

dient deze te worden afgestoten conform de werking van de markt. Ik deel dan ook niet de visie van Priemus, dat het toezicht er in zijn voorstel eenvoudiger op wordt dan in de hybride variant. Ook hij lijkt hier toezicht en sturing door elkaar te halen. Het is dan ook maar de vraag of zowel de tucht van de markt als het toezicht een oordeel moeten uitspreken. Deze passage verdient een nadere uitwerking.

In deze visie is echter nog geen antwoord gegeven op welke wijze prikkels, of zo u wilt, 'incentives', ontwikkeld worden die kunnen leiden tot een effectieve en efficiënte werkwijze in de aanpak van volkshuisvestingsvraagstukken. Het gaat hier om een vraagstuk dat ook speelt in andere sectoren van het maatschappelijk middenveld. Wellicht dat zaken als een visitatiestelsel en benchmarking daarbij een rol kunnen spelen. Dit soort zaken wordt ten onrechte wel aangeduid als vormen van 'horizontaal toezicht', terwijl ik dat toch meer wil duiden als instrumenten passend in een door iedere organisatie te ontwikkelen kwaliteitsborgingsysteem. Naast deze vormen, kunnen daartoe ook instrumenten als KWH-label, ISO-certificering en Balanced scorecard worden benut. Het gaat om zaken die beoordeeld dienen te worden door de interne toezichthouder, en die niet nog eens dienen te worden overgedaan door een externe toezichthouder. Deze laatste heeft overigens wel belang bij het kunnen beoordelen of de interne toezichthouder haar taken naar behoren uitvoert. Dit brengt mij bij het laatste element van deze beschouwing.

Elders heb ik al eens gewezen op de bonte verzameling van toezichthouders.* Indien het gestelde uit de concept-*Nota* werkelijkheid wordt, zal het aantal (materiële) toezichthouders niet afnemen. Immers, naast een vorm van betrokkenheid van het Rijk (via de Inspectie?), zal het huidige Centraal Fonds gesplitst worden, blijft het Waarborgfonds betrokken, ziet ook de NMA toe en is inmiddels een College sluitend stelsel benoemd. De vraag is of dit een gewenste uitkomst van beleid is. Het bestuur van het Centraal Fonds heeft hierover ook vragen aan de staatssecretaris gesteld. Indien naar andere sectoren gekeken wordt als bijvoorbeeld de sociale zekerheid, zien we daar ook pleidooien voor het realiseren van een integraal toezicht. Uitgangspunt daarbij is het optimaliseren van de verhoudingen tussen bewindspersoon, toezichthouder, het betrokken veld en de samenleving. Maar het gaat daarbij niet alleen om het aantal partijen, maar ook om het kwaliteitsvraagstuk van de verslaggeving.

Door het CFV zijn de afgelopen periode vraagtekens geplaatst bij de kwaliteit van de verslaggeving door corporaties. Deels gaat het om de vele interpretatiemogelijkheden van begrippen en definities, deels om het niet goed aansluiten van het toezicht op het ritme van het beheer-

proces van de corporaties zelf. Zo gebeurt het indienen van de meerjarenprognoses op een moment (vlak voor 1 juli) dat het binnen de corporaties zelf geen enkele prioriteit heeft (ze zijn opgesteld in het najaar). Ook hier valt derhalve te verbeteren, hetgeen overigens onverlet laat dat het van professionaliteit zou getuigen als de sector zijn verantwoordingsstukken jaarlijks voor 1 mei afrondt. Het is goed dat het Waarborgfonds en het Centraal Fonds zich inmiddels buigen over de vraag, hoe de door beide organisaties vanuit hun gescheiden verantwoordelijkheden gewenste informatiestromen op elkaar afgestemd kunnen worden, teneinde de last in het veld te verlichten.

Een ander vraagstuk betreft de scheiding tussen toezicht en sanering. Het Centraal Fonds kiest voor een onafhankelijk toezicht, dat derhalve gescheiden dient te worden van de mogelijkheden tot sanering- en projectsteun. Beseft wordt echter dat vervolgens het hiervoor gestelde over

Nota Wonen

PETER WALTMANN

Directeur Rentré Wonen, Deventer

De corporatie Rentré Wonen in Deventer is in 1994 ontstaan door de fusie van het Gemeentelijk Woningbedrijf en de woningcorporatie De Nijverheid. Uit de verkokerde, bijna failliete boedel van het Gemeentelijk Woningbedrijf en de corporatie ontstond na financiële sanering en verkoop van bezit een gezonde corporatie met ca. 4.800 verhuureenheden. Ondernemerschap ten behoeve van de bewoners staat hoog in het vaandel. De consequente lijn die werd ingezet om weer als serieus te nemen partij in de opgave van vernieuwing en verbetering te worden gezien, zag de corporatie in 1998 beloofd met de tweede plaats in de BNG-corporatietrofee. Het uitgangspunt van de *Nota Wonen*: de burger centraal, is vanaf het begin voor Rentré Wonen maatgevend geweest voor het handelen.

Om de functie in de vernieuwing van de woonomgeving waar te maken, is een duidelijk onderscheid in de organisatie tussen een deel voor de maatschappelijke opgave en een deel voor de activiteiten waarmee opbrengsten worden gegenereerd ten behoeve van die

de aantallen instituten weer naar voren komt. Moet toch gekozen worden voor een of andere vorm van samenvoeging? Dat betekent een discussie over de taken, functie, bevoegdheden en positie van de verschillende fondsen. De discussie over de ordening is derhalve nog niet af. In de reactie die het Centraal Fonds heeft gegeven over de concept-*Nota Wonen*, is vanuit de huidige taakstelling gepleit voor een onafhankelijke toezichthouder die verantwoordelijkheden, bevoegdheden en instrumenten krijgt om het gehele speelveld van corporaties te beoordelen. In de ogen van het Fonds is er derhalve louter sprake van een speelveld en geen speeltuin die pas betreden mag worden als aan bepaalde voorwaarden mag worden voldaan. Dat speelveld is groter dan het huidige. Maar die constatering past geheel in de geschiedenis van de corporaties. Ondanks of misschien juist dankzij de wettelijke taakopdrachten, hebben zij altijd al een ruimere interpretatie van hun taakstelling gehad. Dat heeft de kwaliteit van onze volkshuis-

vesting geen windeieren gelegd. Laten we die hybriditeit derhalve in ere houden en ons niet bevelen laten afleiden door de vooral theoretische beschouwingen over het belang van meer marktwerking in de sociale volkshuisvesting. Maar laten we die beschouwingen wel blijven voeren, het houdt ons scherp in de vraag of het in 1901 gekozen instrument van de toegelaten instelling, ook de komende periode gewenst is. Vooralsnog kan die vraag met ja worden beantwoord en lijkt een maximaal speelveld te verkiezen, mits de lijnen van het veld helder zijn, evenals de vraag of het spel gespeeld wordt ten dienste van het algemeen belang en overeenkomstig de afspraken met en het belang van de woonconsumenten.

Noot

* 'Toezicht in de volkshuisvesting', in *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 1999, nr 4-5, blz. 24 - 28.

: interessante visie, foute strategie

maatschappelijke taak een goede zaak. Dat hybride model uit de nota kan een nuttig uitgangspunt zijn. Met eventuele belastingen voor de ondernemersactiviteiten kan ik ook nog wel leven, onder voorwaarde dat die ook voor de commerciële verhuurders gelden.

Meer moeite heb ik met de instelling van het Rijk, dat op het niet voldoen aan de taakstelling of regelgeving sancties kunnen volgen. Die 'pas op, terug in je hok' gedachte is eigenlijk middeleeuws en kan verlamdend werken op het ontplooiën van nieuwe initiatieven waarvan de kerntaak kan profiteren. Waarom niet, naarmate de inzet die een corporatie toont voor de herstructurering van de woonomgeving, een goede huisvesting van minder validen, zich inzetten voor daklozen, er voor zorgen dat ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven, meer vrijheden in de ondernemende sfeer geven?

Die voordelen zouden overigens niet beperkt hoeven te blijven tot de corporaties; ook de ontwikkelaar die investeert in de buurt, de makelaar, die bijdraagt aan een evenwichtige opbouw zou moeten kunnen profiteren. En waarom ook eigenlijk de detailhandelaar niet, wanneer die zorgt voor voorzieningen waarvan de wijkstructuur

kan profiteren? De maatschappelijke opdracht: het zorgen voor een prettige en veilige woonomgeving ligt wat dat betreft bij alle betrokkenen en is geen exclusiviteit van corporaties en overheid. Die voordelen zouden kunnen bestaan uit medewerking bij aanpassing van bestemmingsplannen of bij het inzetten van regelgeving of het laten profiteren van posities waar een van de betrokken partijen sterk in is. Daar mag best een strakke toetsing op staan om te voorkomen dat het belang van de burger in de knel komt. Maar dan verwacht ik ook een inspirerende langetermijnvisie van de leden van het toetsingsinstituut, met open oog voor het experimentele.

Het ondernemerschap van de corporaties kent in principe geen grenzen. Men moet er echter voor waken zichzelf als organisatie als een ballon uit te laten drijven, door alles in eigen huis te halen. Voor de ondernemersactiviteiten, waarbij bijvoorbeeld makelaars en bouwbedrijven betrokken zijn, bedient Rentré Wonen zich van een aantal vehikels. De partijen in elk vehikel zijn afgestemd op de specifieke activiteit die moet worden uitgevoerd. Op deze wij-

ze ontstaat als het ware een inktvlek van woongerichte activiteiten die groter wordt zonder als corporatie zelf te hoeven groeien. De revenuen vloeien toe aan de deelnemende partijen. De huurder heeft enerzijds een direct voordeel, omdat het gaat om diensten waar hij gebruik van kan maken en anderzijds een indirect voordeel, omdat de corporatie de revenuen inzet voor de verbeterings- en herstructureringsplannen. Door deze manier van werken verjong je jezelf voortdurend. De in de *Nota Wonen* opgeworpen coalitiedachte is hier dus inmiddels al gemeengoed. Doordat alle partijen kunnen profiteren van elkaars sterke punten zijn in Deventer goede resultaten behaald in de zo wenselijke diversificatie en herstructurering van wijken. Ook de bouw van duurdere huurwoningen door de corporatie past daarbij. Het verbetert ook het imago. Huren bij een corporatie is niet iets voor 'losers', huren is vaak ook een bewuste keuze voor extra flexibiliteit.

Overigens moet de vraag naar goedkope huurwoningen op de wat langere termijn beslist niet worden onderschat. Wat dat betreft zal de geschiedenis zich mijns in-

ziens herhalen, zij het dat de schaal anders is. In het verleden had de stad de industrie. Vanuit de wijde omgeving kwamen mensen, voor wie het platteland geen perspectief meer bood, naar de stad om hun geluk te beproeven. Vaak kwamen zij in laag betaalde functies terecht, waardoor men was aangewezen op goedkope woonruimte. Wanneer de uitbreiding van de Europese Unie z'n beslag krijgt, zullen inwoners uit Midden- en Oost-Europa in het westen proberen hun geluk te vinden. Met de uitdaging, deze groep betaalbare huisvesting te bieden, moet nu al

rekening worden gehouden. En deze groep komt nog bovenop de stroom erkende asielzoekers, die ook goed onderdak moet worden gebracht.

Daarmee is een aspect van de demografische ontwikkelingen in de voorzienbare toekomst genoemd. Ook met andere ontwikkelingen, zoals vergrijzing, verdere afnemering van de grootte van de huishoudens moet de corporatie in haar (financiële) planning terdege rekening houden. Aangezien geen enkele corporatie op de langere termijn ontkomt aan herstructurering van haar voorraad om aan de verande-

rende woonbehoefte tegemoet te komen, moet de mogelijkheid een buffer te vormen niet worden ingeperkt. Het zogenoemde inflatievolgend huurprijsbeleid, waarvan in de Nota wordt gesproken, leidt in eerste instantie tot een voordeel voor de huurders (en het Rijk via de huursubsidies), maar op termijn tot veel grotere problemen bij de corporatie wanneer herstructurering noodzakelijk wordt en de middelen ontbreken om in de toekomst aan de prestatie-eisen te voldoen.

Individualisering van woonwensen staat nog in de kinderschoenen

Gesprek met H. Westra, directeur van de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV)

MARGUERITE SNIJDERS
Freelance journaliste

Maatwerk leveren; het aanbieden van woonarrangementen, die flexibel kunnen worden afgestemd op de wensen van de individuele huurders, heeft de toekomst. Met een op de specifieke wensen toegespitst dienstenpakket spelen verhuurders in op de toenemende behoefte van bewoners aan zeggenschap. Wanneer inspraak ontbreekt of slechts in beperkte mate mogelijk is, ervaren huurders dat als een minpunt, zo blijkt uit eigen SEV-onderzoek.

Bij koopwoningen kunnen bewoners nu al vaker zelf beslissen, bijvoorbeeld over de kleur van de tegels, de keuken- en badkamerinrichting of de indeling van bepaalde ruimtes. Het door de woningbouwvereniging Het Oosten ontwikkelde Koophuurmodel is tegenhanger daarvan. Daarmee geef je bewoners de zeggenschap over de binnenkant van hun woning. Mede gezien de groei van het aantal nieuwe woonvormen waarmee verhuurders inspelen op de individuele wensen van bewoners, kaart staatssecretaris Remkes het onderwerp op het juiste moment aan.

De kritische kanttekening die ik daarbij wil plaatsen, is dat de balans niet naar de verkeerde kant moet doorslaan. Het is een teken aan de wand dat kopers van een felbevochten kavel deze weer teruggeven, omdat ze dreigen te verzan-

den in wet- en regelgeving en de hele sores van het proces. In sommige gemeenten komt om die reden de helft van de eigendomspapieren weer terug.

Zeggenschap heeft binnen de huursector z'n beperkingen. Onder druk van maatschappelijke ontwikkelingen verandert dat wel. Er komt steeds meer ruimte om wonen op de wensen van bewoners af te stemmen. Een groeiend aantal woningcorporaties biedt huurders bijvoorbeeld de gelegenheid hun huis aan te passen zonder dat er van ze wordt verlangd dat ze bij vertrek het huis in de oude staat moeten terugbrengen.

Behalve zeggenschap, blijkt voor huurders ook vermogensvorming een punt. Uit het eerdergenoemde SEV-onderzoek blijkt dat vermogensvorming, naast zeggenschap, een belangrijke reden voor mensen is om een huis te kopen. Om ook minder draagkrachtige bewoners in de gelegenheid te stellen om een woning te kunnen kopen, is een woonkostentoeslag een optie, vergelijkbaar met de huursubsidie voor huurwoningen. De Wet bevordering eigen woningbezit, die vooral mensen met lagere inkomens moet stimuleren een woning te kopen, biedt deels die mogelijkheid. Die groep moet wel de zekerheid hebben om te kunnen blijven wonen, inclusief het kunnen onderhouden van de woning. Te denken valt daarbij aan constructies die de even-