die op dat moment nog geen naam had. Van Velzen en Ben Kempen, beiden tientallen jaren op bestuurlijk topniveau actief bij de NWR, ruimden het veld. Ex-staatssecretaris Gerrit Brokx,

president-commissaris van de NWR, behield die functie in de nieuwe organisatie, die op 1 mei 1998 als Aedes officieel van start ging. Van alle corporaties is 95 procent bij deze branchevereniging aangesloten.

Aedes, vereniging van woningcorporaties, telde circa 850 woningcorporaties met totaal 2,5 miljoen woningen. De vereniging ontwikkelde zich *lean and mean*. Het zou een procesmatig werkende organisatie worden, hoewel vrijwel geen enkele medewerker op dat moment wist wat dat betekende.

Totaal werkte er bij het NCIV en de NWR circa duizend medewerkers. Na de fusie bleven er – *lean and mean* - 120 over. Bij de nieuwe reorganisatie in 2011/2012 kromp het personeelsbestand verder. Een groot deel van het personeel vertrok in '98 naar de verzelfstandigde bedrijven van de voormalige koepels, veel medewerkers gingen met vervroegd pensioen, anderen solliciteerden naar een nieuwe baan. Wie niet binnen de nieuwe opzet paste kreeg na vijf jaar – de bij de fusie bedongen werkgarantietermijn door de vakbonden - ontslag.

Na de brutering kwamen de bestuurders en medewerkers van de koepels steeds vaker bij elkaar over de vloer. Van grote verschillen in denkwijze over de inrichting van de volkshuisvesting en de taak van de corporaties was nauwelijks nog sprake. In 1991 sloegen de koepels de handen ineen voor de oprichting van het CFV, het Waarborgfonds en het Fonds voor Scholing en Ontwikkeling. Volgens mr. Joep Stassen, toenmalig secretaris-directeur van het CFV, kwamen de koepels 'nu zo vaak bij elkaar over de vloer dat er slechts een vonkje nodig is om ze te laten versmelten'. Dat vonkje ontstond zeven jaar later: de VUT-regeling van de NWR-directie, Van Velzen

en Kempen, en de vurige ambitie van Willem van Leeuwen om samen te gaan, iets dat gezien de ontwikkelingen in de volkshuisvesting onvermijdelijk was.



Destijds verwachtte de corporaties wonderen. Eindelijk vrij, nu kunnen we ons voluit op het terrein van de projectontwikkeling begeven... Na ondertekening van het bruteringsakkoord schudden ze het ambtenarenkleed af, niet dat ze - zoals de medewerkers van woningbedrijven - ambtenaren waren geweest, verre van dat, maar de hechte samenwerking met de rijksoverheid gaf ze in de ogen van veel huurders wel die status.

Veel corporatiedirecteuren verkeerden in die tijd in een roes. Een directeur schreef: 'Het zou goed zijn om het woord woningcorporatie te schrappen omdat het in geen enkel woordenboek staat.' Volkshuisvesting? Het klinkt zo oubollig. Maatschappelijk ondernemen moest het worden.

Waren we blij? Blij met de vet betaalde interim adviseurs die een corporatie binnen enkele maanden om schoffelden tot een zakelijke instelling? Geld verdienen, winst maken, altijd een vies woord geweest in de branche, kreeg nu betekenis. Bij de verandering hoorden ook nieuwe corporatiekantoren, vaak veel mooier dan menig huurcomplex.

Aedes huurde in 1999 een gloednieuw luxe kantoor op het bedrijventerrein Hilversum Sportpark.

Geen enkele medewerker, ook de voorzitter/algemeen directeur niet, had er een eigen bureau. In de vergaderkamers stonden

peperdure kasten van sloophout, ontwerpen van Piet Hein Eek. De elektrisch in hoogte verstelbare bureaus kwamen regelrecht uit Portugal. Laden zaten er niet in. Elke medewerker beschikte over een houten kast voor zijn plastic dossierdoos.

Voor de teambuilding toog Aedes in 1999 naar Eilat. Daar werd domicilie gekozen in een vijfsterren hotel, met jeeps door de Negev gereden en gezwommen in het staalblauwe water van de Rode Zee. Op de boot, in de brandende zon, ontvouwde Van Leeuwen aan een groep getrouwen zijn toekomstvisie: 'Met zo weinig mogelijk personeel doorgaan.' Op de knalgele banaan, vol medewerkers die juichend over het water scheerde, konden ze dat niet horen. Vrijwel niemand op het knalgeel rubber overleefde de komende ontslaggolf.

In 2003 was de werkgarantietermijn voorbij. Na het ontslag van de archiefmedewerkers verdwenen de bibliotheekmedewerkers, vervolgens hakte de bijl in op de andere afdelingen. De vereniging loosde zijn overtollig personeel zo goedkoop mogelijk, veelal zonder een cent. De meesten kregen voor vertrek alleen een coach toegewezen.

De verzakelijking maakte het de koepel niet gemakkelijk. Want hadden de door de fusies groot geworden corporaties Aedes eigenlijk wel nodig? Wat kon de koepel nog betekenen? Ze was niet eens in staat geweest de vennootschapsbelasting tegen te houden, had aanvankelijk bakzeil gehaald met de markthuren en vooral: ze was akkoord gegaan met de gehate Vogelaarheffing. 'De koepel kan nog geen deuk in een pakje boter slaan', zei een narrige corporatiebestuurder. Er waren er die Aedes een al te ver doorgevoerde verzakelijking aanwreven, die de voorzitter 'een slaafs navolger van de politiek' vonden. Maar ondanks alle kritiek waren en

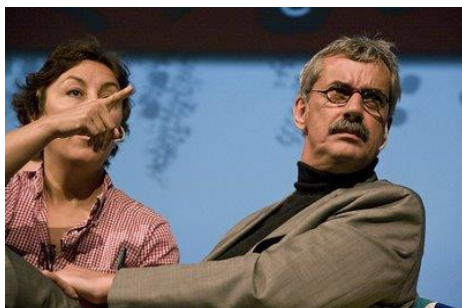
zijn er nauwelijks corporaties die heil zien in het opheffen van Aedes. Veel corporatiedirecteuren stellen dat als Aedes niet meer zou bestaan ze morgen een nieuwe brancheorganisatie zouden oprichten. 'Een branchevereniging is essentieel', aldus Jim Schuyt, directeur-bestuurder van De Alliantie, in Crux, het relatietijdschrift van Portaal. 'De maatschappelijke verankering is gebaat bij het bestaan van een koepelorganisatie.'

Van Leeuwen gevloerd

Maar in Willem van Leeuwen als voorzitter hadden ze geen trek meer. In oktober 2008 zei hij geen heil in te zien om 'na elf jaar directeur-voorzitter te zijn geweest de kar opnieuw te trekken.'

Zijn gaan was beter geregeld dan het afscheid van al die medewerkers die met niks, of slechts de begeleiding van een coach de straat op gebonjourd waren. De 'evenwichtskunstenaar', die de corporaties zolang op een lijn wist te houden, was van het balanceerkoord geduvel. Het zag ernaar uit dat het een zachte landing zou worden, ingebed in een afscheidsbonus van 1,49 miljoen euro.

Willem van Leeuwen was eind twintig toen hij in 1983 aantrad als financieel-economisch adviseur bij het NCIV. In de avonduren studeerde hij rechten. In 1990 werd hij er hoofd van de afdeling Bouwen en Wonen. Twee jaar later stond er mr. voor zijn naam en werd hij directeur. In 1998 volgde zijn benoeming tot voorzitter- algemeen directeur van Aedes. Urenlang



vergaderen, een auto met chauffeur, veelvuldig 'broodjes dashboard', maar het salaris was er naar: 151.300 euro op jaarbasis, exclusief een bonus van 47.111 euro.

De directeur-voorzitter flonkerde in afscheidsinterviews. 'Aedes zal verder verzakelijken', liet hij het vakblad Building Business weten. 'De leden worden veelkleuriger (...)' Bijna dezelfde woorden als in '98, het jaar waarin de diversiteit binnen de vereniging centraal stond en de kleinere corporaties een eigen platform oprichtte omdat de grotere het altijd voor het zeggen hadden.

Kort voor zijn vertrek onderschrijft hij in de media de kritiek van de Commissie Noordanus – Peter Noordanus, voormalig wethouder Ruimtelijke Ordening van Den Haag, bereidde de nieuwe verenigingsstructuur voor - dat veel leden nog altijd geen of weinig politiek inzicht hebben: 'Den Haag is voor velen ver weg.' Maar niet meer voor Aedes, de koepel verhuisde na de laatste reorganisatie van Hilversum naar Den Haag. Voor Europese lobbyactiviteiten heeft ze ook een vestiging in Brussel.

In interviews noemde Van Leeuwen de mislukte vernieuwing van het huurbeleid 'een van de grootste decepties van mijn loopbaan'. 'Het niet doorgaan van die *eerlijke huren*. Op de lange termijn blijf ik echter hoop houden. Ooit gaat dat huurbeleid op de schop, dat kan niet anders.' Hij heeft gelijk gekregen.

In het blad van de Vereniging Nederlandse Gemeenten stelt hij 'dat het soms goed is als de boel escaleert..' En precies dat was wat er gebeurde in april 2009 en aan zijn vertrek een wrange nasmaak geeft.

Aanvankelijk zou Van Leeuwen met bazuingeschal en lovende woorden Hilversum verlaten. Tot begin april 2009 De Volkskrant

(‘altijd slecht nieuws over ons’) met het bericht over zijn torenhoge vertrekbonus roet in het feestmaal strooide. Hij verliet als een geslagen hond de arena.

Nooit eerder beleefde een aftredend topman van een belangenorganisatie zo’n afgang als de ex-directeur-voorzitter van Aedes. Zijn afscheidsfeest in Burgers Zoo werd geschrapt, de uitgenodigde minister zou kritiek kunnen hebben op de torenhoge bonus. De ridderorde ging terug. Geen symposium over de volkshuisvesting. Martien Kromwijk, directeur-voorzitter van Woonbron, waagde ‘het zielig te vinden voor iemand die zoveel voor de volkshuisvesting heeft gedaan’. In een radioprogramma wees men hem terecht: ‘Iemand die met meer dan een miljoen euro de deur uitgaat is per definitie niet zielig.’ Iedereen, van Kamerlid tot man en vrouw in de straat, viel over de gewraakte voorzitter heen. ‘Durft u zich nog te vertonen zonder een zwarte zonnebril en hoed?’, vroeg een radiopresentatrice. ‘Jazeker, ik heb immers zeventwintig jaar mijn beste krachten gegeven aan de behartiging van de volkshuisvesting’, zei Van Leeuwen.

Hij draaide geen cent terug van zijn vertrekbonus. Hij en Hans Alders, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Aedes, beten zich vast in het bereikte akkoord. Het voldeed aan alle juridische regels, behalve aan de maatschappelijke spelregels.

Van Leeuwen probeerde het debat in NOVA recht te trekken. Hij wees erop dat ‘er in de affinanciering van 1,49 miljoen euro een extra pensioenkorting van twee ton zat en een vergoeding voor een kort sabbatical’. Op de radio deelde hij mee: ‘Als ik niet zelf had beslist te vertrekken dan was het voor mij gedaan met alle gevolgen van dien: een rechter voor het ontbinden van de arbeidsovereenkomst en wellicht een nog hogere ontslagvergoeding.’

Willem van Leeuwen bezorgde Aedes een domper en trok de hele branche mee, zijn werk gaat door. Hij is directeur van adviesbureau CS&G Consultancy, voorzitter van de raad van commissarissen van woningcorporatie Vivare in Arnhem, voorzitter van het Platform Buurtalliantie, en voorzitter van de Raad van Toezicht van de PO-Raad (sectororganisatie voor het primair onderwijs).

Marc Calon, oud gedeputeerde van de provincie Groningen, werd als enige kandidaat gewogen en geschikt bevonden als zijn opvolger. Waarom niet iemand uit de corporatiegeleerden? Omdat daar, zoals gezegd, niemand weet heeft van de politieke mores in Den Haag. Calon, een vriend van Hans Alders, ging aanvankelijk aan de slag voor 'een fee' van 200.000 euro per jaar. Niet gek voor drie dagen (!) werken bij Aedes ('het werk kan wel oplopen tot tien uur per dag', Calon). Vier van de 429 leden van Aedes schoten in het verweer. Later werd zijn salaris naar beneden bijgesteld, zonder bonus.

Boek 2: Idealen

Schrikbarende woningtoestanden

Hoe zag de wereld van de woningcorporaties eruit voor de zielloze zakelijkheid? Om daar begrip van te krijgen moeten we terug naar eind negentiende eeuw, naar 1860, de tijd van de industriële revolutie. Stoomhamers bonkten, spoorrails verschenen, stoommachines verdrongen de traag werkende wind- en watermolens. Hout maakte plaats voor ijzer en staal.

De grootste stad van het drie miljoen inwoners tellende Nederland was Amsterdam, waar ruim 100.000 mensen woonden. Families hokten samen in donkere, vochtige woningen in pauperwijken, zoals De Pijp en De Jordaan. Op het platteland was het rustig. Daar kende de burgemeesters iedere inwoner persoonlijk, zoals in De Vennip, bij Hillegom, waar dertien mensen woonden. Negentig procent van de Nederlandse gemeenten telde toen minder dan vijfduizend inwoners.



Midden in Amsterdam stonden bierbrouwerijen, in Rotterdam groeide de haven tot in de stad. Steden brachten voor duizenden plattelanders uitzicht op een 'beter' leven. Hoe groot was de ontgoocheling toen bleek dat daar nauwelijks woonruimte was? Meerdere gezinnen woonden vaak in één kamer. Nooit verlost van de stank en het gedreun van een altijd in de buurt staande fabriek.

‘Hoe zij wonen is hemeltergend en dringt door tot het besef van – voorlopig – enkelingen’, schreef de industrieel Carel Wertheim (1832-1879). Hij was één van de weinigen uit de hogere klassen die zich het lot van de slecht behuisden aantrok. Deze Amsterdamse Jood, in het dagelijks leven directeur van de Nederlandse Crediet- en Depositobank, zorgde voor goede huisvesting voor arbeiders in de diamantindustrie.

Aan grauwe, vervuilde straten, stonden donkere, tochtige huizen, er was geen stromend water noch riolering. Door de dicht opeengepakte mensenmassa’s en de slechte hygiëne brak in de sloppenwijken tyfus, cholera en TBC uit.

Halverwege de negentiende eeuw liet Koning Willem III onderzoek doen naar de woonbehoeften ‘van den arbeidenden stand’. In 1853 gaven de adviseurs aan ‘Uwe Hoog Edel Geboren Heer’ een opsomming van de ellende in achterstandswijken: ‘slecht gebouwde woningen, vaak geëxploiteerd door huisjesmelkers die ongehoorde winsten van het kapitaal trekken. Er moet iets gebeuren.’

De rapportage was nog niet klaar of de eerste woningbouwvereniging meldde zich: *de Vereniging tot het verschaffen van geschikte woningen aan de arbeidende klasse*, in Arnhem. In 1851 realiseerde die een complex van 134 woninkjes, huur vijf gulden per maand. De huurders kregen een klein huis van ruim vijfentwintig vierkante meter. Voor het eerst kwamen er arbeiderswoninkjes met toetreding van voldoende lucht, licht en ruimte, de belangrijkste merktekens van goede woonruimte. De vertegenwoordigers van de koning waren niet alleen daarover enthousiast, maar ook over het tonnenstelsel voor de afvoer van fecaliën. ‘Het vervoer (van de tonnen) gaat over geplaveide straten met grootte, harde kijen in het midden, zodat de steen niet door

slijting modder geve.’ Veel belangstelling was er ook voor de waterpomp die het complex van schoon drinkwater voorzag, geen kleinigheid in een tijd waarin cholera en tyfus gemeengoed waren.

In hetzelfde jaar waarin de Arnhemse notabelen hun woningvereniging oprichtte, begonnen in Amsterdam ‘vooraanstaande lieden’ met de oprichting van de Vereniging ten behoeve van de arbeidersklasse. In 1880 telde die achthonderd woningen. Tien jaar later waren er veertig woningcorporaties in Nederland. Ze lieten overwegend kleine complexen bouwen in ‘goede woonomgevingen’. De nieuwbouw was aangesloten op een riool, ‘zodat het hemelwater niet meer door open goten hoeft te stromen’. Ieder huis kreeg een aansluiting op de duinwaterleiding of een ander schoon waterleidingnetwerk. Buiten de landgrenzen trof je dit niet aan. Wel ontbraken douches en toiletten en de bewoners moesten het nog lang met tonnen stellen.

Bij de overstap naar de twintigste eeuw woonden er 1,2 miljoen mensen in ruim 300.000 slechte eenkamerwoningen. Het leven was er bar, blijkt uit een verslag van de politicus en uitgever Louis Hermans: *‘In de Laurierstraat heb ik de Klokkengang bezocht. Ik ben in de benedenwoning (...) geweest. Het is een eenkamerwoning. Geen doorlopend privaat, maar wel duinwater. In de kamer bij de deur staat een stilletje. De huurprijs is één gulden per week. De bewoonster is een weduwe van 52 jaren, zij heeft vier kinderen: een jongen van zeventien jaar in betrekking bij de stadsreiniging met een verdienste van drie gulden per week, een jongen van vijftien jaar, die idioot is en nog twee kinderen van twaalf en acht jaar. Van het loon van den oudsten leeft hoofdzakelijk het gezin.’*

De Woningwet

Vóór de industriële revolutie waren grote delen van de bevolking aangewezen op het zelfbouwen van woningen. Eind negentiende eeuw namen woningcorporaties die taak over.

De komst van meer woningcorporaties werd gestimuleerd door de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen. 't Nut - opgericht in de achttiende eeuw - wilde: levensverbetering voor iedereen die het aanging. Dat paste in de Nederlandse traditie van zorg voor de armen, waarmee de rijken zich een plek in de hemel dachten te veroveren. In de jaren veertig van de negentiende eeuw kreeg dit gedachtegoed een politieke lading. Men zag dat sociale misstanden op den duur voor een politieke omslag konden zorgen.

Midden negentiende eeuw ontstonden in tal van Europese landen revoluties die het voortbestaan van de koningshuizen in gevaar brachten. Om zichzelf zeker te stellen koos *Guillot*, koning Willem II, voor zekerheid. In 1848 – het jaar waarin in Berlijn en Parijs rellen uitbraken veranderde hij - naar eigen zeggen - ‘in één nacht van conservatief tot liberaal’. De koning zorgde er voor dat hij onschendbaar bleef en liet dat vastleggen in “zijn” nieuwe grondwet, tot stand gekomen onder Thorbecke. Deze wet maakte van de Tweede Kamer het belangrijkste politieke orgaan. Van nu af was het parlement de natie-bouwer.

Eén van de meest vooraanstaande liberale politici was de jurist mr. H.J. Drucker, die de volkshuisvesting naar een hoger plan tilde. Zijn idee voor de Woningwet was geïnspireerd door een onderzoeksrapport van 't Nut: *Het vraagstuk der volkshuisvesting*. Het verwees duizenden arbeiderswoningen naar de puin hoop en leverde een revolutionaire conclusie op: woningen bouwen zonder winst oogmerk. Het rijk moest meebetalen of garant staan voor leningen. Gebeurde er niets, dan wachtte Nederland ‘op termijn een

schandelijke staat van de huisvesting'. De Woningwet werd in juni 1901 aangenomen. Het was de laatste daad van het kabinet Nicolaas Pierson.

De wet trad in werking op vrijdag 1 augustus 1902 onder minister-president Abraham Kuyper, de man van de kleine (eenvoudige) luyden. Huisvesting, zo werd bepaald, is een *merit-good*, een primaire levensbehoefte, gestimuleerd door de rijksoverheid. Er kwamen subsidies voor goedkope woningbouw, het Rijk verdeelde de bouwgrond, de verkrotting werd aangepakt, er kwam financiële steun voor bouwinitiatieven en er ontstond een steeds omvangrijkere regelgeving. In 1913 telde Nederland ruim driehonderd corporaties, honderd jaar later zouden het er nog geen honderd meer zijn.

Niet alleen sociale voorvechtsters, ook veel grotere werkgevers, zoals de spoorwegen, stortte zich op de oprichting van 'private instellingen met een maatschappelijk doel' om goedkoop woningen te kunnen bouwen voor hun personeel. Ook zij moesten toelating aanvragen bij de overheid. Vandaar dat professionals in de volkshuisvesting spreken van 'toegelaten instellingen' in plaats van woningcorporaties. Vrijwel iedere corporatie was een vereniging, wat gezien de naam – letterlijk: vakvereniging – niet vreemd is.

Corporaties realiseerden geen huurkazernes, maar kleine, vaak in rij staande eengezinswoningen. In rijen bouwen bespaart grond en geld. Flats zouden ook een goede oplossing zijn geweest, maar die werden in het begin niet gebouwd. De eerste flat, de Nirwanaflat in Den Haag, dateert uit 1930. Het is een icoon van de Nieuwe Zakelijkheid (emotieloze eenvoud), maar dit complex werd niet gerealiseerd in opdracht van een woningcorporatie. Volkswoningbouw in Rotterdam liet begin jaren dertig de eerste galerijflat (zie foto) voor arbeiders in – Amerikaanse nieuwigheid - staalskeletbouw bouwen. Het ontwerp van de architecten W. van Tijen/Brinkman & Van der Vlugt staat aan de Abraham Kuyperlaan.



De meeste woningcorporaties kwamen tegemoet aan het ideale woonbeeld: vriendelijke cottage voor de tevreden werkmans en zijn gezin. In Engeland werd dat beeld geperfectioneerd. Al aan het eind van de negentiende eeuw verschenen daar tuinsteden: woninkjes nabij een fabriek. De daken van de huisjes vaak met riet belegd. Ook in Nederland ontstonden zulke dorpen, zoals Heveadorp – genoemd naar de Hevea rubberfabriek - op de Zuid Veluwezoom en Batadorp – naar de schoenenproducent Bata - bij Eindhoven. Die initiatieven kwamen niet van corporaties maar van particulieren.

In de periode 1903 - 1912 werden meer dan tienduizend huizen onbewoonbaar verklaard, en slechts 7.500 nieuwe woningen gebouwd.



Om voor nieuwbouw in aanmerking te komen moest je lid zijn van een woningbouwvereniging. Je moest geschoold zijn, geen drager van luizen en een toonbeeld van ouderschap zijn. Ongehuwden konden naar een woning fluiten. Dat was normaal en niemand klaagde. Ook niet de SDAP - de voorloper van de PvdA -, die in 1913 woningcorporaties van socialistische signatuur bundelde in één overkoepelend orgaan: de Nationale Woningraad (NWR), een initiatief van de sociaaldemocraat en stedenbouwkundige Dirk Hudig (1872–1934). Hudig, directeur van het Centraal Bureau (voor de Statistiek, kwam er later achter te staan), was bestuurder van de Amsterdamse Woningraad waar hij de aandacht vestigde op leefbaarheid. In 1918 richtte hij het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting op, tegenwoordig het Nirov, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening, de netwerkorganisatie voor bouwend Nederland.

Oogappels van de volkshuisvesting

Na de Eerste Wereldoorlog stond de woningbouw er beroerd voor. Door gebrek aan grondstoffen was er vier jaar nauwelijks gebouwd. Er waren vrijwel evenveel krotten als voor de oorlog. In 1919 begon

het puinruimen. De woningcorporaties realiseerde tot 1922 25.000 woningwetwoningen. Dat gebeurde onder toezicht van de ministeries van Sociale Zaken en Binnenlandse Zaken. Een groot deel van de toen gerealiseerde huizen is lang verdwenen. Wat er nog wel staat is van grote architectonische waarde.

Kenmerkende sociale woningbouw uit de jaren twintig en dertig danken we aan bevlogen architecten en daadkrachtige bestuurders, zoals de Amsterdamse wethouder Floor Wibaut (1859-1936): "Wie bouwt? Wibaut!" De uit Zeeland afkomstige Wibaut trok ontwerpers aan die het "gezicht" van de hoofdstad tot op de huidige dag bepalen.

In 1919 realiseerde de Amsterdamse corporatie Eigen Haard in de Spaarndammerbuurt Het Schip, een ontwerp van architect Michel de Klerk.

Het Schip is een icoon van de Amsterdamse School. In 2000 riep Aedes Het Schip uit tot volkshuisvestingsmonument van de 20^{ste} eeuw. In Het Schip zaten - heel gewoon



voor die tijd - gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een postkantoor, school en een gemeenschapshuis. Goed voor de leefbaarheid, maar ze werden er bij de renovatie (1980) uitgewipt. In het voormalig postkantoor is het museum van de Amsterdamse School-architectuur gevestigd.

Het gemeentebestuur van Hilversum gaf de stedenbouwkundige/architect Willem Dudok opdracht om van het heikneuterige dorp een leefbare stad te maken. Dudok, tevens directeur Publieke Werken in Hilversum, ontwierp onder meer de Bloemenbuurt met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een

leeszaal. Anno 2013 oogt de buurt nog steeds afwisselend en harmonieus.

In Twente verkaste de textielindustrie van de thuisarbeid naar de fabrieken. De architecten A.Th. Blom en W.K. Wijs ontwierpen voor De Volkswoning Pathmos in Enschede een tuindorp met ruim achthonderd huizen midden in het groen met winkels, scholen en een badhuis. Kom daar eens om in Belgische of Duitse industriesteden, waar vaak geen boom of struik te bekennen is. Wonen in Pathmos werd niet ten onrechte gepropageerd als 'gezond wonen'.



Hetzelfde
gebeurde in
Deventer,
waar W.P.C.
Knuttel voor
de
Vereeniging
tot
Verbetering
van den

Woningtoestand langs de IJssel Knutteldorp ontwierp. Ook hier een badhuis en..., en dat was nieuw voor die tijd, enkele woningen voor alleenstaanden.

Het voert te ver om alle projecten uit de periode tussen de twee wereldoorlogen te beschrijven. Wie meer wil weten surft naar het Digitaal Museum van de Volkshuisvesting: www.iisg.nl/volkshuisvesting.

‘Ouderen blijven liever op zichzelf wonen’

In 1920 promoveerde de student technische wetenschap, Henrik Gerrit van Beusekom, op het proefschrift *Beschouwingen over den woningnood*. Hij was de eerste volkshuisvestingsdeskundige van Nederland. Doctor van Beusekom concludeerde dat ‘woningnood vooral ontstaat in perioden van welvaart’. ‘Als de lonen stijgen’, en dat deden ze in die tijd met percentages tot 25 procent (!), ‘wil iedereen naar een betere woning verhuizen’, ook al is die in prijs gestegen. Begrijpelijk, maar het was nooit op schrift gesteld.

Van Beusekom voorspelde dat ‘het aantal gezinnen in de toekomst zal gaan dalen’. Let wel, dat schreef hij in een tijd waarin grote gezinnen *bon ton* waren. Op basis van interviews met ouderen concludeerde de onderzoeker een, voor die tijd, opmerkelijke conclusie: bejaarden trekken liever niet bij hun kinderen in, ze wonen ook niet graag in ‘gestichten’, zoals bejaardenhuizen toen nog heette. Integendeel, ouderen blijven liever zo lang mogelijk op zichzelf wonen! Dat zou vandaag geschreven kunnen zijn.

Tussen de oorlogen genoeg huizen

Tussen 1900 en 1940 werden er in Nederland een miljoen woningen gebouwd. Daarvan realiseerde de woningcorporaties er tweehonderdduizend. Zonder geldverstrekkingen of garantstellingen van de rijksoverheid zou dat aantal nooit zijn gehaald.

Tijdens de economische crisis werd er doorgebouwd. De hoge werkloosheid (480.000 werklozen in het topjaar 1936) haalde de gezinsinkomens door de wringer. Door het schamele inkomen hokten

hele families bij elkaar, daardoor ontstond woningoverschot. Bij de Duitse inval in 1940 telde Nederland ruim twee miljoen woningen op een bevolking van negen miljoen mensen. Duizenden woningen stonden leeg.

Huurachterstanden en gedwongen huuropzeggingen kwamen in die jaren nauwelijks voor. Wie geld had verkaste naar een mooiere woning, doorgaans een huurhuis. Een koopwoning was alleen weggelegd voor zeer goede verdiemers. Bij aankoop van een huis vroeg de bank driekwart van het vraagbedrag, voor de rest kon je een hypotheek afsluiten (rente en onderhoudskosten zijn sinds 1914 aftrekbaar van de inkomstenbelasting). De toenmalige woningprijzen ogen, naar de huidige begrippen, absurd laag. Een rijtje van vier arbeidershuisjes in de Betuwe kostte 35.000 gulden, een landhuis met rietenkap in Hilversum 25.000 gulden. De arbeiderswoninkjes zijn gesloopt, het landhuis staat er nog. Het brengt nu ruim twee miljoen euro op. Investeren in vastgoed is en blijft de beste belegging.

‘Poels is een geschenk!’

Om het beeld van de volkshuisvesting in het interbellum compleet te maken, moeten we naar Venray, waar op 14 februari 1868 Henricus Andreas Poels werd geboren, een voorvechter voor sociale woningbouw in Limburg.



Wie kent hem nog? Bedenk dat de Katholieke Illustratie (voorloper van de Nieuwe Revue) bij het overlijden van de ‘doctor’ in 1948 een heel katern aan hem wijdde. Dat er honderden mensen langs de straten van Venray stonden waarlangs zijn kist ‘in sombere stilte’

passeerde. Dat de radio live verslag deed van zijn begrafenis; destijds twijfelde niemand: deze man vergeten we nooit.

Om te weten hoe het zit moeten we terug naar het pontificaat van paus Leo de Dertiende (1878 – 1903), die publiceerde in 1891 de encycliek *Rerum Novarum*: Over Nieuwe Dingen, de zienswijze van de kerk op het socialisme. De vorming van vakbonden noemde de paus gerechtvaardigd, evenals corporaties, al werden die niet gezien als verstrekkers van huisvesting, maar als verenigingen, bedrijfs- of beroepsgroepen die de onderlinge verbondenheid moesten versterken. *Rerum Novarum* zette in één klap het sociale leven op de kaart. Niet dat de gelovigen er veel mee op hadden, velen beschouwden het zelfs als een duivelsverbond.

In het jaar waarin de encycliek *Over Nieuwe Dingen* verscheen was Poels 23 en net tot priester gewijd. Hij werkte als theologiedocent aan de Universiteit van Leuven en bekleedde een professoraat in de godgeleerdheid in Antwerpen en aan de universiteit van Washington. In 1910, hij was 42, keerde hij terug naar Limburg als aalmoezenier van sociale werken.

Toentertijd was een woningcorporatie veelal een zaak van goedwillende amateurs. Alleen in de grote steden draaiden corporaties met professionele werkapparaten. Ook Poels koos voor die weg. In 1911 richtte de monseigneur Ons Limburg op waar 61 corporaties zich bij aansloten. De vereniging fungeerde als technisch bureau, bereidde bouwplannen voor, deed het onderhoud en trok bekende architecten aan, zoals Jan Stuyt en Jos Cuypers.

In zijn Noodkist-rede (Maastrichts symbool voor de afweer van rampen) trok Poels in 1917 van leer tegen de vele slechte één- en tweekamerwoningen in de stad. Samen met de corporaties zorgde de

vereniging voor nieuwbouw. Dirk Hudig van de NWR noemde Poels in 1925: 'Een voorbeeld voor geheel de wereld.'

Puin ruimen en stenen stapelen

Aan de vooravond van de Tweede Wereldoorlog waren corporaties kleine woningaanbieders. Behalve in de steden, daar konden ze bogen op vele duizenden woningen, veelal klein maar altijd goed gebouwd.

In 1944/'45 waren, vooral in het zuiden en oosten van het land, 92.000 corporatiewoningen verwoest. Daarvan werd een groot deel opgeknapt. Een maand na de bevrijding kwam het ministerie van



Openbare Werken met een omvangrijk renovatie-/nieuwbouwprogramma onder toezicht van de sociale kabinetten van Willem Drees (1948 – 1958). Het begon met 55.000 nieuwe woningen, dat aantal ging snel omhoog met tienduizenden extra woningen per jaar, veel flats. Door de *babyboom* was er in '49 behoefte aan 300.000 nieuwe woningen. De corporaties realiseerden het een na het andere project. In 1958 waren er tachtig woningcorporaties met meer dan duizend woningen. Naar verwachting zou de woningnood in de jaren zestig voorbij zijn.

Snelheid was belangrijk, de bedenkers van de uit de grond gestampte eenheidsworstwijken dachten niet aan architectuur of de

inrichting van de woonruimte. Naoorlogs bouwen betekende stenen stapelen. Overal klonk het geschraap van troffels en het gebonk van cement in de betonmolens. In dit proces mengde zich niet alleen woningcorporaties, maar ook gemeentelijke woningbedrijven die na de oorlog overal in het land aan de slag gingen. Dat leidde tot problemen, want de corporaties werden vaak gepasseerd bij de aanbesteding. In 1965 regelde het Rijk de kwestie door de corporaties het primaat van de woningbouw te gunnen: alleen wanneer particulier initiatief ontbrak, mocht de gemeente aan de slag.

Aan huurdersoverleg werd in die jaren niets gedaan. Van huurdersinformatie, behoudens mededelingen over huurverhogingen en huisregels, ontbrak ieder spoor. 'Huurders moeten eerst maar eens leren hoe te wonen', vonden de corporaties. Zo kende Maastricht voor 'onmaatschappelijke bewoners' een woonschool, het Ravelijncomplex. Daar leerde je de huur op tijd te betalen, de keuken te schrobben en op de juiste manier te eten.

Krakers en vrouwenkracht

Halverwege de jaren vijftig kwam de welvaart in een sneltreinvaart. De lonen stegen, de vrije zaterdag deed zijn intrede en er kwamen sociale uitkeringen.

Nederland telde in 1962 een miljoen nieuwe woningen, maar dat aantal was niet genoeg om aan de almaar toenemende vraag naar woonruimte te voldoen. De geboortegolf, het steeds jonger trouwen en tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen, waren belangrijke redenen om door te gaan met bouwen, bouwen, bouwen...

Op 8 november 1962 onthulde koningin Juliana aan de Hogenkampseweg 139 in Zwolse wijk Dieze-Oost een monument voor de miljoenste naoorlogse huurwoning.



De minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid, mr. Johannes van Aartsen, de vader van de huidige burgemeester van Den Haag, kondigde daar een nieuwbouwprogramma af van 85.000 woningen per jaar. En de bouwtrein zou blijven doorrijden, hoewel op den duur een stuk minder snel.

Bossen, weiden, braakliggende terreinen, ze maakte plaats voor woonwijken. Nederland was er niet met twee miljoen woningen, niet met drie miljoen en ook niet met zeven miljoen (het zevenmiljoenste huis werd opgeleverd op 30 oktober 2007 in de nieuwbouwwijk Schuytgraaf in Arnhem). Tot in lengte van jaren zal het bouwen doorgaan, zij het in minder grote aantallen.

De tweede generatie *babyboomers* diende zich aan op de woningmarkt. En het aantal echtscheidingen wat de huizenmarkt verder opporde. Echt scheiden werd makkelijker door de komst van de bijstandsuitkering. In 1970 waren er 314.000 echtscheidingen (een stijging van 34 procent ten opzichte van 1960). Al die nieuwe alleenstaanden wilden, nee moesten, wonen.

Ook studenten en bejaarden wilden (beter) wonen. De Stichting Ideëel Bouwen, het LOBH, het Landelijk Overleg Bijzondere Huisvesting, en de eerste professioneel werkende studentenhuysvestingorganisaties verschenen. Er kwamen woningen

voor verslaafden en kinderdagverblijven. De regering nam al die initiatieven serieus en ontwikkelde bijbehorende regelgeving.

In de jaren zestig en zeventig maakte de volkshuisvesting een maatschappelijke opleving door. Voor het eerst werd er geluisterd naar de huurders. De voorzitter zat met een pijp of shag-ie voor een publiek in coltrui, strakke jeans, geitenharen jassen en laarzen. Dat publiek wilde de grond in handen van de gemeenschap, voorrang voor gemeenschappelijke woonvoorzieningen, kinderopvang.... Samen met de bewoners zorgde de corporaties voor een woonomgeving waar spelen, leren en winkelen centraal staan.

Aan de andere kant stonden krakers. De politie joeg ze uit de door hen bezette panden met honden, waterkanonnen en traangas. In Amsterdam, maar niet alleen daar, waren bloedige veldslagen.



Maakte een gemeente bekend woningen te gaan slopen voor utiliteitsbouw, dan verschenen er krakers om dat plan te slopen, zoals in Nijmegen waar in 1981 in en rond de Piersonstraat een veldslag woedde met de ME (foto).

Krakers kwam je in vrijwel elke stad tegen. Hotel Bosch in Arnhem stond leeg; de kraakbeweging vestigde er het Landelijk Overleg voor Kraakgroepen (LOK). Toen het LOK eruit ging sierde graffiti met aanklachten tegen de woningnood nog jaren de gevel.

Krakers streden tegen speculanten, zij die woningen, winkels en andere bedrijfspanden net zolang leeg lieten staan tot de grond voor de beste prijs van de hand ging. In een poging 'kraken' een 'onmaatschappelijk karakter' te geven, stelde 'rechts' dat krakers 'anarchisten zijn die de maatschappij omver willen werpen'. 'Het zijn vooral buitenlanders en drugsgebruikers', stelde het kabinet. Het zou slecht gaan om enkele honderden participanten. De Raad van Kerken toonde aan dat het er meer dan tienduizend waren, voor het merendeel goed opgeleide Nederlanders. De raad wees op het belang van de kraker-scène die de maatschappij ervan bewust maakte dat er zoveel gebouwen leeg stonden, alleen maar om er geld mee te verdienen.

In 1973 kwam minister Van Agt (Justitie) met de Anti-Kraakwet. Door de sterke linkse oppositie van dat moment lukte het niet die wet erdoor te drukken. Maar 'rechts' beet zich er in vast en liet nooit los. Sinds de zomer van 2009 is er de Anti-Kraakwet. Op kraken staat een gevangenisstraf van maximaal een jaar, is er geweld in het spel dan twee jaar.

Kun je krakers niet verslaan, doe dan met ze mee, dacht de Amsterdamse woningbouwvereniging Het Oosten. In 1981 knoopte ze contacten aan met de krakers van lettergieterij Tetterode, kocht het kraakpand van het Pensioenfonds PGGM en knapte het casco op. De krakers van De Rode Tetter zorgden voor de inbouw en kregen een huurcontract.

In de jaren zeventig wonnen de corporaties aan 'vrouwenkracht'. Niet op personeel terrein, waar de man zelfs nu nog vaak de dienst uitmaakt, wel op huisvestingsgebied waar steeds meer vrouwen in overlegorganen kwamen. 'Het is nog vaak zo in de bouw: de man beslist zonder de vrouw', aldus de feministische beweging Dolle Mina. Feministen streden voor de bouw van huizen met gemeenschappelijke voorzieningen. 'De overheid moet zulke voorzieningen voor iedereen realiseren of subsidiëren', aldus feministe Elisabeth Poot in het blad Volkshuisvesting. 'Pas als de overheid dit waar maakt, is het voor de vrouw mogelijk om zonder grote inspanningen deel te nemen aan het arbeidsproces.' Die huizen kwamen er, zij het pas vele jaren later, onder meer in een milieuproject in de Utrechtse wijk Leidsche Rijn.

Niet alleen Dolle mina, ook studenten van de (toen nog) Technische Hogeschool in Delft riepen dat de woningbouw anders, *ludieker* moet. 'De geüniformeerde woning in de geüniformeerde wijk is niet meer iets waar je jezelf in kunt herkennen', schreef Egbert Hoogenberk in zijn afstudeerproject aan de TH. 'Woonomgeving en woning moeten inspelen op de verschillende wensen, ideeën en persoonlijke voorkeuren van mensenwaarden die in de loop van de tijd steeds veranderen.' Hoogenberk, tegenwoordig directeur van Harmonische Architectuur in Voorstonden, brak daarmee een lans voor de emancipatie. Individueel wonen, daar ging het hem om. 'Pas als de overheid haar paternalisme verwijdt uit regelingen kan een echte woonemancipatie opgang komen.' Maar voor veel woningcorporaties was uniform bouwen toen het belangrijkste.

Laatste stuiptrekking verzuiling

Na WOII hield iedere groepering vast aan de bescherming van de eigen interesses. De protestantse woningcorporaties resulteerden onder Het Verbond. Corporaties van socialistische huize zaten bij de NWR, de rooms-katholieke corporaties in Limburg bij Ons Limburg, buiten deze provincie waren verhuurders van katholieke signatuur lid van het Katholiek Instituut voor de Volkshuisvesting (KIV), eind jaren veertig opgericht door de Katholieke Arbeidersbeweging.

Directeur van het KIV was Frans Andriessen, later minister van Financiën en eurocommissaris. Onder zijn bewind vormden het KIV, Ons Limburg en Het Verbond in 1975 de Federatie Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting (NCIV).

‘Twee koepels zijn beter voor de concurrentie’, betoogde politicoloog Leo Gerrichauzen. Wat is het voordeel als je hetzelfde, goed wonen, nastreeft? Niemand die het wist. De situatie paste bij de verzuiling, die eind jaren zeventig kieren vertoonde. Verenigingen van diverse gezindten fuseerden, er ontstonden oecumenische scholen en in 1980 gingen de drie grote confessionele partijen (ARP, CHU en KVP) op in het CDA.

Het geld waarmee de koepels - later ook Aedes - de corporatiebelangen behartigde kwam grotendeels van de leden. De financiële bijdrage varieerde naar rato van het aantal woningen. Bestuurlijk was er verschil. Het verenigingsbeleid van de NWR werd jaarlijks vastgesteld op een congres. Bij het NCIV trad eens in de drie maanden de ledenraad aan.

‘In geouwehoer kan je niet wonen’

In de jaren zeventig telde Nederland 972 woningcorporaties, waarvan ruim driehonderd met meer dan duizend woningen (jaarverslag Centrale Directie Volkshuisvesting). Daarmee waren ze een grote speler op de woningmarkt en kregen meer aandacht, ook uit wetenschappelijke hoek. Het Research Instituut voor de woningbouw (RIW) groeide uit tot een instituut voor volkshuisvestingsonderzoek. Terwijl de Technische Hogeschool Delft het Instituut voor Stedenbouwkundig Onderzoek begon.

Voor bewindslieden op volkshuisvesting waren het tropenjaren. De hele maatschappij had een mening over volkshuisvesting, woningcorporaties en huurdersinspraak. Een minister alleen kon het niet meer af. Vandaar dat Berend Jan Udink, minister van Volkshuisvesting in het kabinet Biesheuvel I, als eerste bewindsmann steun kreeg van een staatssecretaris, Karel Werner Buck. In het volgende kabinet - het PvdA-kabinet Den Uyl



(1973/'77) - zaten zelfs twee staatssecretarissen: Jan Schaefer, een voormalig banketbakker uit de Amsterdamse achterstandswijk De Pijp, deed stadsvernieuwing en Marcel van Dam participatie en bouwen voor bijzondere doelgroepen. Minister van Volkshuisvesting was Hans Gruyters, ex-VVD'er die, samen met Hans van Mierlo, in 1966 D'66 oprichtte.

Schaefer had lak aan alles; kwam in spijkerpak naar de Tweede Kamer, deed het portier open voor zijn chauffeur, rookte een shag-ie met wethouders en haalde zijn neus op voor rode lopers. Hij was nonsens en stelde de mens centraal.

Mister Stadsvernieuwing, geboren in 1940, werd door velen gezien als de 'gehaaide krantenjongen' die het van koekenbakker tot miljonair schopte. Volgens insiders was hij 'de enige echte arbeider in het linkse kabinet Den Uyl'. 'Een man geliefd bij vriend en vijand', zo typeerde Wim Kan hem.

Schaefer begon zijn bestuurlijke carrière als activist in De Pijp. Daar voorkwam hij grootschalige sloop en de bouw van luxe appartementen en kantoren. In 1971 betrad hij de Tweede Kamer.

Jan Schaefer interesseerde zich daadwerkelijk voor volkshuisvesting. De Wet op de Stadsvernieuwing baseerde hij op het wegwerken van de verkrotting. Zijn aanpak was simpel: slopen wat écht niet meer op te knappen is, renoveren wat goed is. Het behoud van karakteristieke panden hoorde bij die aanpak.

Bij vrijwel elk werkbezoek debiteerde hij oneliners. De pers was er dol op: 'Als je direct zegt dat iets niet kan, dan ben je een rotzak. Als je achteraf schrijft dat iets niet kan, dan ben je een klootzak.' Of: 'Het bouwen van woningen voor Jan en alleman mag niet winstgevend zijn.' Dat was taal die de mensen in stadsvernieuwingswijken wilde horen. Zijn succes was groot, zo groot dat vrijwel niemand naar de minpunten keek. In 1975 kwamen slechts 18.000 van de door hem voorspelde 27.000 te renoveren woningen gereed. Alleen de VVD klaagde, maar dat maakte niet uit, die partij werd door het linkse blok beschouwd als spelbreker.

'In geouwehoer kan je niet wonen', zijn beroemdste uitspraak heeft de historie niet heelhuids doorstaan. In Gein, één van de wijken uit de tijd dat hij wethouder van Amsterdam was (1978 – 1986), staat op het



naambordje bij het naar hem vernoemde fietspad: 'In gelul kan je niet wonen.' De intentie is dezelfde: bouwen en ervoor zorgen dat individuele bewonerswensen zoveel mogelijk gehonoreerd worden. Johannes Lodewijk Nicolaas Schaefer overleed in 1994.

Marcel van Dam was de andere kant van het palet. Hij hamerde op overleg en participatie. Bewonersinspraak is geen modegril, erkenden ook de corporaties, maar van harte ging het niet. Bij woningstichting Patrimonium in Amsterdam duurde het vijf jaar voordat de 'keuken' openging. Bij de Sociale Woningstichting in Eindhoven moesten de huurders drie jaar wachten om hun zegje te mogen doen.

Behalve voor inspraak kwam Van Dam op voor *bijzondere huisvesting*. De Nota Van Dam (1975) regelde de bouw van 150.000 woninkjes voor alleenstaanden en samenwonenden, de zogenoemde hat'jes. 'Deze nota ondergraaft de positie van het huwelijk', aldus de oer-christelijke vleugel. Kamerlid Henk van Rossum (SGP) vreesde 'voor toewijzingsnormen die het concubinaat van homofiele verbintenissen gelijk stellen met het huwelijk'. Van Dam repliceerde: 'Het staat de Kamer en mij vrij een moreel oordeel te hebben over homofiele relaties, maar het staat een verdraagzaam volk en zijn overheid niet vrij homofiele paren wegens hun geaardheid woonruimte te ontzeggen.' Dat gebeurde wel. Homo's kregen geen

voet tussen de deur, niet bij de corporaties noch bij de gemeentelijke woningbedrijven.

Bij de corporaties prevaleerde het gezin. De Federatieraad van het NCIV: 'Echtparen (...) dienen bij de woningtoewijzing voorrang te krijgen op twee mensen die zo maar bij elkaar wonen.' Uiteindelijk volgden NCIV en NWR een groep CDA-vrouwen die, 'na diepgaand onderzoek', vaststelden: 'Wie veronderstelt dat het gezin een stabiele rots zou zijn in de veranderende maatschappij, ontkent de realiteit van de geschiedenis.'

In 1975 regelde Den Haag de mogelijkheid een fonds in te stellen voor steun aan armlastige woningcorporaties.

Veel corporaties, met de koepels voorop, stonden direct op hun achterste benen: Waarom geld afstaan aan corporaties die het geld hebben 'verjubeld'? Van Dam wees erop dat 'het Centraal Fonds de saamhorigheid in de sector ten goede komt'. De koepels voelden meer voor een collectieve risicodekking, opgezet door de corporaties zelf. De kwestie zou zich vijftien jaar voortslepen, waarna de corporaties - onder Heerma - het Centraal Fonds Volkshuisvesting omarmden.

Ondertussen klapte door de hoge rente - tot meer dan twaalf procent - de bouwmarkt in: 70.000 bouwvakkers raakten werkloos, maar de meesten lieten de borrel, de tv, de caravan er niet voor staan. Het Hoofd Centrale Directie Bouwnijverheid, ir. Jaap Peters, zette aanjaagteams in om de bouw weer op gang te duwen. Dat lukte niet. Sindsdien worden streefgetallen in de woningbouw nooit meer gehaald.



Met het tot stilstand komen van de bouw verschoof de aandacht naar renoveren.

Door de bouwhausse was daar nauwelijks aandacht voor geweest. Volgens J.A.M. Claassens, hoofd onderhoud van de Sociale Woningbouw in Heerlen, 'ontbrak het bij de meeste woningcorporaties zelfs aan een onderhoudsbegroting'. Waarom ook als bouwen prioriteit heeft? De koepels begonnen in hun magazines te schrijven wat er allemaal ontbrak, hoe het beter kan en vooral hoe het beter moet.

Huis van binnen verbouwen een recht

Huurders hebben niet alleen recht op goed wonen, ze kennen ook plichten. Veertig jaar geleden waren die plichten benauwend, zoals blijkt uit huurcontracten van corporaties uit de jaren zestig en zeventig:

'De huurder is verplicht om op Koninginnedag de vlag uit te steken'
'Voor alle flatbewoners geldt dat de kleur van de overgordijnen niet te veel mag afwijken van gemêleerd grijs'
'Het aansluiten van dingdong bellen is niet toegestaan'
'Het is verboden personen die niet tot het gezin behoren langer dan veertien dagen te huisvesten'
'De huurder is verplicht zijn flat zo in te richten dat de inventaris overeenstemt met de welstand in de wijk.'

Niet verwonderlijk dat de Consumentenbond (voorloper van de Woonbond), de corporaties vroeg om deze 'onzinnige verlangens' uit de huurcontracten te slepen.

De corporaties overlaadde de huurders met vermaningen, maar zelf stoorden ze zich nergens aan. Huurders werden na een klacht vaak niet teruggebeld, moesten maar zien hoe ze een mankement

oplosten en als er al een monteur langskwam, dan het liefst niet op een afgesproken tijd. De huurder kon klagen zoveel hij wilde, hij liep met zijn hoofd tegen een blok beton gegoten uit de allerbeste bureaucratie.

In de jaren zestig gaf de Consumentenbond de corporaties het advies om in huurcontracten precies te omschrijven waar huurders recht op hebben. Hield de corporatie zich niet aan de onderhoudsverplichting dan hoefde de huurder, volgens de bond, een deel van de huur niet te betalen. Verder bedong ze een renteverplichting op de waarborgsom – doorgaans tenminste een maand huur – die na verhuizing aan de huurder moest worden terugbetaald. Dat bedrag werd voorheen zonder rente terugbetaald, die stak de corporatie in eigen zak.

De Consumentenbond maakte zich hard voor verplichte inspraakprocedures. Huurders mochten vooraf bouwplannen bekijken, meepraten over nieuwbouw en renovatie en zo nodig bezwaar maken. Aanvankelijk hadden huurders bij de inspraak geen flauw idee van de weerbarstige politieke arena waarin ze zich begaven. In het slechtste geval ging het project, na alle inspraakrondes, weer helemaal opnieuw door de mangel.

Om de betrokkenheid zo groot mogelijk te maken trad de commissie *Verhouding Huurders-Verhuurders* aan. Voorzitter was mr. Jan Glastra van Loon, D66 staatssecretaris van Justitie in het kabinet Den Uyl. Van Loon – bedenker van de gepasseerde 'kroonjuwelen' van de partij (gekozen premier, gekozen burgemeester, districtenstelsel) - stond ook aan de basis van een andere belangrijke ontwikkeling: huurders de mogelijkheid geven het huurhuis naar eigen smaak van binnen te verbouwen. 'Terecht', betoogde staatssecretaris Van Dam,



‘want als je lang in een huis gewoond hebt als huurder, dan beschouw je de woning als eigen huis.’ Het idee van de commissie werd aanvankelijk in experimenten toegepast (onder meer in de Rode Tetter, Amsterdam). Pas in 2003 werd het allemaal haarfijn geregeld. Sindsdien bestaat er zelfs een vergoeding voor aangebrachte veranderingen.

Maar op een verbouwing naar eigen smaak zaten de meeste mensen destijds eerlijk gezegd niet te wachten, ze wilden een huis. Wat ze moeilijk kregen vanwege de ellenlange wachtlijsten. Naar de buitengebieden dan maar, daar ontstonden groeikernen. Groningen, Zwolle, Breda en Helmond diiden binnen tien jaar uit met minimaal tienduizend woningen per stad. Dorpjes als Capelle aan den IJssel, Nieuwegein, Houten en Zoetermeer groeiden uit tot woon(slaap)steden.

Nieuwe steden waren een mix van huur- en koopwoningen. Minister van Volkshuisvesting Wim Schut (ARP, Kabinet De Jong, 1967-1971), stimuleerde voor Jan met de pet de premiekoopwoning (aanvangsprijs 160.000 tot 240.000 gulden). ‘De gewone man – met een inkomen tot 20.000 gulden per jaar - moet kunnen kiezen voor kopen’, vond Schut. De bouw van premiekoopwoningen – het Rijk verstrekke de premie – was, zo betoogde Schut, vooral een taak van de woningcorporaties.

Het NCIV keurde het kopen van een huis af omdat het ‘te hebberig was’. Vanuit socialistische hoek klonk een ander geluid: ‘Als een arbeider een caravan mag hebben, een kleuren tv en een auto, waarom mag hij dan geen eigen huis?’ De eerste

premiekoopwoningen werden in 1977 opgeleverd door Woningbouwvereniging Beter Wonen in Almelo.

Met de bouw van premiekoopwoningen en een expansie in het geliberaliseerde huursegment, paktten de corporaties de projectontwikkeling op. Daarmee groeiden ze uit tot *totaal huisvesters*, een activiteit die na de bruteringsperiode pas echt tot bloei zou komen.

De premiekoopwoning was geen slechte belegging. Toen de hoge rentes begonnen te dalen, ging ook de hypotheekaflossing naar beneden. *Karbonadewijken*, zoals huurders de buurten met koopwoningen graag noemden, veranderde in *biefstukwijken*. Verkoop van het huis betekende vaak een aanmerkelijke positieverbetering. Met de overwaarde drong 'modaal' de duurdere wijken binnen of kocht van de meerwaarde, of de tweede hypotheek – toen nog aftrekbaar -, een nieuwe auto, caravan, camper of boot.

'Een zee van woningnood'

Halverwege de jaren zeventig ontstond er heibel. Minister Gruyters in een interview met het Parool (1975): 'Ik durf nu (...) al te zeggen dat iedere Nederlander de woning kan krijgen die hij wil.' Het Landelijk Werkverband Huisvestingsnood (LWH) vond dat 'misleiding' en 'bedrog'. In de folder *Over woningnood gesproken* schreef het werkverband: 'Bewindslieden zijn steeds meer gaan praten over huur- en subsidiebeleid en de stadsvernieuwing om de aandacht af te leiden van het feit dat men heeft gefaald bij de bestrijding van de woningnood.'

Het 'werkveld' hapte meteen toe en stelde 'dat het LWH *woningnood* én *huisvestingsnood* doorelkaar haalt'. Huisvestingsnood: woningen staan niet op de juiste plaatsen, het aanbod is gering en er zijn problemen met de betaalbaarheid. Woningnood: er staan voldoende huizen, maar veel complexen zijn aan het eind



van hun Latijn. Het Sociaal Cultureel Planbureau meldde dat er wél een gebrek aan woningbehoefte is, vooral onder jongeren en ongehuwden, maar 'van woningnood is geen sprake'. De reactie van het LWH: 'Het is verbijsterend en beschamend te zien wat voor trucs door de achtereenvolgende kabinetten zijn gebruikt om de woningnood onder tafel te werken en over deze nood een valse voorstelling van zaken te geven. Al deze jaren zijn we met z'n allen gewoon in de boot genomen: al de deftige uitspraken ten spijt is het deze kabinetten, het parlement, de provinciale en de gemeentebesturen nooit ernst geweest met de bestrijding van Volksvijand nummer 1. Achter een term als stadsvernieuwing gaat een zee van woningnood schuil...'

In veel stadswijken stonden honderden, door vocht aangevreten, kleine, gehorige, slecht geïsoleerde huizen met verouderd sanitair en



kapotte elektrische bedrading. Zo'n 750.000 woningen waren te oud voor fatsoenlijke bewoning. Het Economisch Instituut Bouwnijverheid (EIB) zag het niet zo somber. Het

voorspelde: 'Voor de corporaties ziet de toekomst er zonnig uit. Na

1990 zal de vernieuwbouw weinig werk meer hebben.’ Mis. Het kabinet Biesheuvel II trok 294 miljoen gulden uit voor de stadsvernieuwing. Een schijntje vergeleken bij het kabinet Den Uyl, dat er een miljard voor uittrok. Hoewel de namen en doelstellingen voor de stadsvernieuwing veranderde, tegenwoordig heet het herstructurering, bleef de renovatietrein doorrijden.

Sloop, renovatie en nieuwbouw haalde het verband uit de stadswijken. Veel bewoners voelden zich er niet meer thuis en vertrokken naar nieuwe woongebieden. Velen gingen naar Lelystad, waarvan de bouw in 1966 begon. Volgens planologen zou het de grootste stad in de IJsselmeerpolders worden met rond de eeuwwisseling 100.000 inwoners. In 2008 woonden er 73.000 mensen. Almere zou in 2000 250.000 inwoners tellen. In 2008 waren het er 180.000. De statistieken faalden wel vaker. In 2000, zo de voorspelling, zouden er in Nederland 20 miljoen mensen wonen. We zijn nu met ruim zestien miljoen. Volgens planologen ziet het ernaar uit dat we daar nog dik anderhalf miljoen overheen gaan. Omstreeks 2040, wellicht eerder, zet zich een dalende bevolkingslijn in.

Eind april 1977 werd in Papendrecht de 750.000ste gerenoveerde woning van Nederland opgeleverd. Joop den Uyl nam een kijkje aan de Hoogstraat 35 in de wijk Molenpolder. Kosten van de opknopbeurt: 46.000 gulden per woning, er werden er negentig opgeknapt en 120 nieuw gebouwd.

Opvallend was dat de bewoners zelf de indeling van hun huis mochten bepalen, een teken dat de uniforme woningbouw op zijn eind liep. De Centrale Directie Volkshuisvesting schreef: ‘Gevraagd wordt om een wijze van bouwen in meer menselijke schaal en vriendelijker.’ Uit de huurdershoek klonken soortgelijke geluiden: ‘Mensen laten zich als schapen in flats – mensenpakhuisen, en

slaapsteden huisvesten', schreven verontruste bewoners in een ingezonden brief aan de koepels van woningcorporaties. Het was hoog tijd voor iets nieuws.

'Normaal' wonen in 'gewone' buurten

Veel beter dan de eigen woningindeling scoorde het woonerf, helemaal passend in een tijd dat we dachten dat de samenleving *maakbaar* was. Volgens de toen geldende zienswijze maakte gezinnen op een woonerf deel uit van een groep, zonder dat het individu zijn identiteit verloor. Het woonerf kwam voort uit de idee dat het individu verloren dreigde te gaan in de grote wereld, daarom



moest alles dichterbij komen, kleiner zijn. Dit kwam niet alleen tot uiting in de woningbouw, maar ook in de kleding (minirok) en de techniek (transistor).

In een kleinschalig woonerfproject zouden kinderen zich veiliger voelen en minder kans hebben op psychische problemen. Huisvrouwen (werkende vrouwen waren in die tijd nog een zeldzaamheid) zouden op een woonerf beter contact kunnen leggen met de burens, wat vereenzaming voorkwam. Volgens architecten en stedenbouwkundigen doorbrak het woonerf traditionele patronen, men zou er zelfs bij toerbeurt voor elkaar kunnen koken.

Door de kleinschaligheid bood het woonerf ook goede woonmogelijkheden voor psychiatrische patiënten. Extramuraal wonen won terrein sinds psycholoog Carel Muller in 1974 in Nieuw Dennendal, Den Dolder, de democratisering doorvoerde. Dat leidde

ertoe dat veel psychiatrische cliënten – het woord ‘patiënt’ was taboe - voortaan zelfstandig gingen wonen in ‘normale’ woningen in ‘gewone’ buurten. Dat woningcorporaties bij de huisvesting van deze bijzondere doelgroep een belangrijke rol speelde, spreekt voor zich. Appartementen voor bijzondere doelgroepen als deze kwamen in leegstaande (vaak monumentale) (bedrijfs)gebouwen, zoals kerken en fabrieken. Corporaties namen ook een voorschot op de toekomst en bouwden... scholen. Daalt het aantal leerlingen, dan kan de hele school worden verbouwd tot woonruimte voor elke gewenste doelgroep.

De omslag

Eind jaren zeventig kwam er voor het eerst kritiek op de corporaties. Wat is eigenlijk de zin van deze zwaar gesubsidieerde instituten? Waren ze niet achterhaald? Anderen wezen op de belangrijke rol van de corporaties in de verzorgingsstaat. Maar juist die stond onder druk. Gelukkig waren er *duiders* in dit woud vol onzekerheden. Op 7 december 1977 promoveerde de toen 35-jarige Hugo Priemus aan de Technische Hogeschool in Delft. Dr. Ir. Hugo Priemus was de eerste gewoon-hoogleraar volkshuisvesting van Nederland. Samen met die andere autoriteit in de volkshuisvesting, ir. Jan van der Schaar, verbonden aan het Instituut voor Volkshuisvestigingsonderzoek, was hij niet vrolijk gestemd over de toekomst van de volkshuisvesting. Volgens hen zou het alleen maar slechter worden. Van der Schaar: ‘De particuliere huursector zal steeds meer een residufunctie vervullen, bestaande uit slechte en oude woningen, bewoond door groepen huurders met een laag inkomen die niet in staat zijn elders een goede woning te bemachtigen. Deze inkrimping (...) brengt veel problemen met zich mee: grote prijsstijgingen, onderhoudsproblemen en problemen met de woonruimteverdeling.’ In 1987 presenteerde hij

zijn proefschrift *Groei en bloei van het Nederlands volkshuisvestingsbeleid*, waarmee Van der Schaar tot doctor promoveerde. In dit bijna vijfhonderd pagina's dikke standaardwerk breekt hij een lans voor meer sociaal ondernemerschap in de sector.

Op naar sociaal ondernemerschap

Veel mensen hebben een verkeerd bestedingspatroon. Drs. Pieter Adriaan Cornelis Beelaerts van Blokland, minister van Volkshuisvesting in het kabinet Van Agt/Wiegel (1977), bedoelde het zo toen hij in een interview in het tijdschrift Volkshuisvesting opmerkte: 'Als volkshuisvesting zo belangrijk wordt gevonden door het individu dat hij daarvoor een beroep doet op de nationale middelen, dan vind ik dat gerechtvaardigd, maar dan mag daar ook een opoffering van het individu tegenover staan. En dan zie ik toch nog wel eens in het uitgavenpatroon staan: auto per maand 350 gulden, huur per maand 320 gulden.' Zijn uitspraak was een aanwijzing dat er in Trêveszaal werd nagedacht over het dichtdraaien van de geldkraan, waarmee het Rijk de volkshuisvesting jarenlang laafde.

Beelaerts Van Blokland bleef bij het grote publiek nagenoeg een onbekende. De beleidsuitvoerder was dat zeker niet. Staatssecretaris Brokx ('Zeg maar Gerrit') was een ras bestuurder uit KVP-kring, ex-gedeputeerde van Noord-Brabant. Brokx beschikte over een ijzeren discipline, meegenomen uit een vorig leven als militair. 'In nieuwbouwwijken bouw je niet voor de buurt, daar bouw je voor de vraag', zei Brokx. De bewindsman zette daarmee kwaad bloed bij de duizenden betogers die eind oktober '78 in Den Haag protesteerden tegen de woningnood. Ze wilden juist 'bouwen voor de buurt!',

‘Huursubsidie voor jong en oud!’ en een ‘Stop op de verkoop van huurwoningen!’

Het kabinet Van Agt/Wiegel zette de verkoop van huurwoningen in het regeerakkoord. Huren, dat kon toch eigenlijk niet meer nu de woningnood de pan uitrees. Alleen al in de Randstad stonden tweehonderdduizend woningzoekenden ingeschreven, landelijk waren het er 350.000. Dat was het officiële aantal, in werkelijkheid zouden het er veel meer zijn, wist de pers. Later moest alles weer worden bijgesteld toen bleek dat veel mensen dubbel ingeschreven stonden, of geregistreerd waren terwijl ze wél een huis hadden. Niemand nam de moeite om de bestanden te controleren, dat zou pas in de jaren negentig gebeuren. Toen zag men dat het allemaal veel ernstiger was voorgesteld dan het was. Het kabinet deed in de jaren zeventig en tachtig niets om – opzettelijk of niet? - het beeld van de ‘ernstige woningnood’ te veranderen. Het opvijzelen van de koopmarkt ging maar door en zou, zo dacht men, de woningnood verhelpen door meer betaalbare huurwoningen vrij te maken voor hen die echt geen duurder huis konden huren of liever kopen.



Het waren jaren waarin je op verjaardagen met een schuin oog werd aangekeken als je zei: ‘Ik huur’. De banken verkochten en mass hypotheeken, maar de corporaties verkochten mondjesmaat huurwoningen, zo’n tienduizend per jaar. Afstoten van huurwoningen dat doe je niet, dat is de bijl aan de wortels van je bestaan leggen, aldus menig corporatie.

In 1970 was Nederland overduidelijk een land van huurders, maar in de jaren daarna kantelde dat beeld. Vooral jongeren waagden de sprong naar de 'koop'. In 1970 werden er circa 43.000 woningen verkocht, zeven jaar later 160.000. Internationaal gezien stelde het niets voor. In de Verenigde Staten woonden toen zes van de tien mensen in een koophuis en in België en Engeland bijna de helft van de bevolking.

De VVD, onder leiding van Hans Wiegel, noemde verkoop van huurwoningen 'een liberaal maatschappij hervormend voorstel'. Anderen verwezen later naar Thatcher, die met haar *right-to-buy program* de huurwoningenmarkt opengooide. Veel Britten raakten



door de aankoop van een huis in de financiële problemen. In Groot-Brittannië verkrotte buurten, want geld voor een opknapbeurt ontbrak. In 1997 werden in Nederland 30.000 huurwoningen verkocht en in de nieuwbouw meer koop dan huur gerealiseerd. Van problemen op

onderhoudsgebied in de koopsector is hier echter geen sprake en ook nooit geweest.

Wijkopbouw, maatschappelijk werk, gezondheidszorg, onderwijs, ze speelden een belangrijke rol in de stadsvernieuwing. Nieuwe woorden verschenen: opbouwwerker, opbouwproces, opheffen van achterstandsituaties. Iedereen begreep die woorden, maar er was ook de mistige taal van de stedenbouwkundigen, die het voor gewone stervelingen allemaal veel moeilijker maakte, zoals deze zin uit een boekje over stadsvernieuwing: *'De buurtvernieuwingsopgave bestaat hierin, dat de neerwaartse spiraal van twee elkaar in ongunstige zin*

beïnvloedende processen van verval van de gebouwde omgeving en van het maatschappelijk leven in de buurt een halt wordt toegeroepen wordt omgevormd tot een neergaande spiraal van twee elkaar beïnvloedende processen van opbouw en van de buurt.'

Woningcorporaties liepen doorgaans niet het vuur uit de sloffen om de verkrotting op te lossen. Ze beschouwden nieuwbouw nog lang als belangrijkste taak. 'Dat is heel jammer, want de maatschappelijke ontwikkelingen zijn zodanig dat de corporaties zich niet aan deze problemen kunnen blijven onttrekken', aldus het NCIV. Als de corporaties al iets deden, dan was het alleen woningverbetering. Verbetering van de woonomgeving zat er niet in. Echter, de jaarlijkse huurverhoging, ook voor de slechtste panden, vergaten ze nooit te incasseren.

In 1978 kwam er met de Huurprijzenwet een eind aan de onredelijke huurverhoging voor slecht onderhouden woningen. De wet zorgde voor de balans tussen kwaliteit en huur. Meningsverschillen hierover konden worden voorgelegd aan een van de 59 huurcommissies – opgericht in 1917 en sinds 2010 gebundeld in een zelfstandig bestuursorgaan.

Huurcommissies kregen veel opmerkingen over de kwaliteit van de woning, de buurt en vooral het gebrek aan inspraak. 'Corporaties bedisselen alles', stelden veel klagers. Om daar een eind aan te maken subsidieerde het Rijk voortaan de inspraak. Betrok een corporatie bewoners bij haar plannen, dan betaalde VROM vijfhonderd gulden per woning. De inspraak schoot vooruit. Eerlijkheidshalve moet worden gezegd dat veel huurders zich niet baseerden op hoofdlijnen. Vaak vonden ze de kleur van de deuren of de plantsoenbeplanting belangrijker dan isolatie of veiligheid. Begin

jaren tachtig klonken geluiden om de participatie maar overboord te zetten. Geen sprake van, de inspraak ging door en zou zich verder verstevigen en professionaliseren.

Ondertussen morrelde de politiek aan de megasommen die het Rijk jaarlijks in de volkshuisvesting pompte. De begroting Volkshuisvesting 1980 werd zonder toevoeging van extra geld goedgekeurd. Altijd was er meer geld dan begroot bijgekomen. Hiermee was de toon gezet: het schip van staat keerde zich af van de enorme subsidiestromen, niet alleen in de corporatiewereld maar in de hele bouwwereld. Volkshuisvestingspecialist Erwin Nypels (D66) – begin jaren tachtig minister van Volkshuisvesting in het kabinet Van Agt III - waarschuwde: 'In de bouwwereld is een oerwoud aan subsidieregelingen ontstaan. Door de onoverzichtelijkheid van de regelingen kan iedereen zich achter iedereen verschuilen.' Daar kwam ellende van. Op 19 augustus 1986 opende De Volkskrant met het nieuws dat het Rijk honderden miljoenen te veel aan woningbouwprojecten van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds betaalde, een van de allergrootste pensioenfondsen ter wereld (173 miljard in kas en ruim 1 miljoen actieve deelnemers). 'Justitie vermoedt valsheid in geschrifte', aldus de krant. Een groot onderzoek naar mogelijke fraude diende zich aan. Staatssecretaris Gerrit Brokx, als hoogste baas verantwoordelijk voor de bouw, kwam onder vuur te liggen.

Najaar 1986: CDA-prominent Bert de Vries noemt Gerrit Brokx het op 'aangeschoten wild'.

Hij kreeg op de meest eervolle wijze ontslag.

Twee jaar later werd hij benoemd tot burgemeester van Tilburg.



Algemeen directeur Gerrit Aquina van het NCIV smeekte Brokx om de corporaties buiten de parlementaire enquête Bouwsubsidies te houden. Het maakte niet uit, de enquête bracht geen grootschalige fraude aan het licht en de resultaten verdwenen al gauw uit het zicht. Evenals Brokx kwamen de corporaties er schoon uit.

Verzet tegen buitenlanders

In de jaren zeventig kwamen er goedkope arbeidskrachten uit Spanje en Italië naar Nederland. Hun aantal steeg snel, aangevuld met rijksgenoten en vluchtelingen uit niet-westerse landen. Autochtonen begonnen zich tegen de nieuwkomers te verzetten. Hun protest gold vooral de niet-westerse allochtonen. Waarom hoeven die niet lang te wachten op een woning? Doorgaans kregen allochtonen een grotere woning, want gezinshereniging was volgens het Rijk 'een zaak van urgentie'.

Volgens de 'weldenkenden' in de samenleving waren het vooral laaggeschoolden die zich keerden tegen buitenlanders. Hun argumenten werden afgedaan als *Gesundenes Volksempfinden*. Ze beschuldigden de 'andersdenkenden' van xenofobie of het in dit verband altijd nabij zijnde woord 'nazi'.

Het politiek correcte standpunt luidde: 'Minderheden, geconcentreerd in grote steden, zorgen voor culturele pluriformiteit.' Voorzitter Jan Nico Scholten van Vluchtelingenwerk, zei in 1991: 'Nederland zit nog vol mogelijkheden om mensen op te nemen. We worden in veel gevallen een multi-culti samenleving. Het geeft inderdaad integratiespanningen, maar uiteindelijk worden we er beter



van.’ Daar dachten veel bewoners van door buitenlanders overstroomde volkswijken anders over.

De corporaties luisterden naar de politieke correctheid en lieten in stadsvernieuwingsgebieden woningen aanpassen aan de wensen van buitenlanders. Vrijwel iedere woonwens van allochtonen werd gehonoreerd. Tijdens een renovatie liet woningcorporatie VZOS in Den Haag de wc’s van de oost- naar de zuidkant van de huizen verplaatsen. ‘Waarom? Een moslim poept niet richting het oosten’, aldus een corporatiemedewerker.

Eigen broek ophouden

‘Laten de corporaties hun eigen broek ophouden’, was in de jaren tachtig de boodschap van de nota Decentralisering – de overheveling van rijkstaken naar de gemeenten. Jo Neus, adjunct-directeur van het NCIV, waarschuwde: ‘Decentralisatie (...) naar lagere overheden is een goede zaak, mits de centrale overheid de aandacht voor volkshuisvestingszaken niet laat verslappen.’



Nog ‘klotste het geld tegen de plinten van de corporatiekantoren’, zoals een corporatiebestuurder het verwoordde. Wetenschappers wezen erop dat de financiële spankracht onder vuur zou komen te liggen, maar niemand die zich druk maakte. In het Orwelljaar 1984 waarschuwde de politicoloog Gerrichausen: ‘De politiek legt de

woningcorporaties straks langs de meetlat van de beleidsprestaties.' Niemand reageerde. Pas toen VROM liet doorschemeren dat corporaties best tegen een stootje kunnen en misschien zelf eens hun zaakjes moeten gaan oppakken, ging er een rilling door de branche en rinkelde alle alarmbellen: tijd voor actie. Hier en daar bundelde de corporaties hun krachten door te gaan fuseren. Daarmee waren de eerste stappen op weg naar de brutering en de verzakelijking gezet.

Patrimonium Woningstichting in Rotterdam (PWS) koos als een van de eerste voor de zakelijke aanpak. De corporatie stond er slecht voor met een schuld van zestig miljoen gulden, ontstaan door mismanagement en frauduleuze praktijken, die onopgemerkt waren gebleven bij de toezichthouders, nota bene de gemeente Rotterdam en het Rijk.

Begin jaren tachtig tilde de ex-directeur - in 1984 topadviseur - Piet van Gemeren de corporatie. Hij fêteerde zakenrelaties op bordeelbezoeken en andere fuiven en declareerde bij PWS de rekeningen - totaal 655.000 gulden. Toen de fraude aan het licht kwam ging de corporatie diep door het stof. Van Gemeren verloor zijn baan. 'Dit was eens maar nooit meer', beloofde de corporatie. Om orde op zaken te stellen werd een *macher* uit het bedrijfsleven ingehuurd: Theo O. Buijsrogge. Die vond het maar 'een tamme zooi in de volkshuisvesting'. Hij stuurde tientallen medewerkers de laan uit en liet de corporatie groeien van 16.500 naar 22.000 woningen.

In de jaren negentig werd Buijsrogge benoemd tot voorzitter van de Raad van Toezicht en trok als directeur ir. Henk Sligman aan. Die schreef in het huisorgaan van PWS: 'Wie wil ex-delinquenten, ex-prostituees, ex - verslaafden, et cetera nou als burens? U niet, ik niet. Toch moeten die mensen ook wonen. Wij nemen onze verantwoordelijkheid.'

Hoe sociaal! De Rotterdamse cabaretière Carry Jansen reikte op het Aedes-congres in 2003 een pluim uit aan PWS. 'Wat een goeie corporatie, zo zouden er meer moeten zijn!' Luid applaus.

Maar in de herfst van 2005 bleek er veel mis met de 'goede intenties'. Voor mensen met 'een vlekje' kochten Buijsrogge en Sligman voor 'weinig' geld duizenden slechte woningen en bedrijfspanden en verkochten die voor heel veel geld aan de corporatie. Het miljoenenverschil staken ze niet geheel in eigen zak, een deel van de opbrengst vloeide naar tussenbedrijven, geleid door familieleden en kennissen van het duo. Van het verdiende geld trakteerden Buijsrogge en Sligman zich op vastgoed in het Zwitserse Schwarzsee. Buijsrogge vertrok bij PWS en dook op als participant van een luxe viersterren hotel met uitzicht op de Freiburger Voralpen. Sligman bezat er een chalet en beschikte over een riant villa op Curaçao. In 2006 ontsloeg PWS Sligman. Beiden moeten miljoenen euro's terugbetalen.

Eind jaren tachtig maakte de steeds verder terugtrekkende overheid duidelijk dat de markt, de klanten, steeds belangrijker zouden worden. Daarop trokken de koepels en de grotere corporaties marketeers aan. 'Het meest frustrerende beroep bij een corporatie', wist drs. Hans van Fulpen van de TU in Delft. 'Bij corporaties gaat de normale marketingmix niet op, overheidsvoorschriften zijn bepalend. Prijsbeleid mag niet gevoerd worden, de plek ligt altijd vast, het product is weliswaar veranderbaar maar met mate en het gaat moeizaam.'

Voor de juiste marketingstrategie hoeft een corporatie niet groot te zijn. Klein is in deze branche vaak de kracht van goed ondernemerschap. Een kleinschalige corporatie staat immers dichtbij de klanten. Maar de mode was nu juist fuseren, groter worden. Kleine en middelgrote woningcorporaties voelden zich door Aedes naar de

zij zijn gedreven en besloten het Platform voor Middelgrote en Kleine Woningcorporaties op te richten.

Heerma aan zet

Eind jaren tachtig was volkshuisvesting uit de belangstelling van het grote publiek verdwenen. Begrotingsbehandelingen waren hamerstukken, ze belandde in de marge van de media. NWR-directeur Van Velzen stelde dat 'het nu tijd is om eens goed na te denken over de toekomst'. Nou, dat zou gaan gebeuren. Brokx opvolger, de CDA'er Enneüs Heerma, gooide een bakkei in de vijver van de volkshuisvesting. Hij zou de geschiedenis ingaan als beleidsman van de verzakelijking. Heerma sneed de subsidiezakken van de corporaties ruw open.

Bezuinigen, dereguleren, decentraliseren, privatiseren. De verzorgingsstaat liep op zijn eind. Volkshuisvestingsbeleid veranderde in bezuinigingsbeleid. Heerma schrapte allereerst tweehonderdvijftig miljoen gulden op de woningverbetering, die mochten de corporaties in het vervolg uit eigen zak betalen. Een megabezuiniging! Om te voorkomen dat ze zich met een Jantje van Leiden van de onderhoudstaken afmaakte koppelde de bewindsman er de voorwaarde aan niet minder woningen te verbeteren. Corporaties die niet genoeg investeerden in de woningverbetering moesten het rentevoordeel op het vervroegd aflossen van rijksleningen afdragen aan het Rijk.



Toenmalig NCIV-directeur Gerrit Aquina reageerde kwaad: 'Het rijk plundert de begroting voor volkshuisvesting, evenals de kassen van de woningcorporaties.' De staatssecretaris verwees de klagers naar de kapitaalmarkt. Heerma: 'Corporaties

namen altijd van harte deel aan het door de overheid gestuurde en geregelde volkshuisvestingsbestel, nu is het tijd om op eigen benen te staan.'

'Een 'hondendrijver', 'een 'beul', een 'ver-stikker van de volkshuisvesting', zo noemden ze hem. Als volkshuisvester kon je geen vriend van Heerma zijn, zoveel was wel duidelijk. Heerma trok zich er niets van aan. 'Er is voor de markt gekozen, de markt zal het moeten klaren', onderstreepte de bewindsman.

Al in september 1988 presenteerde Heerma zijn leidmotief voor de toekomst van de volkshuisvesting: van bouwen naar wonen. In de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig* gaf hij voorrang aan de vrije markt. De daarin aangekondigde markthuren en vermindering van objectsubsidies maakte de corporaties in eerste instantie somber. Maar de nota had ook goede kanten: deregulering en meer zelfstandigheid. De financieringsvrijheid zou toenemen en de huren stijgen, waardoor de investeringsruimte toenam. Bovendien wilde Heerma *doorstroming*. Het ging om 200.000 huizen waarin mensen woonden die daar gezien hun salaris niet thuis horen, de *scheefwoners*. Meteen was er kritiek, vooral van de koepels, maar lang niet van alle woningcorporaties. Ze formeerden een kleine kopgroep, verenigd in De Vonk. Die kwam met een manifest waarin stond dat alle 842 woningcorporaties wel degelijk in staat waren een nieuwe zelfstandige koers te varen. Deze 'avant-garde van de volkshuisvesting', zoals ze zichzelf noemden, begon, met de zegen van een blij verraste Heerma, aan de opzet van proefprojecten waarbij een grote mate van vrijheid gold voor de financiering. Er kon



zowel kapitaal worden aangetrokken uit beleggingen als uit leningen. Steun van het rijk en de gemeente bleef bij deze projecten ver weg. Het lukte De Vonk een aantal projecten van de grond te krijgen. Daarmee leverde ze het bewijs dat corporaties heel goed op eigen benen kunnen staan.

De machthebbers in de volkshuisvesting spraken een andere taal. De Bilt (NCIV) en Almere (NWR) klaagden steen en been over de Nota Heerma: te veel zelfstandigheid, te weinig risicobeperkingen, te veel kosten... 'Nota Heerma is schaamlap voor bezuinigingsbeleid'; 'Volkshuisvesting wordt onbetaalbaar'; 'Woningtekort stijgt', 'Stadsvernieuwing stagneert', daarmee bestreed de sector de *Heermanianen*. Het was vooral politiek. Enkele maanden later schaarde de corporaties zich, als het braafste jongetje van de klas, achter de Nota Heerma.

De aanpak van het *scheefwonen via de huursombenadering* vonden de koepels geen gek idee. Een beleidsmedewerker bij de Centrales die deze maatregel 'liever vandaag dan morgen werkelijkheid zag worden' was Willem van Leeuwen. 'Huursombenadering is deregulering van het huurprijsbeleid', betoogde hij. 'Verhogen, verlagen en zo nodig bevriezen van de huren, daar draait het allemaal om als je de volkshuisvesting voor de toekomst zeker wilt stellen.'

Ook het schrappen van de grootschalige woningverkoop vond genade in de ogen van de koepels. VVD-fractieleider Joris Voorhoeve hamerde er eerder op om zo'n 20.000 woningwetwoningen van de hand te doen. Het Bouwcentrum zag brood in de verkoop van 50.000 woningen, waarvan 30.000 woningwetwoningen. De opbrengst - 1,2 miljard gulden – wilde ze gebruiken voor investeringen in... het milieu

en de infrastructuur. Later zou Johan Remkes (VVD) het plan weer uit de mottenballen halen, maar ook toen zette de bui niet door. Aedes bleef zich hardnekkig verzetten tegen massale verkoop van huurwoningen.



Na veel vergaderingen, symposia en andere gespreksrondes ging de nota *Volkshuisvesting (...)* in 1989 naar de Tweede Kamer. Tegenstribbelende corporaties gaven een strijdbaar protest af, maar werden direct door de koepels terechtgewezen. Het leek een wonder, ineens zag de branche volop mogelijkheden en schaarde 99 procent van de corporaties zich achter de omwenteling. De enkeling die niet meedeed haakte, na het - doorgaans gedwongen - vertrek van een tegenstribbelende directeur of bestuurder, snel weer aan.

Om de omslag waar te maken kwam het aan op flexibiliteit. 'Flexibiliteit moet om naar behoren te kunnen werken aan de oude taak', aldus Willem van Leeuwen. Steeds vaker nam hij het woord 'maatwerk' in de mond.

Wonen op maat werd een begrip. Beleidsmedewerkers van de koepels wezen op brochures van Volkswagen, die van iedere auto tig varianten produceert. Die variatie zou er ook moeten komen bij de woningcorporaties. In elk geval kwamen daar 'showrooms' voor bouwmaterialen, keukens en badkamers en...de belangstelling voor deze diensten groeide.



Om armlastige corporaties te helpen haalde Heerma het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting (CFV) van stal, nog in de steigers gezet door Marcel van Dam. De corporaties waren furieus, dat Heerma 'de financiële zekerheid van de corporaties wil afromen en in een apart fonds stoppen... Dat doe je niet, dat kan gewoon niet', zei Aquina. Uiteindelijk richtte de sector zélf het CFV op. Nu hoefde het rijk in principe ook niet meer te dokken voor corporaties met financiële problemen.

Van bouwen naar afbreken



De corporaties mochten het voortaan zelf opknappen. De brancheorganisatie, gewend aan de teugels van de Haagse politiek, moest gaan lobbyen op een breed front. Dat viel niet mee. Zelfs toen de verzakelijking al vast in het zadel zat zocht Aedes naar mogelijkheden om de belangen van de corporaties breder te trekken dan de haar sinds jaar en dag bekende politici.

Alle corporaties moesten aan de bak. Geld bij de banken lenen, beleggen, de administratie aanpassen, meerjarenramingen en jaar- verslagen maken... Directeuren vlogen de laan, vaak met hoge afkoopsommen. Bij de SWS in Eindhoven kregen twee directieleden ieder meer dan een miljoen euro mee. Nieuwe directeuren waren afkomstig van commerciële bedrijven of behept met ervaring in de bouw- of de bankenwereld. Voeling met volkshuisvesting was meegenomen, maar niet per se noodzakelijk. Ineens stonden er Audi's, BMW's en Volkswagens uit het duurdere segment op de parkeerplaatsen van de corporatiekantoren. De nieuwe directies trokken marketingmedewerkers en

communicatieadviseurs aan, soms ingehuurd bij peperdure bureaus. Bij Portaal ging Ton Elias aan de slag, één van de best betaalde communicatieadviseurs van Nederland. Hij maakte de communicatiemedewerkers bijna gek – één minuut te laat op het werk kon reden zijn voor een minutenlange scheldkanonnade. Elias ontving een formidabel salaris. Dat kon, want de bomen groeide tot in de hemel.

De branche werd ‘weer spannend’, ‘weer sexy’ (Van Leeuwen). Bij de Vereniging Nederlandse Gemeenten bekeken ze deze veranderingen met argusogen. ‘Sociaal ondernemerschap betekent dat u risico’s gaat inschatten’, waarschuwde toenmalig directeur Peter Dordregter. ‘Het betekent dat u gaat streven naar rendementsmaximalisering. Dat zullen we u absoluut proberen te verhinderen.’ Maar de corporaties stoomden door, gestimuleerd door Aedes, en fuseerden aan de lopende band. Na iedere fusie moest het personeel aan elkaar wennen. Hoe kon dat beter dan met een weekendje Berlijn of Praag? Toen de landelijke verhuurder Woonzorg Nederland in 2003 negatief in de pers kwam door een personeelstripje naar Athene, terwijl het bedrijf zojuist een miljoenenverlies incasseerde op de beurs, cancelde Aedes het voor dat jaar voorgenomen lustrumreisje naar de Griekse hoofdstad. Het werd Parijs, inclusief een diner op de bovenste verdieping van de Tour Montparnasse, een bezoek aan het Lido en twee nachten in een luxe hotel.

Voor de medewerkers die betrokken waren bij een fusie stonden coaches klaar om de eensgezindheid te bewaren. Verbrand je zorgen, gooi het oude weg, laat los wat je knelt. Vol overgave wierpen ze hun ‘gevoelens’ in een denkbeeldig vuur. Of trommelden er lustig op los ter versterking van het groepsgevoel. Mooi, nutteloos?

Maar hoe stond het met het zielenheil van de klanten? Daar deden ze het toch allemaal voor? De klant werd, zeker in het begin van de omwenteling, niet gezien als koning, al beweerden de corporaties van wel. Onderzoekers naar de klantvriendelijkheid kwamen als *mysterie guests* bij de corporaties over de vloer en constateerden allerlei klantenvriendelijke bejegeningen. Ze werden ronduit slecht geholpen en kregen vaak het gevoel een nummer te zijn.

Ondanks de ommezwaai beschouwden de klanten de corporaties als ambtelijke instellingen. PR-strategen, die her en der aan de slag gingen, lukte het maar niet om de corporaties meer te laten zijn dan gewoon verhuurders. Bewonersbladen, prachtige websites, folders en brochures, ze hielpen niet. Dr. Anne van der Meiden, hoogleraar massacommunicatie noemde de corporaties 'wat pips'. 'De sector heeft gebrek aan public relations en goede communicatie.' 'Be good and tell it', de ijzeren wet van de PR, hanteerde de sector niet. Ook anno 2013 houden de corporaties zich meer bezig met marketing dan met PR.

En zo gek is dat niet, want wat willen de meeste mensen van een corporatie? Huis huren, het liefst in een goede buurt en vooral geen kopzorgen over het onderhoud. Maar weinigen zijn geïnteresseerd in het reilen en zeilen van hun verhuurder, ben je dat wel dan stel je je kandidaat voor een huurdersplatform.

De volkshuisvesting is een klein werkgebied, de ING en de Rabobank tellen meer werknemers. In de volkshuisvesting zijn zoveel wetten en regels dat je vaak, ook al werk je daar op topniveau, door de bomen het bos niet meer ziet. Wie weet alles van de volkshuisvesting? Een handvol wetenschappers, zelfs bij brancheorganisatie Aedes zijn er maar weinigen die echt van de hoed en de rand weten. Daar geldt de stelling dat er in Nederland

nauwelijks twintig mensen zijn die je de wet- en regelgeving haarfijn uit kunnen leggen. Emeritus hoogleraar Hugo Priemus is er een van, Van der Schaar de ander en nog een handvol wetenschappers. De 'buitenwacht' verdiept zich niet meer in de volkshuisvesting. Woningnood, verkrotting en stadsvernieuwing deden de gemoederen hoog oplaaien, zeker, maar die problemen waren tastbaar, je had het gevoel er iets tegen te kunnen doen. Maar tegen 'graaien' en fraude kun je als gewone burger hoegenaamd niets doen. Die uitwassen ontstonden in een tijd dat politiek 'rechts' het roer overnam van 'links'. Geld was altijd al belangrijk geweest, maar sinds de jaren negentig drong het kapitaal ongegeneerd op de voorgrond. Destijds spraken we van een nieuwe Gouden Eeuw. Natuurlijk kan het ook mis gaan, zeiden we met een glimlach, maar zo erg als het nu is, nee dat geloofde toen niemand. Geld verdienen, torenhoge bonussen en eindejaarsuitkeringen opstrijken... Waarom niet? Het gebeurde en gebeurt overal. Niet alleen bij woningcorporaties, ook bij banken, verzekeraars, scholengemeenschappen, in de zorg, et cetera. Daar kun je je afschuw over uitspreken - wat 58 procent van de Nederlanders doet - maar voor de rest..?

Bij de invoering van de brutering beloofde de corporaties 'er alles aan te zullen doen om hun ideële doelstellingen ook in een vrije markt overeind te houden.' Mooie woorden, maar vaak gebeurde het niet en Aedes zelf is er met de megabeloning aan de ex-directeur-bestuurder een voorbeeld van. Bovendien is voor het inlossen van die uitspraak niet slechts een professioneel werkapparaat nodig, maar ook een professioneel bestuur. In werkelijkheid waren veel bestuurders volkomen vreemden in het tijdperk Heerma. Dat leidde tot bizarre situaties.

Begin jaren negentig liep voorzitter Wim Schepers van Woningbouwvereniging Limburg, samen met Heerma, door het nieuwe kantoor van de WBL in Geleen. Schepers, oud-wethouder van Geleen, was een vooraanstaand bestuurder. Als de 70-jarige Schepers binnenkwam, stapte er een Limburgse onderkoning binnen. Dat hij als voorzitter van WBL de heet waterleiding van de DSM aftapte voor het vullen van zijn zwembad, wist toen niemand.

Het nieuw opgeleverde kantoor bood onderdak aan Het Zuiden en HBL, twee kleine, maar rijke corporaties die gefuseerd waren tot WBL (7.500 woningen). Het corporatiebestuur saneerde - onder dwang van VROM - de failliete woningstichting SBDI. VROM subsidieerde die sanering met twintig miljoen gulden. Door de samenvoeging groeide het werkapparaat van WBL. Een nieuw, spectaculair mooi, kantoor van acht miljoen gulden bood uitkomst. De bouw was door voorzitter Schepers gegund aan een bevriende aannemer in ruil voor een tapijt, een tweepersonswaterbed en fitnessapparatuur. Tijdens het onderzoek kwam het aftappen van heet water uit de pijpleiding van DSM aan het licht. Bovendien ontdekten onderzoekers van het departement dat WBL veel te duur onderhoud uitvoerde aan het overgenomen SBDI-bestand. Alles bij elkaar ging de corporatie voor 200 miljoen euro het schip in. VROM betichtte het bestuur van incompetentie en het erdoorheen jassen van de financiële reserve. De bestuurders vlogen de laan uit. De kwestie leidde tot Kamervragen en een parlementair onderzoek.

De inrichting van het kantoor van WBL was pure luxe. Sinds het fusietijdperk en de marktwerking is dit soort inrichtingen eerder regel dan uitzondering. Weg met die bedompte halletjes, welkom grote, klantvriendelijke, ontvangstruimte met spreekkamers en kinderspeelhoek, Voor het personeel kwamen er fitnessruimten,

douches (handig voor als je op de fiets naar het werk komt) en een fraai ingerichte kantine.

De bouw van de nieuwe onderkomens liep vaak volledig uit de pas met wat de huurders gewend waren. Corporatiekantoren kregen het uiterlijk van een bank of kantoorvilla. Bouwvereniging Servatius kroop in een kantoor aan de Maasboulevard in Maastricht, gebouwd in samenwerking met de Kamer van Koophandel. Wonen Meerssen betrok een kasteel, met een enorme lap grond. In Voorburg schafte Patrimoniums Woningen voor het nieuwe kantoor een vergadertafel van perenhout aan, speciaal ontworpen door de Italiaanse architect Ricardo Bofill. Zo verrezen er in Nederland veel 'opvallende' corporatiekantoren, soms gloednieuw, soms in statige herenhuizen, zoals de *mansion* van Portaal.

In de hang naar de klant pronkten corporaties met het behalen van kwaliteitscertificaten en ISO-normen. Theoretisch is er kans een dergelijk certificaat bij een kwaliteitscontrole te verliezen - jaarlijks is er een check -, maar over het kwijtraken van een certificaat hoor je niemand.

Bij de zakelijke trend hoort het maken van keuzes, het oude idee van 'keuzewoningen' werd van stal gehaald. In de groeistad Almere, waar de NWR jaarlijks een 'gebouwd' onderdeel van de Bouwbeurs presenteerde, realiseerde eind jaren negentig drie corporaties: *Gewild Wonen*. Kopers en huurders mochten hun eigen huis ontwerpen. In de Eilandenbuurt kwamen zo'n zeshonderd verschillende keuzewoningen te staan. Een mooi idee, maar het werd *getemd* wonen, want wie écht *wild* wil wonen loopt op tegen een



karrenvracht aan wetten en bezwaren. Daar kon toenmalig staatssecretaris Johan Remkes, die met zijn bouwbeleid volop keuzevrijheid propageerde, weinig aan veranderen.

Marktwerking zet door

In de *nineties* zat de welvaart in de lift. De lonen stegen. Appartementen moesten penthouses zijn. Jong gehuwden haakten naar een eengezinswoning, het liefst een twee onder een kap met jaren dertig *look* en een forse tuin. In 1991 was 42 procent van de woningen een koophuis. Rond de eeuwwisseling stonden er totaal 6,6 miljoen woningen, waarvan 52 procent koop.

Die tijd verdween de volkshuisvesting vrijwel geheel uit de krantenkolommen. In de troonrede van '92 staat slechts één zin over huisvesting, niet eens over volkshuisvesting: 'Volgend jaar is de zesmiljoenste woning een feit.'



Door de marktwerking drong de klant naar de

voorgond. Daarmee veranderde ook de woningtoewijzing. Het zelf keuzes kunnen maken bij de zoektocht naar woonruimte won terrein. In Delft viel begin jaren negentig bij alle woningzoekenden en huurders de Woonkrant op de mat. Wie een woning zocht hoefde niet

meer ingeschreven te staan of te wachten op voldoende punten voor het droomhuis.

Voor de corporaties was de marktwerking het signaal om 'woondiensten' te introduceren, een woord dat het hele scala aan aangeboden diensten dekt. Zelfs de CAO voor woningcorporaties heet sindsdien: CAO Woondiensten.

Eind *nineties* begonnen de kopstukken te verdwijnen die de tijd van het tomeloze bouwen en de weg naar de verzakelijking hadden meegemaakt, zoals Pim Vermeulen, de Rotterdamse wethouder Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening. Hij werd voorzitter van de Bank Nederlandse Gemeenten. Adri Duivesteijn, woordvoerder Volkshuisvesting van de PvdA, verkaste in 2006 als wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen naar Almere. Hij die, evenals Jan Schaefer, uit de krochten van de stad - Den Haag - opklom naar de hogere politiek liet geen kans voorbij gaan om de corporaties terecht te wijzen. Als politicus hield Duivesteijn de marktwerking scherp in de gaten en zorgde dat ze hun winsten blijvend inzetten voor de primaire taak: het huisvesten van hen die niet in staat zijn hun eigen onderkomen te voorzien. De politiek zal de corporaties daar ook in de toekomst aan houden. 'U bent immers aan de slag met maatschappelijk kapitaal dat we in decennia samen hebben opgebouwd. Dus dat ondernemen, in de zin van echte risico's nemen, moet óók een beetje gerelativeerd worden.' Deze woorden van ex-staatssecretaris Johan Remkes blijven actueel.

Hopelijk laten de corporaties de ongebreidelde risico's en fraude ver achter zich. Ze realiseerde en realiseren prima woningen en leefbare buurten. Hun maatschappelijke taak is en blijft onbetaalbaar. Samen met de politiek hebben ze het in de hand om de voorspelling van

corporatie-goeroe Jan van der Schaar – ‘het wordt alleen maar slechter en slechter in de branche’ - teniet te doen.

Politiek geef de sociale verhuurders de kans om ook in de toekomst goede en vooral betaalbare woningen te realiseren. Dwing ze niet tot sociale woningbouw alleen. Met een mix van koop en (duurdere) huur krijg je goede wijken. Wijken die de corporaties samen met projectontwikkelaars of zelfstandig ontwikkelen. Zo hou je de al meer dan een eeuw bestaande sociale verhuur gezond. Niemand is immers gebaat bij een branche die degradeert tot het ‘afvalputje’ van de maatschappij.
