



**De terugkeer van het gemeentelijk  
woningbedrijf; een effectieve  
oplossing of een niet-wenselijke  
ontwikkeling?**

**Marije Jansen**

## Colofon

**Titel:** *De terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf;  
een effectieve oplossing of een niet-wenselijke  
ontwikkeling?*

**Subtitel:** *Onderzoek naar de effectiviteit en wenselijkheid van  
de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf*

**Auteur:** *Marije Jansen  
m.jansen.31@student.rug.nl  
studentnummer: S2609940  
Kleine Beer 81  
9742 RJ Groningen*

**Opleiding:** *Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Landleven 1  
9747 AD Groningen  
www.rug.nl/frw*

**Begeleider:** *prof. dr. ir. G.R.W. de Kam*

**Datum:** *juli 2016*

## Voorwoord

In augustus 2013 ben ik afgestudeerd van de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hanzehogeschool in Groningen. Een zeer interessante en uitdagende studie, maar voornamelijk gericht op stenen en geld. De ruimtelijke inrichting is voor mij echter veel meer dan alleen stenen en geld. De interactie tussen mensen en de beschikbare ruimte vind ik daarbij erg interessant. Om die reden heb ik besloten om verder te gaan studeren. Mijn interesses sloten aan bij de master Sociale Planologie aan de Rijksuniversiteit in Groningen. Voorafgaand aan de master Sociale Planologie heb ik de premaster Technische Planologie gevolgd. Ik heb alle drie de opleidingen met veel enthousiasme doorlopen en ben erg tevreden met alle kennis die ik de afgelopen jaren heb opgedaan.

Ter afsluiting van mijn master heb ik deze masterthesis geschreven over de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Een interessant onderwerp dat de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting combineert met recente volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Het schrijven van een masterthesis vraagt een hoop zelfdiscipline maar ik ben zeer tevreden met het uiteindelijke resultaat. Uiteraard ben ik iedereen die mij geholpen heeft om tot dit eindresultaat te komen erg dankbaar. Allereest wil ik mijn afstudeerbegeleider George de Kam bedanken. Ik wil hem bedanken voor het aandragen van dit interessante onderwerp, de goede begeleiding en de fijne en de nuttige feedbackmomenten. Daarnaast wil ik mijn ouders en zussen bedanken voor hun steun en helpende hand waar nodig. Verder wil ik mijn vriendinnen bedanken voor hun kritische feedback op de door mij aangeleverde stukken. Na ruim 30.000 woorden is het een lastige opgave om kritisch te blijven op je eigen onderzoek. Hulp, feedback en steun is daarom bijzonder fijn.

Tot slot wil ik alle respondenten bedanken die hebben meewerkt aan dit onderzoek. Ik wil ze bedanken voor de tijd die ze voor mij hebben vrijgemaakt. Zonder het delen van hun kennis, meningen en opvattingen was dit onderzoek niet tot stand gekomen.

Ik wens u veel leesplezier,

*Marije Jansen*

## Samenvatting

Vanaf 2012 wordt in verschillende dagbladen geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren door verschillende redenen toegenomen, waaronder door de aanhoudende crisis en demografische ontwikkelingen. Aan de andere kant is het investeringsbudget van de woningcorporaties de afgelopen jaren door meerdere heffingen beperkt. Corporaties konden daardoor niet voldoende voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen.

Terugkijkend naar de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting is gebleken dat naast corporaties ook andere organisaties actief zijn geweest binnen de sociale huursector. Eén van deze organisaties zijn de commerciële vastgoedbedrijven, welke tot op heden nog steeds actief zijn binnen de sector. Daarnaast waren er tot 1990 veel gemeenten met een eigen woningbedrijf. Deze gemeentelijke woningbedrijven hebben vanaf begin 1900 bijgedragen aan de sociale woningvoorraad. Net na de Tweede Wereldoorlog was het aandeel van de woningbedrijven aan de woningvoorraad het grootst. Vanaf begin jaren '70 is dit bezit van de langzaam afgenomen. Er wordt in die periode veelvuldig gedebatteerd over het functioneren van de gemeentelijke woningbedrijven. De matige financiële positie en het ontbreken van een evenwichtige verdeling van verantwoordelijkheden worden daarin vaak als punten aangevoerd. Vanaf 1975 zorgen verschillende besluiten en nota's ervoor dat de afbouw van de woningbedrijven wordt versneld. Uiteindelijk verdwijnen de woningbedrijven vrijwel volledig. Slechts vijf woningbedrijven blijven bestaan. Deze bestaan tot op heden nog steeds.

Het tekort aan sociale huurwoningen wordt rond 2013 ook

opgemerkt door de gemeente Assen. De woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente hebben in die periode niet voldoende investeringscapaciteit om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. De gemeente Assen veronderstelt dat de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning oploopt en besluit zelf huurwoningen te gaan realiseren. Daarbij heeft de gemeente besloten het beheer weg te zetten bij een commercieel vastgoedbedrijf. De organisatievorm verschilt daarmee van die van de huidige woningbedrijven en de woningbedrijven uit verleden. Door het wegzetten van het beheer heeft de gemeente Assen mogelijke risico's omtrent het beheer grotendeels ondervangen. Verdere mogelijke risico's, bijvoorbeeld met betrekking tot financiën of de verdeling van verantwoordelijkheden, blijven in stand.

Rond 2013 zijn er meerdere gemeenten die nadenken over de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Gezien de debatten uit het verleden is het interessant om vast te stellen onder welke condities het gemeentelijk woningbedrijf kan voorzien in een wenselijke en effectieve oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen. Op basis van de principaal-agent theorie wordt verondersteld dat het gemeentelijk woningbedrijf op een effectieve wijze kan voorzien in het aanbod aan sociale huurwoningen. Dit komt door de korte afstand tussen de gemeente en het woningbedrijf. Het woningbedrijf voert het eigen gemeentelijk beleid uit en dat vergemakkelijkt de besluitvorming. Echter is in het verleden gebleken dat het gebrek aan functiescheiding, risico's met zich meebrengt. Binnen de principaal-agent relatie tussen woningcorporaties, gemeenten en het Rijk is deze functiescheiding wel aanwezig. De afstand tussen het Rijk, gemeenten en corporaties zorgt voor andere problemen waaronder informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. In deze principaal-agent relatie houden het Rijk en gemeenten toezicht op informatie die door de

corporaties wordt aangereikt. Het is mogelijk dat deze informatie onvolledig of onjuist is en dat veroorzaakt informatieasymmetrie. Negatieve externe effecten worden veroorzaakt doordat corporaties bevoegd zijn om zelf beslissingen te nemen. Wanneer deze beslissingen een negatieve uitkomst hebben voor de corporaties dan worden het Rijk en gemeenten mogelijk ook negatief beïnvloed.

Op basis van kwalitatief onderzoek is vastgesteld onder welke condities de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een wenselijke en effectieve oplossing kan zijn. Daarvoor zijn interviews afgenomen bij verschillende organisaties, waaronder bij de gemeente Assen, woningcorporaties, de huidige gemeentelijke woningbedrijven, Aedes en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Gekeken naar de principaal-agent relatie heeft het woningbedrijf voordelen. Echter kan het gebrek aan onder andere functiescheiding, zorgen voor risico's voor gemeenten en de woningbedrijven. Meerdere organisaties veronderstellen dat het een moeilijke opgave is om deze risico's geheel te ondervangen. Daarnaast geven de organisaties aan dat de investeringscapaciteit van de corporaties voldoende is hersteld om in de toekomstige volkshuisvestelijke opgave te voorzien. Verder lijkt de sociale huursector de komende periode te herstellen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat door (toekomstige) volkshuisvestelijke ontwikkelingen en doordat de condities waaronder het gemeentelijk woningbedrijf functioneert niet geheel zonder risico's zijn, de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf niet geheel wenselijk is. Door de korte en snelle besluitvormingsslag kan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf, onder enkele voorwaarden, wel gezien worden als effectieve oplossing. Bijvoorbeeld op dit moment bij de vraag naar huurwoningen afkomstig van asielgerechtigden. Risico's die

verbonden zijn met de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf zijn ook in deze situatie echter niet uitgesloten.

## Inhoudsopgave

<b>1. Introductie</b> .....	<b>8</b>
<b>1.1 Aanleiding</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2 Doel –en probleemstelling</b> .....	<b>11</b>
<b>1.3 Afbakening</b> .....	<b>12</b>
<b>1.4 Leeswijzer</b> .....	<b>13</b>
<b>2. Beleidscontext sociale woningbouw</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 Positie van het gemeentelijk woningbedrijf in de Nederlandse volkshuisvesting</b> .....	<b>14</b>
2.1.1 Woningbouw door gemeenten.....	15
2.1.2 De afbouw van het gemeentelijk woningbedrijf.....	17
2.1.3 Sociale huisvesting na 1990.....	18
2.1.4 Conclusie.....	21
<b>3. De principaal-agent theorie</b> .....	<b>22</b>
<b>3.1 De principaal-agent relatie</b> .....	<b>22</b>
<b>3.2 Principaal-agent relatie bij woningcorporaties</b> .....	<b>23</b>
3.2.1 Verhouding tussen het Rijk en de woningcorporaties.....	23
3.2.2 Verhouding tussen de gemeenten en de woningcorporaties.....	24
.....	25
<b>3.3 Principaal-agent relatie bij gemeentelijke woningbedrijven</b> .....	<b>26</b>
<b>3.4 Conclusie</b> .....	<b>28</b>
<b>3.5 Conceptueel model</b> .....	<b>29</b>
<b>4. Methodologie</b> .....	<b>30</b>
<b>4.1 Kwalitatief onderzoek</b> .....	<b>30</b>
4.1.1 Literatuuronderzoek.....	31
4.1.2 Casestudy.....	31
4.1.3 Interviews.....	32
<b>4.2 Betrouwbaarheid en validiteit</b> .....	<b>33</b>
<b>5. Casestudy gemeente Assen</b> .....	<b>35</b>
5.1 Geschiedenis sociale woningbouw gemeente Assen.....	35
5.2 Ontwikkeling sociale huurmarkt Assen.....	37
5.3 Gemeentelijk woningbedrijf gemeente Assen.....	38
5.4 Conclusie.....	44
<b>6. De huidige gemeentelijke woningbedrijven</b> .....	<b>46</b>
6.1 Bestaansrecht gemeentelijke woningbedrijven.....	46
6.2 Het functioneren van de gemeentelijke woningbedrijven.....	48
6.3 Conclusie.....	52
<b>7. De terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf</b> .....	<b>54</b>
7.1 Terugblik naar periode 2011-2014.....	54
7.2 Landelijke visie op de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf.....	56
7.3 Conclusie.....	62
<b>8. Conclusie en aanbevelingen</b> .....	<b>64</b>
8.1 De terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf.....	64
8.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek.....	66
8.3 Reflectie.....	66
<b>Referenties</b> .....	<b>69</b>
<b>Bijlagen</b> .....	<b>73</b>
Bijlage 1: Begrippenlijst	
Bijlage 2: Tabellen en grafieken	
Bijlage 3: Tijdlijn Nederlandse volkshuisvesting 1901-2015	
Bijlage 4: Lijst met geïnterviewde personen	
Bijlage 5: Topiclijst interview woningbedrijf gemeente Assen	
Bijlage 6: Transcriptie gemeente Assen	
Bijlage 7: Topiclijst interview Woonscan BV Meppel	

**Bijlage 8: Transcriptie Woonscan BV Meppel**  
**Bijlage 9: Codering deelvraag 1 - Casestudy gemeente Assen**  
**Bijlage 10: Topiclijst gemeentelijke woningbedrijven**  
**Bijlage 11: Transcriptie gemeentelijk woningbedrijf Opmeer**  
**Bijlage 12: Transcriptie gemeentelijk woningbedrijf Koggenland**  
**Bijlage 13: Transcriptie gemeentelijk woningbedrijf Renswoude/Westvoorne**  
**Bijlage 14: Codering deelvraag 2 - Huidige gemeentelijke woningbedrijven**  
**Bijlage 15: Topiclijst interview Actium/Woonconcept**  
**Bijlage 16: Transcriptie Actium**  
**Bijlage 17: Transcriptie Woonconcept**  
**Bijlage 18: Topiclijst interview Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)**  
**Bijlage 19: Transcriptie VNG**  
**Bijlage 20: Topiclijst interview Aedes**  
**Bijlage 21: Transcriptie Aedes**  
**Bijlage 22: Topiclijst interview ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
**Bijlage 23: Transcriptie ministerie BZK**  
**Bijlage 24: Topiclijst interview Woonbond**  
**Bijlage 25: Transcriptie Woonbond**  
**Bijlage 26: Codering interview deelvraag 4 - Beoordeling wenselijkheid en effectiviteit**

## 1. Introductie

*In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor het houden van dit onderzoek beschreven. Vervolgens wordt een omschrijving gegeven van de doel- en probleemstelling van dit onderzoek en worden de belangrijkste begrippen afgebakend. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer.*

### 1.1 Aanleiding

Vanaf 2012 wordt in verschillende regionale dagbladen geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen. Meerdere corporaties merken op dat de wachtlijst voor het verkrijgen van een sociale huurwoning steeds langer wordt. Voornamelijk voor starters, senioren en gezinnen wordt het steeds moeilijker om aan een betaalbare huurwoning te komen (Woonbond, 2012a). De lengte van de wachtlijsten verandert hoofdzakelijk doordat de doorstroming op de sociale huurmarkt stagneert. De ontwikkeling van de sociale woningvoorraad speelt daarbij een belangrijke rol. De totale sociale woningvoorraad is de afgelopen jaren gedaald door herstructurering, de verkoop van sociale huurwoningen en het aanbieden van vrijkomende huurwoningen in de vrije sector. Bewoners van sociale huurwoningen die willen verhuizen kunnen door deze ontwikkelingen vaak geen passend en betaalbaar alternatief vinden (Platform 31, 2014).

#### *Saneringsheffing*

Het verkopen van sociale huurwoningen en het aanbieden van voormalige sociale huurwoningen in de vrije sector zijn voor woningcorporaties middelen om inkomen te generen. Deze financiële middelen kunnen vervolgens worden ingezet voor het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen maar ook voor andere doeleinden, bijvoorbeeld het betalen van de vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, BTW en het bijdragen aan saneringssteun (Aedes, 2012). Het bijdragen aan

saneringssteun heeft de corporaties de afgelopen jaren veel geld gekost. In 2011-2012 ging de veelbesproken woningcorporatie Vestia bijna failliet door omvangrijke derivatenhandel. De schade was groot en werd gedeeltelijk door middel van saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geïnd bij alle woningcorporaties (NRC, 2012). Op basis van de huidige regels mag het CFV maximaal 1 procent per jaar van de totale huuropbrengst, circa €120 miljoen, saneringsbijdrage heffen bij de corporaties. Voor het Vestia-debacle was €675 miljoen nodig om de beëindiging van de derivatenportefeuille te kunnen financieren. Om deze financiële steun te kunnen bekostigen moeten alle corporaties vanaf 2013 een saneringsheffing betalen tussen de 1 en 5 procent (Woonbond, 2012b). Naast het Vestia-debacle werd bij de corporaties al meerdere keren saneringssteun geïnd, waaronder voor de Brabantse woningcorporatie WSG. WSG ging failliet na het aankopen van vele gronden en een aantal mislukte bouwprojecten (Woonbond, 2013).

#### *Verhuurderheffing*

Sinds 2014 hebben de woningcorporaties er nog een extra kostenpost bij, de verhuurderheffing. Verhuurders die meer dan tien huurwoningen in hun bezit hebben met een huurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt moeten een heffing betalen. De verhuurderheffing is in 2015 0,449 procent van de WOZ-waarde van de huurwoningen en zal de komende jaren oplopen naar 0,536 procent in 2017. In 2017 moet de verhuurderheffing het Rijk ruim 1,7 miljard euro opleveren, 85 procent hiervan zal voor rekening van de woningcorporaties komen (Aedes, 2013a). Het Rijk gebruikt dit bedrag voor het verminderen van de nationale schuld (Rijksoverheid, n.d.a). Wat betreft het verminderen van de nationale schuld lijkt de verhuurderheffing een effectieve maatregel, maar de maatregel heeft ook een keerzijde. De verhuurderheffing en de terugkomende saneringsheffingen zorgen ervoor dat er minder



geld beschikbaar is voor het bouwen van nieuwe, moderne en betaalbare sociale huurwoningen. Gekeken naar de verhuurderheffing gaat het, volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), om een bedrag van €300 miljoen op jaarbasis dat woningcorporaties tot 2017 minder kunnen investeren (Aedes, 2013b). Dat zal betekenen dat er in deze kabinetsperiode circa 50.000 woningen minder worden gebouwd dan gepland was voor de invoer van de verhuurderheffing (Bouwend Nederland, 2014). Vanzelfsprekend komt dit de doorstroming op de sociale woningmarkt niet ten goede. In mei 2015 stelt minister Blok in een kamerbrief een tweetal maatregelen voor die de ontwikkelingen op de Nederlandse huurmarkt moeten verbeteren. Minister Blok schrijft dat het bouwen van zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen en het omzetten van kantoren en zorgvastgoed naar sociale huurwoningen moeten worden uitgesloten van verhuurderheffing. Naar verwachting zal deze maatregel zorgen voor de bouw van circa 5000 woningen in de komende vijf jaar (Blok, 2015). Naast dat de gestelde maatregelen nog niet tot concrete plannen hebben geleid, betreft het aantal te bouwen wonen ook slechts een fractie van het aantal woningen dat in de periode tot 2017 gebouwd zouden worden.

#### *Gemeenten*

Gemeenten merken ook op dat de investeringsruimte van woningcorporaties beperkt wordt door de verhuurderheffing en de terugkomende saneringsheffingen. Gezien de lengte van de wachtlijsten lijkt er een grote behoefte te zijn aan sociale huurwoningen, alleen het geld om betaalbare woningen te bouwen is er niet. Ondanks dat de nieuwe Woningwet gemeenten voldoende alternatieven biedt om corporaties te laten presteren binnen een bepaald thema en een redelijke bijdrage mag verlangen met betrekking tot het realiseren van de gemeentelijke visie, denken verschillende gemeenten aan de 'terugkeer' van het gemeentelijk

woningbedrijf (Woonbond, 2015a). Het gemeentelijk woningbedrijf was een (zelfstandig) dienstonderdeel van de gemeente dat goede en betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen bouwde en beheerde. Enkele gemeentelijke woningbedrijven bestaan nog steeds, maar velen zijn overgenomen door woningcorporaties (Belt, 2011). De meest vooroplopende gemeente, wat betreft de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf, is de gemeente Assen. In Assen zijn de eerste gemeentelijke sociale huurwoningen halverwege 2015 opgeleverd. De woningcorporaties Actium en Woonconcept, welke actief zijn in de gemeente Assen, merken op dat er in 2013 circa 1.200 woningzoekende meer waren ingeschreven dan een jaar voor de crisis in 2007. Het aanbod vrijkomende sociale huurwoningen is in dezelfde periode gedaald naar 200 per kwartaal. Door de toegenomen vraag en het afgenomen aanbod is er een spanning op de sociale huurmarkt in de gemeente Assen. Ondanks dat het bouwen van sociale huurwoningen geen kerntaak is van de gemeente, geeft de gemeente Assen aan dat er een volkshuisvestelijk belang wordt gediend. Daarnaast helpt het ook de verminderde inkomsten uit grondverkoop 'te beperken' en zorgt het voor werkgelegenheid in de bouwsector. De gemeente Assen richt zich alleen op het bouwen van de sociale huurwoningen, het particuliere vastgoedbeheerbedrijf Woonscan zorgt voor het beheer van de woningen (Wester et al., 2013).

Naast de gemeente Assen wordt ook in andere gemeenten gesproken over het bouwen van sociale huurwoningen, waaronder in de gemeente Almere. Er is echter nog geen overeenstemming of het Almeerse 'woonbedrijf' er daadwerkelijk gaat komen. De uitwerking van het plan is nog enigszins onzeker. Het oprichten van het gemeentelijk woonbedrijf zou kunnen zorgen voor goede en beter betaalbare huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Daarnaast zou het, net als in de gemeente Assen, goed zijn voor de omzet uit de gemeentelijke grondexploitaties. Naast omzet uit de

gemeentelijke grondexploitaties, zorgt het ook voor inkomsten uit leges- en WOZ-inkomsten. Tevens zorgt het voor een breder aanbod aan sociale huurwoningen, waarvan het aanbod op dit moment schaars is. De Almeerse sociale huurmarkt heeft vraag naar circa 1000 nieuwe huurwoningen per jaar maar blijft door het investeringstekort van de corporaties steken op circa 700 tot 800 woningen per jaar (Meteren, 2013). Deze woningen zouden daarnaast ook aangeboden kunnen worden voor een lagere huurprijs dan de huidige sociale huurwoningen in Almere. Volgens een deel van de gemeenteraad van Almere kunnen de huurprijzen omlaag wanneer de gemeenten zelf betaalbare sociale huurwoningen bouwt, verhuurt en beheert. De Almeerse woningcorporaties doen echter meer dan alleen bouwen, verhuren en beheren. De woningcorporaties hebben namelijk ook een maatschappelijke functie, zij zorgen bijvoorbeeld voor de huisvesting en begeleiding van sociaal zwakkeren. Deze maatschappelijke taak ligt niet binnen de expertise van de gemeente. Daarnaast zijn twijfels over de expertise van de gemeente wanneer het gaat om het beheer van de woningen en vraagt een deel van de Almeerse gemeenteraad zich af of de gemeente daadwerkelijk goedkopere woningen kan aanbieden dan de woningcorporaties (Meteren, 2013).

In de gemeente Zwolle is naar aanleiding van een initiatiefvoorstel van de SP ook gedebatteerd over het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen (Geerling, 2015). Uiteindelijk wordt het voorstel door de gemeenteraad verworpen. Als redenen voert de gemeenteraad aan dat de woningcorporaties die werkzaam zijn binnen de gemeente voldoende investeringscapaciteit hebben om te voorzien in sociale huurwoningen. Het probleem van een tekort aan sociale huurwoningen wordt in de gemeente Zwolle voornamelijk veroorzaakt door het ontbreken van geschikte locaties voor het realiseren van huurwoningen. De gemeenteraad geeft aan dat een

nieuw op te richten gemeentelijk woningbedrijf in dit geval tegen dezelfde problemen zou aanlopen als de woningcorporaties (Gemeente Zwolle, 2015).

In de gemeente Uden is begin 2015 ook gesproken over de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Ondanks dat het college van B&W zich bewust is van de problematiek op de sociale huurmarkt, geeft zij aan niet in te stemmen met de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Het college ziet het bouwen van sociale huurwoningen niet als kerntaak van de gemeente en geeft aan dat de gemeente daardoor onvoldoende de risico's (financieel, leegstand, staatssteun, verhuurderheffing) die het bouwen van sociale woningen met zich mee brengen kan inschatten. Anders dan in de gemeente Assen en Almere heeft de gemeente Uden niet te maken met sterk afgewaardeerde woningbouwlocaties. De financiële haalbaarheid zal hierdoor worden beperkt, de gemeente kan door de hogere grondprijs de woningen niet voor een betaalbare prijs aanbieden. Dit zou mogelijk ondervangen kunnen worden door fiscale regelingen, waaronder kwalitatieve locatie eisen. Kwalitatieve locatie eisen kunnen eisen zijn met betrekking tot woningbouwcategorieën. Het gaat hierbij om "het onderscheid van woningen naar volkshuisvestelijke doelgroepen" (Brand & Mus, 2006, p 105). Deze regeling biedt gemeenten de mogelijkheid om, indien volkshuisvestelijk wenselijk, bepaalde eisen te stellen aan het bestemmingsplan. De realisatie van een bepaald percentage sociale huurwoningen had, op basis van deze regeling, een mogelijke eis van de gemeente Uden kunnen zijn (Brand & Mus, 2006). Echter geeft het college van B&W als tweede bezwaar dat het beheer van de sociale huurwoningen voor de gemeente relatief duur zal zijn. Het gaat namelijk slechts om een beperkt aantal sociale huurwoningen (Lankvelt, 2015).

Net als in de verschillende gemeenten bestaan er ook bij andere partijen twijfels over de haalbaarheid van de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Marc Calon, voorzitter van 'de vereniging van woningcorporaties' (Aedes), geeft aan dat hij de stap van de gemeenten begrijpt maar dat het bouwen van sociale huurwoningen als kerntaak van de woningcorporaties moet worden gezien. Minister Blok en Tweede Kamerlid Paulus Jansen geven aan dat gemeenten niet de expertise in huis hebben om sociale huurwoningen te bouwen en te beheren. De reputatie van de gemeentelijke huurwoningen vanuit de geschiedenis is niet positief (Platform31, 2013). De woningen van de gemeentelijke woningbedrijven werden vaak gekenmerkt door hun matige kwaliteit en veel achterstallig onderhoud (Jansen, 2013). Daarnaast wordt er getwijfeld aan de financiële positie van de gemeenten. De gemeenten hebben door de crisis de afgelopen jaren ook flink moeten bezuinigen, veel eigen vermogen hebben de meeste gemeenten niet. Daarnaast moeten onder andere de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting ook door de gemeenten worden betaald (Jansen, 2013).

## **1.2 Doel –en probleemstelling**

Nieuwe beleidsregels en terugkerende hulp aan collega-corporaties drijven de kosten van corporaties steeds hoger op. Dit gaat ten koste van het financieringsbudget dat beschikbaar zou moeten zijn voor het bouwen van goede en betaalbare sociale huurwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen is de laatste jaren gegroeid en de wachtlijsten voor het verkrijgen van een sociale huurwoning worden steeds langer. De gemeente Assen neemt daarom het heft in eigen handen en verschillende andere gemeenten denken erover hetzelfde te doen. Critici twijfelen of dit een gewenste en effectieve oplossing is voor het tekort aan sociale huurwoningen in Nederland. Er wordt getwijfeld aan de expertise van de gemeenten, aan de omvang van de budgetten en of het bouwen van sociale huurwoningen past

binnen de kerntaken van de gemeenten. Daarnaast wordt er beargumenteerd dat de nieuwe Woningwet gemeenten voldoende alternatieven biedt om corporaties te laten presteren binnen een bepaald thema.

Het doel van dit onderzoek is inzicht krijgen in de effectiviteit en wenselijkheid van de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf met betrekking tot het tekort aan sociale huurwoningen in Nederland. De vraag die in dit onderzoek centraal staat is:

*‘Onder welke condities kan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf voorzien in een effectieve en wenselijke oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?’*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld:

- 🏠 Hoe heeft de sociale woningsector zich de afgelopen jaren ontwikkeld en welke rol speelde het gemeentelijk woningbedrijf daarin?
- 🏠 Op welke manier functioneert het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen?
- 🏠 Waaraan onttelen huidige woningbedrijven hun bestaansrecht? En op welke wijze functioneren deze woningbedrijven?
- 🏠 Onder welke condities zien gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als wenselijke en effectieve oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?

De hoofd –en deelvragen worden beantwoord met informatie die aan de hand van kwalitatieve onderzoeksmethoden wordt verzameld. De onderzoeksmethoden die voor dit onderzoek

gebruikt worden zijn een literatuurstudie, een casestudy en het afnemen van interviews. Meer informatie over deze onderzoeksmethoden wordt gegeven in hoofdstuk 4.

### **1.3 Afbakening**

In de centrale vraag van dit onderzoek worden de begrippen effectiviteit en wenselijkheid gebruikt. Deze begrippen hebben een relatieve waarde en worden pas zinvol wanneer ze in een bepaalde context worden gebruikt. Hierdoor is een nadere uitleg van deze begrippen van belang om het onderzoek af te bakenen. Verder kan verondersteld worden dat er naast de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf, ook mogelijke andere oplossingen zijn voor het tekort aan sociale huurwoningen. Vanwege de omvang en de tijdsperiode waarin dit onderzoek wordt afgerond, wordt er geen verder onderzoek gedaan naar deze oplossingen. In paragraaf 8.2 worden deze oplossingen aangedragen als aanbevelingen voor mogelijk vervolgonderzoek.

#### *Effectiviteit*

Bij de evaluatie van een bepaalde oplossing of een bepaald beleid wordt gekeken naar de doeltreffendheid en de mate van doelbereiking (Bressers & Hoogerwerf, 1995). Het begrip effectiviteit wordt in dit onderzoek gebruikt als de mate waarin de uitkomst van dit onderzoek een oplossing biedt die in overeenstemming is met de vooropgestelde doelstellingen en verwachtingen. De oplossing moet doeltreffend zijn en moet zorgen voor een optimaal gewenst effect (Bressers & Hoogerwerf, 1995). Eerder in dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat verschillende gemeenten verwachten dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een oplossing kan zijn voor het tekort aan sociale huurwoningen. Gekeken naar de effectiviteit kan verondersteld worden dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf effectief is wanneer het aanbod sociale huurwoningen wordt

vergroot in situaties waar corporaties deze taak of dit deel van hun taak niet oppakken.

Het is veelal niet voldoende wanneer enkel de effectiviteit van de oplossing wordt belicht. Naast de doeltreffendheid wordt er vaak ook naar de doelmatigheid van de oplossing gekeken. Bij doelmatigheid wordt er gekeken naar de optimale balans tussen de inspanning en de baten (Bressers & Hoogerwerf, 1995). De doelmatigheid van de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf is moeilijk te beschrijven. Bij een sociaal vraagstuk, zoals in dit onderzoek, gaat het niet uitsluitend over kosten en baten maar ook over de sociaal wenselijkheid van de oplossing. Om die reden zal er in mindere mate naar de optimale balans tussen kosten en baten worden gekeken en zal de doelmatigheid in dit onderzoek verbonden worden aan het begrip wenselijkheid. De wenselijkheid van dit onderzoek wordt hieronder verder belicht.

#### *Wenselijkheid*

Wenselijkheid kan worden omschreven als iets dat gewild is of iets dat door iemand wordt verlangd. Op sociaal terrein zijn deze verlangens vaak erg verschillend en zijn er verschillende belangen om rekening mee te houden (Laansma, 1957). Het opstellen van een oplossing voor een probleem binnen een sociaal terrein wordt vaak van bovenaf, door beleidsfunctionarissen, gestuurd. Het is mogelijk dat een oplossing daardoor niet aansluit bij de 'sociale werkelijkheid'. Dit kan ervoor zorgen dat bepaalde ontwikkelingen of oplossingen als sociaal ongewenst worden ervaren en ongewenste implicaties hebben voor de samenleving (Laansma, 1957).

Om deze sociale wenselijkheid in dit onderzoek te vergroten moet de kans op herhaling van ongewenste maatregelen en oplossingen uit het verleden worden voorkomen. Uit het verleden is gebleken dat er spanning bestaat tussen hetgeen wat mogelijk is en hetgeen

wat als sociaal wenselijk wordt ervaren. Grin (2004) veronderstelt dat ook het omgekeerde het geval is. Hetgeen wat sociaal wenselijk is, is niet altijd daadwerkelijk realiseerbaar (Grin, 2004). Om die reden is het begrip wenselijkheid in dit onderzoek nauw verbonden met het begrip realiseerbaarheid. Beargumenteerd kan worden dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf wenselijk is wanneer de noodzaak maatschappelijk onderbouwd kan worden. Daarnaast moeten de verschillende condities eraan bijdragen dat de terugkeer ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een omschrijving van de ongewenste maatregelen en oplossingen uit het verleden en de mogelijke condities waaronder de terugkeer van het woningbedrijf als wenselijk kan worden ervaren worden beschreven in het volgende hoofdstuk.

#### **1.4 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting beschreven. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar de sociale woningbouw met als belangrijke spelers de woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het vraagstuk belicht aan de hand van de principaal-agent theorie. Deze theorie wordt gebruikt om de verhouding tussen het Rijk, de gemeenten, de woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven op een systematische manier te analyseren. Hoofdstuk 4 beschrijft de methodologie die gebruikt wordt om de benodigde informatie te verzamelen. In dit onderzoek wordt er gebruik gemaakt van een kwalitatieve onderzoeksmethode. De data wordt verzameld door middel van een casestudy en het afnemen van interviews. De resultaten die voortkomen uit dit onderzoek worden gepresenteerd in hoofdstukken 5, 6 en 7. In hoofdstuk 8 wordt antwoord gegeven op de centrale vraag van dit onderzoek. Tevens worden in hoofdstuk 8 aanbevelingen voor vervolgonderzoek gegeven en wordt het onderzoek gereflecteerd.

## 2. Beleidscontext sociale woningbouw

*De sociale woningbouw is de afgelopen jaren aan vele veranderingen onderhevig geweest. Deze veranderingen hebben ervoor gezorgd dat de sociale woningbouw perioden van bloei en achteruitgang heeft gekend. In dit hoofdstuk wordt de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting beschreven. Er wordt een beschrijving gegeven van hoe de Nederlandse volkshuisvesting en het gemeentelijk woningbedrijf zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld. Vervolgens wordt gekeken naar de redenen die de beëindiging van het gemeentelijk woningbedrijf in de hand hebben gewerkt.*

### 2.1 Positie van het gemeentelijk woningbedrijf in de Nederlandse volkshuisvesting

Het jaar 1901, de invoering van de Woningwet, wordt vaak gezien als het beginjaar van de Nederlandse volkshuisvesting. De Woningwet vormt het institutionele kader voor het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid en had als doel de bewoning van slechte, ongezonde woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. De volkshuisvesting is een medebewindstaak van de gemeenten en zij moeten zorg dragen voor het bouw- en woningtoezicht. Deze medebewindstaken worden door hogere overheden opgelegd aan de gemeente (Koffijberg, 2005). Zorg dragen voor het bouw- en woningtoezicht doen gemeenten onder andere door het afgeven van bouwvergunningen en het onbewoonbaar verklaren van (bouw)technisch slechte woningen. Dit bouw –en woningtoezicht door gemeenten was noodzakelijk omdat de huisvestingssituatie in Nederland erg armzalig was. Op het platteland woonden de arbeiders al jaren in zelfgemaakte plaggenhutten en de huisvesting in de stad werd gekenmerkt door kleine, donkere en overvolle arbeiderswoningen (Beekers, 2012). Verschillende gegoede burgers zagen de noodzaak om iets te doen aan de erbarmelijke woonomstandigheden en begonnen met het oprichten van woningbouwverenigingen. De

eerste woningbouwverenigingen ontstonden al voor de invoering van de Woningwet (Brakkee, 1997). Deze verenigingen hadden niet het gewenste resultaat, de woningnood bleef bestaan. Daarnaast waren de 5.000 woningen die tussen 1851 en 1900 gebouwd werden vaak onbetaalbaar voor de ‘normale arbeider’. Alleen de beter betaalde arbeider kon een woning van de woningbouwvereniging betalen (Brakkee, 1997).

#### *Opbloei volkshuisvesting*

Net als de woningbouw van de woningbouwverenigingen kwam ook de woningbouw onder de Woningwet moeilijk op gang. Het duurde ruim tien jaar voordat de Nederlandse volkshuisvesting begon op te bloeien en dat werd door meerdere redenen veroorzaakt. Ten eerste verstrekte het Rijk beperkt exploitatiebijdragen en dat zorgde voor terughoudendheid bij initiatiefnemers. De exploitatiebijdragen waren in de beginjaren alleen voor woningen van ex-krotbewoners. Ten tweede ontstonden er problemen bij de financiering en exploitatie door de gemeenten. De verschillende gemeenten hadden allen een verschillende kijk op de beoordeling van de kwaliteit van de plannen. Het was daardoor mogelijk dat een plan in de ene gemeente wel voor financiering in aanmerking kwam, maar hetzelfde plan in een andere gemeente niet. Ten derde waren de criteria voor het toelaten van corporaties onduidelijk en dat werkte een langzame toelating in de hand. Door deze factoren veranderde er in de beginjaren weinig aan de huisvestings situaties van de Nederlanders.

In 1913 was het aandeel van verenigingen en gemeenten in de woningbouw voor het eerst meer dan 10 procent. Dit percentage steeg de jaren daarop geleidelijk met als hoogtepunt het jaar 1920. In dat jaar was het aandeel sociale woningbouw door verenigingen en gemeenten circa 87 procent (*tabel 1*) van de totale woningproductie (Brakkee, 1997). Ondanks dat Nederland tussen

1920 en 1940 een ware 'bouwhausse' heeft gekend nam de woningproductie van gemeenten en corporaties af (*tabel 2*). Er werden in die periode gemiddeld 40.000 woningen per jaar gebouwd (Binnenlands Bestuur, 2010). De terugval van de woningbouw door gemeenten en corporaties werd veroorzaakt door de internationale economische crisis van 1929. De bouwkosten daalden scherp en de financiële positie van de overheid stond onder druk. Door de daling van de bouwkosten werd het voor particuliere bedrijven aantrekkelijk om woningen te bouwen, zij hadden dan ook het grootste aandeel in de woningbouw tussen 1920 en 1940 (Brakkee, 1997). De woningnood was eind 1940 min of meer opgelost en de kwaliteit van de woningen was aanzienlijk beter dan voor de invoering van de Woningwet (Plaisier, 2012).

### **2.1.1 Woningbouw door gemeenten**

Het aantal toegelaten instellingen nam tot 1922 sterk toe. In 1904 werd de eerste corporatie toegelaten en in 1922 stond het aantal op 1.341 instellingen. Van de 1.341 instellingen waren er in 1930 nog 1.050 over door fusies en opheffingen. De kwaliteit en expertise van de corporaties was in sommige gevallen matig. Door het grote aantal toegelaten instellingen was het bezit versnipperd en de schaal te klein om een professioneel woningbouwbedrijf te worden. De gemeenten namen om die reden steeds vaker het bezit van de corporaties over en gingen in grotere getalen zelf woningen bouwen (Brakkee, 1997). Deze gemeentelijke woningbedrijven konden op verschillende manieren institutioneel geregeld zijn. De woningbedrijven konden worden ondergebracht bij: een algemene dienst zonder aparte administratie, een dienst voor gemeentewerken of volkshuisvesting, of bij een zelfstandig gemeentelijk woningbedrijf (NIROV, 1988). Verderop in dit hoofdstuk zal blijken dat het oprichten van een zelfstandig gemeentelijk woningbedrijf begin jaren '80 voortkwam uit de strengere regelgeving vanuit het Rijk.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog valt de woningproductie bijna stil (*tabel 3*). In 1942 wordt een algeheel bouwverbod van kracht, alle verleende bouwvergunningen worden ongeldig verklaard (Plaisier, 2012). Na de Tweede Wereldoorlog was er opnieuw woningnood in Nederland. Deze keer werd de woningnood veroorzaakt door oorlogsschade, gebrek aan productie, sterke stijging van het aantal huwelijken, een geboorteoverschot en de terugkeer van ruim 100.000 mensen uit voormalig Nederlands-Indië (Brakkee, 1997). Vanwege de woningnood bemoeide de overheid zich sterk met de kwaliteit, kwantiteit en locatie van de sociale woningbouw (Koffijberg, 2005). Daarnaast stelde de overheid eisen aan de huurprijs van de woningen. De huurprijzen werden bevroren op het prijspeil van 9 mei 1940. Door deze lage huren en hoge bouwkosten was het aandeel van de particuliere bouw beperkt. Naast de particuliere bouwbedrijven hadden ook de woningcorporaties moeilijkheden met betrekking tot de bouw van woningen. Het aandeel sociale woningbouw door gemeenten nam in deze periode aanzienlijk toe, zij namen de jaren na de oorlog het voortouw (*tabel 4*). In 1953 werd in kleine gemeenten (minder dan 100.000 inwoners) circa 60 procent van de sociale woningbouw door gemeenten gebouwd. In grote gemeenten met meer dan 100.000 inwoners lag dit percentage op circa 40 procent (Brakkee, 1997).

In de periode na de Tweede Wereldoorlog liepen woningcorporaties "strak aan de leiband van de overheid" (Koffijberg, 2005, p. 70). De gemeente nam op lokaal niveau beslissingen over de sociale huurwoningen. De bouw van deze woningen was voornamelijk gericht op kwantiteit. Vanwege de woningnood moesten er snel, goedkoop en in grote aantallen woningen worden gebouwd. Er worden grootschalige hoogbouwwijken gebouwd aan de randen van de Nederlandse steden. Door de stempel- en strokenverkaveling krijgen de wijken een ordelijke maar zeer eentonige uitstraling (*zie afbeelding 1*). De wijken worden gekenmerkt door etagewoningen,

portiekflats en galerijflats. Op deze manier kunnen er veel mensen gehuisvest worden op relatief weinig grond. De bouw en exploitatie van deze woningen werd voor het grootste deel weggezet bij gemeentelijke woningbedrijven. De woningcorporaties werden ingezet om bij te dragen aan dit grootschalige rijksbeleid wanneer de capaciteit bij gemeentelijke woningbedrijven onvoldoende was (Koffijberg, 2005). Er werd echter getwijfeld over de wenselijkheid van de grootschalige woningbouw door gemeenten. Verschillende partijen vonden dat er samen met de woningcorporaties naar een oplossing voor de woningnood gezocht moest worden. Overleg bleek echter een tijdrovende actie en daar was in tijden van woningnood geen tijd voor (Brakkee, 1997).



*Afbeelding 1: Hoogbouw Schiedam 1956 (Brakkee, 1997).*

Ondanks de grootschalige gemeentelijke woningbouw is de woningnood vijftien jaar na de Tweede Wereldoorlog nog niet volledig opgelost. Minister Bogaers geeft de woningbouw in 1963

een extra impuls door de publicatie van de Nota Pluriform en Expansief Bouwbeleid. De woningproductie, gebaseerd op volledig geïndustrialiseerde bouwsystemen, wordt opgevoerd naar circa 100.000 woningen per jaar. Uiteindelijk stijgt de woningbouw naar 127.400 woningen in 1967. De jaren daarna loopt de woningbouw geleidelijk terug, voornamelijk die van de gemeenten (Schaar, 1983). Er moet meer ruimte komen voor particulier initiatief, oftewel voor de toegelaten instellingen. Het vormen van deze ruimte wordt gestimuleerd door een nieuw artikel in de Woningwet. Hierin wordt aangegeven dat de gemeenteraad alleen mag besluiten zelf te gaan bouwen wanneer toegelaten instellingen hier onvoldoende in kunnen voorzien. Daarnaast probeert het Rijk dit door verschillende financiële middelen te stimuleren (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1989).

Naarmate de sociale woningbouw door gemeenten verder afneemt beginnen er ook twijfels te komen over de effectiviteit en wenselijkheid van de gemeentelijke woningbedrijven. Vanaf begin jaren zeventig wordt hierover herhaaldelijk gedebatteerd. Tijdens deze debatten worden er verschillende voor- en nadelen van het gemeentelijk woningbedrijf genoemd. In het verslag 'De toekomst van het gemeentelijk woningbedrijf' gepubliceerd door het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in 1988 worden verschillende voor- en nadelen opgesomd. Daarbij wordt aangegeven de genoemde voordelen ook gezien kunnen worden als een nadeel en vice versa (NIROV, 1988). Ten eerste wordt aangegeven dat de gemeentelijke woningbedrijven gezien werden als "vangnet voor moeilijke gevallen" (NIROV, 1988, p.10). Het NIROV (1988) geeft aan dat woningcorporaties selectief zouden zijn wat betreft de woningtoewijzing aan kandidaten. De armste en zwakste werden doorverwezen naar een gemeentelijk woningbedrijf. Echter wanneer een gemeentelijk woningbedrijf er niet zou zijn moeten de woningcorporaties ook deze burgers wel



huisvesten. Ten tweede zouden gemeentelijke woningbedrijven nodig zijn voor het tot stand brengen van innovaties en experimenten. Als kanttekening wordt geplaatst dat niet alle gemeentelijke woningbedrijven innovatief zijn en dat het niet is aangetoond dat woningcorporaties minder innovatief zijn.

Vervolgens schrijft het NIROV (1988) dat een gemeentelijk woningbedrijf qua democratisering een voorbeeldfunctie kan vervullen. Een beperking daarvan is dat het belang van de huurders soms onvoldoende kan worden behartigd door politieke verantwoordelijkheid. De belangen van het gemeentelijk woningbedrijf moeten worden afgewogen tegen de belangen die zijn ingebed in het algemeen gemeentelijk bestuur. Gerrichhauzen (1990) veronderstelt dat woningcorporaties om die reden een sterkere positie kunnen veroveren in het lokale politieke krachtenveld. Als laatste punt beargumenteert het NIROV (1988) dat het gemeentelijk woningbedrijf gezien kan worden als betrouwbare uitvoerder van het door de gemeente opgestelde volkshuisvestings- en stadvernieuwingsbeleid. De belangen van het gemeentelijk woningbedrijf op het gebied van volkshuisvestings- en stadvernieuwingsbeleid komen voort uit het beleid van de gemeente en liggen daarmee op dezelfde lijn. Bij woningcorporaties, die publieke taken behartigen en private belangen nastreven is het vinden van dezelfde overeenstemming soms een lastige opgave. Daarnaast maakt de grote afstand tussen de corporatie en haar toezichthouder de corporaties lastig te controleren. Dit spanningsveld zal in het volgende hoofdstuk verder worden belicht. Het NIROV (1988) vermeldt dat het gemeentelijk woningbedrijf vanwege de korte afstand beter gecontroleerd kan worden dan de woningcorporaties. Echter kan bij de woningbedrijven niet gesproken worden over onafhankelijke inspecties en controles omdat de gemeente zowel uitvoerder als toezichthouder is. Deze 'dubbelrol' van de gemeenten wordt vanaf de jaren zeventig

herhaaldelijk als kritiekpunt genoemd in verschillende nota's.

De laatste twee punten van het NIROV (1988) komen ook voor in de standpunten van De Commissie-De Roos, welke stond voor versterking van de zelfstandigheid van woningcorporaties. Hoofdzakelijk heeft De Commissie-De Roos kritiek op de sterk gecentraliseerde sturing van de gemeenten richting de woningcorporaties. De Commissie-De Roos gaf aan dat de sterke overheidsbemoeyenis de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van de woningcorporaties had aangetast. De corporaties moesten streven naar een betere samenwerking onderling met de overheid als 'gesprekspartner'. Geen centrale sturing meer van bovenaf maar een horizontale samenwerking (Beekers & Woude, 2008). Daarnaast vond de commissie woningbouw door gemeenten onwenselijk en achtte dit alleen noodzakelijk wanneer de corporaties hun taken niet konden waarmaken. Zoals geadviseerd door de Raad voor de Volkshuisvesting wordt het bouwen door gemeenten zeer beperkt. Gemeenten mogen alleen nog bouwen als gemotiveerd kan worden waarom er geen woningcorporatie wordt ingeschakeld. Sinds 1988 bouwen de gemeenten door deze maatregel nog maar nauwelijks (Brakkee, 1997).

### **2.1.2 De afbouw van het gemeentelijk woningbedrijf**

De afbouw van gemeentelijke woningbedrijven werd in 1975 versneld door het Besluit Geldelijke Steun Volkshuisvesting (BGSV). Het BGSV schreef voor dat gemeenten hun woningbezit moesten onderbrengen in een aparte zelfstandige dienst. Het woningbedrijf bleef onderdeel van de gemeente maar kreeg een eigen financiële begroting. Veel gemeenten besloten hun woningbezit over te dragen aan woningcorporaties. Daarnaast hadden rond 1981 circa 290 van de 775 gemeenten een zelfstandig woningbedrijf met in totaal een bezit van circa 407.000 woningen (zie tabel 5).

De financiële positie van de gemeentelijke woningbedrijven was niet bij alle woningbedrijven stabiel, dat bleek uit onderzoek van het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) in 1985. Voornamelijk de grotere woningbedrijven hadden te maken met financiële tekorten. Dit kwam voornamelijk door de omvang, de leeftijd en de samenstelling van het woonbestand van deze woningbedrijven (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1989). De financiële positie van de kleinere gemeentelijke woningbedrijven was goed. Uit hetzelfde onderzoek bleek dat de kwaliteit van het woningaanbod van de gemeentelijke woningbedrijven minder goed was dan die van de woningcorporaties. Dit was mogelijk te verklaren doordat de gemeentelijke woningbedrijven meer naorlogs bezit hadden dan de woningcorporaties (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1989). Ondanks dat slechts een paar grote woningbedrijven er financieel slecht voorstonden is de prognose wat betreft de toekomst van de gemeentelijke woningbedrijven in het onderzoek niet positief. Naar verwachting zou er bij de woningbedrijven een negatief vermogen ontstaan van circa 1,5 miljard gulden (NIROV, 1988). Sanering van deze woningbedrijven zal in sommige gevallen onvermijdelijk zijn (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1989). Volledige afbouw van gemeentelijke woningbedrijven komt sinds 1985 ook steeds vaker ter sprake (Brakkee, 1997).

De financiële positie van de gemeentelijke woningbedrijven is volgens het onderzoek van het ministerie van VROM niet de enige reden voor de afbouw van de woningbedrijven. Het onderzoek gaat ook in op de bestuurlijke positie van de gemeentelijke woningbedrijven. Voornamelijk de scheiding van verantwoordelijkheden wordt hierin geanalyseerd (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1990a). Er wordt getwijfeld aan de 'dubbele pet' van de overheid als toezichthouder en uitvoerder. In 1990 publiceert staatssecretaris Heerma de nota 'Volkshuisvesting in de

jaren negentig' waarin aangegeven wordt dat er gestreefd moet worden naar "een evenwichtige verdeling van verantwoordelijkheden en risico's en naar een verdergaande decentralisatie van beleid en uitvoering" (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1990a, p.1). Daarnaast geeft Heerma aan dat "de toenemende verantwoordelijkheden van gemeenten en corporaties gebaat zijn bij heldere en zuivere bestuurlijke verhoudingen op het lokale niveau" (Tweede Kamer der Staten-Generaal 1990a, p.6). Gemeenten moeten niet meer optreden als sociale verhuurder omdat zij ook de budgetten verdeelt en toezicht houdt op de sociale verhuurders (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1990). Heerma gaf aan dat gemeenten zich moeten beperken tot het maken van beleid en het houden van toezicht. De uitvoerende taak moest volledig door de woningcorporaties worden overgenomen. In de ontwerpnota Gemeentelijke Woningbedrijven, die voortkomt uit de eerdergenoemde nota van Heerma wordt de scheiding van deze verantwoordelijkheden opnieuw besproken (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1990b). De nota schrijft voor dat gemeentelijke woningbedrijven omgezet moeten worden naar een 'gemeentelijke toegelaten instelling'. Wanneer gemeenten niet tot deze verzelfstandiging overgaan worden zij uitgesloten van subsidies voor nieuwbouw en woningverbetering (Brakkee, 1997). In januari 1997 wordt dit besluit definitief en dat betekent het einde van het gemeentelijke woningbedrijf. Ondanks het wegvallen van subsidies blijven enkele kleine woningbedrijven toch bestaan. Deze woningbedrijven waren financieel zo sterk dat het wegvallen van subsidies geen reden was voor opheffing van het woningbedrijf (Brakkee, 1997).

### **2.1.3 Sociale huisvesting na 1990**

Door afspraken in de nota's 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' en 'Gemeentelijke woningbedrijven' krijgt de verzelfstandiging van de woningcorporaties steeds meer vorm (AFWC, n.d.). De

woningcorporaties (toegelaten instellingen) die sinds de invoer van de Woningwet in 1901 bestaan kunnen lange tijd woningen bouwen met overheidsgeld. Uit de vorige paragraaf is gebleken dat overheidsbemoeyenis omtrent het bouwen van deze woningen door de jaren heen is veranderd. In de periode voor de Tweede Wereldoorlog was de overheidsbemoeyenis beperkt. Het uitgangspunt van de Woningwet was als volgt: “woningcorporaties behoren zo veel mogelijk op eigen benen te staan en moeten bedrijfseconomisch zelfstandig kunnen zijn” (Elsinga et al., 2014). Zoals eerder aangegeven nam de overheidsbemoeyenis na de Tweede Wereldoorlog toe. Rond 1990 wordt er door Heerma gestreefd naar “minder overheidsbemoeyenis, afschaffen van overbodige regelgeving, decentralisatie van taken en bevoegdheden naar gemeenten en verzelfstandiging van corporaties” (Bruin, 2010). Op de nota’s volgde het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) in 1993. Hierin werd het takenpakket van de woningcorporaties nog verder uitgebreid. In het belang van de volkshuisvesting mogen de woningcorporaties naast het bouwen, beheren en toewijzen van woningen ook andere werkzaamheden uitvoeren (Bruin, 2010). Sinds de invoering van het BBSH zorgen woningcorporaties ook voor het onderhouden van de woonomgeving, het realiseren van zorgvoorzieningen, het verhuren van woningen boven de liberalisatiegrens en het bouwen van koopwoningen (Bruin, 2010). Dit takenpakket van de woningcorporaties wordt in het BBSH kort omschreven in meerdere prestatievelden (Leuvensteijn & Shestalova, 2006):

- passend huisvesten van de aandachtsgroep;
- kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- waarborgen van de financiële continuïteit;
- bevorderen van de leefbaarheid (toegevoegd in 1997);

- huisvesting voor ouderen;
- gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben (sinds 2001).

Daarnaast zorgt het BBSH voor de invoering van het interne toezicht bij woningcorporaties. Het orgaan dat verantwoordelijke wordt voor het interne toezicht is de ‘Raad van Commissarissen’ (RvC). De RvC houdt toezicht op de algemene gang van zaken en het beleid van het bestuur. Het externe toezicht blijft in handen van het Rijk (VTW, 2013).

De uiteindelijke financiële verzelfstandiging van de woningcorporaties komt tot stand door de invoering van de Bruteringswet in 1995. De financiële regelingen met de overheid zijn vanaf die tijd verleden tijd. De woningcorporaties ontvangen enkel nog de subsidies waar zij recht op hebben en het geld wat ze van de overheid geleend hebben werd terugbetaald (Bruin, 2010). Het doel van de woningcorporaties verandert niet. Het blijft een private organisatie die een publiek doelt dient (Elsinga et al., 2014). In de introductie werd al aangegeven dat woningcorporaties niet altijd goed met hun zelfstandigheid om konden gaan. De woningcorporaties leefden vaak in grote rijkdom, grotendeels veroorzaakt door de stijgende woningprijzen. Door de stijgende woningprijzen groeiden de vermogens van de woningcorporaties sterk. Daarnaast konden de woningcorporaties goedkoop geld lenen. De discussie of woningcorporaties staatssteun ontvangen wordt herhaaldelijk gevoerd (Elsinga et al., 2014). Of het generen van zoveel vermogen aansloot bij het takenpakket van de woningcorporaties is discutabel. Het BBSH liet, wanneer het om financieren ging, ruimte over voor eigen interpretatie. “Het waarborgen van de financiële continuïteit”, was een taak die onvolledig was geformuleerd. Woningcorporaties konden daardoor moeilijk op hun activiteiten worden aangesproken. Van de

toezichttaak van de gemeenten op de woningcorporaties kwam ook weinig terecht (Jong, 2013). Dit kwam voornamelijk omdat er getoetst werd op algemeen geformuleerde verantwoordingsvelden, welke niet scherp waren afgebakend. Verschillende corporaties zochten daardoor de randen van de regelgeving op en het Rijk voelde zich genoodzaakt om de grenzen duidelijker te formuleren (Jong, 2013).

Ondanks de groeiende twijfels over de zelfstandige positie van de woningcorporaties werd er toch gestuurd op vrije marktwerking. Er werd ingezet op 'New Public Management' (NPM) waarbij de rol van de overheid beperkt werd tot haar kerntaken en de uitvoering daarvan werd uitgezet naar andere (maatschappelijke) organisaties (Jong, 2013). De verhouding tussen de overheid en de maatschappelijke organisaties kan beschreven worden aan de hand van de principaal-agent theorie. Deze theorie wordt in het volgende hoofdstuk verder belicht. Het NPM werd uitgewerkt in het '4-R model', welke staat voor het geven van richting, ruimte, resultaat en rekenschap. Het Rijk geeft door middel van haar woonvisies richting aan gemeenten en dat wordt vervolgens overgebracht naar de woningcorporaties. De ruimte die hiermee gecreëerd wordt moet door de woningcorporaties optimaal benut worden. Door middel van monitoring en benchmarking worden de resultaten getoond en wordt intern en extern rekenschap en verantwoording afgelegd (Jong, 2013). Het NPM zorgde er echter niet voor dat de verantwoordingsvelden duidelijker geformuleerd werden en daardoor bleek het moeilijk om effectief toezicht te houden.

#### *Intern en extern toezicht*

Het toezicht houden op de werkzaamheden van woningcorporaties blijkt tot op heden een lastige opgave. Het interne toezicht dat sinds 1993 door de RvC wordt uitgevoerd heeft moeite met het vinden van evenwicht tussen de maatschappelijke doelstellingen en de

financiële continuïteit (VTW, 2013). In 2003 wordt door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), dat sinds 1998 samen met het Rijk verantwoordelijk is voor het externe toezicht op de woningcorporaties, gerapporteerd dat het interne toezicht zich vrijwel niet richt op de volkshuisvestelijke onderwerpen. Het ontbreken van duidelijk geformuleerde verantwoordingsvelden blijft ervoor zorgen dat de woningcorporaties moeilijk te controleren zijn. De 'Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties' (VTW) stelt dat bij woningcorporaties het toezicht- en verantwoordingsmanagement een zeer complexe opgave is (VTW, 2013). De corporatiesector voorziet in zelfregulering een oplossing voor het omgaan met onduidelijk geformuleerde verantwoordingsvelden en losse wettelijke kaders. Meer duidelijkheid op dit gebied en een beter invulling van het intern toezicht moet door middel van gedragscodes, benchmarks en verschillende andere regelingen door de corporatiesector worden opgelost. Vanaf 2006 raakt het toezicht steeds verder verbreed en komt er meer aandacht voor maatschappelijke verantwoordelijkheid en de taakstelling van de corporaties. In 2011 wordt in de Concept Herzieningswet een splitsing gemaakt in activiteiten met betrekking tot het "publiek belang" (VTW, 2013, p. 11). Deze splitsing verheldert de activiteiten waarop het intern toezicht zich moet richten. Deze Herzieningswet is uiteindelijk op 1 juli 2015 in werking getreden. Gaandeweg zal blijken of de Herzieningswet zal zorgen voor meer houvast met betrekking tot het interne toezicht op woningcorporaties (VTW, 2013).

Niet alleen het interne toezicht, maar ook het externe toezicht op woningcorporaties blijkt een lastige opgave. Net als het interne toezicht had ook het externe toezicht te maken met onvolledig geformuleerde verantwoordingsvelden. Het Rijk moest toezicht houden op de woningcorporaties 'in belang van de volkshuisvesting' (Aedes, 2013, p. 21). Vanaf 1998 worden verantwoordingsvelden

duidelijker door de splitsing in financieel toezicht door het CFV en volkshuisvestings- en rechtmatigheidstoezicht door het Rijk. Sinds 2008 beoordeelt het CFV de financiële positie van de woningcorporaties op basis van twee oordelen, het solvabiliteit- en continuïteitsoordeel. Het toezicht op basis van deze oordelen blijkt echter niet voldoende gezien de grote debacles, waaronder de derivatenhandel van Vestia, die de sector heeft gekend. In 2012 wordt het toezicht uitgebreid en wordt naast de solvabiliteit en de continuïteit van de corporaties ook gekeken naar de liquiditeit en de derivaten (Aedes, 2013). Ondanks het verscherpte toezicht blijft het VTW (2013) spreken over een 'spagaat' tussen het interne en externe toezicht, dat ook met de komst van de Herzieningswet nog niet opgelost lijkt te zijn.

#### **2.1.4 Conclusie**

De Nederlandse volkshuisvesting is aan vele veranderingen onderhevig geweest. Verschillende gebeurtenissen in de geschiedenis hebben ervoor gezorgd dat het beleid betreffende de volkshuisvesting meerdere keren is herzien. Daarnaast zijn de organen die verantwoordelijk waren voor de woningbouw door de jaren heen ook veranderd. De tijdlijn die is opgenomen in bijlage 3 geeft een overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen betreffende de Nederlandse volkshuisvesting vanaf 1900 tot heden.

Naast de verschillende veranderingen in het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid is het ook opgevallen dat het houden van toezicht, op zowel gemeentelijke woningbedrijven als woningcorporaties, een moeilijke opgave is. Uit paragraaf 2.1.1 is gebleken dat het toezicht op de gemeentelijke woningbedrijven, waarbij de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was, zorgde voor een onwenselijke situatie. Er kon bij de gemeentelijke woningbedrijven niet gesproken worden over onafhankelijke inspecties en controles.

Bij de woningcorporaties kan wel gesproken worden over onafhankelijk toezicht, maar het is gebleken dat deze manier van toezicht ook zijn tekortkomingen heeft. Dit heeft niet alleen te maken met onvolledig geformuleerde verantwoordingsvelden, maar ook met de afstand tussen de woningcorporaties en het orgaan dat verantwoordelijk is voor het toezicht. Daarnaast richten corporaties zich naast publieke zaken ook op private belangen en dat kan zorgen voor een spanningsveld. Dat spanningsveld is bij de relatie tussen de gemeente en het gemeentelijk woningbedrijf vrijwel niet aanwezig omdat hun belangen voortkomen uit hetzelfde beleid.

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat het functioneren en handelen van zowel de corporaties als de gemeentelijke woningbedrijven verschillende voor- en nadelen met zich meebrengt. Inzicht in het functioneren, handelen en het toezicht houden op de woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven kan worden verdiept aan de hand van de principaal-agent theorie. Deze theorie zal ingaan op de complicatie tussen organen die beide verschillende belangen nastreven. De begrippen informatieasymmetrie en negatieve externe effecten spelen hierbij een belangrijke rol.

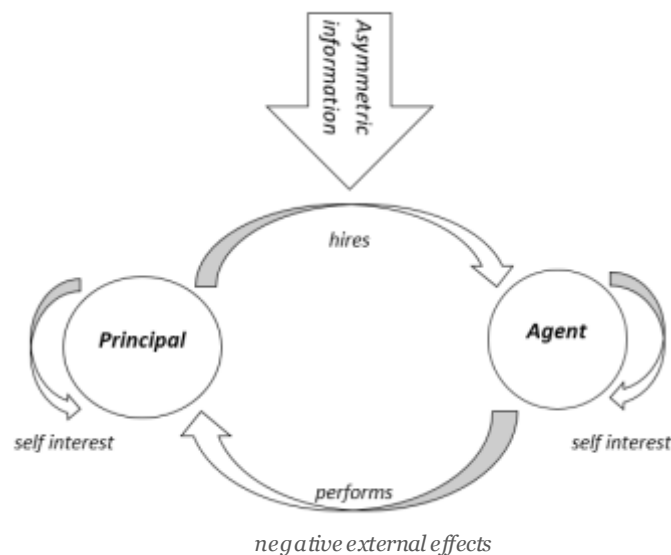
### 3. De principaal-agent theorie

*Uit de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat het Rijk, op het gebied van sociale volkshuisvesting, door de jaren heen zoekende is geweest naar de juiste manier van sturing. Het gemeentelijk woningbedrijf, als volledig onderdeel van de gemeenten en later in meer zelfstandigere vorm, en de woningcorporaties hebben jarenlang naast elkaar zorg gedragen voor de sociale woningbouw. De veranderende sturing en regelgeving vanuit het Rijk hebben ervoor gezorgd dat de taakopvatting en het handelen van beide partijen door de jaren heen veranderde. Deze verschillende vormen van sturing kennen allemaal hun sterke en zwakte punten en de houding van de partijen is zeer verschillend. In deze paragraaf wordt de houding van de gemeentelijke woningbedrijven en de woningcorporaties verklaard aan de hand van de principaal-agent theorie. Aan de hand van deze theorie wordt uitgelegd wat de moeilijkheden zijn wat betreft de sturing van een publiek/private organisatie door een andere organisatie of binnen dezelfde organisatie. Hierbij wordt niet alleen aandacht besteed aan het Rijk als principaal, maar wordt ook de rol van de gemeenten beschreven.*

#### 3.1 De principaal-agent relatie

De principaal-agent theorie is geschikt voor het beschrijven van een situatie waarbij een principaal het gedrag van een agent probeert te beïnvloeden. De theorie wordt voor het eerst gebruikt in de jaren '70 (Spence & Zeckhauser, 1971; Ross, 1973; Jensen & Meckling, 1976; in Neelen, 1993). De theorie beschrijft de verhouding tussen de principaal en de agent die beide verschillende belangen nastreven. Daarnaast neemt de principaal beslissingen die een uitwerking hebben op de werkzaamheden van de agent. Neelen (1993) beschrijft dat de principaal en de agent aan elkaar verbonden zijn door middel van een contract. In dit contract is vastgesteld dat de agent een betaling of vergoeding krijgt als tegenprestatie (Neelen, 1993). Bij de principaal-agent relaties die verder in dit hoofdstuk beschreven worden is niet zozeer sprake van een contract

maar van een stelsel van afspraken binnen een wettelijk kader. In de volgende paragrafen zal daar verder op ingegaan worden.



Afbeelding 2: Principaal-agent theorie (Performance Magazine, 2014 (bewerkt))

Neelen (1993) analyseert in zijn proefschrift de principaal-agent relatie in private en publieke non-profit organisaties. Daarin vergelijkt Neelen de relatie tussen de principaal en de agent bij woningcorporaties en bij gemeentelijke woningbedrijven. Neelen beargumenteert dat de principaal-agent relatie twee belangrijke kenmerken heeft. Als eerste kenmerk omschrijft Neelen het probleem van negatieve externe effecten. De agent is bevoegd om zelf beslissingen te nemen en zal streven naar een maximale uitkomst. Het is mogelijk dat deze uitkomst niet optimaal is voor de principaal en wanneer deze beslissingen een negatieve uitkomst hebben voor de agent dan wordt de principaal mogelijk ook negatief

beïnvloed. Ten tweede beschrijft Neelen het probleem van 'asymmetrische informatie'. De informatie richting de principaal vanuit de agent is vaak onvolledig en onduidelijk. Het monitoren of het toezicht houden op de agent zorgt daardoor voor moeilijkheden. Op deze manier kan de principaal er niet vanuit gaan dat de agent optimaal functioneert. Daarnaast kan de agent, bijvoorbeeld vanwege persoonlijke motieven, haar eigen belang laat prevaleren boven het belang van de principaal (Neelen, 1993 & Koolma, 2009). De door Neelen (1993) beschreven kenmerken en de relatie tussen de principaal en de agent worden weergegeven in afbeelding 2. Het begrip negatieve externe effecten is voor de volledigheid aan dit model toegevoegd.

### **3.2 Principaal-agent relatie bij woningcorporaties**

De woningcorporaties kennen een ingewikkelde principaal-agent relatie. De principaal omvat in het geval van de woningcorporaties twee organen, namelijk het Rijk en de gemeenten. Het Rijk heeft, met betrekking tot de woningcorporaties, meerdere toezichthouders: het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het CFV (Koolma, 2009). De gemeenten hebben als principaal een minder grote rol omdat de gemeenten geen formele toezichthouder zijn. Desondanks hebben de gemeenten een belangrijke rol bij het beoordelen van de prestaties van de woningcorporaties (Schilder et al., 2006). Sinds de invoer van de nieuwe Woningwet is de invloed van gemeenten op het beleid van corporaties versterkt. Corporaties moeten bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De gemeenten kunnen verschillende thema's aangeven waarop de corporaties moeten presteren. De bijdrage die corporaties moeten leveren worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeenten en woningcorporaties (Woonbond, 2015a).

De woningcorporaties hebben alle kenmerken van de agent die door

Neelen (1993) wordt omschreven. De corporaties nemen hun eigen beslissingen en zullen streven naar een voor hen maximale uitkomst. De verhouding tussen de principalen en de agent worden in afbeelding 3 visueel weergegeven. Als basis voor dit model is de figuur uit afbeelding 2 gebruikt. Vervolgens wordt het toegespitst op de principaal-agent verhouding tussen het Rijk, de gemeenten en de woningcorporaties. Aan de hand van deze afbeelding zal in deze paragraaf worden uitgelegd hoe het toezicht, de informatieasymmetrie en de negatieve externe effecten zich verhouden binnen de principaal-agent relatie tussen het Rijk, de gemeenten en de woningcorporaties.

#### **3.2.1 Verhouding tussen het Rijk en de woningcorporaties**

De afgelopen jaren is gebleken dat door verschillende woningcorporaties verkeerde beslissingen zijn genomen en dit had vaak grote financiële problemen tot gevolg. Deze problemen zijn, onder andere, ontstaan door matig intern en extern toezicht. Volgens Ecorys (2010; in Klijn, 2014) wordt dit mede veroorzaakt door de afstand tussen de woningcorporaties en de toezichthouders vanuit het Rijk. Deze afstand is ook terug te zien in afbeelding 3. Voornamelijk bij extern toezicht wordt dit gezien als complicatie voor het houden van discreet toezicht. Echter het grootste probleem komt voort uit informatieasymmetrie (Ecorys 2010; in Klijn, 2014).

Informatieasymmetrie tussen het Rijk en de woningcorporaties wordt op verschillende manieren veroorzaakt en blijkt zowel bij het volkshuisvestelijk als het financieel toezicht een probleem te vormen. Het toezicht wordt uitgevoerd op informatie die de principaal van de agent krijgt aangereikt. Het is daardoor mogelijk dat deze informatie onvolledig of op sommige punten onjuist is. Het Rijk kan hierdoor moeilijk in schatten in hoeverre de woningcorporaties doeltreffend en doelmatig zijn. Dit wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de grote afstand tussen de

woningcorporaties en de toezichthouders maar wordt ook veroorzaakt door de tegenstrijdigheid in de doelstellingen van de principaal en de agent (Baarsma & Teeuwes, 2008 in Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2014). Deze tegenstrijdigheid in doelstellingen kan zorgen voor spanningen tussen het Rijk, gemeenten en woningcorporaties (*zie afbeelding 3*). In paragraaf 3.2.2 wordt nadere uitleg gegeven over de manier waarop deze spanningen tussen de verschillende partijen ontstaat.

Het inschatten van de doeltreffendheid en doelmatigheid van corporaties wordt verder bemoeilijkt doordat de doelstellingen van corporaties vaak onduidelijk geformuleerd zijn. Daarnaast is de afweging tussen deze verschillende doelstellingen vaak niet helder. Hakfoort et al. (2002, in Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2014) vult aan dat niet alle doelstellingen objectief meetbaar zijn. Corporatiedoelstellingen die slechts globaal omschreven zijn bieden geen houvast voor gericht toezicht en concrete maatregelen. Verder bestaat er over de maatschappelijk gewenste prestaties geen duidelijk beeld. Er wordt vaak voldoende data door de woningcorporaties aangeleverd die door de principalen kan worden gecontroleerd maar er is geen systematische analyse waarop alle data kan worden verwerkt en gecontroleerd. Tevens is het onduidelijk of de uitkomst van de financiële gegevens aansluiting vinden bij de maatschappelijke doelstellingen, omdat de doelstellingen niet duidelijk geformuleerd zijn.

Het houden van toezicht door de principalen wordt nog moeilijker wanneer het niet gaat om de controle van financiële gegevens maar om het controleren van overige volkshuisvestelijke doelstellingen. Toezicht houden op de financiën van circa 400 corporaties is gemakkelijker, dan op het beleid van circa 2,4 miljoen woningen (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2014). Koolma (2009) beargumenteert dat het toezicht op het beleid van de

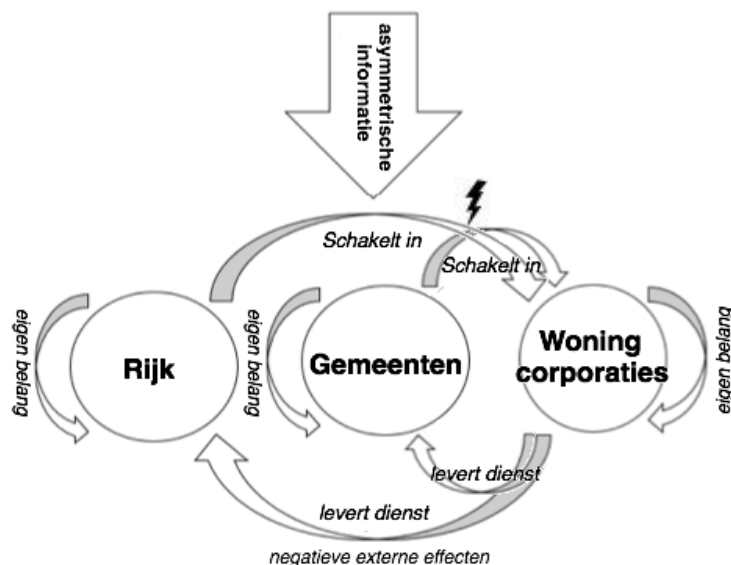
woningcorporaties minder aandacht krijgt. Koolma (2009) geeft aan dat er bij het controleren van de woningcorporaties voornamelijk aandacht is voor de financiële positie en de financiële continuïteit van de woningcorporaties. Volkshuisvestelijke zaken, waaronder duurzaamheid of de kwaliteit van de leefbaarheid van de wijken waarin de woningcorporaties actief zijn, wordt minder gecontroleerd. Het externe toezicht op de woningcorporaties kan worden verbeterd door het combineren van financieel en volkshuisvestelijk toezicht. Het toezicht door de principalen kan hierdoor effectiever worden omdat bundeling leidt tot een bundeling van kennis. Dit kan een positieve invloed hebben op de informatieasymmetrie doordat er overlap komt in de informatievraag en bundeling leidt tot een heldere taakafbakening. Mogelijk kan dit gedeeltelijk de principaal-agent relatie tussen de toezichthouders en de woningcorporaties verbeteren (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2014). Door middel van het inventariseren van de juiste informatie en het opzetten van een heldere taakafbakening kunnen eventuele negatieve externe effecten beperkt worden. Wanneer de juiste informatie de principaal eerder bereikt dan kan de agent tijdig worden bijgestuurd (Dorenbos & Risseuw, 2010).

### **3.2.2 Verhouding tussen de gemeenten en de woningcorporaties**

Zoals eerder aangegeven kunnen de gemeenten niet gezien worden als 'volledige' principaal omdat zij geen formele toezichthouder zijn. Desondanks spelen de gemeenten met betrekking tot de woningcorporaties een belangrijke, volkshuisvestelijke rol. Wanneer gemeenten vinden dat woningcorporaties onvoldoende bijdragen aan de volkshuisvestingsopgave dan kunnen de gemeenten de minister vragen in te grijpen (Aedes, n.d.). Deze volkshuisvestingsopgave is beschreven in de prestatieafspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties. De



prestatieafspraken zijn wederkerig en verplichtend.



Afbeelding 3: Principaal-agent verhouding woningcorporaties

Sinds de invoer van de nieuwe Woningwet in 2015 heeft de gemeente een sterkere rol gekregen. Zoals eerder beschreven kunnen gemeenten verschillende thema's aandragen waarop corporaties dienen te presteren. Jaarlijks moet door corporaties een verslag worden opgesteld waaruit op te maken is of de corporatie voldoende bijdrage heeft geleverd aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Het uiteindelijke formele toezicht blijft in handen van het Rijk. Wanneer gemeenten concluderen dat corporaties onvoldoende bijdrage hebben geleverd dan kunnen zij de minister vragen om in te grijpen (Aedes, et al., 2015). Daarnaast houdt het Rijk ook tussentijds toezicht op de afspraken tussen de corporaties en de gemeenten. De bijdrage die gemeenten van

corporatie verwachtten moet redelijk zijn. Aedes, et al. (2015) beschrijft wat betreft deze redelijkheid het volgende: “de investeringen dienen in verhouding te staan tot het vermogen van de corporatie en tot de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente” (Aedes, et al., 2015, p 9). Ter controle moeten de prestatieafspraken daarvoor naar het Rijk verstuurd te worden (Aedes, et al., 2015). Bij het opstellen van de prestatieafspraken kunnen mogelijk spanningen ontstaan (zie afbeelding 3). Zoals aangegeven in de vorige paragraaf ontstaan deze spanningen doordat de doelstellingen van de partijen van elkaar verschillen of tegenstrijdig zijn. Volgens de VNG (2016) vinden vele corporaties het prima wanneer gemeenten bepalen wat de doelstellingen en ambities zijn, maar wanneer het komt tot de uitvoering dan varen corporaties graag hun eigen koers. Uit de ‘Parlementaire enquête Woningcorporaties’ van 2014, is overigens gebleken dat sommige corporaties zich teveel laten leiden door de doelstellingen van gemeenten. Een voorbeeld hiervan is woningcorporatie Rentree. Rentree is gevestigd in Deventer en sloot een overeenkomst met de gemeente voor het verdiepen van een weg. Infrastructuur is een taak van de gemeenten, maar Rentree besloot haar werkterrein te verbreden om de gehele wijk te ondersteunen. Echter, liet Rentree zich teveel leiden door de ambities van de gemeente en dat resulteerde uiteindelijk in financiële problemen (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2014). Naast spanningen tussen corporaties en gemeenten, kunnen er ook spanningen ontstaan tussen de gemeenten en het Rijk. Deze spanningen ontstaan wanneer het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid niet parallel loopt aan het Rijksbeleid. Wanneer er tussen de bestuurslagen te weinig overleg plaatst vindt over het betreffende beleid dan worden deze spanningen mogelijk versterkt (VNG, 2006).

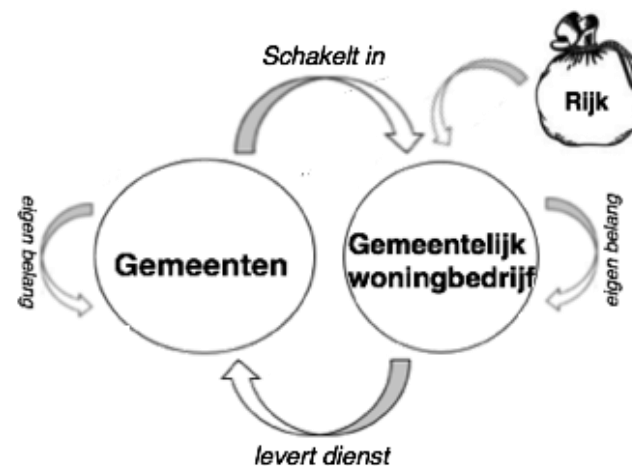
Gekeken naar de principaal-agent relatie kan verondersteld worden dat zowel het Rijk als de gemeenten gezien kunnen worden als

principaal in de relatie tot de woningcorporaties. Voornamelijk na de invoering van de nieuwe Woningwet heeft de gemeente als principaal een belangrijker rol gekregen. Het Rijk blijft in deze relatie de formele toezichthouder. Naast dat het Rijk toezicht houdt op de woningcorporaties, houdt het Rijk ook een vorm van toezicht op de gemeenten. Zoals eerder aangegeven controleert het Rijk of de opgegeven afspraken waarop corporaties moeten presteren redelijk zijn. Beide principalen kunnen in deze relatie hinder ondervinden van informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. Wanneer de prestatieafspraken duidelijk worden geformuleerd en door middel van een tussentijdse controle en een jaarlijkse rapportage worden gecheckt en gecontroleerd door zowel het Rijk als de gemeenten, dan is het aannemelijk dat de hinder op het gebied van informatieasymmetrie en negatieve externe effecten zal afnemen. Op die manier komt er namelijk frequenter informatie binnen bij de principalen, waardoor er meer inzicht verkregen wordt in het proces en het gedrag van de agent (Vries, 1992; in Roetgerink, 2006).

### 3.3 Principaal-agent relatie bij gemeentelijke woningbedrijven

Uit afbeelding 4 blijkt dat de principaal-agent relatie bij gemeentelijke woningbedrijven op verschillende manieren afwijkt van de principaal-agent relatie bij de woningcorporaties. Het model van afbeelding 4 is een visuele weergave van de principaal-agent relatie bij de gemeentelijke woningbedrijven, gebaseerd op de situatie van voor 1997. Het gemeentelijk woningbedrijf kon gezien worden als een dienstonderdeel van de gemeenten. De uitvoering, bestuur en toezicht betreffende de gemeentelijk woningbedrijven waren per gemeente verschillend. In de meest voorkomende gevallen lag de uitvoering van het gemeentelijk woningbedrijf bij het ambtelijk apparaat. De ambtenaren werkten vaak in deeltijd aan het beheer, de verhuur en de financiële zaken van het gemeentelijk

woningbedrijf. Het bestuur lag in handen van het college van B&W en de gemeenteraad was aangesteld als toezichthoudend orgaan (NIROV, 1988). De woningbedrijven genereerden inkomsten uit huuropbrengsten en werden daarnaast voor een aanzienlijk deel gesubsidieerd door het Rijk (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1990b).



Afbeelding 4: Principaal-agent verhouding gemeentelijk woningbedrijf

Uit afbeelding 4 is op te maken dat de afstand tussen de principaal en de agent bij de gemeentelijke woningbedrijven korter is dan bij de woningcorporaties. Door deze korte afstand is er bij de gemeentelijke woningbedrijven vrijwel geen sprake van negatieve externe effecten en informatieasymmetrie (Neelen, 1993). Desondanks is gebleken dat het woonbeleid van de gemeentelijke woningbedrijven niet altijd effectief is geweest. Het houden van toezicht heeft, net als bij de woningcorporaties, gezorgd voor

complicaties. Om die reden is er veel kritiek geweest op de manier waarop gemeentelijke woningbedrijven werden gecontroleerd.

De gemeenten hadden in het geval van de gemeentelijke woningbedrijven zowel een publiekrechtelijke taak met betrekking tot de volkshuisvesting, als een verhuurdersrol. Het NIROV (1988, p. 25) veronderstelt daarover dat “het hebben van een eigen woningbezit waarbij de gemeente als toezichthouder zichzelf als verhuurder op de vingers moet tikken, zorgt voor een onwenselijke situatie waarop het uitgangspunt van gescheiden verantwoordelijkheden is gebaseerd”. De rol als gemeente die zowel verhuurder als bestuurder is, is niet praktisch en onwenselijk. Daarnaast heeft dit gezorgd voor een problematische bedrijfsvoering in het verleden (NIROV, 1988). De agent en de principaal hebben in dit geval geen tegenstrijdige belangen, maar zetten zich beide in voor hetzelfde gemeentelijke woningbeleid. Wanneer de agent volledig in het belang van de principaal handelt zal dit zorgen voor de meest optimale uitkomst voor de principaal. Op deze manier ondervindt de principaal geen hinder van mogelijke informatieasymmetrie of negatieve externe effecten (Hendrikse, 1998 & Vries, 1992; in Roetgerink, 2006). Het is aannemelijk dat door het ontbreken van gescheiden verantwoordelijkheden het toezicht niet op alle aspecten discreet werd uitgevoerd. Dit is ook gebleken uit informatie van het NIROV (1998) waarin werd gesteld dat het toezicht door de gemeenten op de gemeentelijke woningbedrijven vaak onder de maat was.

Gebrek aan extern toezicht heeft dit matige toezicht vanuit de gemeenten mogelijk in de hand gewerkt. Doordat de gemeentelijke woningbedrijven niet als toegelaten instelling werden aangemerkt, hadden zij ook een andere positie dan de woningcorporaties (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1990b). Voorschriften en regels voor de gemeentelijke woningbedrijven waren vastgelegd in

het BGSV, later het BBSH. In artikel 46 van het BBSH waren enkele sub-artikelen opgenomen met voorschriften voor het gemeentelijk woningbedrijf. Toezicht op de financiële gegevens van de gemeenten werd wel door het Rijk uitgevoerd. Het ging hierbij om het ‘algemeen’ financieel toezicht op de gehele gemeentelijke begroting. Er werd door het Rijk geen specifiek financieel beleid geschreven voor de gemeentelijke woningbedrijven omdat zij een onderdeel vormden van de gemeentelijke dienst. Desondanks kon het Rijk door bepalingen in het BGSV/BBSH wel controle houden op de mogelijke weglek van, voor de volkshuisvesting bestemde financiële middelen, wat voor een aanzienlijk deel Rijksbijdragen waren (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1990b).

Het gebrek aan toezicht en de ‘dubbele pet’ positie van de gemeenten resulteerden uiteindelijk in veel financiële zorgen bij de gemeentelijke woningbedrijven. Het negatief vermogen van de gemeentelijke woningbedrijven groeide uiteindelijk tot 1,5 miljard gulden in 1990 (NIROV, 1988). Dit negatieve vermogen is grotendeels ontstaan doordat de woningbedrijven voornamelijk naoorlogse woningen in hun portefeuille hadden. Dit type woningen waren kwalitatief niet sterk en vroegen veel onderhoud. De gemeentelijk woningbedrijven moesten veel kosten maken om de woningen bewoonbaar te houden. Door dit grote risico is toezicht op de financiële positie van de gemeentelijk woningbedrijven zeer belangrijk (NIROV, 1988).

Bij eventuele toekomstige gemeentelijke woningbedrijven zal de financiële positie niet onder druk komen te staan vanwege het grote onderhoud aan oudere woningen. De toekomstige gemeentelijke woningbedrijven zullen namelijk inzetten op nieuwbouw en dat zorgt voorlopig voor weinig onderhoudskosten. Andere financiële problemen kunnen binnen deze principaal-agent verhouding met het woningbedrijf als agent mogelijk zorgen voor complicaties. Door

de korte afstand tussen de principaal en de agent kan het verondersteld worden dat financiële problemen die veroorzaakt worden door de principaal ook nadelige gevolgen hebben voor de agent. Uit onderzoek is gebleken dat een prognose op basis van de gemeentelijke netto-inkomsten en uitgaven voor de periode 2014-2018 een tekort laat zien van circa 4,8 miljard euro op jaarbasis (Allers & Steiner, 2015). Allers & Steiner (2015) geven als aanbeveling dat gemeenten hun uitgaven zouden moeten inperken. Miljoenen beschikbaar stellen voor het bouwen van sociale huurwoningen lijkt een risicovolle keuze voor de principaal en de agent, ook wanneer deze kosten gedeeltelijk door huur worden terugbetaald (Binnenlands Bestuur, 2015). Daarnaast is deze keuze, gezien de financiële positie van de gemeenten, moeilijk te verantwoorden naar de belastingbetaler (Allers & Steiner, 2015).

Met ingang van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is het BBSH komen te vervallen. Artikel 46 waarin enkele voorschriften waren opgenomen voor het gemeentelijk woningbedrijf is in 2005 komen te vervallen. Het gemeentelijk woningbedrijf kwam daardoor onder toezicht van de gemeenteraad en niet meer onder het ministerie van VROM (gemeente Giessenlanden, 2008). De nieuwe Woningwet bevat ook enkel regels en voorschriften voor toegelaten instellingen. Dat betekent dat er geen wettelijk kader bestaat voor de gemeentelijke woningbedrijven met betrekking tot toezicht, beheer, exploitatie en financiën.

### **3.4 Conclusie**

In dit hoofdstuk is de verhouding tussen de woningcorporaties, de gemeentelijke woningbedrijven, de gemeenten en het Rijk verklaard aan de hand van de principaal-agent theorie. Hierbij is ingegaan op het gedrag van twee of drie organen die door middel van een overeenkomst of afsprakenkader aan elkaar zijn verbonden maar beide verschillende belangen nastreven. Daarbij probeert de

principaal het gedrag van een agent te beïnvloeden, maar kunnen gedragingen van de agent ook zorgen voor negatieve gevolgen voor de principaal (Neelen, 1993). Het is duidelijk geworden dat zowel woningcorporaties als de gemeentelijke woningbedrijven een ingewikkelde principaal-agent relatie kennen. De externe toezichthouders van de woningcorporaties ondervinden als principaal moeilijkheden door de grote afstand tot hun agent. Dit zorgt voor informatieasymmetrie en negatieve externe effecten tussen de principaal en de agent. Deze moeilijkheden zijn mogelijk te verkleinen door het bundelen van het toezicht. Het is verondersteld dat dit kan zorgen voor een overlap in de informatievraag en dat een bundeling van toezicht kan leiden tot een helderdere taakafbakening.

De afstand en de informatieasymmetrie is bij de gemeentelijke woningbedrijven een minder groot probleem. De gemeente en haar woningbedrijf zetten zich beide in voor hetzelfde gemeentelijk woningbeleid en kennen daardoor minder tegenstrijdige belangen. Desondanks is gebleken dat het woningbeleid van de gemeentelijke woningbedrijven in het verleden niet effectiever was dan het woonbeleid van de woningcorporaties. Het toezicht op de gemeentelijke woningbedrijven is, net als bij de woningcorporaties, niet afdoende. Vanwege de 'dubbele pet' van de gemeenten bestaat er onzekerheid over de deugdelijkheid van het toezicht op de gemeentelijke woningbedrijven. Financieel toezicht is bij gemeenten en gemeentelijk woningbedrijven zeer belangrijk aangezien de investeringen worden betaald met belastinggeld. Toezicht en verantwoording moeten daarom helder zijn en duidelijk gecommuniceerd kunnen worden.

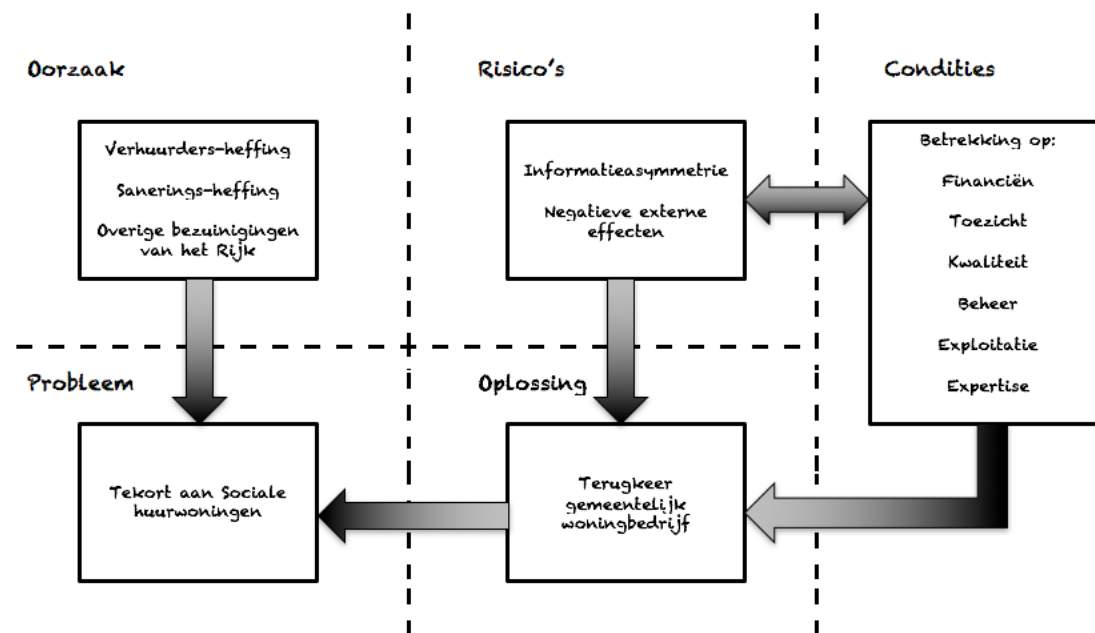
De woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven werken beide onder verschillende condities. De woningcorporaties zijn zelfstandige organen die de bouw, de exploitatie, het beheer, het

onderhoud en overige zaken die verband houden met het huisvesten van de lagere inkomensklasse voor hun rekening houden. Door hun private belangen en publieke taken moeten zij intern en extern gecontroleerd worden. De gemeentelijke woningbedrijven zijn publiek zelfstandig orgaan of in sommige gevallen een onderdeel van de gemeenten die zich inzetten voor het woningbeleid van de gemeenten. Net als de woningcorporaties zorgen zij voor de huisvesting van de lagere inkomensklasse maar de woningbedrijven worden, afgezien van het 'algemeen' financieel toezicht door het Rijk, niet extern gecontroleerd. Gebrek aan het extern toezicht geeft de huidige en toekomstige gemeentelijke woningbedrijven veel vrijheid voor wat betreft beheer, exploitatie, toezicht en overige zaken die verband houden met sociale huisvesting. Mede om die reden is het van belang om te achterhalen onder welke condities het gemeentelijk woningbedrijf gezien kan worden als effectieve en wenselijke oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen.

### 3.5 Conceptueel model

Op de volgende pagina wordt een visuele weergave van dit onderzoek gegeven. In deze paragraaf zal dit model kort worden toegelicht. Het model is opgebouwd uit drie kolommen met daarin vijf vakken. In de eerste kolom worden de oorzaken voor het probleem dat centraal staat in dit onderzoek beschreven. Deze oorzaken zijn uitgebreid besproken in hoofdstuk 1 en gaan voornamelijk in op de verhuurders – en saneringsheffing. In dezelfde kolom wordt de aanleiding voor dit onderzoek weergegeven, het tekort aan sociale huurwoningen. De tweede kolom beschrijft de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als mogelijke oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen. Zoals eerder aangegeven in paragraaf 1.3 worden in dit onderzoek geen verdere mogelijke oplossingen beschreven.

In de derde kolom worden de condities genoemd die geanalyseerd moeten worden in relatie tot de wenselijkheid en effectiviteit van de oplossing. Deze condities zijn gebaseerd op de literatuurstudie van dit onderzoek en hebben een belangrijke rol gespeeld bij het analyseren van het gemeentelijk woningbedrijf in het verleden. Aan deze condities zullen mogelijk risico's verbonden zijn die van invloed kunnen zijn op de informatieasymmetrie en negatieve externe effecten.



In het volgende hoofdstuk wordt de methodologie van dit onderzoek beschreven en wordt uitgelegd welke middelen hierbij gebruikt zullen worden. Het conceptueel model wordt daarbij als vertrekpunt gebruikt voor het formuleren van interviewvragen.

## 4. Methodologie

*In dit hoofdstuk wordt de uitvoering van dit onderzoek beschreven, waarbij uitgegaan wordt van de ideale onderzoekssituatie. De vraag die daarbij centraal staat is: ‘Onder welke condities kan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf voorzien in een effectieve en wenselijke oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?’. Deze centrale vraag wordt vervolgens opgesplitst in vier deelvragen. De vier deelvragen worden aan de hand van verschillende onderzoeksmethoden beantwoord. Tot slot wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek.*

### 4.1 Kwalitatief onderzoek

Wetenschappelijk onderzoek kan aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve analyses worden uitgevoerd. Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve onderzoeksmethoden. Kwalitatief onderzoek is zeer geschikt voor het beschrijven van gedragingen, houdingen, meningen en argumenten van mensen (Plooi, 2011). Er zijn verschillende theoretische onderzoekstradities die bepalen hoe er met bestaande kennis en theorie in een kwalitatief onderzoek moet worden omgegaan. Daarnaast beschrijven deze onderzoekstradities vanuit welk theoretisch perspectief ‘de werkelijkheid’ moet worden bestudeerd (Zwieten et al. 2012).

Uit de introductie van dit onderzoek is duidelijk geworden dat de gemeente Assen vooroploopt voor wat betreft de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Het bestuderen van een dergelijk ‘hedendaags fenomeen’ kan volgens Yin (2009) uitstekend door middel van een casestudy. Yin (2003, in Saunders et al, 2011) onderscheidt daarbij vier casestudystrategieën: enkelvoudige case, meervoudige case, holistische case en ingebedde case. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een enkelvoudige case. Er wordt namelijk onderzoek gedaan naar de meningen, ervaringen en observaties van de gemeente Assen. Daarnaast gaat het om een

holistische case omdat de case zich richt op de organisatie als geheel (Yin, 2003, in Saunders et al, 2011). Een casestudy maakt het mogelijk om deze informatie intensief te bestuderen in haar eigen unieke en lokale context (Yin, 2009). Bij deze kwalitatieve casestudy, waarbij onderzoek wordt gedaan naar één onderzoekseenheid, zal de relevante data op verschillende manieren worden verzameld. Het gebruik van meerdere gegevensbronnen wordt ook wel triangulatie genoemd. Triangulatie heeft als voordeel dat er een volledig beeld van de werkelijkheid kan worden gegeven. Op deze manier kan triangulatie de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek vergroten. Nadere uitleg over de dataverzameling en de validiteit en betrouwbaarheid van dit onderzoek wordt in de volgende paragrafen gegeven.

De casestudy wordt aangevuld met een onderzoeksmethode die voortkomt uit een andere theoretische grondslag. Deze aanvulling is belangrijk omdat er weinig recent onderzoek is gedaan naar de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Het vormen van nieuwe theorie is om die reden belangrijk voor dit onderzoek. Om die reden wordt er naast de casestudy ook inductief onderzoek gedaan. Dat betekent dat er door middel van oriëntatie en inventarisatie van belangrijke informatie een nieuwe of vernieuwde theorie wordt gevormd. Deze manier van onderzoek komt voor uit de ‘gefundeerde theoriebenadering’ van Glaser en Straus (1967, in Timmer, 2010). Deze inductieve, theoretische grondslag sluit goed aan bij dit onderzoek. Het doel van deze theoriebenadering is het stap voor stap ontwikkelen van een theorie die aansluit bij de bevindingen die in het onderzoeksveld zijn opgedaan. Door het verzamelen en analyseren van deze bevindingen kan uiteindelijk antwoord worden gegeven op de geformuleerde deelvragen (Wester, 2009). Vanwege de beperkte theorievorming met betrekking tot dit onderzoek is het formuleren van gesloten interviewvragen een moeilijke opgave. Om die reden is gekozen voor

semigestructureerde interviews die door middel van codering worden geanalyseerd. In de volgende paragrafen wordt beschreven welke kwalitatieve onderzoeksmethoden voortkomen uit de voorgenoemde theoretische grondslagen.

#### **4.1.1 Literatuuronderzoek**

De basis voor het verdere onderzoek is het theoretische kader uit hoofdstuk 2. De informatie die geanalyseerd is in dit hoofdstuk biedt houvast voor de beschrijving van de casestudy en het houden van de interviews. Daarnaast geeft het literatuuronderzoek antwoord op de eerste deelvraag: *‘Hoe heeft de sociale woningsector zich de afgelopen jaren ontwikkeld en welke rol speelde het gemeentelijk woningbedrijf daarin?’*.

Het theoretisch kader geeft daarbij een overzicht van de wetenschappelijke visies en discussies die er zijn binnen dit onderzoeksthema. Het theoretisch kader begint met een historische beschrijving van de volkshuisvesting in Nederland. In deze beleidscontext wordt voornamelijk aandacht besteed aan de volkshuisvesting met betrekking tot sociale woningbouw. Daarnaast wordt er gekeken naar de houding van gemeentelijk woningbedrijven en woningcorporaties ten opzichte van het Rijk en gemeenten. De historische beschrijving is opgebouwd uit wetenschappelijke literatuur, beleidsstukken en historische verslagen. Het boek van Brakkee, ‘Kroniek der gemeentelijke woningbedrijven’, heeft een belangrijke, historische bijdrage geleverd aan het eerste deel van het theoretisch kader. Vervolgens wordt in het tweede deel van het theoretisch kader de houding van de gemeentelijke woningbedrijven en de woningcorporaties verklaard aan de hand van de principaal-agent theorie. De theorie wordt uitgelegd aan de hand van wetenschappelijk literatuur. Het boek van Neelen (1993) en het proefschrift van Koolma (2009)

hebben de basis gevormd voor het beschrijven van de verhouding tussen de verschillende organen.

#### **4.1.2 Casestudy**

De gemeente Assen kan gezien worden als aanjager voor wat betreft de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. De meningen en ervaringen van deze gemeente hebben een belangrijke waarde voor dit onderzoek. Om die reden is de volgende deelvraag opgesteld: *‘Op welke manier functioneert het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen?’*.

Yin (2009, p.99) geeft aan dat er zes vormen van dataverzameling zijn binnen een casestudy, namelijk via “documenten, dossiers, technische hulpmiddelen, interviews, directe observatie en participatieve observatie”. In deze casestudy worden data verzameld uit documenten en interviews. Het college van burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeente Assen hebben in 2013 het rapport ‘Assen bouwt 1.0’ geschreven. In dit rapport worden de mogelijkheden verkend en wordt gekeken naar de haalbaarheid van het realiseren van sociale huurwoningen door de gemeente Assen. Hierin wordt een maatschappelijk onderbouwing gegeven en wordt ingegaan op de ontwikkeling en exploitatie van de woningen, het risicomangement en de wijze van aanbesteden. Op basis van de mogelijkheden die zijn verkend en de uiteindelijke keuzes die zijn gemaakt, kan een terugkoppeling worden gegeven naar de historie van het gemeentelijk woningbedrijf. In deze terugkoppeling is het interessant om te analyseren welke verschillen of overeenkomsten er zijn in het functioneren van het gemeentelijk woningbedrijf van de gemeente Assen en de woningbedrijven uit het verleden. Vervolgens kan beschreven worden wat de eventuele risico’s of uitwerkingen zijn van deze overeenkomsten en verschillen voor de gemeente of het woningbedrijf.

Gezien de verschijningsdatum van het rapport is het waardevol om de casestudy aan te vullen met data uit interviews. Het rapport is opgesteld door het college van B&W maar is in belangrijke mate tot stand gekomen door verschillende adviseurs en specialisten van de gemeente Assen. Deze adviseurs en specialisten kunnen mogelijk interessante informatie geven over de keuze en de invulling van het gemeentelijk woningbedrijf. Om de ontwikkeling uit meerdere perspectieven te kunnen benaderen is het van belang om adviseurs en specialisten te interviewen met verschillende achtergronden. Het benaderen van een ontwikkeling uit meerdere perspectieven wordt ook wel triangulatie genoemd en waarborgt de betrouwbaarheid van het onderzoek. In paragraaf 4.2 wordt nadere uitleg gegeven over triangulatie. De informatie die voortkomt uit interviews met de adviseurs en specialisten wordt op dezelfde manier verwerkt als bij de verdere interviews die worden afgenomen voor dit onderzoek. In paragraaf 4.1.3 wordt dit verder toegelicht.

#### **4.1.3 Interviews**

Op basis van de ‘gefundeerde theoriebenadering’ is voor de dataverzameling van de laatste twee deelvragen gekozen voor het afnemen van semigestructureerde interviews. Deze manier van inductief onderzoek maakt het mogelijk om een nieuwe of vernieuwde theorie te vormen. Inductief onderzoek is van belang omdat er nog maar weinig recent onderzoek is gedaan naar de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf.

De semigestructureerde interviews worden afgenomen aan de hand van een topiclijst. Deze topics zijn gebaseerd op belangrijke aspecten die zijn behandeld in het theoretisch kader. Deze aspecten zijn eerder genoemd in het conceptueel model uit hoofdstuk 3. De topiclijst bevat naast topics ook enkele vragen die richting geven aan het interview. Verder is het semigestructureerde interview flexibel en biedt het ruimte voor vragen die in de loop van het

interview opkomen. Het houden van een ‘vrij’ gesprek biedt als voordeel dat er gedetailleerde en diepgaande informatie kan worden aangedragen door de geïnterviewde adviseurs en specialisten. Op deze manier kan worden aangesloten bij meningen en ervaringen van de respondenten. Relevante aspecten die onvoldoende behandeld zijn in het literatuuronderzoek kunnen op deze manier worden aangevuld.

Zoals eerder aangegeven zal de dataverzameling voor de derde deelvraag gebeuren aan de hand van een semigestructureerd interview. Voorafgaand aan het opstellen van de interviews wordt er enige informatie opgedaan uit jaarrekeningen, activiteitenbesluiten en andere rapporten. De derde deelvraag is als volgt geformuleerd: *‘Waarom ontlenen huidige woningbedrijven hun bestaansrecht? En op welke wijze functioneren deze woningbedrijven?’*. Op dit moment zijn er nog vijf gemeentelijke woningbedrijven actief in Nederland. Dit zijn woningbedrijven van de gemeente Renswoude, gemeente Koggenland, gemeente Opmeer, gemeente Westvoorne en de gemeente Ameland. De beslissingen en opvattingen van het gemeentelijk woningbedrijf en de wijze waarop het woningbedrijf functioneert levert naar verwachting belangrijke informatie op voor dit onderzoek. In verband met de beschikbare tijd wordt bij vier van de vijf woningbedrijven een interview afgenomen.

Informatie voor de laatste deelvraag wordt ook aan de hand van semigestructureerde interviews verzameld. De deelvraag luidt als volgt: *‘Onder welke condities zien gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als wenselijke en effectieve oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?’*. Om deze vraag te kunnen beantwoorden worden bij verschillende partijen interviews afgenomen. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de opvattingen van de verschillende partijen met betrekking tot de wenselijkheid en de



effectiviteit van de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Op basis van informatie uit de introductie en het theoretisch kader van dit onderzoek is besloten om de volgende partijen te interviewen: verschillende gemeenten, VNG, Aedes en woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Assen. Gezien de beslissingen, meningen en opvattingen van deze partijen wordt verwacht dat het afnemen van interviews belangrijke informatie oplevert voor dit onderzoek. De interviews voor de laatste deelvraag worden face-to-face afgenomen.

#### *Datapreparatie*

De informatie die wordt geïnventariseerd door het afnemen van interviews wordt aan de hand van een stappenplan verwerkt. Dit stappenplan is opgesteld door Baarda et al. (2005). De eerste stap is het transcriberen van de interviews. Transcriberen is het uitschrijven van een interviewopname. Voor het opnemen van de interviews wordt toestemming gevraagd aan de respondenten. Vervolgens wordt de informatie uit deze interviews geordend en gereduceerd. Dit gebeurt door het doorstrepen van niet-relevante informatie. Door het ordenen en reduceren ontstaan er fragmenten die vallen onder een bepaald topic. Als derde stap worden de fragmenten gelabeld. Dit label sluit aan bij de inhoud van het fragment. De topics met bijbehorende labels worden verwerkt in coderingstabellen. Deze lijsten worden per deelvraag opgesteld. Aan de hand van de vastgestelde topics en de frequentie waarin bepaalde labels voorkomen kan antwoord worden gegeven op de deelvragen (Baarda et al, 2005). Daar waar nodig wordt bij de beantwoording van de deelvragen gebruik gemaakt van citaten. De citaten worden gebruikt om de opvattingen van de respondenten te ondersteunen en te illustreren. De resultaten die worden verkregen aan de hand van deze datapreparatie zijn subjectief. De resultaten zijn gekleurd door menselijk denken en handelen. Subjectiviteit kan de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek aantasten

(Aemuse, 2015). In de volgende paragraaf wordt beschreven welke maatregelen er worden genomen om de subjectiviteit in te perken.

#### **4.2 Betrouwbaarheid en validiteit**

Werken met standaardprocedures en- instrumenten om de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek vast te stellen is bij een kwalitatief onderzoek niet mogelijk. Desondanks is het belangrijk om te kijken in hoeverre het onderzoek “onafhankelijk is van toeval” en of het een goede weergave is van de ‘werkelijkheid’ (Baarda et al, 2005, p 193).

#### *Betrouwbaarheid*

Een onderzoek wordt gezien als betrouwbaar wanneer het onafhankelijk is van toeval. Met andere woorden, wanneer hetzelfde onderzoek meerdere keren wordt uitgevoerd mogen de onderzoeksresultaten slechts minimaal van elkaar verschillen. Voor het houden van een kwalitatief onderzoek is dat een lastige opgave. De context waarin het fenomeen zich afspeelt is namelijk aan vele veranderingen onderhevig. Desalniettemin moeten de conclusies wel controleerbaar zijn. De meest voor de hand liggende toevalligheden komen volgens Baarda et al (2005, p 193) voort uit: “de situatie of locatie, de respondent of informant, het instrument en de onderzoeker”.

De betrouwbaarheid kan op verschillende manieren worden gewaarborgd. De onderzoeker moet een onafhankelijk houding nemen en deskundig met eigen ervaringen omgaan. Door het opnemen van de interviews wordt dit probleem verkleind omdat er exact is na te gaan wat er is gezegd. Daarnaast wordt de betrouwbaarheid van het onderzoek gewaarborgd door middel van (data)-triangulatie. Er wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van twee vormen van triangulatie. Ten eerste worden er personen met verschillende achtergronden geïnterviewd en ten tweede wordt er

gebruik gemaakt van meerdere onderzoeksmethoden. Door gegevens te verzamelen uit verschillende invalshoeken wordt er een vollediger beeld van de werkelijkheid geschetst (Baarda et al, 2005). Wanneer de uitkomst van een onderzoeksmethode niet in overeenstemming is met de uitkomsten van een andere onderzoeksmethode dan verkleint dit de betrouwbaarheid van het onderzoek (Lauri, 2011).

### *Validiteit*

“Validiteit heeft te maken met de juistheid van de onderzoeksbevindingen” (Baarda et al, 2005, p 197). Oftewel, geven de uitkomsten van het onderzoek een volledige en juiste weergave van het fenomeen dat is bestudeerd. De betrouwbaarheid van het onderzoek kan worden gewaarborgd door het gebruik van opnameapparatuur en triangulatie maar daarmee hoeven de onderzoeksgegevens nog geen juiste weerspiegeling van de werkelijkheid te vormen. Door Baarda et al (2005, p 198-199) worden drie vormen van validiteit onderscheiden: “interne validiteit, externe validiteit en instrumentele of dataverzamelingsgeldigheid”.

Interne validiteit gaat in op de juiste keuze van de onderzoeksopzet en in hoeverre deze geschikt is voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag. In paragraaf 4.1 is verklaard om welke redenen er gekozen is voor het houden van een casestudy en het afnemen van interviews. De juiste onderzoeksopzet vergroot de validiteit, door Baarda et al (2005) ook uitgelegd als geldigheid, van het onderzoek. Het houden van een casestudy vergroot ook de externe validiteit. Voor de externe validiteit is het belangrijk om de praktijksituatie als geheel te omschrijven. Op deze manier wordt de ‘werkelijkheid’ zo zorgvuldig mogelijk belicht. De laatste vorm van validiteit gaat over de kwaliteit van de onderzoeksgegevens. Triangulatie vergroot naast de betrouwbaarheid ook de validiteit van het onderzoek omdat de

uitkomst van verschillende onderzoeksmethoden met elkaar vergeleken kunnen worden. Als de onderzoeksgegevens overeenkomen kan er gesproken worden van “valide gegevens” (Baarda et al, 2005).

Verondersteld kan worden dat de betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek voldoende worden gewaarborgd. Zoals eerder aangegeven is in dit hoofdstuk de ideale onderzoekssituatie beschreven. Onvoorziene omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer het niet mogelijk is om bepaalde personen te interviewen, kunnen het mogelijk maken dat de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek worden aangetast. Wanneer deze onvoorziene omstandigheden zich voordoen dan wordt hier in de reflectie aandacht aan besteed.

## 5. Casestudy gemeente Assen

*De gemeente Assen heeft in 2015 haar eigen woningbedrijf opgericht en heeft inmiddels ruim dertig woningen gebouwd en verhuurd. Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat verschillende gemeenten nadenken over het volgen van dezelfde ontwikkeling. De ontwikkelingen die de gemeente Assen de afgelopen periode heeft doorlopen zijn zeer interessant voor dit onderzoek. De meningen en ervaringen die de gemeente heeft opgedaan zijn van belangrijke waarde. Door middel van deze casestudy wordt deze informatie, afkomstig uit documentatie en het afnemen van interviews, geïnventariseerd. Uiteindelijk zal antwoord worden gegeven op de vraag: 'Op welke manier functioneert het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen?'. De topiclijsten met vooropgestelde vragen zijn terug te vinden in bijlagen 5 en 7. De bewerkte transcripties die betrekking hebben op deze casestudy zijn terug te vinden in bijlagen 6 en 8. In bijlage 9 is een overzicht te vinden van de labels die voortkomen uit de geanalyseerde interviews. Deze labels zijn gekoppeld aan de topics zoals opgesteld in de topiclijst.*

*Het hoofdstuk begint met een korte geschiedenis van de sociale woningbouw in de gemeente Assen. Vervolgens wordt ingegaan op de huidige ontwikkelingen in de sociale huurmarkt. In de voorlaatste paragraaf wordt beschreven hoe het huidige gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen functioneert. Het hoofdstuk sluit af met een conclusie.*

### 5.1 Geschiedenis sociale woningbouw gemeente Assen

Enkele jaren na het invoeren van de Woningwet in 1901 werd in Assen de eerste woningcorporatie opgericht, genaamd Bouwvereniging Assen. De eerste woning werd in 1910 gebouwd met een voorschot van de gemeente. De tweede woningcorporatie werd kort na de Eerste Wereldoorlog opgericht. Het verkrijgen van een financieel voorschot van de gemeente ging ook bij de oprichting van de tweede woningcorporatie, genaamd Boaz, gemakkelijk. Daarnaast verwachtte de gemeente dat een tweede

woningcorporatie zou zorgen voor meer concurrentie. Van echte concurrentie bleek achteraf geen sprake te zijn omdat er voldoende ruimte was voor twee woningcorporaties in de stad. Voor de Tweede Wereldoorlog realiseerden de corporaties samen circa 700 woningen (Stichting Woningbeheer Assen, 2008).

Tot de Tweede Wereldoorlog hield de gemeente Assen zich op het gebied van sociale woningbouw uitsluitend bezig met het verstrekken van voorschotten aan de woningcorporaties. Tijdens de wederopbouw verandert de rol van de gemeente. Bouwvereniging Assen en Boaz maakten voor deze periode grootse nieuwbouwplannen om de stad van nieuwe woningen te voorzien. Deze nieuwbouwplannen gingen echter niet door vanwege nieuwe voorschriften en regels vanuit het Rijk. Het Rijk nam de regie in handen en gaf de gemeenten grote bevoegdheden om woningprogramma's in juiste banen te leiden. In eerste instantie kreeg de gemeente voornamelijk de taak om de woonruimte onder de doelgroep te verdelen. Later wordt ook het realiseren van sociale huurwoningen aan het takenpakket van de gemeente toegevoegd. De gemeente bepaalde waar de woningen werden gebouwd en wie de woningen mochten bouwen. Het beheer van deze woningen kwam vervolgens via een verdeelsleutel in handen van de woningcorporaties (Stichting Woningbeheer Assen, 2008).

Naast het feit dat de regierol betreffende het realiseren van sociale huurwoningen door het Rijk bij de gemeenten kwam te liggen, was er nog een reden waardoor de gemeente steeds meer taken naar zich toe trok. Er werd getwijfeld aan de expertise en deskundigheid van de corporaties doordat hun administratieve apparaat alleen bestond uit vrijwilligers. Pas tien jaar na de Tweede Wereldoorlog mogen de corporaties zelf weer woningen gaan bouwen. Beide corporaties gingen de jaren daaropvolgend hun eigen weg. Er was geen sprake van samenwerking tussen de corporaties onderling of de corporaties

en de gemeente. De gemeente Assen richtte zich voornamelijk op grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Net als voor 1957 kwamen de corporaties voor de gemeente pas in beeld wanneer de woningen verhuurd en beheerd moesten worden (Boivin, 1983).

Rond 1963 kwam het besef dat de partijen gezamenlijk meer voor de ontwikkeling van Assen konden betekenen dan allen individueel. Daarnaast werd landelijk steeds meer gediscussieerd over de verzelfstandiging van de corporaties (Stichting Woningbeheer Assen, 2008). Door de toenmalige wethouder van de gemeente Assen werd steeds meer aangestuurd op een samenwerking. Uiteindelijk werd er eind 1966 een samenwerkingsovereenkomst getekend en wordt de Stichting Woonbeheer Assen (SWA) opgericht. In deze stichting namen drie bestuursleden van beide corporaties en een vertegenwoordiger van de gemeente Assen plaats. Ondanks dat de partijen allen in één stichting zaten verloopt de samenwerking moeizaam. In eerste instantie zou de SWA zorgen voor de bouw en het beheer van de corporatiewoningen en de gemeentelijke woningen. Desondanks duurde het nog circa drie jaar voordat de gemeente haar gemeentelijke huurwoningen overdroeg aan de stichting. Met het overdragen van de woningen in 1969 kwam de volledige fusie tot stand en werd een nieuwe Raad van Bestuur opgericht waarin negentien personen plaats namen. Achttien personen waren afkomst van Boaz en Bouwvereniging Assen en één wethouder van de gemeente Assen (Stichting Woningbeheer Assen, 2008).

In de opvolgende jaren werden er door de SWA vele woningen gebouwd, opgeknapt, gerenoveerd of gesloopt. De economische crisis van de jaren '80 bracht de SWA in moeilijkheden. Door bezuinigingen vanuit het Rijk moest er steeds meer door de corporaties zelf gefinancierd worden. De verzelfstandiging van de corporaties moest nog verder worden doorgevoerd (Stichting

Woningbeheer Assen, 2008). Voor de SWA betekende dit ook een verzelfstandiging richting de gemeente Assen. Ten eerste probeerde de SWA het Gemeentelijk Verwarmingsbedrijf, dat voorzorg in gas voor 1200 woningen, te ontmantelen. De SWA was van mening dat de woningen allemaal eigen ketels moesten krijgen omdat de stookkosten nu niet eerlijk verdeeld konden worden. Ten tweede onderzocht de SWA of de gemeente mee zou delen in de rentewinst wanneer de huidige leningen werden omgezet in goedkopere staatsleningen (Stichting Woningbeheer Assen, 2008). Wat betreft het omzetten van de leningen werd er vrij snel een aanvaardbaar compromis bereikt. Het afstoten van het Gemeentelijk Verwarmingsbedrijf duurde uiteindelijk twaalf jaar. De regelgeving vanuit het Rijk zorgde er in 1988 voor dat de wethouder zich moest terugtrekken. De onverenigbaarheid van functies, of met andere woorden de 'dubbele pet problematiek', was volgens het Rijk hiervoor de aanleiding (Stichting Woningbeheer Assen, 2008).

In 1989 wordt in Assen Woonstichting Actium opgericht. Woonstichting Actium was een voortzetting van verschillende woonstichtingen en corporaties, waaronder Boaz (Actium, n.d). De SWA en Woonstichting Actium werkten in 1996 voor het eerst samen aan de renovatie en overdracht van woningen in de Molukse wijk van Assen (Stichting Woningbeheer Assen, 2008). De SWA en Woonstichting Actium blijken nagenoeg dezelfde visie op de sociale volkshuisvesting te hebben en besluiten in 2007 te fuseren. Stichting Woningbeheer Smilde sluit als derde partner aan bij de fusie. De drie partners gaan samen verder als woningcorporatie Actium. Actium verhuurt op dit moment circa 16.000 woningen in Drenthe en Zuidoost Friesland (Actium, n.d). Binnen de gemeente Assen in naast Actium, ook woningcorporatie Woonconcept actief. De huidige trends en ontwikkelingen in het veld van deze corporaties worden beschreven in de volgende paragraaf.

## **5.2 Ontwikkeling sociale huurmarkt Assen**

Vanaf 2013 is door de gemeente Assen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de woningmarkt te stimuleren door middel van het ontwikkelen en realiseren van woningen voor de sociale huursector met gemeentelijke financiering. Er waren verschillende ontwikkelingen die de aanleiding hebben gevormd voor het houden van dit onderzoek. De eerste ontwikkeling was de teruglopende nieuwbouw van huurwoningen als gevolg van de aanhoudende crisis. Deze ontwikkeling werd in 2014 versterkt door de invoering van de verhuurderheffing door het Rijk. Een andere ontwikkeling was de toenemende vraag naar sociale huurwoningen tevens als gevolg van de aanhoudende crisis (Wester et al., 2013). Deze ontwikkelingen hebben meerdere negatieve gevolgen. Ten eerste kan de gemeente Assen minder inkomsten genereren uit grondverkoop, bouwleges en WOZ-inkomsten. Ten tweede is de werkgelegenheid in de bouw sterk afgenomen, waardoor er meer aanvragen zijn gedaan voor uitkeringen. Ten derde ontstaat er een groot volkshuisvestelijk probleem door de groeiende vraag naar sociale huurwoningen en het afnemende aanbod. De vraag naar sociale huurwoningen is tussen 2007 en 2014 aanzienlijk gestegen. In 2007 stonden er circa 4350 woningzoekenden ingeschreven en dit aantal is gegroeid tot circa 5300 woningzoekenden in 2014 (Wester et al., 2013; Actium, 2014). Tot 2009 bleef vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen redelijk in balans door het vrijkomen van circa 900 woningen op jaarbasis. De afgelopen jaren is het aanbod afgezakt naar circa 800 woningen op jaarbasis (Wester et al., 2013).

In het Woonplan Assen 2010 – 2030 zijn prestatieafspraken met de corporaties Actium en Woonconcept opgenomen betreffende nieuwbouw, verkoop en sloop van sociale huurwoningen. Hierin is onder andere vastgelegd dat het aanbod sociale huurwoningen in de periode 2010-2020 moet worden uitgebreid met 400 woningen

(Wester et al., 2013). Tot 2013 is het aanbod sociale huurwoningen uitgebreid met 150 woningen en liep de uitvoering van de prestatieafspraken op schema. Na 2013 zijn er enkele ontwikkelingen geweest die mogelijk invloed kunnen hebben op de omvang van de sociale woningvoorraad. Ten eerste is door een actualisatie van de bevolkingsprognose gebleken dat het inwoneraantal minder sterk groeit dan verwacht in 2009. De prognose is nu vastgesteld op een bevolkingsgroei van 4.400 inwoners tot 2020, in plaats van 6.600 inwoners. Ten tweede is de definitie van de 'doelgroep' gewijzigd. In 2009 werden bij het definiëren van de doelgroep vier typen huishoudens onderscheiden op basis van leeftijd en huishoudensituatie. Een jaar later is de doelgroep opnieuw gedefinieerd waarbij niet meer gekeken wordt naar leeftijd en het type huishouden, maar naar een inkomensgrens van €33.000,=. De aanhoudende crisis wordt genoemd als derde ontwikkeling. Deze duurt langer, is ingrijpender en heeft meer effect op de woningmarkt dan verwacht (Wester et al., 2013). Tot slot is de koopwoningmarkt door verschillende maatregelen, waaronder de nieuwe hypotheekregels, minder toegankelijk geworden (Rijksoverheid, n.d.b).

Door deze ontwikkelingen, in het bijzonder de bredere afbakening van de doelgroep, de aanhoudende crisis en de beperkte toegankelijkheid van de koopwoningmarkt is het aannemelijk dat er, ondanks de beperkte groei van het inwoneraantal, een grotere behoefte is aan betaalbare huurwoningen. De gemeente Assen gaat uit van een benodigde toevoeging van circa 400 sociale huurwoningen in de periode tot 2020 (Wester et al., 2013). Vanwege dit volkshuisvestelijke belang en om de gebiedsontwikkeling van de gemeente Assen een 'boost' te geven, heeft de gemeenteraad toegestemd met het realiseren van sociale huurwoningen door de gemeente Assen zelf (Gemeente Assen, 2013). De wijze waarop deze realisatie tot stand is gekomen wordt

behandeld in de volgende paragraaf. Daarbij wordt toegespitst op de condities en voorwaarden die benoemd zijn in hoofdstuk 2.

### **5.3 Gemeentelijk woningbedrijf gemeente Assen**

In hoofdstuk 2, het theoretisch kader van dit onderzoek, zijn meerdere voorwaarden en condities benoemd die verdere analyse behoeven in relatie tot de wenselijkheid en effectiviteit van de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen. In deze paragraaf zal op basis van documenten en interviews een analyse worden gemaakt van de wijze waarop het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen functioneert. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende voorwaarden en condities, namelijk: financiën, toezicht, kwaliteit, beheer, exploitatie en expertise.

#### *Financiën*

Zoals aangegeven in de vorige paragraaf heeft de gemeente Assen in 2013 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de woningmarkt te stimuleren door middel van het ontwikkelen en realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering. De gemeente Assen concludeerde dat verschillende ontwikkelingen een toevoeging van de sociale woningvoorraad vragen van circa 400 woningen. Desondanks heeft gemeenteraad in een raadvoorstel voorgesteld om te starten met het bouwen van 36 sociale huurwoningen vanwege een aantal redenen. Als eerste reden stelt de gemeenteraad dat het onduidelijk is hoe de investeringsruimte van woningcorporatie Actium er voor de komende periode uit zal zien. Als tweede reden wordt de actualisatie van het Woonplan genoemd. Op basis van het Woonplan worden de prestatieafspraken geactualiseerd en kan beter inzichtelijk worden gemaakt hoe groot het tekort aan sociale huurwoningen is. Daarnaast geeft de gemeenteraad aan dat het niet ondenkbaar is dat andere partijen zullen inzetten op het realiseren van sociale huurwoningen en als

laatste reden geeft de gemeenteraad aan dat een project met 36 woningen meervoudig onderhands kan worden aanbesteed (Gemeente Assen, 2013). Wanneer de gemeente Assen meer dan 36 woningen gaat bouwen zal het drempelbedrag van € 3 miljoen worden overschreden en zal de opdracht openbaar moeten worden aanbesteed. Openbare aanbesteding maakt het minder eenvoudig om de lokale werkgelegenheid een impuls te geven. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven wil de gemeente Assen het project ook gebruiken om de lokale werkgelegenheid een 'boost' te geven (Wester et al., 2013).

De financieringsbehoefte van de 36 sociale huurwoningen is geraamd op € 5.580.000. De realisatie van de woningen verloopt in twee jaar. Dat zorgt voor een financieringsbehoefte van circa € 2,8 miljoen per jaar. De gemeente Assen blijft met haar financieringsbehoefte onder het drempelbedrag van € 3 miljoen en kan daardoor de opdracht meervoudig onderhands aanbesteden. De heer van der Duim, projectleider bij de gemeente Assen geeft aan dat voor de financiering van de woningen tegen gunstige tarieven geld geleend kon worden bij de Bank voor Nederlandsche Gemeenten (BNG). Daarnaast had de gemeente recentelijk maatschappelijk vastgoed verkocht aan een belegger omdat de gemeente Assen op dat pand geen rendement kon maken. Een belangrijk financieel uitgangspunt is dat er een sluitende woning- en vastgoedexploitatie moet worden opgesteld. Mocht het gemeentelijk woningbedrijf in Assen verlies leiden of kampen met andere financiële tegenvallers dan mag dit niet worden afgewenteld op de algemene middelen van de gemeente Assen (Gemeente Assen, 2013). Daarnaast wordt ingezet op een kostendekkende exploitatie. Dat wil zeggen dat de kosten van het project terugverdiend moet worden uit de verhuur van de woningen. Verderop in deze paragraaf zal duidelijk worden dat gemeente Assen ingezet heeft op zeer energiezuinige woningen, wat zorgt voor een verhoging van de

stichtingskosten. De huurder is door deze energiezuinige aanpassingen goedkoper uit, maar de verhoogde stichtingskosten mogen niet doorberekend worden aan de huurder. Dit kan bij het inzetten op een kostendekkende exploitatie zorgen voor een financieel risico.

De gemeente Assen heeft door middel van verschillende financiële 'instrumenten' gepoogd dit risico te verkleinen. Als eerste instrument geeft de heer van der Duim aan dat er gebruik is gemaakt van een alternatieve vorm van aanbesteding. De gemeente heeft in de aanbestedingsprocedure haar maximale budget en de minimale eisen aangegeven. De minimale eisen gingen in op de vierkante meters, de duurzaamheidsaanduiding van de EPC-eis, de ruimtelijke en stedenbouwkundige inbedding en het SROI-vraagstuk. De EPC-eis gaat in op de energieprestatie van gebouwen en is in het bouwbesluit vastgelegd op 0,4 in 2015. Wat betreft het SROI-vraagstuk geeft de heer van der Duim aan dat er gebruik gemaakt moet worden van mensen die zeer slecht inzetbaar zijn in het arbeidsproces. Deze alternatieve vorm van aanbesteding heeft de uitdaging bij de markt neergelegd en die kwam met een sterk duurzaam en al eerder uitgevoerd plan. Doordat de aannemer dit plan al eerder had uitgevoerd waren de zogenaamde 'kinderziekten' verdwenen. Het plan bleef daardoor binnen het budget, gaat weinig hinder van faalkosten en meer/minder werk. De gemeente Assen heeft het beheer weggezet bij het commerciële vastgoedbedrijf Woonscan BV. Woonscan BV is een dochteronderneming van woningcorporatie Woonconcept<sup>1</sup>. Woonscan BV heeft de woningen in beheer tegen een gunstig tarief dus ook op die wijze heeft de gemeente het financiële risico weten in te perken. Verderop in deze

---

<sup>1</sup> Op basis van de nieuwe Woningwet mag Woonscan BV beheer voor derden blijven uitvoeren.

paragraaf wordt meer beschreven over het beheer en de exploitatie van de woningen.

De heer van der Duim geeft aan dat er weinig onderzoek is gedaan naar alternatieve financieringsmogelijkheden. Het ondersteunen van de corporaties in de gemeente Assen had een mogelijk alternatief kunnen zijn. Eén van deze mogelijkheden is het aanbieden van alternatieve financiering aan de corporaties. De gemeente kan een lening aantrekken bij de Bank van Nederlandsche Gemeenten (BNG) en deze doorlenen aan de corporaties. Echter zitten er voorwaarden verbonden aan het aanbieden van alternatieve financiering aan woningcorporaties. Woningcorporaties kunnen pas aanspraak maken op een alternatieve vorm van financiering wanneer het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) niet meer borg wil staan voor de leningen van de corporaties. Het weigeren van deze borging gebeurt wanneer de solvabiliteit van de corporatie onvoldoende is. Bij woningcorporatie Woonconcept die actief is in de gemeente Assen was dat in 2013 het geval. De gemeente Assen had een groot risico gelopen wanneer de gemeente zou besluiten deze corporatie te voorzien van een alternatieve financieringsvorm. Het verstrekken van garanties aan de BNG voor de corporaties was mogelijk een beter alternatief geweest. Het risico van verboden staatssteun kan vermeden worden wanneer de voorwaarden van deze garanties hetzelfde zijn al van particuliere investeerders (Wester et al., 2013). Dit had mogelijk een passend alternatief kunnen vormen.

De gemeente Assen was in eerste instantie voornemens om vanuit financieel economisch perspectief de woningen zo snel mogelijk te verkopen aan een belegger. Op deze manier kan de investering meerdere keren worden ingezet. De heer van der Duim geeft aan niet tot verkoop te zijn overgegaan vanwege het gunstige rendement van circa 4 procent dat wordt behaald op de woningen. Daarnaast

benadrukt de heer van der Duim dat de gemeente 'op meerdere borden' tegelijk heeft gespeeld door de verkoop van maatschappelijk vastgoed. Op deze manier kon de gemeentelijke begroting worden aangevuld en dat maakte de verkoop van de sociale huurwoningen niet meer noodzakelijk.

### *Toezicht*

Op basis van artikel 75 van de Woningwet mag de gemeente besluiten zelf te voorzien in sociale huurwoningen wanneer toegelaten instellingen niet voldoende in deze woningbehoefte kunnen voorzien. Echter kan het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen niet gezien worden als toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet. Het wettelijk kader waarin het gemeentelijk woningbedrijf opereert is daardoor beperkt. Het woningbedrijf moet zich houden aan de algemene regels die gelden voor gemeenten en voor het realiseren en verhuren van woningen, waaronder: de Gemeentewet, de Woningwet, de Huisvestingswet 2014, Huurwetgeving en Europese wetgeving. Voornamelijk regels rondom het houden van toezicht, die zwaar wegen bij de toegelaten instellingen, ontbreken voor het gemeentelijk woningbedrijf. Dit kan mogelijk zorgen voor een zwakke schakel in het functioneren van het woningbedrijf. Aan de ene kant zijn de 'lijnen' tussen de gemeente en het gemeentelijk woningbedrijf kort. Zoals besproken in paragraaf 3.3 zorgt dit voor minder problemen voor wat betreft informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. Aan de andere kant blijft de 'dubbele pet problematiek' waarin in het verleden veelvuldig over is gedebatteerd (zie paragraaf 2.1.1) hierdoor bestaan. De gemeenteraad die belast is met het interne toezicht op het woningbedrijf heeft zowel een kaderstellende als een controlerende taak. Om die reden blijft het probleem van een gemeente die toezichthouder is van zijn eigen uitvoering in stand.

De heer van der Duim vertelt over de 'dubbele pet problematiek' het volgende: "Als ik oprecht wil antwoorden dan zie ik intern, ik was verantwoordelijk voor het proces van het project, wel dat ik ben lastiggevallen door collega's die zeiden: 'Ik heb hier een onrendabele positie kun je me daar nu niet vanaf helpen? Ik krijg daar niet zo makkelijk een ontwikkelaar op'. Daar zit een dubbele pet, maar hoe erg is dat?". De heer van der Duim geeft aan dat ze het project zeer ambitieus hebben ingestoken en dat ze ontwikkeling in de nieuwbouwwijk Kloosterveen op gang hebben gebracht dat anders mogelijk stil was blijven liggen. De heer van der Duim noemt dit ook wel de 'vliegwielerwerking'. Doordat de gemeente Assen gestart is met het bouwen in Kloosterveen heeft dat anderen ook aangemoedigd om in die wijk aan woningbouw te doen. Het gemeentelijk woningbedrijf lijkt daardoor geschikt voor het aanjagen van innovatie of het tot stand brengen van experimenten, zoals ook door het NIROV werd verondersteld in 1988. De gemeente Assen heeft op een strategische en tactische manier de volkshuisvesting een 'boost' weten te geven in een periode waarin het voor andere partijen niet of nauwelijks mogelijk was. Op welke manier de gemeente de ontwikkeling heeft ingestoken wordt later in deze paragraaf beschreven.

Uit paragraaf 2.1.1 is duidelijk geworden dat het ontbreken van een duidelijk wettelijk kader voor verschillende partijen risico's met zich mee kan brengen. De gemeente Assen heeft deze risico's voor zichzelf weten in te perken door het gemeentelijke woningbedrijf anders in te richten dan in het verleden gebruikelijk was. In het verleden was het gemeentelijk woningbedrijf verantwoordelijk voor alle facetten die te maken hadden met het realiseren van sociale huurwoningen. Zoals eerder al werd aangegeven heeft de gemeente Assen het beheren, verhuren en bewaken van financiële zaken weggezet bij het commerciële vastgoedbedrijf Woonscan BV. Risico's die verbonden zijn aan het beheren van vastgoed,



waaronder mogelijke wanbetaling en wangedrag van huurders komen hierdoor voor rekening van Woonscan BV. De heer van der Duim geeft aan dat de gemeente Assen voor het realiseren van de 36 sociale huurwoningen meer een regierol op zich heeft genomen. Mogelijke risico's voor de huurders die kunnen worden veroorzaakt door het beperkte wettelijke kader zijn hierdoor niet weggenomen. De heer de Lange van Woonscan BV vermeldt dat het bedrijf het oordeel van de huurders zeer belangrijk vindt. De heer de Lange heeft om die reden aan de gemeente Assen aangegeven dat hij jaarlijks een enquête onder de huurders wil afnemen. De uitkomst van de enquête, waarin onder andere gevraagd wordt naar de kwaliteit van de dienstverlening van Woonscan BV, wordt gekoppeld aan de contractbespreking tussen beide partijen. Op deze manier krijgt de stem van de huurders van het woningbedrijf, die verder niet zijn meegenomen in het realiseren van het project, enige kracht. Aangezien de woningen nog geen jaar zijn verhuurd kan er nog geen uitspraak worden gedaan over hun oordeel over het gemeentelijk woningbedrijf. Verdere inspraak voor huurders, zoals via een huurdersorganisatie, heeft het gemeentelijk woningbedrijf niet. De meeste woningcorporaties hebben wel een huurdersorganisatie die de belangen van haar achterban behartigt. Dit is onder andere vastgesteld in de Woningwet en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV). Huurderorganisaties hebben het recht om commissarissen voor te dragen voor de RVC. Daarnaast voeren huurdersorganisaties overleg over het huurbeleid met de betrokken verhuurders, waarbij het onder andere gaat over huurverhogingsbeleid, mogelijke verkoopplannen en servicekostenbeleid (Woonbond, 2015b). Het is mogelijk dat de huurders van het gemeentelijk woningbedrijf hierdoor onvoldoende worden vertegenwoordigd.

### *Kwaliteit*

In paragraaf 2.1.1 werd duidelijk dat de kwaliteit van het

woningbezit van woningbedrijven uit het verleden vaak matig was. Het grootste deel van de woningproductie van deze woningbedrijven was gebouwd kort na de Tweede Wereldoorlog, waarbij ingezet werd op kwantiteit boven kwaliteit. Aan de bouw van de sociale huurwoningen in Assen is veel aandacht besteedt. Hiervoor is in de beginfase overleg gevoerd met de woningcorporaties omdat het bouwen van sociale huurwoningen voor de gemeente geen dagelijkse routine is. De gemeente Assen wilde daarom graag gebruik maken van de kennis en expertise van de corporaties die werkzaam zijn in de gemeente.



*Afbeelding 5: Nieuwbouwwoningen gemeente Assen (Aalbers, 2014)*

Wat betreft de kwaliteitseisen wordt er in de documentatie aangegeven dat er door de gemeente Assen ten minste dezelfde kwaliteit moet worden gebouwd als de woningcorporaties. Deze kwaliteitseisen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken die gemaakt zijn tussen de woningcorporaties en de gemeente Assen. Daarin is

vastgelegd dat er gewerkt moet worden aan een toekomstbestendige kwaliteit van woningen en leefomgeving. In andere woorden betekent dat, dat er ingezet moet worden op energiezuinigheid, duurzaamheid, gezondheid en levensloopbestendigheid. De gemeente Assen ziet daarin een voorbeeldfunctie weggelegd en heeft woningen willen realiseren met een lagere EPC dan in het Bouwbesluit staat voorgeschreven (Wester et al., 2013).

De heer van der Duim en de heer de Lange geven beide aan dat er een goede kwaliteit sociale huurwoningen door de gemeente Assen is gebouwd. Anders dan de gemeenteraad in 2013 heeft voorgesteld zijn er na de aanbesteding 30 sociale huurwoningen gebouwd. De heer de Lange geeft aan dat deze woningen veel pluspunten hebben. De woningen zijn goed geïsoleerd en hebben zonnepanelen. Deze zonnepanelen leveren circa 10.000 Kilowatt per jaar op en dat scheelt de huurders tussen de 50 en 120 euro per maand aan energielasten. De gebouwde woningen (zie afbeelding 5) hebben daarnaast een goede prijs/kwaliteit verhouding. De huur van de woningen zit op circa 60 procent van de maximaal redelijke huur. De heer de Lange geeft aan dat de huur van de woningen circa € 1100,= zou zijn op basis van het woonwaarderingstelsel. Daarnaast geeft hij aan dat corporaties gemiddeld 70 procent van de maximaal redelijke huur vragen. Door corporaties wordt dit ook wel het streefhuurpercentage genoemd (Aedes, 2016). Verondersteld kan worden dat de huurders van het gemeentelijk woningbedrijf voor een gunstige huurprijs in een luxere woning wonen.

De huur voor een hoekwoning van het gemeentelijk woningbedrijf ligt op € 710,= en van een tussenwoning op € 680,=. Wanneer de gemeente zou aansluiten bij het streefhuurpercentage van de corporaties, dan zouden de woningen boven de liberalisatiegrens uitkomen. De huurkosten voor deze vrijwel energieneutrale woningen zou rond de € 740,= euro moeten liggen om te kunnen

voorzien in een kostendeekkende exploitatie. De kosten die huurders besparen door deze energiebesparende maatregelen kunnen wettelijk gezien niet doorberekend worden (Wester et al., 2013). De gemeente Assen heeft daarin een financieel risico genomen. De heer van der Duim laat echter weten dat er op de woningen op dit moment circa 4 procent rendement wordt gemaakt en volgens de documentatie zou dat moeten zorgen voor een vrijwel sluitende exploitatie (Wester et al., 2013).

#### *Beheer/exploitatie*

Evenals de bouw is ook het beheer van de woningen door de gemeente aanbesteed. Naast Woonscan BV heeft ook woningcorporatie Actium, die de gemeente ook geadviseerd heeft bij het realiseren van de woningen, een offerte uitgebracht. Op het moment van de gunning werden de nieuwe regels rondom de Woningwet bekend en is beheer voor derden door woningcorporaties niet meer toegestaan. Alleen bij het huisvesten van vergunninghouders wordt hier een uitzondering op gemaakt. Woonscan BV was als dochteronderneming van Woonconcept een geschikte kandidaat en kon de woningen beheren tegen een gunstig tarief. De gemeente en Woonscan BV zijn door middel van een uitgebreid contract aan elkaar verbonden. Woonscan BV zorgt voor de verhuur van de woningen en heeft de woningen in beheer. Daarnaast bewaakt het bedrijf de financiële zaken rondom het beheer en verhuur van de woningen, waaronder het innen van de huren. Zoals eerder aangegeven geeft Woonscan BV meerdere keren per jaar een terugkoppeling aan de gemeente. De gemeente Assen heeft op deze manier veel risico's die verbonden zijn aan het beheer van de woningen weggelegd bij Woonscan BV.

Gekeken naar de principaal-agent relatie kan verondersteld worden dat de relatie tussen de principaal en de agent bij de gemeente Assen afwijkt van de relatie bij de gemeentelijke woningbedrijven

zoals deze is beschreven in paragraaf 3.3. Door het wegzetten van het beheer van de sociale huurwoningen bij Woonscan BV heeft de gemeente Assen als principaal in feite twee agents, het woningbedrijf en Woonscan BV. Zoals eerder aangegeven zorgt het verdelen van de volkshuisvestelijke taken er enerzijds voor dat de gemeente Assen minder risico loopt. Anderzijds moet er toezicht gehouden worden op een tweede agent die mogelijk haar eigen belangen nastreeft. De gemeente Assen kan hierdoor mogelijk meer hinder ondervinden van informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. Voor wat betreft de samenwerking tussen de gemeente Assen en Woonscan BV voorziet de heer de Lange hierin weinig risico's. De heer de Lange verwondert zich echter over het feit dat er geen aansluiting is gezocht bij het inschrijfbestand van de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente. De potentiële huurders hebben zich via een apart inschrijfsysteem moeten inschrijven. Aangezien de gemeente Assen grotendeels vanuit volkshuisvestelijke redenen gestart is met dit project, mede omdat de wachttijd voor het verkrijgen van een sociale huurwoning in de gemeente de afgelopen jaren door verschillende redenen sterk is opgelopen, is het opmerkelijk dat deze aansluiting bij de lokale corporaties niet is opgezocht.

Zoals beschreven in paragraaf 3.1 schakelt de principaal, in een 'zuivere' principaal-agent relatie, de agent in om een bepaalde taak zo goed mogelijk uit te voeren. Het belang van de principaal, de gemeente Assen, lijkt in deze situatie echter een belangrijke rol te hebben gespeeld. Enerzijds is het mogelijk dat de gemeente Assen, door middel van een eigen inschrijfsysteem, beter heeft willen inspelen op de woningbehoefte van haar inwoners. Anderzijds kan verondersteld worden dat de gemeente Assen met haar woningbedrijf meer inspraak heeft willen hebben in het selecteren van de toekomstige huurders. Wellicht hebben persoonlijke motieven of politieke belangen hierbij een belangrijke rol gespeeld.

De gemeente heeft op deze manier zelf kunnen bepalen aan welke geïnteresseerde de woningen toegewezen zouden worden. Het is aannemelijk dat, wanneer Woonscan BV de uitvoering van het beheer zelf had morgen vormgegeven, er aansluiting was gezocht bij het bestaande inschrijfsysteem van de woningcorporaties. Op die manier was het volkshuisvestelijke belang om de wachttijd voor de sociale huurwoningen te verlagen mogelijk beter vervuld. Het belang van de gemeente om zelf huurders te kunnen selecteren lijkt echter zwaarder gewogen te hebben dan het volkshuisvestelijke belang om deze wachttijd te verlagen.

#### *Expertise*

In paragraaf 2.1.1 werd aangegeven dat er in het verleden getwijfeld werd aan de expertise van de gemeenten wanneer het gaat om het realiseren en beheren van sociale huurwoningen. Zowel de heer van der Duim als de heer de Lange zijn er beide van overtuigd dat het bouwen van sociale huurwoningen geen kerntaak is van de gemeente. Wat betreft deze kerntaak veronderstelt de heer de Lange: "Gemeenten hebben dat ook niet voor niks afgestoten, ik vind niet dat het tot hun kerntaak behoort. Je ziet nu ook, de gemeente heeft woningen nu gebouwd en gefinancierd, dat hebben ze allemaal geregeld en vervolgens doen ze niks. Ze leggen het beheer bij iemand anders neer. Dat geeft al aan dat ze niet toegerust zijn op die vraag". Wat betreft het bouwen van de sociale huurwoningen geeft de heer de Lange aan dat de gemeente goede afspraken heeft gemaakt met de aannemer en een goede kwaliteit woningen heeft gebouwd. In dat opzicht vindt de heer de Lange dat de expertise wel bij de gemeenten aanwezig is.

De heer van der Duim vermeldt ook dat de gemeente voldoende kennis in huis heeft om het proces goed te sturen. Verder heeft de gemeente gebruik gemaakt van de kennis van gelieerde partijen, waaronder de woningcorporaties. De heer van der Duim heeft onder

andere de vraagspecificatie bij corporaties neergelegd en gevraagd waarin de corporaties de gemeente zouden kunnen verbeteren. Enerzijds is de kennis bij de gemeente aanwezig en anderzijds wordt geprobeerd de kennis aan te vullen door professionals.

Tot slot is er in relatie tot de hoofdvraag gevraagd naar de wenselijkheid en effectiviteit van het gemeentelijke woningbedrijf voor wat betreft het tekort aan sociale huurwoningen. De heer de Lange vindt de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een maatschappelijk wenselijke oplossing wanneer er een tekort is aan sociale huurwoningen. De heer van der Duim geeft aan dat hij de oplossing niet 'a priori' wenselijk vindt maar dat de lokale overheid zich verantwoordelijk moet voelen wanneer corporaties door marktwerking of regelgeving tijdelijk niet kunnen voorzien in de woningbehoefte. Met andere woorden, wanneer de tijdsgeest ernaar is, de marktwerking er aanleiding toe geeft en de regelgeving corporaties beperkt in hun investeringscapaciteit dan is de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf wenselijk. De heer van der Duim en de heer de Lange verschillen van mening wanneer het gaat om de effectiviteit van de oplossing. De heer de Lange vindt de oplossing niet effectief. Volgens de heer de Lange zijn de corporaties de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren. "Corporaties zijn daarop ingericht, die hebben de mensen daarvoor, die hebben daar veel ervaring mee". Daarnaast zouden de gemeenten zich moeten richten op hun kerntaken. Echter veronderstelt de heer de Lange dat het realiseren van sociale huurwoningen wel een goede signaalfunctie is geweest, omdat de ontwikkeling in Assen landelijke bekendheid heeft gekregen, waaronder bij Aedes. De heer van der Duim vindt de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf effectief wanneer de gemeente in staat is om vernieuwing aan te jagen. Hij ziet in de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een aanjaagfunctie weggelegd om

ook andere partijen enthousiast te maken om te investeren in een bepaald gebied.

#### **5.4 Conclusie**

In deze casestudy wordt antwoord gegeven op de vraag: *'Op welke manier functioneert het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen?'*. Voorafgaand aan de analyse, waarbij aandacht besteed is aan vijf voorwaarden en condities, is gekeken naar de aanleiding voor de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf in de gemeente Assen. Uit onderzoek dat is uitgevoerd in 2013 bleek dat door verschillende ontwikkelingen, waaronder het aanhouden van de crisis en de beperkte toegankelijkheid van de koopwoningmarkt, er een grotere behoefte was ontstaan naar betaalbare huurwoningen. Woningcorporaties konden niet voldoende in deze woningbehoefte voorzien doordat hun investeringsbudget door verschillende heffingen werd beperkt. De gemeente Assen heeft daarom besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren.

Het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen is in deze casestudy geanalyseerd op vijf voorwaarden en condities, namelijk financiën, toezicht, kwaliteit, beheer en expertise. Daarin is gebleken dat het nieuwe woningbedrijf in sommige aspecten verschilt van de gemeentelijke woningbedrijven uit het verleden. Allereerst verschilt de organisatievorm waarin het gemeentelijk woningbedrijf functioneert omdat het woningbedrijf het beheer heeft weggezet bij een commercieel vastgoedbedrijf. De relatie tussen de principaal en de agent bij de gemeente Assen wijkt daardoor af van de principaal-agent relatie bij de woningbedrijven uit het verleden omdat de gemeente Assen te maken heeft met twee agents, het woningbedrijf en Woonscan BV. Enerzijds worden door het wegzetten van het beheer enkele financiële risico's voor de gemeente Assen weggenomen, maar anderzijds zal de gemeente

door een tweede agent mogelijk meer hinder ondervinden van informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. Naast het wegzetten van het beheer, heeft de gemeente verdere financiële risico's willen inperken door in te zetten op een kostendekkende exploitatie. Wanneer het woningbedrijf verlies zou leiden dan mag dit niet worden afgewenteld op de algemene middelen van de gemeente Assen. Door in te zetten op nagenoeg energieneutrale woningen zijn de bouwkosten voor de sociale huurwoningen opgedreven. De gemeente Assen heeft hier een financieel risico genomen omdat hierdoor een onrendabele top ontstaat. Tot op heden lijken deze risico's te zijn ondervangen. De gemeente Assen geeft aan dat het woningbedrijf op dit moment een rendement maakt van circa 4 procent.

Het project is door de gemeente ambitieus ingestoken door in te zetten op energieneutrale woningen. Zowel de gemeente Assen als het commerciële vastgoedbedrijf Woonscan BV geven aan dat de kwaliteit van de woningen goed is. Om de woningen te realiseren heeft de gemeente overleg gevoerd met corporaties Actium en Woonconcept om op deze manier kennis en ervaringen op te doen. Voor wat betreft de proceskant geeft de gemeente Assen aan voldoende expertise in huis te hebben om het project op te zetten.

Wat niet verschilt van de gemeentelijke woningbedrijven uit het verleden is de manier waarop het toezicht is vormgegeven. Het gemeentelijk woningbedrijf is geen toegelaten instelling en het wettelijk kader is daardoor beperkt. Voor wat betreft de uitvoering ondervinden de gemeente en het gemeentelijk woningbedrijf mogelijk minder hinder in hun principaal-agent relatie omdat de lijnen kort zijn. Echter, kan verondersteld worden dat het systeem van corporaties beter is ingericht voor het realiseren, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Mede om die reden had Woonscan BV met de gemeentelijke sociale huurwoningen graag

willen aansluiten bij het bestaande inschrijfsysteem van de corporaties. De gemeente heeft echter besloten zelf de huurders voor de woningen te selecteren, mogelijk vanuit een persoonlijk of politiek belang. Verder hebben corporaties, naast een passend systeem, ook jarenlange ervaring. Daardoor zouden corporaties op een effectievere wijze kunnen voorzien in het aanbod aan sociale huurwoningen, dan de gemeentelijke woningbedrijven. Door het beperkte wettelijke kader blijft het probleem van een gemeente die toezichthouder van zijn eigen uitvoering is in stand en dat kan risico's vormen voor de gemeente, het gemeentelijk woningbedrijf en de huurders.

## 6. De huidige gemeentelijke woningbedrijven

*In hoofdstuk 2 is beschreven dat gemeentelijke woningbedrijven en woningcorporaties jarenlang naast elkaar Nederland hebben voorzien van voldoende sociale huurwoningen. Begin jaren '70 begint het bezit van de gemeentelijke woningbedrijven langzaam af te nemen. Hier liggen verschillende redenen aan ten grondslag. Enerzijds is de financiële positie van veel gemeentelijke woningbedrijven onvoldoende, anderzijds wordt er veelvuldig gedebatteerd over het ontbreken van een evenwichtige verdeling van taken tussen de gemeente en het woningbedrijf. In 1975 wordt de afbouw van de woningbedrijven versneld door de invoer van het Besluit Geldelijke Steun Volkshuisvesting (BGSV). In 1990 wordt er opnieuw gedebatteerd over het functioneren van de gemeentelijke woningbedrijven door de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig'. De hieruit voortkomende nota 'Gemeentelijke Woningbedrijven', waarin onder andere wordt aangegeven dat de uitvoerende taak volledig door de woningcorporaties moeten worden overgenomen, betekent het einde van de gemeentelijke woningbedrijven.*

*Wanneer de gemeente niet tot verzelfstandiging of het overdragen van woningen naar corporaties overging werden de gemeenten uitgesloten van subsidies voor nieuwbouw en woningverbeteringen. Ondanks het wegvallen van deze subsidies blijven enkele woningbedrijven bestaan. Nederland kent tot op heden vijf gemeentelijke woningbedrijven, namelijk in de gemeente Opmeer, de gemeente Koggenland, de gemeente Westvoorne, de gemeente Renswoude en in de gemeente Ameland. De beslissingen en opvattingen van deze gemeentelijke woningbedrijven en de wijze waarop deze woningbedrijven functioneren levert belangrijke informatie op voor dit onderzoek. Door het afnemen van interviews wordt deze informatie geïnventariseerd. Uiteindelijk zal antwoord worden gegeven op de vragen: 'Waaraan ontleen huidige woningbedrijven hun bestaansrecht? En op welke wijze functioneren deze woningbedrijven?'. De topiclijsten met vooropgestelde vragen is terug te vinden in bijlage 10. In bijlagen 11 t/m 13 zijn de bewerkte transcripties te vinden. In bijlage 14 is een overzicht te vinden van de labels die*

*voortkomen uit de geanalyseerde interviews. Deze labels zijn gekoppeld aan de topics zoals opgesteld in de topiclijst.*

*Het hoofdstuk begint met een korte geschiedenis over de huidige gemeentelijke woningbedrijven. Daarbij wordt beschreven wanneer de woningbedrijven zijn ontstaan en welke veranderingen de woningbedrijven hebben doorgemaakt. Vervolgens wordt de analyse van de huidige gemeentelijke woningbedrijven verder uitgewerkt waarbij aandacht wordt besteed aan: financiën, toezicht, kwaliteit, beheer/exploitatie en expertise. Het hoofdstuk sluit af met een conclusie.*

### 6.1 Bestaansrecht gemeentelijke woningbedrijven

De huidige gemeentelijke woningbedrijven zijn actief in relatief kleine gemeenten in Nederland. De gemeente Koggenland telt, van de vijf gemeenten waarin een woningbedrijf actief is, de meeste inwoners namelijk 22.470 (Gemeente Koggenland, 2016). De gemeente Koggenland is gelegen in Noord-Holland. Noord-Holland heeft nog een gemeente met een gemeentelijk woningbedrijf, namelijk de gemeente Opmeer. De gemeente Opmeer telt 11.375 inwoners (Provincie Noord-Holland, 2016). De gemeente Westvoorne, gelegen in de provincie Zuid-Holland, heeft ook een gemeentelijk woningbedrijf. Deze gemeente telt ruim 14.000 inwoners (Gemeente Westvoorne, 2016). De vierde gemeente met een gemeentelijk woningbedrijf is de gemeente Renswoude. De gemeente Renswoude is een van de kleinste gemeenten in Nederland en heeft circa 5000 inwoners (Gemeente Renswoude, 2016). De laatste gemeente met een gemeentelijk woningbedrijf is de gemeente Ameland, met 3.600 inwoners (Gemeente Ameland, 2016).

#### *Privatisering*

De gemeentelijke woningbedrijven zijn opgericht in de jaren '40 of '50. Van sommige gemeentelijke woningbedrijven is het exacte jaar van oprichting lastig te achterhalen door de fusies die er door

de jaren heen hebben plaatsgevonden. De woningbedrijven zijn veelal opgericht om de woningcorporaties bij te springen, zoals ook is aangegeven in paragraaf 2.1.1. De gemeentelijke woningbedrijven zijn vanwege verschillende redenen niet geprivatiseerd in de jaren '80/'90. De heer Duinker, werkzaam als Hoofd Civiele Techniek en Wonen bij het gemeentelijk woningbedrijf van de gemeente Opmeer (hierna: Woningbedrijf Opmeer), geeft aan dat het woningbedrijf financieel en beheer technisch altijd goed in elkaar heeft gezeten. Om die redenen was er in de gemeente geen aanleiding voor privatisering. De heer Meijners, werkzaam als Coördinator Vastgoed bij het gemeentelijk woningbedrijf van de gemeente Koggenland (hierna: Woningbedrijf Koggenland), geeft aan dat het woningbedrijf om financiële redenen niet is geprivatiseerd. De heer Meijners vermeldt dat de discussie rondom het privatiseren van het woningbedrijf door de jaren heen meerdere keren is gevoerd. In de meest recente discussie is de waarde van het woningbedrijf afgewogen tegen de marktwaarde. De verkoopwaarde van het woningbedrijf is een veelvoud van de marktwaarde, door de jaren heen is er geen partij geweest die het woningbedrijf voor die waarde wil kopen. De heer Meijners geeft aan dat er ook sociale redenen aangevoerd zijn om niet tot privatisering over te gaan. De gemeente Koggenland veronderstelde dat de gemeente door middel van een eigen woningbedrijf beter kon inspelen op de woningbehoefte van haar inwoners. Hier is een zekere parallel zichtbaar met de woningtoewijzing door het woningbedrijf van de gemeente Assen, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. De heer Meijners veronderstelt dat deze sociale redenen wel in mindere mate zijn aangevoerd door de gemeente Koggenland dan de financiële redenen. De heer Rozemeijer is werkzaam als interimmanager bij de gemeentelijke woningbedrijven van de gemeente Renswoude (hierna: Woningbedrijf Renswoude) en de gemeente Westvoorne (hierna: Woningbedrijf Westvoorne). Hij geeft aan dat het voornamelijk de bestuurlijke wil was die ervoor gezorgd heeft dat de

woningbedrijven niet geprivatiseerd zijn. De gemeenten wilden daar graag de 'vingers aan de knoppen houden'.

Net als in de gemeente Koggenland is ook in de gemeente Westvoorne de discussie gevoerd over mogelijke verkoop van het gemeentelijk woningbedrijf. Rond 2003 kampte de gemeente Westvoorne met een groot tekort aan starters- en seniorenwoningen. Om die reden wilde de gemeente Westvoorne het gemeentelijk woningbedrijf met haar werknemers verkopen aan een woningcorporatie, zodat er geld vrij zou komen om te investeren in nieuwbouwwoningen. Volgens het college van B&W had de verkoop van het woningbedrijf destijds geen prioriteit. Dezelfde discussie is rond 2011 gevoerd maar ook in 2011 is het niet gelukt om een koper voor het woningbedrijf te vinden. Vanaf 2014 probeert de gemeente Westvoorne de woningen aan de zittende huurders te verkopen. Het verkoopprogramma van 2014 omvat 650 woningen die tegen een kortingspercentage van 20% kunnen worden gekocht. Het verkoopprogramma richt zich op dezelfde doelgroep als die in aanmerking komt voor een sociale huurwoningen. Volgens de gemeente Westvoorne blijven de woningen daardoor voorzien in de behoefte naar sociale woningbouw (Gemeente Westvoorne, 2014a).

De woningbedrijven zijn door de jaren heen geprofessionaliseerd, verzelfstandigd en gaan transparanter te werk. Het transparanter te werk gaan zit hem voornamelijk in het wegnemen van de willekeur in de toewijzing. De heer Meijners geeft aan dat voorheen bepaald kon worden welke geïnteresseerde er wel of niet een woning kon krijgen. Dat is nu niet meer mogelijk doordat vrijwel alle woningbedrijven zijn aangesloten bij een gemeentelijk inschrijfsysteem. Daarbij wordt aansluiting gezocht met de woningcorporaties die werkzaam zijn in het gebied. Het woningbedrijf van de gemeente Renswoude is daarin een

uitzondering omdat er in de gemeente Renswoude geen woningcorporaties actief zijn. De gemeente Renswoude heeft daarom besloten aan te sluiten bij een regionaal inschrijfsysteem. De verzelfstandiging is bij Woningbedrijf Westvoorne een recente ontwikkeling. De gemeente wil het woningbedrijf intern verzelfstandigen zodat er financieel en organisatorisch een duidelijke scheiding komt tussen de algemene dienst en het woningbedrijf. De heer Rozemeijer geeft aan dat deze scheiding per 1 januari 2016 is vastgelegd. Bij de andere woningbedrijven is de organisatorische verwevenheid nog wel aanwezig. Veel ambtenaren die werkzaam zijn voor het gemeentelijk woningbedrijf zijn ook nog gedeeltelijk werkzaam voor de gemeente. Een meer nauwkeurige beschrijving van de organisatorische structuur en van de financiën van de woningbedrijven volgt in de volgende paragraaf.

## **6.2 Het functioneren van de gemeentelijke woningbedrijven**

De huidige gemeentelijke woningbedrijven hebben veel overeenkomsten in de manier van werken in vergelijking tot de woningbedrijven uit het verleden. In deze paragraaf worden de vijf condities waarop de woningbedrijven zijn geanalyseerd verder belicht.

### *Financiën*

De gemeentelijke woningbedrijven genereren, net als woningcorporaties, inkomsten uit huur –en verkoopopbrengsten. Deze inkomsten zijn terug te vinden op de gemeentelijke begrotingen. De heer Duinker geeft aan dat er bij het Woningbedrijf Opmeer sprake is van een geconsolideerde begroting. Dit is een aparte begroting binnen de gemeentelijke begroting van de gemeente Opmeer. De heer Meijners spreekt ook van een aparte begroting en geeft aan dat de begroting van het gemeentelijk woningbedrijf een integraal onderdeel is van de gemeentelijke

begroting. Alle gemeentelijke woningbedrijven betalen overheadkosten aan de betreffende gemeente. Deze kosten worden onder andere doorberekend in het salaris van de medewerkers van het woningbedrijf en het woningbedrijf leent geld van de gemeente tegen een hoger rentepercentage dan waartegen de gemeente een lening afsluit bij de BNG. De heer Meijners geeft aan dat de woningbedrijven op die manier een significant deel bijdragen aan de gemeentelijke begroting.

De gemeente kan formeel gezien aanspraak maken op het vermogen van de gemeentelijke woningbedrijven. De heer Rozemeijer geeft aan dat dat in het verleden veelvuldig is gebeurd. Het intern verzelfstandigen van de woningbedrijven maakt deze geldstromen transparanter en inzichtelijker maar sluit een dergelijk besluit van de gemeenteraad niet uit. De heer Duinker geeft aan dat dergelijke besluiten ook door de gemeenteraad in de gemeente Opmeer worden genomen. De heer Duinker benadrukt wel dat het bedrag dat door de gemeente wordt gebruikt voor volkshuisvestelijke doelen moet worden ingezet, bijvoorbeeld voor de verbetering van een basisschool. De heer Rozemeijer vermeldt deze voorwaarde niet en geeft aan dat de gemeenteraad ook andere besluiten mag nemen. Dergelijke besluiten zijn voor de politiek en het publiek tegenwoordig wel zichtbaarder en worden daardoor minder snel genomen. “Tk merk dat het ook niet of nauwelijks meer gebeurt”, aldus de heer Rozemeijer. Verondersteld kan worden dat dergelijke besluiten mogelijk ten koste gaan van de kwaliteit van de woningen of de kwaliteit van de dienstverlening van de gemeentelijke woningbedrijven. Anderzijds wordt dit geld wel gebruikt ten goede van de gemeenschap.

Bij minder gunstige omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer het gemeentelijk woningbedrijf verlies zou draaien, zou de betreffende gemeente op lange termijn het verlies van het gemeentelijk



woningbedrijf moeten en kunnen aanvullen. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1.2 was de financiële positie van de gemeentelijke woningbedrijven in het verleden niet altijd stabiel. De heer Meijners geeft aan dat deze discussie niet gevoerd wordt omdat Woningbedrijf Koggenland een eigen vermogen heeft waar het woningbedrijf op kan interen. De woningbedrijven van de andere gemeenten hebben ook voldoende eigen vermogen. De heer Meijners verwacht dat bij het halen van onrendabele resultaten voor een periode van twee of drie jaar de discussie rondom de verkoop van het woningbedrijf weer aan de orde zou komen. In ongunstige omstandigheden kan de waarde van het vastgoed wat de woningbedrijven in bezit hebben bij verkoop een mogelijk verlies van de woningbedrijven aanvullen. Afgezien daarvan kan dit voor de gemeenten wel zorgen voor een financieel risico.

#### *Toezicht*

Zoals eerder aangegeven in de casestudy van de gemeente Assen, kunnen de gemeentelijke woningbedrijven niet gezien worden als toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet. Het wettelijke kader waarin de gemeentelijke woningbedrijven opereren is daardoor beperkt. De heer Duinker en de heer Rozemeijer geven aan dat ze voor de inrichting van de activiteiten van de woningbedrijven het voorheen geldende BSSH hanteren. Woningbedrijf Opmeer is daarnaast lid van Aedes en doet mee aan visitatie. Het BSSH geeft de gemeentelijke woningbedrijven een richtlijn in wat de woningbedrijven behoren te doen. Daarnaast geeft het huurders meer inzicht in de activiteiten en prestaties van het woningbedrijf. De prestatievelden uit het BSSH, eerdergenoemd in paragraaf 2.1.3., gaan in op kwaliteit van de woningen, de leefbaarheid, wonen en zorg, het huisvesten van de doelgroep, het betrekken van bewoners bij beleid en beheer en de continuïteit financiën. De heer Meijners geeft aan dat het ontbreken van een uitgebreid wettelijk kader het woningbedrijf veel administratie

scheelt. Voor de inkadering van de activiteiten worden bij Woningbedrijf Koggenland de bepalingen uit de Huisvestingswet, Huisvestingsverordening en de Huurwet gehanteerd.

Net als bij de woningbedrijven uit het verleden ontbreken ook bij de huidige woningbedrijven regels rondom toezicht. Desondanks voorzien de heer Duinker en de heer Meijners geen risico's die hieruit kunnen voortvloeien voor de gemeente, het gemeentelijk woningbedrijf of voor huurders. Beide noemen het als voordeel dat de lijnen binnen de organisatie kort zijn. Deze gedachte komt overeen met principaal-agent relatie bij de gemeentelijke woningbedrijven die beschreven is in paragraaf 3.3. Een voordeel van deze korte afstand is dat het minder problemen geeft op het gebied van negatieve externe effecten en informatieasymmetrie. De heer Duinker geeft ook aan dat het woningbedrijf dicht op de gemeentelijke taken zit. Daarentegen worden problemen rondom het gebrek aan toezicht hierdoor niet weggenomen. Voor wat betreft het interne toezicht ontbreekt het bij de gemeentelijke woningbedrijven aan een Raad van Commissarissen, welke wel bij woningcorporaties aanwezig is. Bij het gemeentelijk woningbedrijf ligt de interne controle bij de gemeenteraad. Zoals eerder aangegeven is de gemeenteraad belast met zowel kaderstellende als controlerende taken. Op die manier blijft het vaststellen van kaders, de uitvoering van deze kaders en het toezicht op deze uitvoering aanwezig bij een organisatie. De heer Rozemeijer sluit daarbij aan en veronderstelt dat door deze interne afweging de risico's mogelijk groter kunnen zijn dan bij woningcorporaties.

#### *Kwaliteit*

Zoals eerder aangegeven in paragraaf 2.1.1 en in het vorige hoofdstuk was de kwaliteit van het woningbezit van de woningbedrijven uit het verleden vaak matig. De naoorlogse woningen werden in grote aantallen gebouwd waarbij er weinig

aandacht was voor kwaliteit. Vervolgens werd in paragraaf 2.1.2 aangegeven dat het bezit van de gemeentelijke woningbedrijven van 1975 geleidelijk afnam door de invoering van het BGSV. Door de Woningbedrijven Opmeer, Renswoude en Westvoorne zijn juist in die periode de meeste woningen gebouwd. De heer Duinker geeft aan dat dit verband houdt met de ontwikkelingen die de gemeente in die jaren heeft doorgemaakt. De heer Meijners geeft aan dat er geen zichtbare 'piek' is voor wat betreft de bouwproductie van de woningen maar dat de ontwikkeling een meer continue lijn heeft doorgemaakt.

Om de woningvoorraad up-to-date te houden zijn de woningbedrijven naast het beheren van bestaande bouw ook actief op het gebied van nieuwbouw. De heer Rozemeijer geeft aan dat Woningbedrijven Westvoorne en Renswoude met hun strategisch voorraadbeleid inzetten op 'nieuw voor oud'. Daarvoor sluiten de woningbedrijven aan bij het nieuwbouwprogramma van de gemeente. De heer Meijners geeft aan dat Woningbedrijf Koggenland graag zelf nieuwbouw wilde ontwikkelen maar dat zou speculatie met het geld van burgers in de hand werken. Om die reden is besloten om ook in de gemeente Koggenland aan te sluiten bij het nieuwbouwprogramma van de gemeente. Het totale aanbod ligt daar op dit moment op 850 woningen. De heer Duinker geeft aan dat Woningbedrijf Opmeer nog circa 20 woningen per jaar nieuw bouwt, het totale aanbod ligt daar nu op circa 900 woningen. Woningbedrijf Renswoude en Westvoorne gaan de komende jaren ook woningen bijbouwen. In de gemeente Renswoude heeft het woningbedrijf nu circa 450 woningen in bezit en in Westvoorne zijn dit er circa 1000.

In paragraaf 6.1 is aangegeven dat naast de gemeentelijke woningbedrijven, ook verschillende woningcorporaties in de gemeenten voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Op basis

van de nieuwe Woningwet moeten er tussen de corporaties en de gemeente 'verbeterde' prestatieafspraken worden gemaakt. De heer Rozemeijer geeft aan dat Woningbedrijf Westvoorne op dezelfde wijze prestatieafspraken met de gemeente maakt als met de woningcorporaties die actief zijn in het gebied. De heer Rozemeijer benadrukt daarbij het spreekwoord 'gelijke monniken, gelijke kappen'. Met andere woorden, het woningbedrijf is daar gelijk aan de drie woningcorporaties die actief zijn in het gebied. De heer Meijners geeft aan dat, voor wat betreft het maken van prestatieafspraken, Woningbedrijf Koggenland wordt 'samengevoegd' met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente. Deze woningcorporaties maken afspraken met de gemeente en nemen het gemeentelijk woningbedrijf hierin mee. Het is voor Woningbedrijf Koggenland wel mogelijk om invloed uit te oefenen op deze afspraken. In de gemeente Opmeer wordt nog gewerkt aan het opstellen van de prestatieafspraken. De heer Rozemeijer geeft aan dat in de gemeente Renswoude geen prestatieafspraken worden gemaakt met het woningbedrijf. Zoals eerder aangegeven is het woningbedrijf daar als enige verantwoordelijk voor het voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Het maken van prestatieafspraken is om die reden niet noodzakelijk.

Naast de corporaties en de gemeenten krijgen ook de huurders meer inbreng bij de 'verbeterde' prestatieafspraken. Het betrekken van de huurders bij beleidsveranderingen en kwaliteitsvraagstukken van het gemeentelijk woningbedrijf, gebeurt nog niet bij alle gemeentelijke woningbedrijven. De heer Meijners geeft aan dat de lijnen tussen het woningbedrijf en de huurders kort zijn en dat eventuele feedback of klachten het woningbedrijf via het klantportaal bereiken. Woningbedrijf Opmeer heeft een bewonerscommissie en de heer Duinker geeft aan dat er overleggen worden gevoerd met de bewoners. Daarbij benadrukt de heer

Duinker dat er maar weinig achterban is voor deze overleggen. Bij Woningbedrijven Westvoorne en Renswoude wordt de aankomende periode gekeken hoe bewoners beter betrokken kunnen worden bij het beleid. De heer Rozemeijer geeft aan dat er in de toekomst mogelijk meer bewonersoverleggen gaan plaatsvinden, voornamelijk bij grootschalig onderhoud of renovaties.

#### *Beheer/exploitatie*

Het beheer en de exploitatie van Woningbedrijf Westvoorne wordt op dezelfde wijze uitgevoerd als bij woningcorporaties. Bij dit woningbedrijf zijn voldoende ambtenaren werkzaam met verschillende achtergronden die het beheer van de woningen in goede banen kunnen leiden. Bij de andere drie woningbedrijven worden onderhoudswerkzaamheden uitbesteed. De woningbedrijven voeren voor wat betreft deze werkzaamheden alleen de regie. De heer Meijners geeft aan dat bij Woningbedrijf Koggenland in drukke perioden, bijvoorbeeld bij veel mutaties, voor kortere tijd extra 'werknemers' worden aangetrokken. Bij Woningbedrijf Koggenland worden de werkzaamheden uitgevoerd door slechts twee ambtenaren en daardoor blijft er ruimte om in drukke periode extra werknemers aan te trekken.

#### *Expertise*

In paragraaf 2.1.1 is aangegeven dat er in het verleden getwijfeld werd over de expertise van de ambtenaren die werkzaam waren voor de gemeentelijke woningbedrijven. De heer Duinker twijfelt of het ontbreken van expertise in het verleden daadwerkelijk een reden was om het woningbedrijf af te stoten. De heer Duinker veronderstelt dat expertise binnen een bedrijf te versterken is door de juiste mensen met het juiste functieprofiel aan te trekken. De expertise van de ambtenaren die werkzaam zijn voor Woningbedrijf Opmeer is volgens de heer Duinker goed op orde. Bij Woningbedrijf Koggenland is voor wat betreft de expertise een duidelijke scheiding

gemaakt tussen administratieve en begrotingtechnische zaken. De heer Meijners geeft aan dat, ondanks dat er maar twee ambtenaren werkzaam zijn, de expertise bij Woningbedrijf Koggenland ook in goede mate aanwezig is. Door het aantrekken van bepaalde software, onder andere voor het opzetten van een klantportaal, kan het woningbedrijf efficiënt te werk gaan. De heer Meijners geeft aan dat andere woningbedrijven erg geïnteresseerd zijn in de manier waarop Woningbedrijf Koggenland is ingericht en de wijze waarop de ambtenaren te werk gaan. De heer Rozemeijer verklaart ook dat er voldoende expertise aanwezig is bij Woningbedrijven Westvoorne en Renswoude om de woningbedrijven goed draaiende te houden.

Tevens is in relatie tot de hoofdvraag geanalyseerd in hoeverre het realiseren van sociale huurwoningen een taak is voor de gemeente en of de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf gezien wordt als een wenselijke en effectieve oplossing. De heer Duinker beargumenteert dat hij het realiseren van sociale huurwoningen goed binnen het takenpakket van de gemeente vindt passen. Veel taken van de gemeente sluiten hierop aan, bijvoorbeeld het beheer van de openbare ruimte. Daaruit komen werkzaamheden die, net als het realiseren van huurwoningen, de wijk bepalen. De heer Duinker geeft aan dat het op die manier ook gemakkelijker wordt om in te zetten op leefbaarheid. De heer Meijners vindt het realiseren van sociale huurwoningen geen kerntaak van de gemeente. De gemeente zou door middel van prestatieafspraken moeten waarborgen dat er voldoende wordt voorzien in sociale huurwoningen. De heer Rozemeijer sluit in zijn argumentatie daarop aan.

De meningen voor wat betreft de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als effectieve en wenselijke oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen zijn verschillend. De heer Duinker geeft aan dat de oplossing mogelijk wenselijk kan zijn wanneer

woningcorporaties niet in de behoefte aan sociale huurwoningen kunnen voorzien. Voor wat betreft de effectiviteit geeft de heer Duinker aan dat het opstarten van een nieuw woningbedrijf geen gemakkelijke opgave is. Bij de huidige gemeentelijke woningbedrijven is de expertise de afgelopen jaren gewaarborgd. Bij nieuwe woningbedrijven zal dit opnieuw moeten worden aangetrokken. Daarnaast moet er een nieuwe organisatie worden opgezet, terwijl er in de eerste jaren slechts een aantal woningen worden gebouwd. De heer Meijners ziet de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als een impuls. De heer Meijners geeft aan dat woningcorporaties niet gedwongen kunnen worden tot het realiseren van sociale huurwoningen, wanneer er onvoldoende investeringscapaciteit is. In deze ongunstige omstandigheden lijkt het de heer Meijners een wenselijke oplossing wanneer gemeenten daar 'hun nek voor uitsteken'. De heer Meijners benadrukt daarbij dat de organisatievorm die de gemeente Assen gekozen heeft daarin mogelijk heeft meest effectief kan zijn. Tot slot vindt de heer Rozemeijer de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf geen wenselijke en geen effectieve oplossing. Het blijft een 'aparte tak van sport' en de woningcorporaties, als professionals, zijn daarvoor de aangewezen partij. Als gemeente moet je alleen sturen op volkshuisvestelijke uitgangspunten.

### **6.3 Conclusie**

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag: *'Waarom ontnemen huidige woningbedrijven hun bestaansrecht? En op welke wijze functioneren deze woningbedrijven?'.* Voor wat betreft het bestaansrecht is gebleken dat de gemeentelijke woningbedrijven zijn opgericht in de jaren '40 en '50. Daar waar veel gemeentelijke woningbedrijven in de jaren '80 en '90 zijn geprivatiseerd, is bij de huidige gemeentelijke woningbedrijven besloten om dat niet te doen vanwege verschillende redenen. Bij Woningbedrijf Opmeer was er geen aanleiding tot privatisering omdat het woningbedrijf

financieel en beheertechisch goed in elkaar zat. De financiën worden ook als reden opgegeven bij Woningbedrijf Koggenland maar dan voornamelijk in relatie tot de verkoopbaarheid van het woningbedrijf. Het was voor de gemeente Koggenland aantrekkelijker om het woningbedrijf aan te houden dan om het te verkopen onder de marktwaarde. Sociale redenen hebben een kleine rol gespeeld bij het behouden van het woningbedrijf. Bij Woningbedrijf Westvoorne en Renswoude was voornamelijk de bestuurlijke wil om de 'vingers aan de knoppen' te houden de reden om niet tot privatisering over te gaan.

Gekeken naar het functioneren van de huidige gemeentelijke woningbedrijven zijn er enkele zaken veranderd ten opzichte van de woningbedrijven uit het verleden. Bij de analyse naar het functioneren van de woningbedrijven is aandacht besteed aan vijf voorwaarden en condities, namelijk financiën, toezicht, kwaliteit, beheer/exploitatie en expertise. Geconcludeerd kan worden dat de woningbedrijven door de jaren heen zijn geprofessionaliseerd, verzelfstandigd en dat de woningbedrijven transparanter te werk gaan. De huidige woningbedrijven kunnen gezien worden als een professionele partij waar het gaat om het realiseren van sociale huurwoningen. Beheertechisch lijken de woningbedrijven op woningcorporaties en is er voldoende expertise aanwezig om het beheer van de woningen in goede banen te leiden. Daar waar de kennis, expertise of mankracht van het woningbedrijf (tijdelijk) ontbreekt wordt extra kennis aangetrokken. De huidige woningbedrijven zijn daarnaast een gelijkwaardige, professionele partij ten opzichte van woningcorporaties, waar het gaat om nieuwbouwwontwikkelingen. Voor wat betreft de bestaande kwaliteit woningen kan geconcludeerd worden dat de woningvoorraad jonger is dat van de woningbedrijven uit het verleden. Daarnaast kan verondersteld worden dat door middel van nieuwbouw de kwaliteit van de woningen up-to-date wordt gehouden.

De woningen worden verdeeld door middel van een gemeentelijk of regionaal inschrijfsysteem en dat houdt de verdeling transparant en inzichtelijk. De verzelfstandiging is ook terug te vinden bij de voorwaarden financiën en toezicht. De woningbedrijven zijn financieel verzelfstandigd doordat de woningen een aparte begroting hebben binnen de gemeentelijke begrotingen. De woningbedrijven functioneren goed en hebben allen voldoende eigen vermogen om financiële risico's te dekken. Echter moet er een kanttekening gemaakt worden bij de financiële verzelfstandiging. De gemeentelijke woningbedrijven betalen overheadkosten en dragen op die manier een significant deel bij aan de gemeentelijke begroting. Daarnaast is het duidelijk geworden dat de gemeenteraad kan besluiten aanspraak te maken op het vermogen van de gemeentelijke woningbedrijven. Dergelijke besluiten kunnen mogelijk ten koste kunnen gaan van de kwaliteit van de woningen of de kwaliteit van de dienstverlening van de gemeentelijke woningbedrijven. Anderzijds wordt dit geld wel gebruikt ten goede van de gemeenschap, dat geldt ook voor de overheadkosten die door de gemeentelijke woningbedrijven worden betaald.

Wellicht komt dit ook voort uit het gegeven dat het woningbedrijf organisatorisch niet volledig verzelfstandigd is. Enerzijds brengt dit voordelen met zich mee voor wat betreft de principaal-agent relatie. Gemeentelijke woningbedrijven zullen weinig hinder ondervinden van informatieasymmetrie en negatieve externe effecten door de korte lijnen. Anderzijds kunnen mogelijke problemen die zich hebben voorgedaan in het verleden ook bij de huidige woningbedrijven een risico vormen. Voornamelijk het gebrek aan onafhankelijk intern en extern toezicht is risicovol. Het vaststellen van kaders, de uitvoering van deze kaders en het toezicht op deze uitvoering blijft aanwezig bij een organisatie. De mogelijkheid tot

een 'dubbele pet problematiek', die is beschreven in paragraaf 2.1.1, blijft hierdoor bestaan.

## 7. De terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf

*In de introductie van dit onderzoek is beschreven dat verschillende partijen twijfelen over de wenselijkheid en effectiviteit van de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen. Enerzijds zijn de twijfels gebaseerd op de problematiek die zich in het verleden heeft voorgedaan rondom het bestaan en functioneren van de woningbedrijven. Anderzijds zijn de twijfels gebaseerd op de huidige positie van de gemeenten. Er wordt door de partijen verondersteld dat gemeenten onvoldoende expertise in huis hebben om sociale huurwoningen te realiseren. Het verzelfstandigen van gemeentelijke woningbedrijven in de jaren '80 en '90 heeft ervoor gezorgd dat veel kennis is verdwenen bij de gemeenten. Deze kennis is overgedragen aan de woningcorporaties die het bezit van de woningbedrijven hebben overgenomen. Voor wat betreft de financiën, is niet alleen de positie van woningcorporaties de afgelopen jaren veranderd maar ook die van gemeenten. Door de crisis hebben veel gemeenten moeten bezuinigen en dit is ten koste gegaan van het eigen vermogen van de gemeenten. Het investeren in sociale huurwoningen in tijden van bezuinigingen zou om die reden geen juiste investering zijn.*

*Naast expertise en financiën worden door partijen meer redenen en condities bediscussieerd betreffende de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Deze redenen en condities worden toegelicht in dit hoofdstuk waarbij antwoord wordt gegeven op de vraag: 'Onder welke condities zien gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als wenselijke en effectieve oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?'. De topiclijsten met vooropgestelde vragen zijn terug te vinden in bijlagen 15, 18, 20, 22 en 24. In bijlagen 16, 17, 19, 21, 23 en 25 zijn de bewerkte transcripties te vinden. In bijlage 26 is een overzicht te vinden van de labels die voortkomen uit de geanalyseerde interviews. Deze labels zijn gekoppeld aan de topics zoals opgesteld in de topiclijst.*

*Het hoofdstuk begint met een terugblik naar de periode 2011-2014. De corporatiesector heeft in deze periode voor meerdere uitdagingen gestaan. In deze terugblik wordt ook teruggegrepen op de situatie zoals die zich heeft voorgedaan in de gemeente Assen. Vervolgens wordt er in paragraaf 7.2 een visie geschetst door landelijk werkzame partijen en organisaties met betrekking tot de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. In de analyse voor deze visie wordt aandacht besteedt aan de volgende voorwaarden en condities: financiën, toezicht, kwaliteit, beheer, exploitatie en expertise. Het hoofdstuk sluit af met een conclusie.*

### 7.1 Terugblik naar periode 2011-2014

Mevrouw Dassen, senior beleidsadviseur Woningcorporaties bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) verklaart dat woningcorporaties een turbulente tijd achter de rug hebben. Corporaties hebben de afgelopen jaren flink moeten bezuinigen door verschillende heffingen die zijn ingevoerd door het Rijk. In de periode 2011-2012 moesten corporaties een aanzienlijk bedrag betalen aan saneringsheffing vanwege het Vestia-debacle. In 2014 kwam daar nog een kostenpost bij, namelijk de verhuurderheffing. Deze heffingen hebben de investeringscapaciteit van corporaties in die periode beperkt. De heer van Halteren, manager Klant en Strategie bij woningcorporatie Actium te Assen, geeft aan dat Actium in die periode minder woningen heeft kunnen bouwen. Mevrouw Louwdijk, hoofd Zakelijke Klant en Verkoop bij woningcorporatie Woonconcept in Meppel (werkgebied gemeente Assen), sluit hierbij aan. Mevrouw Louwdijk geeft verder aan dat Woonconcept in dezelfde periode onder verscherpt toezicht lag vanwege een te hoge leningenportefeuille. Dit verscherpte toezicht geldt tot op heden nog steeds voor Woonconcept.

#### *Ontwikkeling door de gemeente Assen*

Gekeken naar de periode 2011-2014 is het plan en de realisatie van de gemeente Assen begrijpelijk, volgens mevrouw Louwdijk. Mevrouw Frissen en de heer Ravenstein, belangenbehartigers bij

Aedes, sluiten daarbij aan. De heer van Halteren is echter kritisch op de ontwikkeling van de gemeente Assen. De heer van Halteren beargumenteert dat de gemeente Assen niet alleen heeft gebouwd vanuit een volkshuisvestelijk belang en verklaart: “Ik vind dat wij hier geen tekort hebben hier in het Noorden. Waarom niet, wij hebben een gemiddelde wachttijd van ongeveer drie jaar. Dat is de inschrijftijd die mensen hebben gehad die een woning accepteren, dus niet de gemiddelde inschrijftijd. Het gemiddelde van drie jaar kent een hele grote spreiding. Op het moment dat ik die wachttijd door een groter aanbod naar beneden zou brengen dan zou automatisch ook leegstand ontstaan in minder populaire dorpen”. De heer Gaastra, consultant voor het Noorden bij de Woonbond, geeft aan dat er een tekort aan woningen is maar dan voornamelijk in het midden en westen van Nederland. De heer Gaastra sluit bij de heer van Halteren aan dat de gemeente Assen niet enkel heeft gebouwd vanuit volkshuisvestelijk belang. “Ik heb toch een beetje het gevoel van die discussie van toen overgehouden dat de gemeente met name gebouwd heeft uit een eigen belang en niet uit een volkshuisvestelijk belang. Het eigen belang omdat ze grond hadden waar ze niks mee konden, het eigen belang dat ze geld hadden wat tegenwoordig verplicht is om bij de Bank Nederlandse Gemeenten te stallen en dan moet je er rente over betalen in plaats van dat je rente krijgt en het belang van het inwoneraantal”. Gezien die redenen vindt de heer Gaastra het plan van de gemeente Assen wel een begrijpelijke keuze. De manier waarop de gemeente het project heeft ingestoken is volgens de heer Gaastra ook aan te bevelen aan andere gemeenten die om dezelfde redenen graag willen investeren. “Dan is het meer investeringsbeleid, vind ik, dan volkshuisvestingsbeleid”.

De heer van Halteren en mevrouw Louwdijk plaatsen kanttekeningen bij de manier waarop de gemeente Assen het project heeft ingestoken. Enerzijds zijn beide corporaties het erover

eens dat de kwaliteit van de woningen die de gemeente heeft gerealiseerd prima is. Daarnaast is ook de prijs/kwaliteit van de woningen goed. Anderzijds wordt getwijfeld of de gemeente het juiste product met de juiste prijs op de juiste locatie heeft gebouwd. Mevrouw Louwdijk geeft aan dat de woningen in de hoogste prijsklasse vallen en dat er op dit moment voornamelijk veel druk is op de goedkope huurvoorraad. Gekeken naar het beheer en de exploitatie van de woningen had de gemeente Assen, door beperkende regelgeving, geen andere mogelijkheid dan het beheer weg te zetten bij een commerciële partij. Mevrouw Dassen geeft aan dat er geen bezwaar is voor wat betreft de samenwerking tussen de gemeente en de markt. Transparantie over de geldstromen is daarbij wel erg belangrijk. Mevrouw Louwdijk vult daarop aan dat commerciële vastgoedbedrijven qua systeem ingericht zijn om deze werkzaamheden uit te voeren. Afgezien daarvan sluit mevrouw Louwdijk aan bij wat eerder genoemd is in paragraaf 5.3. De toewijzing van de woningen is volgens mevrouw Louwdijk niet op een transparante manier verlopen en dat zorgt voor willekeur. Er is geen aansluiting gezocht bij de inschrijfsystemen van de corporaties. De doelstelling van de gemeente, het verminderen van het tekort aan sociale huurwoningen, is volgens mevrouw Louwdijk niet gehaald.

Verdere meningen en opvattingen van Actium, Woonconcept, het ministerie van BZK en de Woonbond gaan in op de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf bekeken vanuit een breder perspectief. Daarin worden ook meningen en opvatting van Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) meegenomen. Dit bredere perspectief wordt beschreven in de volgende paragraaf.

## 7.2 Landelijke visie op de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf

Actium, de VNG en het ministerie van BZK geven aan dat de vraag naar sociale huurwoningen de afgelopen jaren sterk is gegroeid door meerdere redenen. Deze redenen worden hieronder uiteengezet:

1. De economische crisis heeft ervoor gezorgd dat de doorstroming naar de koopwoningmarkt volledig tot stilstand is gekomen. De doorstroming vanuit de huurwoningmarkt is hierdoor ook gestagneerd.
2. De doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning is de afgelopen jaren gegroeid. Door de crisis zijn veel mensen in inkomen achteruitgegaan en hebben daardoor aanspraak gemaakt op een sociale huurwoning. Daarnaast groeit de doelgroep vanwege de dubbele vergrijzing, waarbij het aandeel 80-plussers binnen de groep 65-plussers toeneemt (Nationaal Kompas Volksgezondheid, 2012). Verder heeft de stroom van asielgerechtigden naar Nederland ook gezorgd voor meer vraag naar sociale huurwoningen.
3. De decentralisaties hebben ervoor gezorgd dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. Het budget voor intramurale zorg is de afgelopen jaren sterk afgenomen. In de geestelijke gezondheidszorg is dezelfde ontwikkeling gaande.

Aan de ander kant geeft de heer Linders, coördinerend senior Wonen bij de VNG, aan dat het investeringsbudget van corporaties de afgelopen jaren beperkt is. “Men zit nu wel weer in de lift (...) maar dat is per corporatie en per stad wel verschillend. Niet alle maatschappelijke opgaven die er liggen kan een corporatie accommoderen. Als je al die opgaven bij elkaar optelt dan, ik kijk dan ook met een schuin oog naar een verhuurderheffing die 1,7

miljard eruit haalt, dan is dat toch geen rooskleurig plaatje”. Mevrouw Dassen sluit daarop aan en beargumenteert dat corporaties een turbulente periode achter de rug hebben. Desondanks staan de corporaties er sinds eind 2015 financieel weer goed voor. “Ze hebben een aantal jaar, echt allemaal, de huur flink omhooggetrokken, hebben op hun lasten flink bezuinigd en hebben weinig investeringen gedaan. Als je het sectorbeeld van de Autoriteit Woningcorporaties van december 2015 leest dan zie je gewoon dat corporaties er financieel eigenlijk heel goed voorstaan. Ook in scenario’s dat ze lagere huurverhogingen doorvoeren en weer meer gaan investeren, staan ze er nog steeds goed voor”. Om die reden hebben de gemeente Zwolle en Almere geconcludeerd niet over te gaan op het realiseren van sociale huurwoningen. De corporaties in de gemeente Zwolle en Almere hebben voldoende investeringscapaciteit om te voorzien in sociale huurwoningen. Zoals eerder aangegeven mogen gemeenten, op basis van artikel 75 van de Woningwet, alleen sociale huurwoningen realiseren wanneer corporaties niet voldoende in die volkshuisvestelijke behoefte kunnen voorzien. De gemeenteraden van beide gemeenten hebben daarom de initiatieven verworpen.

Terugkijkend naar de maatregelen vanuit het Rijk veronderstelt de heer van Halteren dat de maatregelen destijds zijn ingevoerd om de sociale huursector te verkleinen. De heer van Halteren beargumenteert betreffende het tekort aan sociale huurwoningen: “Ik denk dat die er inhoudelijk op sommige plekken is maar wij zitten ook met een sturing van het kabinet op de sector die heel duidelijk stuurt op het verkleinen van de sector en op het niet vergroten van het aantal sociale huurwoningen. Alles wat er nu gebeurt op het gebied van de woningmarktregio’s, waaronder het instellen van een verhuurderheffing, is gericht op het niet groter maken van de sociale huursector.” De heer van Halteren en de heer Linders geven daarbij aan dat het kabinet heeft vastgesteld dat er



geen tekort aan sociale huurwoningen is. Veel mensen die een sociale huurwoningen huren hebben daarvoor een te hoog inkomen, het zogenaamde scheefwonen. Mevrouw Dassen sluit daarop aan en geeft aan dat er nog steeds circa 400.000 mensen met een te hoog inkomen in een sociale huurwoningen zitten. Daarnaast wonen ook veel mensen in een relatief grote woning. Om het scheefwonen tegen te gaan zijn er door het Rijk verschillende maatregelen in de wet vastgelegd, waaronder de 'inkomensafhankelijke huurverhoging' sinds 2014 en het 'passend toewijzen' sinds dit jaar. Deze maatregelen moeten ervoor gaan zorgen dat huurders een huurwoning gaan huren die past bij hun inkomen. De heer van Halteren geeft echter aan dat het nog enkele jaren kan gaan duren voordat het effect van de maatregelen zichtbaar zal worden.

Daarnaast geeft de heer van Halteren betreffende het tekort aan sociale huurwoningen aan dat het zeer belangrijk is om een langetermijnvisie te hebben. De toestroom van asielgerechtigden en de vergrijzing zorgen op dit moment voor een toestroom maar gekeken naar de lange termijn zijn deze 'stromen' onzeker. Het is mogelijk dat deze doelgroepen op korte of middellange termijn weer gaan uitstromen (PBL, 2013). Aangezien een woning een exploitatietermijn heeft van 50 tot 70 jaar zijn dit lastige ontwikkelingen voor corporaties om in hun woonbeleid rekening mee te houden. Mevrouw Dassen geeft aan dat het Woon Onderzoek Nederland (WoON), uitgevoerd door het Rijk, deze middellange en lange termijn ontwikkelingen wel probeert vast te leggen. Uit het onderzoek is gebleken dat er op dit moment een extra behoefte is aan sociale huurwoningen. Gekeken naar de middellange en lange termijn vindt er een verschuiving plaats richting de middel dure huurwoningen en de koopwoningen. "Dus de behoefte aan extra bouw, sociale nieuwbouw, die is echt maar beperkt. Wij zeggen ook voor de kortere termijn, dan zou je

onorthodox moeten denken. Bijvoorbeeld herbestemming van kantoren, mensen gezamenlijk huisvesten".

Rekening houdend met deze landelijke ontwikkelingen zal de wenselijkheid en effectiviteit van de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf worden geanalyseerd. Zoals eerder aangegeven wordt daarbij aandacht besteedt aan de volgende voorwaarden en condities, namelijk: financiën, toezicht, kwaliteit, beheer, exploitatie en expertise.

#### *Financiën*

Mevrouw Frissen en de heer Ravenstein vinden het bijzonder zinnig wanneer gemeenten, in tijden waarin corporaties het moeilijk hebben, alle mogelijkheden verkennen. Aanvulling of ondersteuning aan de sociale sector door marktpartijen of door overheden zouden mogelijkheden kunnen zijn. Of het investeren in sociale huurwoningen in tijden van bezuinigen een juiste investering is vinden mevrouw Frissen en de heer Ravenstein een lastige vraag. "Wonen is een primaire levensbehoefte, ik vind dat gemeenten in principe een uitspraak moet doen of er in die primaire levensbehoefte in hun gemeente wordt voldaan. Als het antwoord daar nee op is, dan kan ik me voorstellen dat gemeenten zeggen: 'We vinden dit zo belangrijk dat we daarom voor deze oplossing kiezen'". De heer Linders geeft ook aan dat de gemeenten op het gebied van financiën prioriteiten moet stellen. "Het is natuurlijk altijd een keuze, gaan we een bibliotheek vernieuwen, huizen bouwen, de straat poetsen of het groenbeheer. Daar gaat dit natuurlijk gewoon in mee. In die zin wil je het natuurlijk gewoon door de corporatie laten doen. Dan wordt het betaald door een ander en kun je je eigen portemonnee aan iets anders besteden". De heer van Halteren vult daarop aan dat de kerntaken van de gemeenten, taken zijn waar moeilijk rendement op gemaakt kan worden. Daarnaast levert, zoals aangegeven in paragraaf 7.1, het

geld wegzetten bij de Bank Nederlandse Gemeenten ook geen rendement op. Investeren in vastgoed door gemeenten is om die reden een gunstige investering.

Investeren in vastgoed is echter niet zonder risico, beargumenteerd mevrouw Dassen. De risico's zijn mogelijk wel te overzien omdat de investering in circa 50 jaar moet worden terugbetaald. Daarnaast zal het bij gemeentelijke woningbedrijven niet meteen gaan over grote aantallen sociale huurwoningen. Wanneer het aantal woningen toeneemt wordt het financiële risico voor gemeenten groter. Mevrouw Dassen vult daarop aan dat de corporatiesector beter is ingericht voor het realiseren van sociale huurwoningen dan de gemeentelijke sector. Dat komt voornamelijk door het feit dat corporaties niet failliet kunnen gaan. Wanneer een gemeentelijk woningbedrijf failliet gaat kan het verlies, door gebrek aan volledige scheiding, worden bijgeboekt door de gemeente. Dit kan mogelijk ten kosten gaan van andere maatschappelijke opgaven.

Wanneer gemeenten besluiten de sociale huursector een impuls te geven zijn er, wat betreft financiën, meerdere alternatieven. De heer van Halteren en de heer Linders geven aan dat gemeenten de mogelijkheid hebben om grond tegen een sociale prijs te verkopen aan woningcorporaties. Corporaties zouden op die manier makkelijker kunnen investeren in sociale huurwoningen. Gemeenten kunnen daarnaast met hun woonvisie aansluiting zoeken bij andere corporaties. Mevrouw Dassen geeft aan dat er in de wet ruimte is voor 'matching', waardoor geldstromen dwars door het land kunnen. Partijen beargumenteren dat, afgezien van de mogelijk geringe financiële risico's, dergelijke problemen eerst opgelost moeten worden door de markt, dan door corporaties en als laatste door overheden.

### *Toezicht*

Zoals aangegeven in de vorige hoofdstukken geeft de wet ruimte voor het realiseren van sociale huurwoningen door gemeenten onder enkele voorwaarden. Mevrouw Dassen stelt dat het wettelijk kader dat van toepassing is op gemeentelijke woningbedrijven verder erg marginaal is. "Ons systeem, onze regelgeving, onze Woningwet, past heel slecht hierop dat houdt hier eigenlijk geen rekening mee. Ons hele systeem is niet meer ingericht op dat een gemeente dit zelf doet. Je hebt dan als overheid of toezichthouder heel weinig bevoegdheden om in te grijpen. Je zou het eigenlijk moeten voorkomen". De gemeenten hebben hun eigen gemeentelijke controles, waaronder de eigen rekenkamer en het eigen gemeentelijk toezicht. Die controles zijn echter niet zo gespecialiseerd als de controles en het toezicht waar woningcorporaties tegenwoordig onder vallen. De heer Linders sluit daarbij aan en veronderstelt dat het toezicht op woningcorporaties zeer uitgebreid is. Daarentegen merkt de heer Linders op dat de regelgeving die geldt voor gemeenten ook uitgebreid is. "Ze zijn natuurlijk democratisch gelegitimeerd, ze worden in die zin door de raad gewoon goed gecontroleerd. Formeel is er geen toezicht, maar ze zitten natuurlijk zo ingebed in de gemeentelijke regelgeving dat ze op dat punt ook gewoon netjes moeten blijven. Het is geen nadeel dat er geen toezicht is op het gemeentelijk woningbedrijf, nee."

De heer Ravenstein en mevrouw Frissen zien de 'dubbele pet problematiek' zich mogelijk wel herhalen wanneer het gemeentelijk woningbedrijf terugkeert. Zoals aangegeven in hoofdstuk 5 en 6 wordt dit veroorzaakt doordat het vaststellen van kaders, de uitvoering van deze kaders en het houden van toezicht op deze uitvoering worden geregeld binnen één gemeentelijk bedrijf. In hoofdstuk 3 is aangetoond dat het tot stand brengen van deze taken binnen één organisatie voordelen kan hebben voor de uitvoering van de visie. De heer van Halteren beargumenteert dat deze

voordelen niet opwegen tegen het gebrek aan functiescheiding. De kwalitatieve opzet van het toezichtmodel op corporaties is volgens de heer van Halteren sterk verbeterd. Het is voor corporaties niet meer mogelijk om bepaalde zaken niet meer aan de toezichthouder te tonen. Mevrouw Louwdijk sluit daarbij aan en geeft aan dat een kwart van de werkzaamheden van corporaties betrekking hebben op toezicht en controle. De omvang van deze werkzaamheden is groot doordat corporaties aan meerdere interne en externe partijen verantwoording moeten afleggen. Risico's door informatieasymmetrie of negatieve externe effecten veroorzaakt door corporaties zijn de afgelopen jaren door het verscherpte toezicht mogelijk verkleind. De heer van Halteren en mevrouw Louwdijk twijfelen of het gebrek aan functiescheiding bij gemeenten directe risico's met zich mee zal brengen. Mevrouw Louwdijk geeft aan dat de gemeente een solide partij is en gaat ervan uit dat gemeenten volgens een bepaald principe te werk gaan. De heer Gaastra sluit daarop aan en voorziet geen risico's omdat de gemeente een openbaar lichaam is. Voor de huurders van het gemeentelijk woningbedrijf ziet de heer Gaastra ook geen risico's.

Eventuele risico's kunnen worden ondervangen door het wettelijk kader dat van toepassing is op gemeentelijke woningbedrijven aan te passen. Mevrouw Dassen geeft aan dat een grote vlucht van het gemeentelijk woningbedrijf zal zorgen voor een politieke discussie. Het ministerie van BZK moet dan beslissen of de wetgeving zou moeten worden aangepast. De heer Ravenstein en mevrouw Frissen sluiten daarbij aan. "De politiek wil uiteindelijk grip houden op de wegk van, in hun ogen publieke middelen. Dus als het diffuus wordt waar publieke middelen worden ingezet dan zal de wetgever zich daarin aanpassen".

### *Kwaliteit*

Sinds de invoer van de nieuwe Woningwet werken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties op een andere manier samen. Op een gelijkwaardige basis worden er afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke opgave. Deze afspraken worden vastgelegd in zogenaamde prestatieafspraken. Op deze manier worden er heldere spelregels gevormd voor de sociale huursector. Dit zorgt voor het waarborgen van de kwaliteit van de sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's (Aedes, 2015a). Mevrouw Dassen stelt dat er door de invoer van de nieuwe Woningwet meer regie ligt bij de gemeenten. De gemeenten hebben meer mogelijkheden in handen. "Als de gemeente dat goed aanpakt en goed inzicht heeft in de behoefte dan kunnen ze dat gewoon hun woonvisie opschrijven. En dan moeten corporaties daar naar redelijkheid aan bijdragen. Dus een aantal jaren geleden had je ook een andere situatie, dat de corporaties alleen maar het gemeentelijk beleid in acht hoefde te nemen. Ze hadden veel meer vrijheid in waar ze zouden investeren en hoe ze hun gang zouden gaan. Dat is inmiddels aangepast."

De heer Linders sluit daarop aan en stelt vast dat er, op basis van de nieuwe Woningwet, door gemeenten wordt ingezet op drie zaken. Ten eerste wordt de positie van de gemeenten steviger neergezet. De gemeenten moeten sinds juli 2015 een duidelijke woonvisie kunnen neerleggen. Ten tweede moeten de corporaties hun taken breed kunnen oppakken. Mevrouw Dassen maakt hierbij een kanttekening een beargumenteert dat niet iedere opgave meer bij corporaties neergelegd kunnen worden. Het gaat daarbij voornamelijk om de niet-DAEB opgaven. DAEB opgaven zijn 'Diensten van Algemeen en Economisch Belang'. Onder deze opgaven vallen het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, het beheren van maatschappelijk vastgoed en investeren in leefbaarheid. De niet-DAEB opgaven, waaronder het bouwen van middel dure

huurwoningen, worden alleen door corporaties opgepakt wanneer de markt het laat afweten (Aedes, 2015a). Ten derde stelt de heer Linders dat er ingezet wordt om de transparantie van gegevens. Mevrouw Dassen geeft aan dat deze transparantie van gegevens steeds verder wordt uitgewerkt. “Binnenkort, ergens in juli, komt er een financieel kengetal, dat maken wij openbaar op onze site. Daarbij kun je beter zien hoe de financiële posten van de corporaties zijn en in hoeverre zij inderdaad kunnen investeren”.

Meerdere partijen aan tafel zorgen ook voor meerdere belangen aan tafel. Het maken van gelijkwaardige afspraken door de partijen is nieuw en sluit mogelijk niet volledig aan bij de voormalige organisatiestructuren. Afbeelding 3 op pagina 25 visualiseert dat bij het opstellen van prestatieafspraken spanningen kunnen ontstaan. De heer Gaastra, de heer Linders en mevrouw Dassen sluiten daarop aan. De heer Gaastra geeft aan dat veel prestatieafspraken terug te leiden zijn naar de ‘driehoek’ kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid. De belangen van de verschillende partijen kunnen daarbinnen verschillend zijn. “Huurders zitten op dit moment heel erg op de betaalbaarheid. De gemeenten zitten vaak op beschikbaarheid, dus het aantal woningen dat er is”. Corporaties zetten op dit moment in op duurzaamheid, dus de kwaliteit van de woningen. Mevrouw Dassen beargumenteert dat de ene opgave, de andere niet hoeft uit te sluiten. Door meer transparantie in gegevens zou de juiste discussie over de volkshuisvestelijke opgave boven water moeten komen. Wanneer er over de prestatieafspraken toch conflicten ontstaan is het mogelijk om naar de minister te stappen. De minister adviseert dan de partijen en neemt daarna een besluit.

De heer Linders ziet bij het maken van prestatieafspraken een mogelijke rol weggelegd voor het gemeentelijk woningbedrijf. “Gaan jullie maar investeren in je eigen voorraad, dat is goed voor

iedereen. Dan heb je dus minder capaciteit voor nieuwbouw maar dan pakken wij dat wel op. Zo’n afspraak kun je maken. Dan kan”. De heer Gaastra en mevrouw Dassen zien bij het maken van prestatieafspraken geen rol weggelegd voor het gemeentelijk woningbedrijf. Mevrouw Dassen geeft aan dat die organisatievorm niet is uitgewerkt in de nieuwe Woningwet. “Wij hebben niet uitgewerkt dat de gemeente dat zelf gaat doen. Dan moet de corporatie daar in redelijkheid aan bijdragen en als ze dat niet doet dan kun je een conflict opschalen. Dat kan de gemeente doen, dat is het spoor dat wij uitgereikt hebben en waarvoor op alles ook ingezet wordt. Het spoor dat de gemeente het zelf gaat doen, eigenlijk kennen we dat niet”.

#### *Beheer/exploitatie*

Voor wat betreft beheer en exploitatie hebben gemeenten bij het opstarten van een gemeentelijk woningbedrijf twee mogelijkheden. Zoals beschreven bij de huidige gemeentelijke woningbedrijven is het voor gemeenten mogelijk om het beheer van de sociale huurwoningen in eigen hand te houden. Alle risico’s met betrekking tot het beheer en de exploitatie van de woningen komen dan voor rekening van de gemeente. Om deze risico’s te verkleinen is het mogelijk om het beheer en de exploitatie weg te zetten bij een commercieel vastgoedbedrijf. De heer Gaastra geeft aan dat samenwerking tussen gemeenten en een commercieel bedrijf prima is, wanneer de kwaliteit van de dienstverlening, het onderhoud en de huurprijs op orde zijn. De heer Ravenstein en mevrouw Frissen sluiten daarbij aan maar zien wel een mogelijk risico voor huurders. Als voorbeeld wordt het doorvoeren van huurverhoging genoemd. Aangezien het wettelijk kader voor gemeentelijke woningbedrijven erg marginaal is, zijn de gemeenten vrij in het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging. De heer Gaastra sluit daarbij aan en geeft aan dat de huren in de commerciële sector hoger liggen dan in de corporatieve sector. Daarnaast geeft de heer Gaastra aan dat

huurders gebaat zijn bij een gemeentelijk of regionaal inschrijfsysteem. Mevrouw Louwdijk sluit daarbij aan en benadrukt dat deze aansluiting gezocht moet worden om willekeur te voorkomen. Verder voorziet de heer Gaastra geen risico's voor huurders van een gemeentelijk woningbedrijf ten opzichte van woningcorporaties.

### *Expertise*

Vrijwel alle partijen geven aan dat gemeenten niet voldoende expertise in huis hebben om op te treden als sociale verhuurder. Uitsluitend de heer Linders is ervan overtuigd dat er voldoende expertise bij gemeenten aanwezig is. "Natuurlijk kan een gemeente dat. De gemeente bouwt ook scholen en welzijnscentra. Dan moet een rijtje huizen ook wel te doen zijn. Die expertise is er". De heer van Halteren beargumenteert dat voorzien in voldoende sociale huurwoningen meer is dan alleen het realiseren van huurwoningen. "Corporaties staan ook voor prettige wonen in een leefbare omgeving en niet alleen het verhuren van bakstenen. Wij investeren ook in relatiebeheer, bewonersparticipatie en leefbaarheid binnen grenzen maar dat doet de gemeente niet. Die heeft daar het apparaat, de mensen en de competenties niet voor". De heer Ravenstein en mevrouw Frissen geven aan dat bij sommige gemeenten de experts op het gebied van volkshuisvesting de afgelopen jaren zijn wegbezuinigd of zijn overgegaan naar woningcorporaties. Mevrouw Dassen sluit daarbij aan en veronderstelt dat gemeenten door de jaren heen andere organisaties zijn geworden. "De echte expertise dat moet je helemaal optuigen. Dat moet je inhuren, dat heb je gewoon zelf niet. Misschien in de tijd van de gemeentelijke woningbedrijven in een bepaalde fase, maar die kennis is verloren gegaan". De gemeenten moeten zich inzetten op de regie, maar moeten de uitvoering bij de corporaties of bij de markt laten. "Verhuren is een vak", beargumenteert mevrouw Louwdijk. Servicekosten, huurcommissiezaken, mutaties,

aanpassingen in woningen, daar hebben gemeenten volgens mevrouw Louwdijk onvoldoende verstand van. Het verhuur wegzetten bij een commercieel vastgoedbedrijf zou deze kennis kunnen aanvullen.

Rekening houdend met de bovenstaande vijf voorwaarden en condities geven vrijwel alle partijen aan dat het realiseren van sociale huurwoningen door gemeenten niet wenselijk is. Het gebrek aan een passend wettelijk kader en de afwezigheid van voldoende expertise worden hierbij als redenen genoemd. Daarnaast is de situatie in de corporatiesector de afgelopen jaren veranderd. Corporaties staan er sinds de vaststelling van de saneringsheffing en de invoering van de verhuurderheffing beter voor en investeringscapaciteit is 'hersteld'. Verder lijkt er op de langere termijn meer vraag te komen naar middel dure huurwoningen en koopwoningen. In grote aantallen inzetten op sociale woningbouw door gemeentelijk woningbedrijven zal op de langere termijn niet aansluiten bij de vraag. De heer Linders veronderstelt daarbij dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf wenselijk zou zijn wanneer er noodzaak is en dat lijkt er op de langere termijn niet te zijn. De terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf kan, volgens meerdere partijen, in bepaalde vormen wel effectief zijn. De heer Ravenstein en mevrouw Frissen veronderstellen dat het gemeentelijk woningbedrijf mogelijk effectiever te werk kan gaan door de korte afstand tussen de gemeente en het woningbedrijf. "Hij kan effectief zijn als ik kijk naar de trackrecord van het gemeentelijk woningbedrijf, dat die waarschijnlijk heel effectief was in ongelofelijk snelle bouwproductie. Daar twijfel ik niet aan, misschien gaat dat wel sneller omdat je eigenlijk een besluitvormingsslag overslaat. De gemeente beslist en geeft in feite aan zichzelf de opdracht. De heer Ravenstein en mevrouw Frissen plaatsen daarbij ook een kanttekening. "Daar sluipt precies ook gelijk het gevaar in. Als je een korttermijnvisie hebt en je denkt ik

wil tijdens mijn periode gewoon twintig nieuwe woningen neerzetten en het maakt mij niet uit of die over vijftien jaar nog exploiteerbaar zijn. Dan is het dus niet zo effectief". Mevrouw Dassen sluit daarop aan en veronderstelt dat het gemeentelijk woningbedrijf alleen in hele kleine vorm en op korte termijn effectief kan zijn. Hierbij kan gedacht worden aan bouwen in een flexibele vorm of op een onorthodoxe manier.

### **7.3 Conclusie**

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag: *'Onder welke condities zien gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als wenselijke en effectieve oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?'.* De condities waarop de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf wordt geanalyseerd zijn gebaseerd op de literatuurstudie van hoofdstuk 2. Uit deze literatuurstudie is gebleken dat deze condities een belangrijke rol hebben gespeeld bij het analyseren van het gemeentelijk woningbedrijf in het verleden. De condities waarop de analyse wordt gebaseerd zijn: financiën, toezicht, kwaliteit, beheer/exploitatie en expertise.

Uit de voorgaande paragrafen is gebleken dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf op vrijwel alle condities risico's met zich mee kan brengen. Gekeken naar de financiën is gebleken dat het kiezen van de juiste prioriteiten door gemeenten zeer belangrijk is. Voornamelijk in tijden van bezuinigingen kan verondersteld worden dat investeren in sociale huurwoningen door gemeenten geen legitieme investering is. Daarnaast kan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf, door te investeren in vastgoed, mogelijk zorgen voor financiële risico's voor gemeenten. Gemeentelijke woningbedrijven genieten niet dezelfde bescherming als corporaties en kunnen failliet gaan. De verliezen van een woningbedrijf kunnen worden aangevuld door de gemeente en dat

kan mogelijk ten koste gaan van andere maatschappelijke opgaven. Anderzijds kunnen de financiële middelen van het woningbedrijf ingezet worden voor andere maatschappelijke opgaven en dat kan ten koste gaan van de kwaliteit van de woningen of van de dienstverlening van de woningbedrijven. Partijen veronderstellen dat gemeenten betere alternatieven hebben om de sociale huursector een impuls te geven. Met een gemeentelijke woonvisie aansluiting zoeken bij andere corporaties kan een passende oplossing zijn.

Niet alleen op het gebied van financiën maar ook op het gebied van toezicht kan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf zorgen voor risico's. Het wettelijk kader dat van toepassing is op de woningbedrijven is zeer marginaal. Enerzijds kan dit organisatorisch gezien voordelen hebben aangezien alle taken zich binnen één organisatie afspeelen. De gemeentelijke woonvisie kan daardoor mogelijk effectiever worden uitgevoerd. Anderzijds blijft het probleem van een gemeente die zowel toezichthouder als uitvoerder is in stand. Het aanpassen van het wettelijk kader kan hiervoor een oplossing kunnen zijn.

Naast mogelijke financiële risico's en risico's op het gebied van toezicht zorgt de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf ook voor risico's op het gebied van beheer en exploitatie. Deze risico's kunnen worden verkleind wanneer gemeenten het beheer en de exploitatie wegzetten bij een commercieel vastgoedbedrijf. De samenwerking tussen gemeenten en de markt lijkt geen directe risico's voor huurders te hebben. Daarbij is het belangrijk dat de kwaliteit van de dienstverlening, het onderhoud en de huurprijs op orde zijn. Daarnaast zou willekeur moeten worden voorkomen door aan te sluiten bij een gemeentelijk of regionaal inschrijfsysteem.

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet hebben de gemeenten meer regie in handen om de kwaliteit van de sociale huisvesting te waarborgen. Verondersteld wordt dat gemeenten op deze manier makkelijker hun woonvisie tot uitvoering kunnen laten komen. Het is daarbij volgens het ministerie van BZK niet uitgewerkt dat de gemeenten hun eigen woonvisie gaan uitvoeren. De gemeenten hebben voor deze uitvoering onvoldoende kennis en expertise in huis. Deze kennis is door de jaren heen verloren gegaan en overgevloeid naar de woningcorporaties en de markt. De kennis en competenties om de volkshuisvestelijke opgave in goede banen te leiden ligt bij die partijen. Wanneer de belangen van de verschillende partijen die bij de prestatieafspraken aan tafel zitten niet overeenkomen dan kan er een conflict worden opgeschaald. De minister adviseert dan de partijen en neemt een besluit.

Ondanks dat de risico's voor de verschillende condities grotendeels kunnen worden ondervangen, wordt door partijen geconcludeerd dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf niet geheel wenselijk is. Jarenlange ervaring, een uitgebreid toezichtkader en bescherming op financiën zorgen ervoor dat woningcorporaties de aanwezen partij zijn om te voorzien in sociale huurwoningen. Daarnaast lijkt de investeringscapaciteit van de corporaties voldoende te zijn hersteld om in deze volkshuisvestelijke opgave te kunnen voorzien. Gekeken naar de middel lange en lange termijn lijkt de volkshuisvestelijke vraag te verschuiven naar de middel dure huurwoningen en de koopwoningen. Verondersteld kan worden dat de sociale woningsector daardoor de komende periode beter in balans komt. Rekening houdend met deze ontwikkelingen, wordt de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf, op basis van enkele voorwaarden gezien als een effectieve oplossing. Door een kortere besluitvormingsslag kan het gemeentelijk woningbedrijf inspelen op tijdelijke demografische veranderingen, waaronder de toestroom van asielgerechtigden. Daarbij is belangrijk dat er op korte termijn

en in kleine vorm op een flexibele manier wordt voorzien in sociale woningbouw. Mogelijk kan deze woningbouw dan later aansluiting vinden bij nieuwe wensen vanuit de markt. Eveneens op korte termijn en in een kleine, flexibele vorm zijn de risico's die verbonden zijn met de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf niet uitgesloten.

## 8. Conclusie en aanbevelingen

*In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag die centraal heeft gestaan in dit onderzoek: 'Onder welke condities kan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf voorzien in een effectieve en wenselijke oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?'. Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn er vier deelvragen opgesteld:*

- 🏠 *Hoe heeft de sociale woningsector zich de afgelopen jaren ontwikkeld en welke rol speelde het gemeentelijk woningbedrijf daarin?*
- 🏠 *Op welke manier functioneert het nieuwe gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Assen?*
- 🏠 *Waaraan ontleen huidige woningbedrijven hun bestaansrecht? En op welke wijze functioneren deze woningbedrijven?*
- 🏠 *Onder welke condities zien gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf als wenselijke en effectieve oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?*

*De eerste deelvraag is beantwoord aan de hand van een literatuurstudie. Voor de tweede, derde en vierde deelvraag zijn er interviews afgenomen bij verschillende specialisten en professionals. De conclusies van de deelvragen geven samen antwoord op de centrale vraag uit dit onderzoek. Deze vraag wordt beantwoord in de eerste paragraaf. In de tweede paragraaf worden aanbevelingen gegeven voor mogelijk vervolgonderzoek. Het hoofdstuk sluit af met een reflectie.*

### 8.1 De terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf

Het gemeentelijk woningbedrijf kent een lange volkshuisvestelijke geschiedenis. Sinds begin 1900 voorzien gemeentelijke woningbedrijven samen met woningcorporaties in de behoefte naar sociale huurwoningen. Door de jaren heen is de bijdrage aan de woningproductie door beide partijen veranderd. Dit hield vaak verband met beleidsveranderingen of beleidsherzieningen. Net na

de Tweede Wereldoorlog was het aandeel van de gemeentelijke woningbedrijven aan de woningvoorraad het grootst. Vanaf begin jaren '70 is dit bezit van de woningbedrijven langzaam afgenomen. Verschillende redenen liggen hieraan ten grondslag. Er wordt in die periode veelvuldig gedebatteerd over het functioneren van de gemeentelijke woningbedrijven. De matige financiële positie en het ontbreken van een evenwichtige verdeling worden daarin vaak als punten aangevoerd. Vanaf 1975 zorgen verschillende besluiten en nota's ervoor dat de afbouw van de gemeentelijke woningbedrijven wordt versneld. In de nota 'Gemeentelijke Woningbedrijven', die wordt aangenomen in 1990, wordt aangegeven dat de uitvoerende taak volledig door de woningcorporaties moeten worden overgenomen. Uiteindelijk betekent dat het einde van de gemeentelijke woningbedrijven.

Vijf gemeentelijke woningbedrijven zijn ondanks het invoeren van de nota 'Gemeentelijke Woningbedrijven' blijven bestaan. Deze woningbedrijven zijn niet geprivatiseerd vanwege financiële, sociale en bestuurlijke redenen. De gemeentelijke woningbedrijven zijn geen zelfstandige entiteiten, maar hebben wel een eigen begroting. De financiële positie van deze woningbedrijven is sterk. Daarnaast is er bij de woningbedrijven voldoende expertise aanwezig om het beheer van de woningen in goede banen te leiden. Verdere risico's, die ook gezorgd hebben voor problemen bij de gemeentelijke woningbedrijven uit het verleden, zijn niet volledig te ondervangen. Ondanks dat de financiële positie van gemeentelijke woningbedrijven sterk is, zijn de woningbedrijven niet volledig financieel zelfstandig. De gemeente kan aanspraak maken op het vermogen van de woningbedrijven. Organisatorisch zijn de woningbedrijven ook niet volledig zelfstandig. Dit zorgt voor zowel voor- als nadelen. De korte afstand tussen de gemeente en het woningbedrijf zorgen voor een sterke principaal-agent relatie. De woningbedrijven ondervinden daardoor weinig hinder van



informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. Aan de andere kant zorgt het gebrek aan organisatorische scheiding mogelijk voor de zogenaamde ‘dubbele pet problematiek’. Het gemeentelijk woningbedrijf is geen toegelaten instelling en daardoor is het wettelijk kader beperkt. Het probleem van een gemeente die toezichthouder is van zijn eigen uitvoering en tevens zijn eigen kader stelt blijft op deze manier in stand.

Rond 2013 wordt door de gemeente Assen het gemeentelijk woningbedrijf nieuw leven ingeblazen. Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen en de beperkte investeringscapaciteit van woningcorporaties besluit de gemeente Assen zelf sociale huurwoningen te realiseren. De organisatievorm van het woningbedrijf in de gemeente Assen verschilt van de huidige woningbedrijven en de woningbedrijven uit het verleden. De gemeente heeft het beheer van de woningen weggezet bij een commercieel vastgoedbedrijf. Risico's omtrent het beheer worden hierdoor ondervangen. Door deze afwijkende organisatievorm is ook de relatie tussen de principaal en de agent bij de gemeente Assen veranderd ten opzichte van de huidige woningbedrijven en de woningbedrijven uit het verleden. De gemeente Assen heeft door het wegzetten van het beheer te maken met twee agents, het woningbedrijf en het commerciële vastgoedbedrijf Woonscan BV. Voor wat betreft de verhuur is er geen aansluiting gezocht bij het bestaande inschrijfsysteem van de corporaties. De gemeente heeft besloten zelf de huurders voor de woningen te selecteren, mogelijk vanuit een persoonlijk of politiek belang. Verder heeft de gemeente ingezet op een kostendekkende exploitatie. Mogelijk verlies mag niet afgewenteld worden op de algemene middelen van de gemeente Assen. Tot op heden lijken deze risico's te zijn ondervangen en is vastgesteld dat het gemeentelijk woningbedrijf circa 4 procent rendement maakt. De gemeente Assen heeft een ambitieus project gerealiseerd met dertig energiezuinige woningen. Gekeken naar het

proces was er bij de gemeente voldoende kennis en expertise in huis om het project in goede banen te leiden. Verdere kennis heeft de gemeente opgedaan door woningcorporatie Actium te betrekken bij het project. Terugkijkend naar de organisatievorm loopt de gemeente Assen dezelfde risico's als de huidige gemeentelijke woningbedrijven. De principaal-agent relatie is mogelijk sterker en zorgt voor minder risico's dan bij woningcorporaties, maar de ‘dubbele pet problematiek’ is nog niet ondervangen.

Zoals eerder aangegeven is er in het verleden veelvuldig gedebatteerd over de financiën, het toezicht, de kwaliteit, het beheer/exploitatie en de expertise van de gemeentelijke woningbedrijven. De condities waaronder de woningbedrijven uit het verleden functioneerden brachten risico's met zich mee. Gekeken naar de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf veronderstellen Aedes, de VNG, de Woonbond, het ministerie van BZK en de Drentse woningcorporaties dat het een moeilijke opgave is om deze risico's geheel te ondervangen. Enerzijds zorgt het gemeentelijk woningbedrijf als organisatievorm voor voordelen. Door de korte afstand tussen de gemeente en woningbedrijf ondervindt deze organisatievorm weinig hinder van informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. Anderzijds is het gebrek aan organisatorische scheiding en financiële zelfstandigheid niet zonder risico's. Daarnaast geven partijen aan dat de investeringscapaciteit van de corporaties voldoende is hersteld om in de toekomstige volkshuisvestelijke opgave te voorzien. Door demografische ontwikkelingen en doordat de vraag vanuit de markt verandert, lijkt het tekort aan sociale huurwoningen de komende periode af te nemen. Op de middel lange en lange termijn komt er meer vraag naar middel dure huurwoningen en de koopwoningen. Sociale huurwoningen bouwen op een onorthodoxe manier of in een flexibele vorm zou een oplossing kunnen zijn voor gemeenten met grote tekorten.

Door deze volkshuisvestelijke ontwikkelingen en doordat de condities waaronder het gemeentelijk woningbedrijf functioneert niet zonder risico's zijn, kan geconcludeerd worden dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf niet geheel wenselijk is. Onder enkele voorwaarden kan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf wel gezien worden als effectieve oplossing. Door een kortere besluitvormingsslag kan het gemeentelijk woningbedrijf snel inspelen op tijdelijke demografische veranderingen, waaronder de recente toestroom van asielgerechtigden. Bouwen binnen een korte termijn en in flexibele of onorthodoxe vorm is daarbij belangrijk. Mogelijk kan deze woningbouw later aansluiten bij de nieuwe wensen vanuit de markt. De risico's die verbonden zijn aan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf zijn ook in deze situatie niet uitgesloten.

### **8.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek**

In deze paragraaf worden aanbevelingen voor mogelijke vervolgonderzoeken gegeven. Aansluitend op dit onderzoek kan er evaluerend onderzoek gedaan worden naar de gerealiseerde ontwikkelingen in de gemeente Assen. In dit onderzoek is op basis van literatuur en informatie uit interviews verondersteld dat de gemeente Assen mogelijk risico's loopt door zelf sociale huurwoningen te realiseren. Door de casestudy te evalueren kan inzichtelijk worden gemaakt of de gemeente hinder heeft ondervonden van de voorziene risico's. Daarbij is het interessant om te onderzoeken welke maatregelen de gemeente heeft genomen om deze risico's te ondervangen.

Daarnaast kan er verdiepend onderzoek gedaan worden naar de 'nieuwe rol' van de gemeenten op basis van de nieuwe Woningwet. Uit dit onderzoek is gebleken dat veel kennis en expertise de afgelopen jaren bij gemeenten verloren is gegaan. Deze kennis en expertise is ook belangrijk voor het opstellen van beleid en een juiste woonvisie.

Het is mogelijk interessant om te onderzoeken op welke manier de 'nieuwe rol' van gemeenten in prestatieafspraken tot uitvoering komt. Afgevraagd kan worden of de gemeenten voldoende competenties hebben om een toekomstbestendige woonvisie op te stellen. Dit onderzoek kan gekoppeld worden aan de visie van de gemeenten op het tekort aan sociale huurwoningen.

Wanneer meerdere gemeenten besluiten om een woningbedrijf op te starten, bijvoorbeeld voor het bouwen in flexibele of onorthodoxe vorm, dan is het aan te bevelen om onderzoek te doen naar eventuele aanpassingen die gemaakt kunnen worden in de Woningwet. Wanneer de gemeentelijke woningbedrijven een grotere vlucht gaan nemen dan is het aan te bevelen om het beleid daarop aan te passen om eventuele risico's te kunnen ondervangen.

### **8.3 Reflectie**

In hoofdstuk 4 is de ideale onderzoeksituatie beschreven. In deze paragraaf wordt gereflecteerd op deze onderzoeksituatie. Daarbij wordt ingegaan op aanpassingen die in de loop van het onderzoek zijn gedaan en welke invloed deze aanpassingen hebben gehad op het uiteindelijke resultaat.

#### *Theoretisch kader*

Het theoretisch kader van dit onderzoek is opgesplitst in twee hoofdstukken. In hoofdstuk 2 is een historische beschrijving gegeven van de volkshuisvesting in Nederland. Deze beleidscontext heeft een goede basis gevormd voor het verdere onderzoek. Daarnaast konden er op basis van deze beleidscontext en de geanalyseerde resultaten, interessante vergelijkingen worden gemaakt met betrekking tot de volkshuisvesting en de gemeentelijke woningbedrijven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 de houding van de gemeentelijke woningbedrijven en de woningcorporaties verklaard aan de hand van de principaal-agent theorie. Neelen (1993) heeft in

zijn proefschrift de principaal-agent theorie toegepast op private en publieke non-profit organisaties. Het gebruik van deze theorie heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan dit onderzoek. Bij de analyse van de resultaten kon er regelmatig een terugkoppeling worden gemaakt met de belangrijkste kenmerken van deze theorie, informatieasymmetrie en negatieve externe effecten. De theorie is om die reden zeer bruikbaar geweest bij het verklaren van de relatie tussen het Rijk, de gemeenten, de corporaties en de gemeentelijke woningbedrijven.

#### *Casestudy gemeente Assen*

In paragraaf 4.1.2 is beschreven dat voor de invulling van de casestudy over de gemeente Assen, interviews zouden worden afgenomen met verschillende adviseurs en specialisten. De heer van der Duim gaf in het eerste interview voor deze casestudy aan dat interviews met meerdere ambtenaren niet zou leiden tot meer bruikbare informatie. De collega's van de heer van der Duim waren slechts beperkt betrokken bij de realisatie van de sociale huurwoningen. Om die reden zouden deze collega's voor veel vragen uiteindelijk weer terugkomen bij de heer van der Duim. Ondanks dat de heer van der Duim veel bruikbare informatie heeft gegeven is het toch mogelijk dat er informatie ontbreekt. Er zijn verschillende maatregelen genomen om dit te ondervangen. Allereerst is er, naast het interview met de heer van der Duim, informatie ingewonnen uit verschillende documenten van de gemeente Assen. Daarnaast is er een interview afgenomen met Woonscan BV, het commerciële vastgoedbedrijf dat voorziet in het beheer en de exploitatie van de gemeentelijke huurwoningen. Verder is er bij het afnemen van de interviews voor de derde en vierde deelvraag informatie ingewonnen over deze case. Deze informatie is gebruikt om een terugblik te geven op de situatie in Assen en gaf houvast voor het opstellen van de landelijke visie in paragraaf 7.2. Op deze manier is getracht een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de situatie

en de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek te waarborgen.

#### *Huidige gemeentelijke woningbedrijven*

Voor de derde deelvraag is informatie ingewonnen bij vier van de vijf gemeentelijke woningbedrijven. Zoals aangegeven in paragraaf 4.1.3 is er in verband met de beschikbare tijd gekozen om niet alle woningbedrijven te interviewen. Uit de resultaten is gebleken dat de manier van functioneren bij de gemeentelijke woningbedrijven vrijwel gelijk is. Het is aannemelijk dat het afnemen van een vijfde interview geen essentiële nieuwe informatie had opgeleverd. Om die reden kan verondersteld worden dat er een volledig beeld is geschetst van het bestaan en het functioneren van de gemeentelijke woningbedrijven.

#### *Terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf*

Het inventariseren van data voor de laatste deelvraag is uitgevoerd zoals geschetst in paragraaf 4.1.3. De gemeente Zwolle en Almere lieten echter weten geen bruikbare informatie te kunnen geven voor dit onderzoek. Het initiatief om te starten met een gemeentelijk woningbedrijf is daar niet verworpen vanwege mogelijke risico's maar vanwege het feit dat corporaties in de betreffende gemeenten voldoende investeringscapaciteit hadden. De respondenten lieten weten dat de mogelijkheid van een gemeentelijk woningbedrijf ambtelijk nooit uitvoerig is bestudeerd. Afgezien daarvan is er in deze deelvraag een breed en volledig beeld geschetst. Door interviews af te nemen met overkoepelende organisaties zijn de belangen en perspectieven van corporaties, gemeenten en huurders meegenomen in dit onderzoek.

#### *Datapreparatie*

Zoals beschreven in paragraaf 4.2 zijn de interviews opgenomen en letterlijk getranscribeerd. Het inplannen van deze interviews verliep

voorspoedig. De respondenten waren allen erg enthousiast en wilde graag meewerken aan het onderzoek. Het transcriberen van de interviews heeft veel meer tijd gekost dan gedacht. Een opname van een uur kost circa 6 uur om uit te typen. Het is vrijwel niet mogelijk om met de normale snelheid van de opname mee te typen. De interviews moesten daarom vertraagd worden afgespeeld. Na het transcriberen zijn de interviews gelabeld en gecodeerd. De gevormde coderingstabellen hebben een leidraad geboden voor het beantwoorden van de deelvragen. Het was niet mogelijk om voor iedere respondent of organisatie dezelfde topiclijst met vooropgestelde vragen te hanteren. De respondenten en organisaties hebben allemaal een andere achtergrond en zijn gespecialiseerd op andere vlakken. Grotendeels komen de vragen overeen maar er zijn ook vragen toespitst op bepaalde werkgebieden. Enerzijds heeft het interviewen van respondenten met verschillende achtergronden de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek vergroot. Door triangulatie, de ontwikkeling benaderen uit meerdere perspectieven en invalshoeken, is een volledig beeld van de werkelijkheid geschetst. Anderzijds was het, door het hanteren van verschillende topiclijsten en vragen, een lastige opgave om volledig uniforme labels toe te kennen aan de fragmenten. De betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek is daardoor mogelijk minder sterk. Om de deelvragen op een juiste manier te kunnen beantwoorden is er gebruik gemaakt van citaten. Het aanhalen van citaten is gebruikt ter ondersteuning en illustratie. Door het gebruik van citaten die voortkomen uit de letterlijke transcripties is er een zo volledig mogelijk antwoord gegeven op de onderzoeksvraag.

#### *Conclusie en aanbevelingen*

Zoals beschreven in paragraaf 4.1 is dit onderzoek uitgevoerd op basis van de 'gefundeerde theoriebenadering'. Er is gekozen voor deze inductieve, theoretische grondslag omdat er weinig

wetenschappelijk onderzoek gedaan is naar de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Deze manier van inductief onderzoek maakt het mogelijk om een nieuwe of vernieuwde theorie te vormen. Het gemeentelijk woningbedrijf en de manier waarop de woningbedrijven functioneren was in de theorie reeds bekend. Het is echter gebleken dat gemeentelijke woningbedrijven op een strategische en tactische manier de volkshuisvesting een 'boost' kunnen geven in een periode waarin dat voor andere partijen niet of nauwelijks mogelijk is. Het kan verondersteld worden dat dit de bestaande theorie heeft verrijkt. Deze verrijking heeft tevens een verrassende en onverwachtse wending gegeven aan dit onderzoek. Tijdens het afnemen de eerste interviews werd al snel duidelijk dat de respondenten de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf, om verschillende redenen, niet zagen als een wenselijke ontwikkeling. Het is aannemelijk dat deze ontwikkeling ook niet gezien zou worden als effectieve oplossing, omdat de risico's die verbonden zijn aan de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf niet geheel ondervangen kunnen worden. Door de korte besluitvormingsslag en de flexibiliteit van gemeenten is uit dit onderzoek echter gebleken dat de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf, onder enkele voorwaarden, wel gezien kan worden als een effectieve oplossing.

## Referenties

Aalbers (2014). *Nieuwbouw 30 duurzame huurwoningen Kloosterveste Assen*. Geraadpleegd op 14 mei 2016 via <http://www.aalbers.com/Nieuws/3526/Nieuwbouw%2030%20duurzame%20huurwoningen%20Kloosterveste%20Assen.html>

Actium (n.d.). *Plezierig, duurzaam, zorgeloos wonen... dát is Actium!* Geraadpleegd op 16 juni 2016 via [https://www.actiumwonen.nl/fileadmin/user\\_upload/Over\\_Actium/AC\\_corp\\_brochure.pdf](https://www.actiumwonen.nl/fileadmin/user_upload/Over_Actium/AC_corp_brochure.pdf)

Actium (2014). *Jaarverslag Actium 2014*. Assen: Actium

Aedes (n.d.). *Hoe zit het toezicht op woningcorporaties in elkaar?* Geraadpleegd op 3 februari 2016 via <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/corporatiestelsel/toezicht-op-woningcorporaties/toezicht-op-woningcorporaties.xml>

Aedes (2010). *Wat zijn derivaten?* Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/vestia/wat-zijn-derivaten-.xml>

Aedes (2012). *Vennootschapsbelasting en woningcorporaties*. Geraadpleegd op 22 juli 2015 via <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/fiscaliteiten--n-vp/vennootschapsbelasting-en-woningcorporaties.xml>

Aedes (2013a). *Zo werkt de verhuurderheffing*. Geraadpleegd op 22 juli 2015 via <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurderheffing/lagere-verhuurderheffing-in-rotterdam-zuid-en-kri.xml>

Aedes (2013b). *EIB: minder investeringen corporaties door verhuurderheffing*. Geraadpleegd op 28 juli 2015 via <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurderheffing/eib--minder-investeringen-corporaties-door-verhuur.xml>

Aedes, et al. (2015). *Handreiking Prestatieafspraken. Samenwerken volgens de Woningwet 2015*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aedes, (2015b). Doorrekening versneld realiseren huisvesting ten behoeve van statushouders. Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/bijzondere-doelgroepen/20151016-doorrekening-investeringsmogelijkheden-tb.pdf>

Aedes (2016). *Hoe komen huurprijzen tot stand?* Geraadpleegd op 15 mei 2015 via <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/achtergrond-hoe-komen-huurprijzen-tot-stand-.xml>

Aemuse (2015). *Kwalitatief onderzoek*. Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <http://aemuse.nl/nl/kwalitatief-onderzoek/>

AFWC (n.d.). *Zeven keer anders – Beknopte canon van de woningcorporaties in Nederland*. Amsterdam: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Allers M.A. & Steiner B. (2015). *Gemeenten in perspectief 2014-2018*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen

Beekers, W.P. (2012). *Het bewoonbare land - Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland*. Den Haag: Uitgeverij Boom

Beekers, W.P. & Woude, van der R.E. (2008). *Niet bij steen alleen: van sociale vereniging tot sociale onderneming, 1876-2003*. Hilversum: Uitgeverij Verloren

Belt, R. van den (2011). *Historisch overzicht Amsterdamse gemeentelijke diensten, bedrijven en stadsdelen*. Amsterdam: Stadsarchief Amsterdam

Binnenlands Bestuur (2010). *Bouwen in crisistijd*. Amsterdam: Binnenlands bestuur.

Binnenlands Bestuur (2015). *Assen bouwt door na succes zelfbouw sociale huurwoningen*. Amsterdam: Binnenlands bestuur.

Blok, S.A. (2015). *Reactie op motie leden Van der Linde/ Monasch*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen

Boivin, B. (1983). *Gaarne zouden wij een woning willen hebben...* Assen: Stichting Woningbeheer Assen

Bouwend Nederland (2014). *Terugval nieuwbouw door corporaties is klap voor bouw*. Geraadpleegd op 28 juli 2015 via <http://www.bouwendnederland.nl/nieuws/946709/terugval-nieuwbouw-door-corporaties-is-klap-voor-bouw>

Brakkee, G. (1997). *Kroniek der gemeentelijke woningbedrijven*. Den Haag: Platform voor de Volkshuisvesting.

Brand, J.A.M. & Mus, J.B. (2006). *De Grondexploitatie wet: enkele verkenningen*. Den Haag: IBR

Bressers, J.Th.A. & Hoogerwerf, A. (1995). *Beleidsvaluatie*. Alphen aan de Rijn: Samsom.

Bruin, A. (2010). *Functioneren na fusie: fictie of feit?* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate?

Dorenbos R. & Risseuw P.A. (2010). *Afwegingskader regio specifiek Rijksbeleid voor het wonen*. Amsterdam: Ministerie van VROM

Elsinga M.G. et al. (2014). *Parlementaire enquête woningcorporaties*. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal

Gasned (2014). *Wat is een energie prestatie coëfficiënt (EPC)?* Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <http://kenniscentrum.gasned.nl/wat-een-energie-prestatie-coefficient-epc/>

Geerling, B. (2015). *Zwolle bouwt* *Initiatiefvoorstel voor gemeentelijke woningbouw*. Zwolle: SP

Gemeente Ameland (2016). *Over Ameland*. Geraadpleegd op 24 mei 2016 via [http://www.ameland.nl/bestuur/over-ameland\\_43299/](http://www.ameland.nl/bestuur/over-ameland_43299/)

Gemeente Assen (2013). *Raadsvoorstel - Bouw en exploitatie van sociale huurwoningen door de gemeente Assen*. Assen: Gemeente Assen

Gemeente Giessenlanden (2008). *Begeleidende notitie tot standkoming voorstel t.b.v. verkoop woningbedrijf gemeente Giessenlanden*. Hoornaar: gemeente Giessenlanden

Gemeente Koggenland (2016). *Over Koggenland*. Geraadpleegd op 23 mei 2016 via [http://www.koggenland.nl/internet/over-koggenland\\_42809/](http://www.koggenland.nl/internet/over-koggenland_42809/)

Gemeente Renswoude (2016). *Algemene informatie*. Geraadpleegd op 23 mei 2016 via [http://www.renswoude.nl/de-gemeente/algemene-informatie\\_3371/](http://www.renswoude.nl/de-gemeente/algemene-informatie_3371/)

Gemeente Westvoorne (2014a). *Nieuw verkoopprogramma voor huurders woonbedrijf Westvoorne*. Geraadpleegd op 24 mei 2016 via [http://www.westvoorne.nl/portal/persberichten\\_42843/item/nieuw-verkoopprogramma-voor-huurders-woonbedrijf-westvoorne\\_46721.html](http://www.westvoorne.nl/portal/persberichten_42843/item/nieuw-verkoopprogramma-voor-huurders-woonbedrijf-westvoorne_46721.html)

Gemeente Westvoorne (2014b). *Tussenrapportage interne verzelfstandiging Woonbedrijf Westvoorne*. Geraadpleegd op 25 mei 2016 via <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:ByZNEUsUbrkJ:www.westvoorne.nl/document.php%3Fm%3D59%26fileid%3D48983%26f%3D3918bf0ba5e2e1b0b039dac583908e07%26attachment%3D1%26a%3D846+&cd=2&hl=en&ct=clnk&gl=nl&client=safari>

Gemeente Westvoorne (2016). *Oostvoorne - Rockanje - Tinte*. Geraadpleegd op 23 mei 2016 via [http://www.westvoorne.nl/organisatie/bedrijfsgegevens-en-arbeidsvoorwaarden\\_42377/](http://www.westvoorne.nl/organisatie/bedrijfsgegevens-en-arbeidsvoorwaarden_42377/)

Gemeente Zwolle (2015). *Beslisnota voor de raad - Behandelvoorstel initiatiefvoorstel Gemeentelijke woningbouw*. Zwolle: gemeente Zwolle

Gerrichhauzen, L.G. (1990). *Het woningcorporatiebestel in beweging*. Delft: Delftse Universitaire Press

Grin, J. (2004). *De politiek van de omwenteling*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam

Jansen, P. (2013). *Leve het gemeentelijk woningbedrijf?* Geraadpleegd op 8 augustus 2015 via <http://paulusjansen.sp.nl/weblog/2013/03/05/leve-het-gemeentelijk-woningbedrijf/>

Jong, R. de (2013). *De Balans Verstoord*. Den Haag: Aedes Vereniging van Woningcorporaties

Klijn, L. (2014). *Belangen weer in evenwicht?* Tilburg: Tilburg University - Ondernemingsrecht

Koffijberg, J. (2005). *Getijden van beleid: omslagpunten In de volkshuisvesting. Over de rol van hiërarchie en netwerken bij grote veranderingen*. Delft: Technische Universiteit Delft

Koolma, R. (2009). *Verhalen en prestaties: een onderzoek naar het gedrag van woningcorporaties*. Amsterdam: Vrije Universiteit – Sociale Wetenschappen

Laansma, K. (1957). "Sociale planning". *Een instrument van beleid*. Mens en Maatschappij, Vol 32, Nr 6

Lankvelt, Ivan (2015). *Opinienota SP – Gemeente bouwt zelf goedkope huurwoningen*. Uden: Stedelijke ontwikkeling - Gemeente Uden

Lauri, M.A. (2011). *Triangulation of Data Analysis Techniques*. Papers on Social Representations, Vol 20, p. 34.1-34.15

Leuvensteijn, van M. & Shestalova, V. (2006). *Investeringsprijkkels voor woningcorporaties*. Den Haag: Centraal Planbureau

Meteren, W. van (2013). *PvdA Almere tart woningcorporaties*. Geraadpleegd op 29 juli 2015 via <http://www.trouw.nl/tr/nl/5009/Archief/article/detail/3395579/2013/02/18/PvdA-Almere-tart-woningcorporaties.dhtml>

Nationaal Kompas Volksgezondheid (2012).

Neelen, G.H.J.M. (1993). *Principal-agent relations in non-profit organizations*. Enschede: Universiteit Twente

NIROV (1988). *De toekomst van het gemeentelijke woningbedrijf*. Den Haag: Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

NRC (2012). *Akkoord over schuldenlast Vestia - 'gaat de sector pijn doen'*. Geraadpleegd op 28 juli 2015 via <http://www.nrc.nl/nieuws/2012/06/19/akkoord-over-schuldenlast-vestia-corporaties-betalen-700-miljoen-euro/>

PBL (2013). *Nu al voorsorteren op uitstroom oudere huishoudens*. Geraadpleegd op 30 mei 2016 via [http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2013\\_TvdV\\_nr1\\_2013\\_artikel%20Eskinasi.pdf](http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2013_TvdV_nr1_2013_artikel%20Eskinasi.pdf)

Performance Magazine (2014). *What does the agency theory refer to?* Geraadpleegd op 25 november 2015 via <http://www.performancemagazine.org/what-does-the-agency-theory-refer-to-2/>

Plaisier, A.J. (2012). *Van bouwen naar ondernemen*. Utrecht: Universiteit Utrecht

Platform 31 (2013). *Gemeenten overwegen overname woningbouw corporaties*. Geraadpleegd op 8 augustus 2015 via <http://kennisbank.platform31.nl/pages/29273/Gemeenten-overwegen-overname-woningbouw-corporaties.html>

Platform 31 (2014). *Tijdelijke Verhuur en Beschikbaarheid; Beleidsmotieven, effecten, kansen en bedreigingen*. Den Haag: Platform 31

Platform 31 (n.d.). *Wederopbouw en naoorlogse woonwijken*. Geraadpleegd op 29 augustus 2015 via <http://kennisbank.platform31.nl/pages/28239/Wederopbouw-en-naoorlogse-woonwijken.html>

Plooi, F. (2011). *Onderzoek doen*. Amsterdam: Pearson Education

Provincie Noord-Holland (2016). *Gemeente Opmeer*. Geraadpleegd op 23 mei 2016 via <https://www.noord-holland.nl/web/Projecten/N23-Westfrisiaweg/Partners-2/Partners-2/Gemeente-Opmeer.htm>

Rijksoverheid (n.d.a). *Verhuurderheffing*. Geraadpleegd op 22 juli 2015 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>

Rijksoverheid (n.d.b). *Nieuwe regels hypotheek*. Geraadpleegd op 31 maart 2015 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/inhoud>

Rijksoverheid (n.d.c.). *Staatssteun*. Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/staatssteun>

Rijksoverheid (2016). *Wat is de huurliberalisatiegrens?* Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

Roetgerink, F. (2006). *Bouwen aan effectief beleid voor particulier opdrachtgeverschap*. Enschede: Universiteit Twente

Saunders, M. et al (2011). *Methoden en technieken voor onderzoek*. Amsterdam: Pearson Education

Sanders, F. & Gietemans, B. (2013). *Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer te Opmeer*. Zeist: Gemeente Opmeer

Schaar, van der J. (1983). *Woonsubsidies en overheidsbudget*. Delft: Delftse Universitaire Pers

Schilder, A, et al. (2006). *Advies toezicht op woningcorporaties*. Amsterdam: De Nederlandse Bank

Team Werk (n.d.). *Aanbestedingen winnen door invullen van Social Return On Investment*. Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <http://sroi-aanbesteding.nl>

Timmer, J. (2010). *Nu ben ik aan het woord! Ervaringen met scholen leren van leerlingen met een Chronische of langdurige ziekte*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen

Tweede Kamer der Staten-Generaal (1990a). *Volkshuisvesting in de jaren negentig*. Tweede Kamer, vergaderjaar 1989-1990, 20691, nr. 5

Tweede Kamer der Staten-Generaal (1990b). *Gemeentelijke Woningbedrijven*. Tweede Kamer, vergaderjaar 1989-1990, 21112, nr. 3

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2014). *Parlementaire enquête Woningcorporaties*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2014-2015, 33606, nr. 8

VNG (n.d.). *Openbaar lichaam*. Geraadpleegd op 3 juni 2016 via <https://vng.nl/producten-diensten/diensten/slim-samenwerken/vormen-van-samenwerken/openbaar-lichaam>

VNG (2006). *Verhouding Rijk-provincies-gemeenten: VNG deelt kritiek Raad van State*. Geraadpleegd op 20 april 2016 via <https://vng.nl/persberichten/06-12-15/verhouding-rijk-provincies-gemeenten-vng-deelt-kritiek-raad-van-state>

VNG (2013). *Gemeenten en corporaties; de vrijblijvendheid voorbij. Wederkerig en verplichtend*. Den Haag: Vereniging Nederlandse Gemeenten

VNG (2016). Rol huurders bij prestatieafspraken zorgt voor scherpte. Geraadpleegd op 14 april 2016 via <http://www.vngmagazine.nl/nieuws/20773/rol-huurders-bij-prestatieafspraken-zorgt-voor-scherpte>

VTW (2013). *Onder de loep: De ontwikkeling van het intern toezicht bij woningcorporaties 1993-2013*. Utrecht: Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties

Wester, F. (2009). *Analyse van kwalitatief onderzoeksmateriaal*. Geraadpleegd op 4 januari 2016 via <http://www.henw.org/archief/volledig/id2750-analyse-van-kwalitatief-onderzoeksmateriaal.html#gefundeerdetheoriebenadering>

Wester, J.M. et al. (2013). *Assen bouwt 1.0 - Verkenning naar de mogelijkheden en haalbaarheid van het bouwen van sociale huurwoningen door de gemeente Assen*. Assen: Gemeente Assen - College van B&W

Woonbond (2012a). *Tekort aan sociale huurwoningen groeit*. Geraadpleegd op 6 juli 2015 via <http://www.woonbond.nl/nieuws/2807>

Woonbond (2012b). *Saneringsheffing corporaties fors omhoog door Vestiadebacle*. Geraadpleegd op 28 juli 2015 via <http://www.woonbond.nl/nieuws/2878>

Woonbond (2013). *Corporaties moeten weer dokken voor collega in nood*. Geraadpleegd op 28 juli 2015 via <http://www.woonbond.nl/nieuws/3217>

Woonbond (2015a). *Nieuwe Woningwet? Wat verandert er in de sociale huursector?* Amsterdam: Nederlandse Woonbond

Woonbond, (2015b). *Huurdersorganisatie of bewonerscommissie?* Geraadpleegd op 14 mei 2016 via <https://www.woonbond.nl/huurdersorganisatie/huurderswerk/huurdersorganisatie-of-bewonerscommissie>

Yin, R.K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods*. California: Sage Publications

Zwieten, M. van, et al (2012). *Kwalitatief onderzoek*. Houten: Bohn Stafleu van Loghum



## **Bijlagen**

## *Bijlage 1: Begrippenlijst*

### Derivatenhandel

“In de corporatiesector wordt volop gewerkt met derivaten. Een synoniem voor ‘derivaat’ is ‘afgeleid product’. Het gaat om financiële instrumenten die afgeleid zijn van de handel in een concreet product. Deze instrumenten helpen corporaties ongewenste fluctuaties in de kapitaalmarktrente en de kasstromen te beheersen. Ze worden wereldwijd door allerlei bedrijven gebruikt en zijn volledig aanvaard als zinvol” (Aedes, 2010).

### EPC

“De overheid vindt het belangrijk om nieuwbouwwoningen zo energiezuinig mogelijk te krijgen. Om dit te kunnen meten is in 1996 de EPC-norm tot stand gekomen. Deze energiestatistiecoëfficiënt geeft aan wat de energetische efficiëntie van een woning is, vergeleken met een gemiddelde woning in 1990” (Gasned, 2014).

### Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens bepaalt of een woning een sociale huurwoning is of een vrijesectorwoning. De liberalisatiegrens ligt in 2016 op € 710,68 (Rijksoverheid, 2016).

### Medebewindstaak

Deze medebewindstaken worden door hogere overheden opgelegd aan de gemeente. De gemeente voert deze taken uit (Koffijberg, 2005).

### Onrendabele top

“De onrendabele top is het verschil tussen het geïnvesteerd bedrag en de bedrijfswaarde van de woning. Als de investering hoger is dan

de bedrijfswaarde is het verschil de onrendabele top” (Aedes, 2015b).

### Openbaar lichaam

“Een openbaar lichaam is de meest gebruikte vorm van publiekrechtelijke samenwerking op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). Een openbaar lichaam heeft rechtspersoonlijkheid zodat het zelfstandig kan optreden in het maatschappelijk verkeer” (VNG, n.d.).

### Staatssteun

“Staatssteun is (financiële) hulp van de overheid voor een bedrijf of branche. Bijvoorbeeld subsidie of goedkopere grondprijzen.

Er is sprake van staatssteun als:

- de overheid de steun verleent of betaalt met overheidsmiddelen;
- 1 bedrijf of enkele bedrijven economisch voordeel krijgen door de steun;
- dit alleen geldt voor 1 of meer bedrijven of sectoren;
- dit mogelijk zorgt voor oneerlijke concurrentie en mogelijk invloed heeft op de handel tussen lidstaten” (Rijksoverheid, n.d.c.).

### SROI

“Social Return On Investment (SROI) is een methodiek voor het meten van de (extra) sociale en maatschappelijke waarde voortvloeiend uit een investering. Bedrijven kunnen voor zich zelf SROI eisen stellen, bijvoorbeeld als maatschappelijk verantwoord ondernemen hoog in het vaandel staat” (TeamWerk, n.d.)

*Bijlage 2: Tabellen en grafieken*

Tabel 1: Woningproductie door particulieren, corporaties en gemeenten, 1902-1920				
jaar	particulieren	corporaties	gemeenten	totaal
1902	18.000			18.000
1903	21.000			21.000
1904	22.000			22.000
1905	23.990		10	24.000
1906	24.977	2	21	25.000
1907	10.862	132	6	11.000
1908	19.533	392	75	20.000
1909	23.076	845	79	24.000
1910	19.023	916	61	20.000
1911	20.286	852	62	21.200
1912	23.630	1.236	134	25.000
1913	20.292	2.626	82	23.000
1914	14.587	2.278	135	17.000
1915	7.292	4.467	241	12.000
1916	5.045	4.744	211	10.000
1917	2.882	2.418	700	6.000
1918	2.522	5.957	1.521	10.000
1919	3.191	10.341	1.968	15.500
1920	3.341	13.417	8.242	25.000
Bron: Maandstatistiek Bouwnijverheid, CBS, maart 1996				

Tabel 2: Woningproductie door particulieren, corporaties en gemeenten, 1921-1940				
jaar	particulieren	corporaties	gemeenten	totaal
1921	15.379	19.298	5.687	40.364
1922	25.066	13.022	6.808	44.896
1923	28.093	9.590	5.449	43.132
1924	34.402	8.736	3.574	46.712
1925	34.593	8.538	4.059	47.190
1926	41.068	4.749	2.916	48.733
1927	42.686	4.801	2.759	50.246
1928	40.602	5.542	1.191	47.335
1929	39.884	5.221	2.242	47.347
1930	44.122	5.050	2.329	51.501
1931	41.261	5.961	3.358	50.580
1932	36.176	3.718	1.447	41.341
1933	42.761	979	685	44.425
1934	47.716	4.127	748	52.591
1935	41.781	2.978	472	45.231
1936	27.695	2.285	294	30.274
1937	26.796	1.831	495	29.122
1938	35.513	2.084	778	38.375
1939	33.847	2.058	925	36.830
1940	15.023	1.945	693	17.661
Bron: Maandstatistiek Bouwnijverheid, CBS, maart 1996				

Tabel 3: Woningproductie door particulieren, corporaties en gemeenten, 1940-1948

jaar	particulieren	corporaties	gemeenten	totaal
1940	15.023	1.945	693	17.661
1941	13.074	2.596	780	16.450
1942	5.785	1.918	652	8.355
1943	1.386	1.565	277	3.228
1944	496	90	89	675
1945	325	27	37	389
1946	1.224	162	207	1.593
1947	3.441	2.210	3.592	9.243
1948	7.008	11.824	17.559	36.391

Bron: Maandstatistiek Bouwnijverheid, CBS, maart 1996

Tabel 4: Woningproductie door particulieren, corporaties en gemeenten, 1945-1965

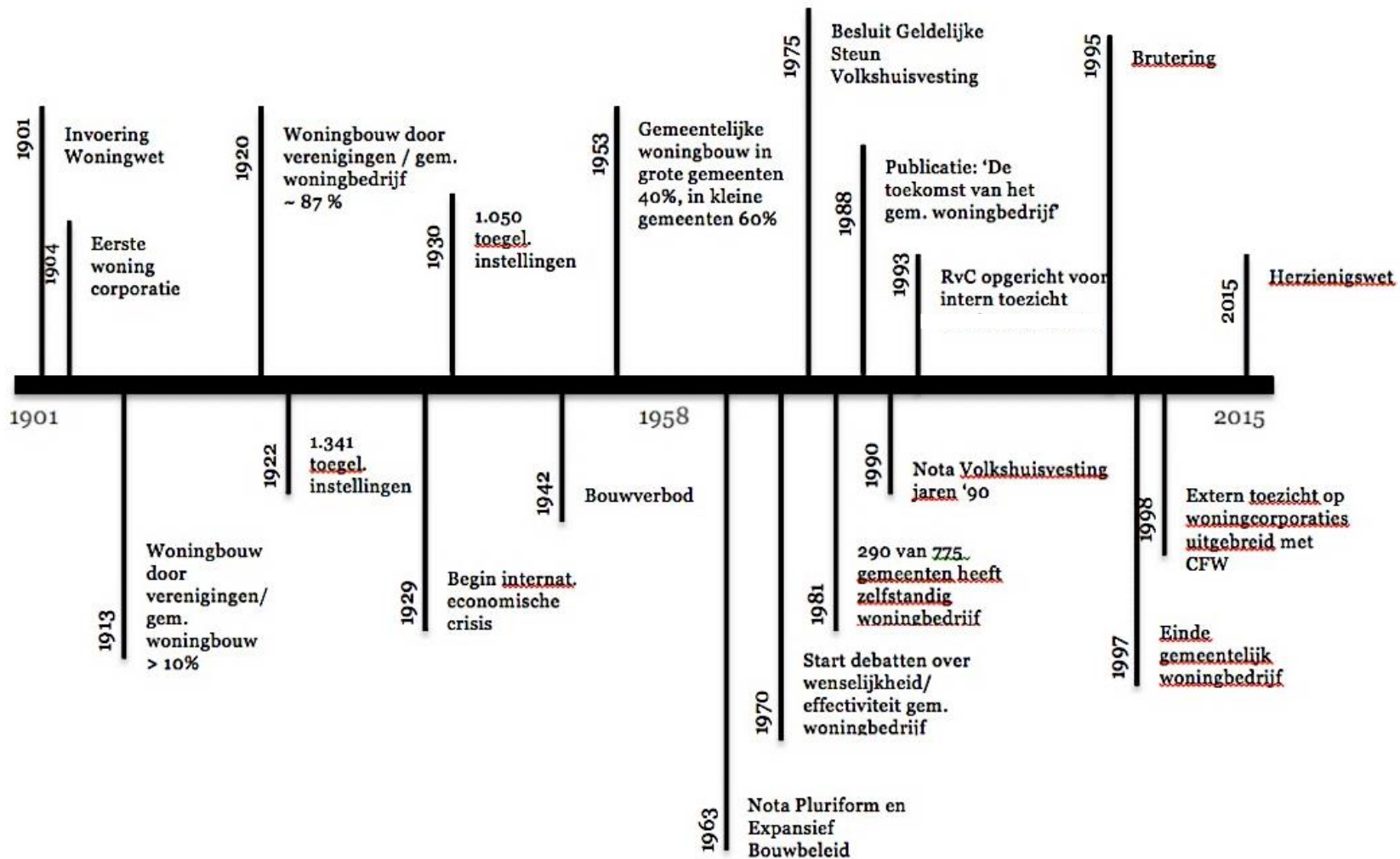
jaar	particulieren	corporaties	gemeenten	totaal
1945	322	27	40	389
1946	983	162	448	1.593
1947	2.663	2.210	4.370	9.243
1948	5.723	11.842	18.844	36.409
1949	10.352	14.120	18.319	42.791
1950	16.527	12.280	18.493	47.300
1951	17.504	16.039	25.123	58.666
1952	20.396	14.638	19.567	54.601
1953	19.586	18.413	21.598	59.597
1954	26.032	21.115	21.340	68.487
1955	28.407	14.911	17.501	60.819
1956	33.004	19.088	19.192	71.284
1957	40.579	24.147	23.671	88.397
1958	37.208	24.177	27.652	89.037
1959	36.002	22.912	24.718	83.632
1960	42.118	21.929	19.768	83.815
1961	47.872	16.712	18.103	82.687
1962	47.900	16.162	14.313	78.375
1963	44.568	19.208	15.747	79.523
1964	55.172	24.534	21.272	100.978
1965	59.501	29.863	25.663	115.027

Bron: Maandstatistiek Bouwnijverheid, CBS, maart 1996

Tabel 5: Gemeentelijk woningbezit sinds 1920	
jaar	Gemeentelijk woningbezit
1920	13.000
1947	69.000
1956	286.000
1967	462.000
1975	519.000
1981	407.000
1986	308.000
1988	280.000

Bron: Tweede Kamer der Staten Generaal, 1989

Bijlage 3: Tijdlijn Nederlandse volkshuisvesting 1901-2015



*Bijlage 4: Lijst met geïnterviewde personen*

Gemeente Assen – De heer van der Duim  
Wooscan BV Meppel – De heer de Lange  
Gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland – De heer Meijners  
Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer – De heer Duinker  
Gemeentelijk Woningbedrijf Westvoorne/Renswoude – De heer Rozemeijer  
Actium – De heer van Halteren  
Woonconcept – Mevrouw Louwdijk  
Vereniging van Nederlandse Gemeenten – De heer Linders  
Aedes – De heer Ravenstein en mevrouw Frissen  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties - Mevrouw Dassen  
Woonbond – De heer Gaastra

## *Bijlage 5: Topiclijst interview woningbedrijf gemeente Assen*

### *Introductie*

- Wat was uw functie bij het opstarten van het gemeentelijk woningbedrijf en het realiseren van sociale huurwoningen?
- Waarom heeft de gemeente gekozen voor het opstarten van een eigen gemeentelijk woningbedrijf?
- Heeft de gemeente Assen in het verleden ook een gemeentelijk woningbedrijf gehad?
- Waarom is het gemeentelijk woningbedrijf destijds beëindigd?
- Hebben de overwegingen van destijds ook een rol gespeeld bij de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf?

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- Op welke manier is de bouw van de sociale huurwoningen gefinancierd?
- Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten en in het bijzonder de gemeente Assen?
- Is er wat betreft het realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering gekeken naar alternatieven? Bijvoorbeeld leningen/garanties verstrekken aan corporaties?
- Heeft de regel met betrekking tot staatssteun een rol gespeeld bij het besluit?
- Betaald de gemeente ook verhuurderheffing?

#### 2. Toezicht

- Op welke wijze is het toezicht op het gemeentelijk woningbedrijf geregeld?
- Is de wijze waarop het gemeentelijk woningbedrijf moet worden gecontroleerd wettelijk vastgesteld?
- Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als verhuurder was. Hoe kijkt hier u nu tegenaan?
- Zijn er regels opgesteld om deze situatie te voorkomen?

#### 3. Kwaliteit

- Heeft de gemeente een eigen idee over kwaliteit met betrekking tot de huurwoningen?
- Op welke manier wordt de kwaliteit van de sociale huurwoningen gewaarborgd?
- Zijn er regels/voorwaarden waar de kwaliteit van de sociale huurwoningen aan moet voldoen? Bijvoorbeeld duurzaamheid of betaalbaarheid?
- Moet het gemeentelijk woningbedrijf voldoen aan dezelfde kwaliteitseisen als de woningcorporaties? Zijn hierover dingen afgesproken in de prestatieafspraken met de corporaties?

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- Op welke manier is het beheer geregeld? Waarom is er voor deze manier van exploiteren gekozen?
- Welke alternatieve exploitatievarianten zijn er besproken?
- Zijn er risico's verbonden aan de voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling van het gemeentelijk woningbedrijf en de realisatie van sociale huurwoningen?



- Zijn er risico's verbonden aan de exploitatie van de woningen? Welke risico's zijn onder ogen gezien en hoe zijn deze ondervangen/afgedekt?
- Heeft de gemeente te maken gehad met onvoorziene risico's?
- De nieuwe Woningwet besteed veel aandacht aan de zeggenschap van huurders. Op welke manier wordt hier in het gemeentelijk woningbedrijf aandacht aan besteed?

#### 5. Expertise

- Heeft de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?
- Is de kennis en expertise ingehuurd?
- In hoeverre is het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?

#### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?
- Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?
- Zijn er op dit moment gemeenten die actief zijn met het realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering? (Leeuwarden, Almere, Edam-Volendam).
- Is de gemeente Assen voornemens om in de toekomst meer sociale huurwoningen te gaan bouwen?

#### *Afsluiting*

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

## Bijlage 6: Transcriptie gemeente Assen

Interview op 17 maart 2016 met Jan van der Duim. Senior projectmanager bij de gemeente Assen.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

### Introductie

- *Waarom heeft de gemeente gekozen voor het opstarten van een eigen gemeentelijk woningbedrijf?*

**Van der Duim:** de bestuurders bij de gemeente Assen gunde elkaar op dit aspect een initiatief te nemen. Je kunt ook een bestuurlijke setting hebben die het in de weg staat. ~~Waar in de ene bestuurder/wethouder het de ander niet gunt omdat, door verschillende redenen, financiële nood vaak, er geen budget is. Als de wethouder Sport geen budget voor een sporthal kan krijgen, waarom zou dan een wethouder Volkshuisvesting dan wel geld voor sociale huur kunnen krijgen?~~ Het is heel sterk gekoppeld aan de bestuurlijke setting. Wij hebben hier nu een bestuur zitten dat een generiek afspraak heeft gemaakt onder de vlag van collegiaal bestuur. Dat betekent dat we elkaar ook in posities willen brengen die het werk leuk maken en het succes waar je voor staat ook kansen kan bieden. Dat betekent dat je over en weer soms wat water bij de wijn moet doen. ~~Daar in tegenstelling tot wat het verleden misschien ook wel heeft opgeleverd, waarin het meer bevochten is geweest en dan breng je elkaar niet verder.~~ Dus dat is om te beginnen denk ik een hele goede.

**Marije:** de aanleiding inderdaad, dat was mijn eerste vraag.

☒ **Bestuurlijke setting, collegiaal bestuur**

- *Heeft de gemeente Assen in het verleden ook een gemeentelijk woningbedrijf gehad?*

**Van der Duim:** wij hebben een in Assen een woningcorporatie gekend, Stichting Woningbedrijf Assen (SWA) en dat is later verzelfstandigd zoals je dat in veel gemeenten wel hebt zien gebeuren. ~~Je kunt daar ook nog wel op Googlen, SWA. Ja, dat was toen de Stichting Woningbedrijf Assen.~~

☒ **Stichting Woningbedrijf Assen**

- *Waarom is het gemeentelijk woningbedrijf destijds beëindigd?*

**Van der Duim:** kijk, op een gegeven moment heeft het Rijk ook gezegd dat het bouwen van woningen geen kerntaak is van de gemeenten. En ik denk, door het voortdurend maar weer bezuinigen op taakstellingen, zowel vanuit het Rijk naar de gemeenten, het doorschuiven, heeft ook de gemeente het gewoon naar de private markt doorgeschoven. Lees de corporaties.

☒ **Beperkende rijksregelgeving**

- *Hebben de overwegingen van destijds ook een rol gespeeld bij de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Marije:** en dat het bouwen van sociale huurwoningen geen kerntaak is van de gemeenten heeft dat nu een rol gespeeld bij de ontwikkeling van het woningbedrijf?

**Van der Duim:** nee, wat voor ons hier vooral een overweging heeft gespeeld is de schaarste in de markt, de crisis in het bedrijfsleven en de corporaties die het niet meer op mochten pakken van Minister Blok, dus van Rijksweg, heeft deze wethouder ervoor gekozen om zelf weer van een inspirerend project te voorzien. En dat heeft ertoe geresulteerd dat het ook wel weer een vliegwielerwerking heeft

gehad in Kloosterveen omdat we toen we ermee aan de gang gingen, andere er ook toe aanmoedigden om ook weer wat in die woningbouw te gaan doen. Daar speelt ook wel weer de tijd ons gunstig, maar we hebben er ook wel van geleerd dat als je in een ontwikkelgebied grondposities hebt uitstaan waarmee je met ontwikkelaars in gesprek bent over hoe vul je ze in en wanneer vul je ze in, dat als je een eigen opgave hebt dat je die eigen opgave ook kunt gebruiken om anderen te doen versnellen in hun besluitvorming. ~~Met andere woorden, wij hadden iemand op een positie zitten aar wij nu zelf gebouwd hebben en daar hebben we gezegd, je moet nu wel weten wat je wilt, wat anders gaan we zelf wat doen en toen moest hij eraf. Hij kon dat voor de financiering niet rond krijgen.~~ Nu hebben we nog zes woningen niet gebouwd en die zes gebruiken we nu om hier en daar te zeggen, als jij niet wil dan gaan we zelf wat bouwen. **Marije:** beetje om wat druk op de ketel te krijgen? **Van der Duim:** ja precies, een soort duwmiddel. En wat ook nog kan, we kunnen het ook al een soort hefboom inzetten, door te zeggen, als je deze ook bouwt voor dat bedrag dan heb je je omslagpunt misschien ook sneller. Dus daar zitten twee kanten aan.

**☒ Schaarste, crisis, beperkende rijksregulering, vliegwielerwerking**

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- *Op welke manier is de bouw van de sociale huurwoningen gefinancierd?*

**Marije:** is dat allemaal gegaan met eigen geld? **Van der Duim:** ja, wij hebben dat gewoon uit eigen middelen gedaan waarmee we als je kijkt naar de huidige financiële markt goedkoop geld kunnen lenen bij de bank Nederlandse Gemeente. Op dit moment kunnen we in de rekencasus

zeggen dat we bijna 4% rendement maken. En dat is altijd nog meer dan dat we in het veld op de spaarrekening krijgen. ~~Daar moeten mensen tegenwoordig bijna betalen als banken het kwijt willen. Dus dat is een heel raar fenomeen. Die financiële markten, ik kan dat ook nog niet helemaal begrijpen, maar die spelen daar toch een hele rare rol in.~~

**☒ Eigen geld, gunstig rendement**

- *Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten en in het bijzonder de gemeente Assen?*

**Van der Duim:** wij zijn het hier met elkaar nog steeds eens over de vraag of we dit als een kerntaak zien. Nee, we zien dit niet als een kerntaak, we zien het als een project waarmee we hebben willen proberen enerzijds werkgelegenheid te generen en anderzijds ontwikkeling mee willen aanjagen, in termen van duurzaamheid in de woningbouwmarkt en een verkenning in een andere vorm van aanbesteden. Daarbij hebben we gezegd, dit is wat we maximaal aan budget hebben en waarbij we gezegd hebben dit zijn onze minimale eisen en daar bovenop kun je een korting generen als je meer biedt met zoveel eenheden op die minimale eisen. Dat waren dan dus de vierkante meters, de duurzaamheidsaanduiding van de EPC en dat was de ruimtelijke inbedding/stedenbouwkundige inbedding en het SROI vraagstuk, mensen uit de kaartenbak betrekken in de realisatie. Anders gezegd, mensen die slecht inzetbaar zijn in het arbeidsproces toch mee laten lopen zodat we ook op dat punt de kaartenbak ontlasten. En dat is ook een duurzaamheidsaspect. Uiteindelijk hebben we EPC 0 uit de markt gehaald met meer dan 110 vierkante meter, levensloopbestendige woning. En daar zijn we erg blij mee

en dat heeft de corporaties laten zien, dat is een leerpunt eruit, dat er met hetzelfde geld ook meer gerealiseerd kan worden dan in de traditionele aanbesteding. Stel dat ik de uitkomst die ik gekregen heb aan de voorkant in had gezet dan had ik misschien wel een aanbesteding gekregen die op een hele andere manier in de prijsvorming had gezeten.

**Marije:** heeft de gemeente dan in eerste instantie ingezet op betaalbaarheid of op het duurzaamheidsaspect? **Van der Duim:** nee, we hebben ingezet op een plafond en dat moest in de basis onder de sociale huurgrens uitkomen zodat je voor subsidie in aanmerking kunt blijven komen. Dus de inkomensgrens als vertrekpunt.

**☒ Geen kerntaak, ontwikkeling aanjagen, alternatieve aanbesteding, inkomensgrens uitgangspunt**

- *Is er wat betreft het realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering gekeken naar alternatieven? Bijvoorbeeld leningen/garanties verstrekken aan corporaties?*

**Van der Duim:** nee, deze bestuurder heeft onlangs nog een bezoek aan Brussel gebracht omdat wij eigenlijk nog wel zo'n sessie willen doen en dan zouden we eigenlijk qua pilot nog meer in willen zetten op circulair bouwen. **Marije:** en dat houdt in? **Van der Duim:** dat houdt in dat je je aandacht, behalve duurzaamheid, nog verder focust op hergebruik van materialen. Dus dat is eigenlijk een beetje credle-to-credle. Alles wat je afmonteert, dat je dat zodanig afmonteert dat het bij de sloop gemakkelijk te onthechten is en dat je het ook makkelijk kunt toepassen. ~~Een mooi voorbeeld is dat wat wij al sinds 1994 toepassing, is op een dak een ondergrond toepassen waar je isolatie op legt zonder deze aan elkaar te hechten en dan daar de~~

~~dakbedekking op en dan hadden we het zelfs zo dat de constructie was uitgelegd zodat we er een verdieping op konden bouwen, omdat we het dak dan gewoon een dak hoger konden leggen. Dan kun je die materialen gewoon weer hergebruiken. Dat gaat naar mijn beeld in de toekomst ook wel weer meer gebeuren, maar vooral bij projecten die conceptueel zijn. De sociale huur gaat gebukt onder een zogenoemd financieringsplatform/financieel~~

~~stichtingskosten platform anders kun je niet onder die inkomensgrens blijven en dat betekent dat je die kosten die met de realisatie te maken hebben, die moet je goed in de greep hebben. Die kosten heb je beter in de greep wanneer je als ondernemer met de partijen conceptueel bouwt en daar bedoel ik mee dat ze niet eenmalig gerealiseerd worden maar dat ze in herhaling en op grond van prototyping aan het eind geen faalkosten meer hebben. Wat de faalkosten in de bouw zijn 15% en als je op een woning van een ton 15% faalkosten hebt dat kan de nekslag zijn. Dus het concept conceptueel bouwen is een hele wezenlijk en ik voorzie, circulair bouwen als eenzelfde fenomeen. Net als in de bouw voor noodunits voor vluchtelingen, dat zou heel goed circulair ontwikkelt kunnen worden. Bijvoorbeeld dat je in de markt ergens een kunststof unit maakt die voor de natte/sanitaire cel zijn en een deel van die sanitaire cel gebruik je voor een eventuele schacht voor leidingen van boven naar beneden omdat je ze stapelend wil gebruiken. En die unit kun je er ook uit laten en dan heb je bijvoorbeeld een grotere kamer.~~

**☒ Geen alternatieve financiering, circulair bouwen**

- *Heeft de regel met betrekking tot staatssteun een rol gespeeld bij het besluit?*

**Van der Duim:** nee, kijk op het moment dat wij geld aan de corporaties zouden verstrekken dan heb je het over staatssteun. En dat is in dit geval niet aan de orde. Wat wij wel gedaan hebben is de corporaties mee laten denken, mee aan tafel in de ontwikkelfase, zodat er in de beheersfase geen last zou zijn van het gegeven dat er gezegd zou kunnen worden door de corporaties dat er een kwaliteit is gerealiseerd die zij niet in beheer willen hebben. We willen er namelijk ook weer vanaf, het is niet onze kerntaak om het beheer hier intern te voeren. Nu heb ik, nadat ik de woningen gerealiseerd had, om het beheer ook bij de corporaties kwijt te kunnen en wat je dan ziet is dat de logheid van dit soort bedrijven de prijs per eenheid zo duur maakt voor het verhuren dat ze daarmee eigenlijk niet concurrerend kunnen zijn. Stel dat de prijs €60.000,= was bij Actium voor het verhuren, dan is de prijs voor de markt €20.000,=, dat scheelt een derde. **Marije:** en waar zit dat hem dan precies is? **Van der Duim:** nou, dat is dan een interessante vraag. Waar zit dat hem dan in? Je ziet dan dat de kosten die een corporatie maakt aan de ontwikkelkant en waar sommige dingen soms ook niet doorgaan die worden allemaal doorbelast in de prijs per eenheid op een of andere manier. Daardoor wordt het gewoon duur. Eigenlijk zou je kunnen zeggen, dat door de jaren heen dat geldt ook voor het gemeentelijk bedrijf, je kunt eigenlijk stellen dat door de tijd er een soort logheid ontstaat waarmee het een keer weer helemaal anders moet om met de benen op de grond je ervan bewust te worden dat het kostentechnisch slimmer kan. Dat bedrijfje Woonscan dat een organisatie is dat voortkomt uit het woningbedrijf die doet het wat concurrerender en slagvaardiger waardoor die prijs per eenheid lang zo ver niet opgedreven wordt. **Marije:** maar komt dat dan misschien ook omdat bij corporaties de

marktconcurrentie een beetje ontbreekt? **Van der Duim:** ja, ik denk dat dat klopt, dat heeft de laatste jaren heel sterk gewerkt. Als je dan vraagt om bestuurlijke duwkracht vanuit het Rijk dan denk ik dat daar veel meer op geduwd moet worden. Ik heb ook ontdekt dat de corporaties heel conservatief was naar wat mijn vraag was naar de markt ten opzichte van de haalbaarheid terwijl ik dacht nooit geschoten altijd mis. Dit is wat ik vraag, als men er niet voor kan gaan dan hoor ik het ook wel. Ik heb vooral voor de veilige kant gekozen want stel nou dat het geld wat ik had aangereikt, 2,8 miljoen, toch een probleem zou zijn geweest dan zou de markt wel hebben gezegd ik ga niet verder dan EPC 2. Maar de markt heeft gezegd dat als we het slim doen en we hebben de kinderziektes eruit dan durven wij dat wel aan en dan gaan we wel met de onderaannemers in de slag om het voor dat geld gerealiseerd te krijgen. ~~Daarnaast kwam men ermee op de kaart, het was ook een aantrekkelijk project voor de markt zelf om daarmee op de bunne te kunnen voor GEVEKE. Alleen ik was nogal angstig want ik had GEVEKE in andere bouwprojecten ook al meegemaakt en dacht dat wordt een gevecht met het mes in de mond om het budgettaire goed aan de eindstreep te krijgen maar dat bleek achteraf heel erg mee te vallen.~~ Ook vanwege het feit dat het een concept was waar zij ook niet zo meer de schrik van kregen, de uitvoerder had dat plan al op meerdere plekken dus die kende de kinderziektes ook wel al. Ze hadden er ervaring mee.

**☒ Geen staatssteun, logheid corporaties, marktwerking ontbreekt**

## 2. Toezicht

- *Op welke wijze is het toezicht op het gemeentelijk woningbedrijf geregeld?*

**Van der Duim:** wij zitten in de regierol, we hebben het beheren, verhuren en het bewaken van huurachterstand weggezet bij Woonscan. Woonscan is een commercieel bedrijf wat ook voor andere partijen wel huurt en verhuurt en VVE beheer doet en daar hebben wij eens per kwartaal of zoveel korter indien nodig een overleg over met betrekking tot huur, incasso. Voor de goede orde, we zitten niet op de inhoud. We hebben een specificatie opgesteld van dit moet je doen voor ons en op het moment dat je goed terug rapporteert dan hebben we voldoende aan een terugkoppeling per kwartaal. Op het moment dat er problemen aan de kant van Woonscan zijn dan kan er eerder overleg plaatsvinden en frequenter.

☒ **Regierol, overleg en terugkoppeling**

- *Is de wijze waarop het gemeentelijk woningbedrijf moet worden gecontroleerd wettelijk vastgesteld?*

**Van der Duim:** nee, wij hebben daarin geen kaders die aan ons opgelegd worden. Wat ik wel ontdekt heb in dit proces is dat de corporaties mogen dit soort dingen niet meer zo makkelijk voor gemeenten doen. Aan de ene kant zag je net de discussie daar waar zij duurder zijn dan derden, zie je dat de corporaties door minister Blok hun beperkingen wel opgelegd hebben gekregen. ~~Ik heb het nieuwe theater de Kolk gedaan, daar zitten ook huurwoningen bovenop. Die woningen zijn van Actium en als je nu kijkt 'mag dat nu nog?' dan is mijn beeld van de wetgeving bij corporaties zo dat dat nu niet meer mag.~~ Je mag niet meer een maatschappelijke functie van een financiële hefboom voorzien door er woningbouw aan toe te voegen. ~~Wat betreft de ontwikkelkosten zou je dan als corporaties goedkoper kunnen en anderzijds als gemeenten. De ontwikkelkosten zullen normaal op individuele projecten zwaarder drukken~~

~~en door deze samen te voegen kunnen ze gunstiger uitpakken. Wat de overweging aan de kant van de wetgeving is geweest om dat niet toe te staan durf ik niet te zeggen. Als je het mij vraagt zal dat vooral te maken hebben met corporaties die in de beleggingen zijn gegaan met hun vermogenssfeer, zoals Vestia.~~

☒ **Geen wettelijk kader**

- *Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als verhuurder was. Hoe kijkt hier u nu tegenaan?*

**Van der Duim:** als ik oprecht wil antwoorden dan zie ik dat ik intern, ik was verantwoordelijk voor het proces en het project, intern wel lastiggevallen ben met collega's die zeiden van 'ik heb hier een onrendabele positie kun je me daar nu niet vanaf helpen?' 'Ik krijg daar niet zo makkelijk een ontwikkelaar op'. Daar zit een dubbele pet, maar hoe erg is dat? Als je naar de plattegrond van Kloosterveen kijkt en je zegt ja, hier is een vakje weggebleven, daar heeft geen ontwikkelaar z'n nek voor uitgestoken. Kunnen we dat zelf ook slim doen? Als ik dan nu kijk wat er nu eigenlijk over is van die koudwatervrees wat die ontwikkelaar toen had, dan denk ik we hebben alles verhuurd, we hebben het op hetzelfde niveau weten in te vullen. Dus het is misschien ook maar gewoon momentopname geweest. **Marije:** het gaat wellicht mis op het moment dat de kwaliteit of de huurders eronder gaan lijden. **Van der Duim:** nee, in tegendeel, we hadden onze kwaliteitsnormen met name hoger gelegd dan de corporatie, dus wat is een dubbele pet dan. We hebben het heel ambitieus ingestoken. Vooral vanuit de dubbele pet en de ethiek... **Marije:** het is een heel ethisch aspect je

vergelijkt het natuurlijk met woningcorporaties die zowel, 'semi' gecontroleerd worden door de gemeenten en natuurlijk ook door het Rijk en die 'vertaalslag' zit er natuurlijk bij het gemeentelijk woningbedrijf niet in. **Van der Duim:** ja, ja Aedes zit daar ook nog tussen geloof ik. Nee, wij hebben die controle niet, maar hebben dat zeker niet als een dubbele pet ervaren en zijn er met meer ambitie ingegaan dan dat een corporaties misschien gedurfd had.

**Beperkte 'dubbele pet', ambitieus ingestoken, geen controle**

### 3. Kwaliteit

- *Moet het gemeentelijk woningbedrijf voldoen aan dezelfde kwaliteitseisen als de woningcorporaties? Zijn hierover dingen afgesproken in de prestatieafspraken met de corporaties?*

**Van der Duim:** de corporaties zijn meegenomen. Want voor ons was het geen dagelijkse routine, voor mij ook niet. ~~Ik heb ooit wel een bouwprojectje gedaan in de beginjaren maar dan meer vanuit toezichthouden dus ik had niet de expertise van heden. Ik heb toen uitgenodigd een projectleider die samen met mij ook de Kolk had gedaan die heeft mij geholpen met het opstellen van de vraagspecificatie.~~ Maar ik ben ook op de route gaan zitten dat ik me kwetsbaar opgesteld heb en heb dezelfde vraagspecificatie voorgelegd aan Lefier en gevraagd: probeer er nou eens zo naar te kijken waar kun je me verbeteren? Ik heb overleg gevoerd met de landelijke groep, o-op-de-meter, Jan Willem van der Groep, wat zou jij dan doen? Die wilde richting energieneutraal, dat was voor mij dan net weer te risicovol. Dus ik heb een middenweg gekozen. Anders gezegd we hebben in de gemeente Assen niet gezegd, 'we gaan jullie wel even laten zien hoe het moet', nee we nemen

jullie mee in hoe we denken dat het zou kunnen en we maken graag gebruik van jullie kennis en wat bleek, dat enerzijds de ene corporaties conservatiever is dan de andere. Ik heb gezegd, 'weet je wat', we gaan geld als plafond geven en we vragen eventueel de uitdaging aan de markt om meer te bieden op een aantal hele meetbare aspecten lees de eerdergenoemde punten.

**Overleg met corporaties, kwetsbaar opgesteld, uitdaging aan de markt**

### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Zijn er risico's verbonden aan de voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling van het gemeentelijk woningbedrijf en de realisatie van sociale huurwoningen?*

**Van der Duim:** Ik ben in de ontwikkelfase tegen het risico aangelopen dat de bouwrijpheid van het aangewezen gebied niet helemaal toereikend was waardoor ik ook nog met de interne civiele partijen afspraken heb moeten maken over het bouwrijp maken van de locaties. Dat was een aspect.

**Niet volledig bouwrijp**

- *Zijn er risico's verbonden aan de exploitatie van de woningen? Welke risico's zijn onder ogen gezien en hoe zijn deze ondervangen/afgedekt?*

**Van der Duim:** wat ik als risico zou kunnen benoemen is dat je ziet dat je in de markt geen partij vind die het beheer voor je wil doen. Dat was een risico, dan hadden we er zelf aan vast gezeten. **Marije:** en ik heb begrepen uit het rapport dat het in eerste instantie de bedoeling was dat u de woningen zou verkopen aan de investeerder en dat dat niet gelukt is? **Van der Duim:** ja, daar hebben we vooralsnog niet voor gekozen omdat we op dit moment gewoon een berekening hebben kunnen maken die rendement en wat je

dan ziet, kijk dan zijn wij denk ik ook een beetje ondernemer, je kunt dan beter eerst je rendement maar halen omdat je geld op een andere plek ook niet rendeert. Dan kun je beter tot een verkoop komen op het moment dat het groot onderhoud op je af ziet komen, dus dat is een zakelijke redenering. Wat we wel hebben gedaan is een ander maatschappelijk pand, dat is GGDHVD, dat is de brandweer, dat heet de veiligheidsregio en dat zit aan de A28 en kost 17 miljoen. Dat hebben we dus verkocht aan een belegger en daar heeft de belegger een huurovereenkomst met de huurder gesloten dat heeft ons in de gemeentelijke begroting weer acuut geld opgeleverd. Dus we spelen op meerdere borden, dus dat we ook wel weer vastgoed afstoten op een slimme manier.

**Beheerrisico, 'op meerdere borden spelen'**

- *De nieuwe Woningwet besteed veel aandacht aan de zeggenschap van huurders. Op welke manier wordt hier in het gemeentelijk woningbedrijf aandacht aan besteed?*

**Van der Duim:** wij hadden hier vooraf weliswaar geen huurders aan tafel. We hebben gewoon gezegd dat het moest passen in de stedenbouwkundige kwaliteit die er al staat, daar heeft dit toe geleid. We hebben eigenlijk gewoon voor de toekomstige bewoners gedacht. Het feit dat het sociale huur is, waarvan je aan de andere kant misschien ook mag stellen dat het op alle fronten ook niet de categorie in de samenleving die zo zeer op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit input gaan leveren. Dan is het veel meer de vraag van hoe kan ik het slim beheren in relatie tot deze sociaal zwakkeren, dan dat ze inspraak moeten hebben in een deur hier en daar. ~~Wat ook hier geldt weer dat als inspraak geeft, wat er is een vraag geweest wat mogen we van de keukentjes vinden?~~ Ik heb gewoon gezegd ik wil eigenlijk binnen de

kaders van conceptueel bouwen blijven omdat al die variabelen het bouwproces duur maken. Die gegeven ook direct aanleiding op faalkosten, je moet je voorstellen 'in de ene woning gaan we de keuken daar plaatsen en in de andere woning daar, waar moet nu de afvoer komen?' Dan maakt zo'n man op de werkvloer gemakkelijk een fout en dat soort grappen moet je later wel herstellen daar zit dan ook gelijk de aanleiding. Wat ik zei, het conceptuele moet de kosten vooral controleren en in de greep houden. Dan is eigenlijk het antwoord op je vraag, inspraak is leuk, maar heeft een gauw een kostenverhogend effect. Je moet erover communiceren en corrigeren op de basistekening en heeft als gevolg van communiceren en verkeerd communiceren aanleiding tot faalkosten.

**Huurders niet betrokken, conceptueel bouwen, beperken faalkosten**

#### 5. Expertise

- *Heeft de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?*

**Van der Duim:** blijkbaar!

**Expertise aanwezig**

- *Is de kennis en expertise ingehuurd?*

**Van der Duim:** we hebben gebruik gemaakt van geleerde partijen, lees de corporatie waar we mee samenwerking. We hebben wel zoveel kennis is huis om het proces kwalitatief goed te sturen. ~~Anders hadden we het ook niet zo op de kaart kunnen zetten.~~

**Kennis delen**



### Wenselijkheid/effectiviteit

- *Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?*

**Van der Duim:** nee, niet a priori. Ik vind dat je eigenlijk wel aangehaakt moet blijven bij het gegeven dat de corporaties daar de eerste aangewezenen in is, maar je moet je als lokale overheid ook verantwoordelijk voelen voor het moment waarop deze partijen door marktwerking dan wel regelgeving op landelijk niveau even de positie missen dat je het dan ook rustig tijdelijk mag overnemen. Waarmee je volgens mij de dynamiek vooral gebruikt die dan een proces even nodig heeft. Ik denk waar we begonnen, 'waarom lukt het nu een corporatie niet om in dat innovatieve proces te kruipen', dat zit hem dan dus vooral in het feit dat die organisaties nog gekanteld moeten worden naar de dynamiek die de huidige samenleving eigenlijk nodig heeft. ~~Dat veranderen, wij hebben hier nu dat nieuwe werken, ik ben wel meegegaan, maar je ziet dat de omgeving heel lang na ijlft op het accepteren van die verandering. Als je een organisatie hebt waarin mensen regelmatig verkassen en mensen regelmatig veranderen dan ben je veel meer gewend aan meebewegen in de landelijke vernieuwing. Een gemeentelijke organisatie als dit, je ziet hier ook mensen die hier al zo lang zitten en eigenlijk zitten die gewoon op de plek waar ze zitten. Dat beïnvloedt de stroperigheid, laat ik het zo formuleren.~~ **Marije:** denkt u dat dat ook het grootste probleem is? Er wordt natuurlijk ook over gesproken dat zij heel veel kosten hebben aan saneringsheffing en verhuurderheffing? **Van der Duim:** dat heeft ook z'n invloed, uiteraard. Ik denk dat het hele fenomeen, corporaties, ook gebukt gaat onder de.... maar dat gaat elke overheid. We constateren ook bij dit soort type overheid, dat men last heeft en gebukt gaat over de stapeling van regels.

~~Lees het onderwijsveld, daar is het realiseren van onderwijs en bekostigingssystemen, dat gaat op een gegeven ogenblik bijna divergeren met wat de markt eigenlijk weer nodig heeft. Je kunt tegenwoordig geen kwalitatief goede onderwijshuisvesting creëren omdat de bekostigingssystematiek niet de dynamiek heeft om mee te bewegen met wat de markt laat zien en nodig heeft. Het is dan de plaatselijke overheid die wel of niet middelen ervoor over heeft om duurzame onderwijsvoorzieningen te realiseren. Ondertussen is het realiseren van onderwijshuisvesting door gedecentraliseerd aan de bestuurder en dan zie je dat het voortdurend maar veranderen dat komt soms op afstand met oorspronkelijk uitgangspunten te staan waardoor het niet meer matcht. Ik denk dat de corporatie ook gebukt gaat onder een dergelijk traject, maar daar heb ik dan de inhoud niet goed beet en kan de vinger er niet goed erachter krijgen waar dat dan zou zitten. Dat zou voor jou studie een interessante vraag zijn. Wat maakt nou dat dit proces niet zo makkelijk bij de corporatie van de plank koopt, lees Woonconcept of anderen.~~ **Marije:** precies, ik ga ook nog corporaties Actium en Woonconcept ondervragen dus misschien dat ik er dan meer achter kom. **Van der Duim:** dat zou ik ook leuk vinden. Dat is ook een beetje mijn kant van dit soort dingen. Het is nieuw en dan.... en je moet er ook met een beetje bezieling voor gaan. Niet alleen maar doen omdat het moest. Je moet je ook beetje jezelf erin verder brengen, je kennis en kunnen. **Marije:** dus tijdelijk is het misschien een goed iets om over te nemen. **Van der Duim:** ja, wenselijkheid is een ja als de tijdgeest en de marktwerking er aanleiding toe zijn inclusief de beperkende regelgeving van dat moment, want dat was even zo. Corporaties konden geen geld meer vrijspelen vanwege het feit dat ze een verplichting hadden

op hun bestaande voorraad die ze ook moesten updaten en als het geld op is dan..... een auto zonder wielen rijdt ook niet.

**☒ Niet wenselijk, tijdgeest/marktwerking/beperkende regelgeving aanleiding tot tijdelijke overname**

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Van der Duim:** effectief.... ja als je zegmaar erin slaagt de vernieuwing weet aan te jagen waar een ander ook weer gebruik van kan maken. ~~Efficiency zit vaak in continuïteit, net wat ik met conceptueel bouwen bedoel, dus 100% efficiënt niet maar is dat erg? Als je maar succesvolle verhalen kunt spreken.~~

**☒ Effectief, aanjagen vernieuwing**

- *Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?*

**Van der Duim:** ja, ik zou het zeker aanbevelen. Zeker in het licht van een aanjaagfunctie in die delen van de stad waar ontwikkelingen stagneren dan wel stil blijven liggen omdat er geen concurrentie is. ~~In je stedelijke ontwikkeling... en zou ik ook nog wel willen benoemen dat je ook nog een visie op je maatschappelijk vastgoed moet hebben. Want je kunt ook maatschappelijk vastgoed gebruiken in het ontwikkelen van je stad om wijken interessant te houden met voorzieningen in ieder geval. Vanuit wijk/welzijn centra gecombineerd met consultatiebureaus en anderzijds.~~

**☒ Positieve aanbeveling**

- *Zijn er op dit moment gemeenten die actief zijn met het realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering? (Leeuwarden, Almere, Edam-Volendam).*

**Van der Duim:** wij hebben hier een aantal gemeenten op bezoek gehad en zelfs ontwikkelaars die ook wel weer nieuwsgierig zijn over hoe het feestje hier is weggezet en hoe kunnen we het feestje in omgekeerde richting met kleur voorzien naar de gebruikers toe, lees de andere gemeenten. Wij hebben hier gemeente Apeldoorn gehad, Almere.

**Marije:** Leeuwarden stond nog in het rapport? **Van der Duim:** klopt, we hebben Aa en Hunze gehad die met ons gecommuniceerd hebben over.... uiteindelijk is het ook wel weer zo. Je hebt op een gegeven moment een methodiek bedacht, dat wil iedereen wel graag gebruiken. Zelfs de adviesbureaus die ermee bezig waren die kloppen zich er zelfs mee op hun borst. ~~\*Laat tekening zien\*, dit is de routine waarmee je moet voorkomen dat het fout gaat. Dit soort vaste posities, regelmaat, ramen op dezelfde plek voorkomt dat je aan eisen niet voldoet. Cor Harms zou je vast nog aanvullend kunnen vertellen welke andere gemeenten hier nog meer zijn geweest voor feedback over wij het gedaan hebben en Herm Langedijk. Wij zijn ook nog een keer naar een lezing geweest van dit fenomeen waarin we met andere gemeenten om tafel zaten om het verhaal te houden. Er is in die zien wel veel landelijke belangstelling voor.~~

**☒ Apeldoorn, Arnhem, Leeuwarden, Aa en Hunze**

*Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Van der Duim:** misschien nog even de bevestiging van de methodiek, \*laat aanbestedingsproces zien\*. Duurzaamheid

dus benoemd in de waardering van de inschrijvers, de prijs als zodanig, maar je kon ook onder de prijs inschrijven. Maar je ziet ook dat daar in sommige gevallen onder de prijs is ingeschreven. Qua beeldkwaliteit was er een commissie die daar een score aan moest toekennen. Dan nog Social Return On Investment, dus dat zijn die mensen uit de kaartenbak en dan de EPC had ik al genoemd en een woonoppervlak wat minimaal 110 moest zijn of 150. Nou je ziet het en daar kwam dan een telling uit en daarin is één spekkoper en dat vind ik wel het meest innoverende aan dit proces en daarmee voorkom je dat je moet onderhandelen over meer en minder werk. Ik heb bijna geen meer en minder werk gehad. Het heeft in feite een hele sterke proceskant gehad, via de lijn dit zijn mijn kwaliteitseisen en dat bouwen we ook en daar hoef ik niet vanaf. Je elimineert heel sterk meer en minder werk omdat je de markt getrickerd hebt op de vraag waar kunnen je meer voor hetzelfde bieden en dat heb je gebruikt als instrument voor je uitvraag.

**Sterke proceskant, geen onderhandeling over meer en minder werk**

- *Heeft u verder nog aanvullingen?*

**Van der Duim:** misschien is het ook leuk om in dit verband bij Woonscan die het beheer doet even te sparren over wat vinden jullie er nu van wat de gemeente Assen goed heeft gedaan, cq. wat zouden gemeenten moeten en kunnen doen. Daarmee krijg je misschien niet op alle vragen het antwoord maar dan heb je misschien wel een stukje randinformatie. ~~**Marije:** Stel dat ik nog bij Actium en Woonconcept een interview wil houden wie kan ik dan het beste benaderen?~~ **Van der Duim:** Arjan Bruining zou je kunnen vragen bij Actium en bij Woonscan..... Je hebt mijn

~~emailadres dus al het er echt op spant, Woonscan moet je nog even van me hebben dan regel ik dat.~~

## *Bijlage 7: Topiclijst interview Woonscan BV Meppel*

### *Introductie*

- Wat voor soort bedrijf is Woonscan BV? Wat zijn jullie werkzaamheden?
- Wanneer zijn jullie omtrent het gemeentelijk woningbedrijf voor het eerst in contact gekomen met de gemeente Assen?
- Wat is uw functie bij Woonscan BV?
- Is deze 'beheersituatie' voor jullie uniek?
- Wat vindt u van de ontwikkeling dat gemeenten zelf sociale huurwoningen gaan realiseren?

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- De heer Van der Duim gaf aan dat jullie een lagere prijs per eenheid konden bieden dan de woningcorporaties, hoe kan dat?

#### 2. Toezicht

- Zijn er bepaalde afspraken gemaakt over de wijze waarop het gemeentelijk woningbedrijf en Woonscan BV wordt gecontroleerd?
- Op welke manier wordt de voortgang van de werkzaamheden van Woonscan BV bewaakt?

#### 3. Kwaliteit

- Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen die de gemeente Assen heeft gerealiseerd?

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- Welke concrete afspraken zijn er gemaakt met betrekking tot het beheer van de woningen?

- Zijn er voor de gemeente risico's verbonden aan deze manier exploiteren?
- Is het verhuren van woningen van een gemeente anders dan bij andere partijen?
- Ik heb gelezen dat jullie een dochteronderneming zijn van Woonconcept en de gemeente wilde het beheer in eerste instantie over doen naar de corporaties. Ligt daar een link?

#### 5. Expertise

- Denkt u dat de gemeente voldoende kennis en expertise in huis heeft om sociale huurwoningen te bouwen?
- In hoeverre vindt u het realiseren van huurwoningen een taak voor gemeenten?

#### Wenselijkheid/effectiviteit

- Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?
- Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Zou u het opzetten van een gemeentelijk woningbedrijf, bijvoorbeeld in combinatie met een bedrijf als Woonscan BV, aanbevelen aan andere gemeenten?

#### *Afsluiting*

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

## *Bijlage 8: Transcriptie Woonscan BV Meppel*

Interview op 30 maart 2016 met Gerrit de Lange. Projectleider verhuur bij Woonscan BV Meppel.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

### *Introductie*

- *Wat voor soort bedrijf is Woonscan BV? Wat zijn jullie werkzaamheden?*

**De Lange:** Woonscan is een commercieel vastgoedbeheer bedrijf. We doen alle vormen van vastgoedbeheer. Vooral veel voor zorginstellingen waar het beheer doen maar divers planmatig onderhoud, het hele programma eigenlijk. We doen ook veel voor VVE beheer, we hebben iets van 120 verengingen van eigenaren waar wij administratief, relatie, financieel en technisch beheer voor doen. ~~Ik ben hier sinds kort, sinds vorig jaar eigenlijk, ik heb jaren bij een corporatie gewerkt. Wegens reorganisatie ben ik daar uit gegaan en hier doe ik een stukje verhuur voor zorginstellingen, dan nemen wij het verhuur en administratief beheer van de eenheden over en we doen dertig sociale huurwoningen in Assen. Daar hebben wij een offerte voor uitgebracht om de verhuur, het administratief beheer en het onderhoud te doen.~~

**☒ Commercieel vastgoedbeheer, verhuur/administratie/onderhoud Assen**

- *Wanneer zijn jullie omtrent het gemeentelijk woningbedrijf voor het eerst in contact gekomen met de gemeente Assen?*

**De Lange:** ~~daar was ik zelf niet bij eerlijk gezegd. Dat is gebeurd voordat ik hier was maar dat~~ komt waarschijnlijk doordat Woonconcept dat is een corporatie hier in Meppel, die heeft en beheert ook woningen in Assen. Daar heeft de gemeente Assen ook aangevraagd om woningen te bouwen destijds. ~~Dat weet ik omdat ik bij die corporatie heb gewerkt.~~ Van toen uit wilden de verschillende corporaties niet meer bouwen, misschien financieel niet meer willen of niet meer kunnen bouwen, past wel of niet binnen de missie. Woonconcept is daar een van, die wilde niet meer bouwen in Assen, niet meer bij bouwen in ieder geval. De gemeente wou wel dat er sociale huurwoningen gebouwd worden en die heeft verschillende partijen waaronder Woonconcept, Actium en Woonscan BV. Woonscan is een dochtermaatschappij van Woonconcept, is een volledige dochteronderneming en de enige aandeelhouder. **Marije:** even nieuwsgiering maar hoe zit dat dan in elkaar, Woonscan als commerciële onderneming en Woonconcept als publiek/private onderneming? **De Lange:** Woonscan doet een aantal dingen die een corporatie niet mag doen. Wij doen vastgoedbeheer, commercieel vastgoedbeheer voor derden en dat mag een corporatie niet doen. Wij doen eigenlijk hier wat de corporatie niet mag doen. En dat is denk ik ook de reden dat de gemeente Assen aan Woonscan heeft gevraagd om ook een offerte uit te brengen. **Marije:** ik begreep inderdaad ook dat zij bij de corporaties voor een offerte zijn geweest. **De Lange:** dat heb ik ook begrepen inderdaad. Ik heb begrepen dat zij ook in overleg met de corporaties zijn geweest over hetgeen wat zij ermee wilde doen. Ook Woonscan die heeft ook met de corporaties in Assen te maken waaronder Actium, die is ook gevraagd om een offerte uit te brengen. Daar is wel contact geweest omdat wij hun niet voor de voeten wilde lopen. Actium heeft in

ieder geval aan ons gemeld dat wij er vrijuit voor konden gaan, zij zouden ons daar niet op aankijken. ~~Ik weet niet zeker of zij ook een offerte hebben uitgebracht maar volgens mij wel. Maar onze offerte was kennelijk beter. Ik weet niet op welk vlak.~~ **Marije:** dat moet voornamelijk op kostenvlak geweest zijn denk ik? **De Lange:** dat neem ik ook aan, ja. Als het over sociaal beheer van woningen of beheer van woningen en klantenrelaties daar is Actium natuurlijk de aangewezen en ervaren partij voor. **Marije:** ja, begrijp ik, ik kom daar dadelijk nog even op terug.

**Aanvraag gemeente bij woningcorporaties, Woonscan offerte uitgebracht, kostenoverweging**

- *Wat is uw functie bij Woonscan BV?*

**De Lange:** ik ben projectleider verhuur en werk hier circa twee dagen per week.

- *Is deze 'beheersituatie' voor jullie uniek?*

**De Lange:** nee, wij doen wel meer vastgoedbeheer voor gemeente. Alleen geen sociaal beheer en administratief beheer. Wij verhuren ook best vaak, het opmaken van huurovereenkomsten doen wij eigenlijk niet voor de andere partijen, wel voor zorginstellingen. Een tweetal zorginstellingen. ~~Wij zijn bezig om dat uit te breiden, die afdelingen, mijn afdeling eigenlijk. We krijgen nu steeds meer aanvragen van zorginstellingen die in het kader van het scheiden van wonen en zorg ook zegmaar het administratief beheer door ons willen laten doen.~~

**Beheersituatie niet geheel uniek**

- *Wat vindt u van de ontwikkeling dat gemeenten zelf sociale huurwoningen gaan realiseren?*

**De Lange:** ik vind het geen goede ontwikkeling, omdat de gemeente die moet zich met de kerntaken bezighouden. De corporaties, ondanks dat een aantal corporaties het echt gewoon slecht doen, maar heeft voornamelijk met de interne organisatie te maken en hoe ze met hun geld om gaan, vind ik dat corporaties de aangewezen partij zijn om woningen te bouwen en beheren. Corporaties zijn daarop ingericht, die hebben de mensen daarvoor, die hebben daar veel ervaring mee. Die kunnen dat goed, tenminste ik vind dat ze dat goed kunnen. Gemeenten hebben dat ook niet voor niks afgestoten, ik vind niet dat het tot hun kerntaak behoort. Je ziet nu ook, de gemeente heeft de woningen nu gebouwd en gefinancierd, dat hebben ze allemaal geregeld maar vervolgens doen ze niks. Ze leggen het beheer bij iemand anders neer. Dat geeft al aan dat ze zelf niet toegerust zijn op die vraag. Ze hebben ook al gesprekken met een investeerder gehad, die is hier ook al geweest. Dat zegt eigenlijk ook wel dat, het is een goede signaleringsfunctie denk ik, ze geven wel aan dat er te weinig sociale huurwoningen zijn. **Marije:** is het daarom misschien maatschappelijk wel wenselijk? **De Lange:** ja.

**Geen goede ontwikkeling, geen kerntaak, corporatie aangewezen partij, maatschappelijk wenselijk**

*Inhoudelijke vragen*

1. Financiën

- *De heer Van der Duim gaf aan dat jullie een lagere prijs per eenheid konden bieden dan de woningcorporaties, hoe kan dat?*

**De Lange:** dat weet ik eigenlijk niet. Misschien omdat wij wat slagvaardiger kunnen zijn, wij hebben niet met allerlei regelgeving te maken. We kunnen wat slagvaardiger zijn, we

hebben een wat minder uitgebreid computersysteem om zaken bij te houden. Ik vind het vrij simpel. Bij corporaties is dat veel uitgebreider ingericht, ook veel meer ingericht op klanten en relatiebeheer en dat iedereen dat in kan zien en dat mensen op de website konden kijken. Dat kan hier niet. Het werkt wel goed, het systeem is aangepast en ik houd een heleboel digitaal op een schijf bij, maar dat is bij corporaties niet zo. Zij hebben daar een hele organisatie omheen gebouwd. ~~Dat heb ik hier niet, ik heb hier niet iemand die het archief doet, ik neem de telefoontjes er ook gewoon bij en doe zo nodig wat thuis.~~ Het is allemaal veel eenvoudiger. Dat komt waarschijnlijk ook omdat het om dertig woningen gaat, dat is niet zo heel veel. Dat is vrij eenvoudig nog in deze organisatie in te passen. Ze hebben er wel iemand voor aan moeten nemen. Ik moet eerlijk zeggen, voor Woonscan was het ook nieuw en wij hebben een prijs daarvoor die het eerst jaar zeker niet kostendekkend geweest is. Vorig jaar is daar gewoon verlies op gemaakt. Volgens mij hebben wij een driejarig contract, maar dat weet ik niet helemaal zeker. We moeten het dan ook op termijn verdienen. Dit was het eerste project, veel opstart en aanloopkosten gemaakt en hebben ook alle woningen in één keer moeten verhuren. Dus daardoor dertig verhuren moeten doen en die hebben een dag per verhuring gekost. Die kosten hebben we nu niet meer. We hebben nu alleen nog maar mutaties, maar er zijn nog geen mutaties geweest. We hebben gerekend op ongeveer tien procent mutaties per jaar, dat is wat gemiddeld ook ongeveer bij corporaties plaatsvindt. Dus hele grote kosten, we moeten ons namelijk wel aan de regelgeving houden met betrekking tot sociale huurwoningen, die hebben we nu niet meer.

**Eenvoudiger systeem, eerste jaar niet kostendekkend**

## 2. Toezicht

- *Zijn er bepaalde afspraken gemaakt over de wijze waarop het gemeentelijk woningbedrijf en Woonscan BV wordt gecontroleerd?*

**De Lange:** we doen maandelijks financieel verslag, maandelijks is er gewoon een afrekening. De gemeente krijgt van ons een overzicht van de huren die ontvangen zijn en de kosten die er gemaakt zijn. De kosten die we gemaakt hebben zijn vooral kosten die door de externe gemaakt zijn en dat gaat dan bijvoorbeeld om klachten. Verder eigenlijk nog geen extra kosten. Verder zijn er wel allerlei garantiegevallen, daar gaat veel tijd in zitten. Ze krijgen in ieder geval maandelijks een financieel verslag en drie maandelijks is er een voortgangsgesprek waarin ik het agendavoorstel maak maar ook de gemeente kan zaken inbrengen. ~~Vaak zitten er twee of drie mensen van de gemeente bij, een jurist en iemand van het beheer.~~ Dat is in die zin de controle. De gemeente die gaat, dat staat ook in het contract, jaarlijks een enquête onder de huurders uitvoeren over onze dienstverlening. ~~Daar heb ik om gevraagd de laatste keer omdat ik graag wil weten hoe we het doen. Als ik geen feedback krijg, dan weet ik dat ook niet.~~

**Marije:** ik geloof dat dat iets is wat corporaties ook doen? **De Lange:** ja, maar die doen dat op meerdere punten. Die doen dat ook in het kader van het kwaliteitslabel huren, KWH-label, daar kan Woonscan niet aan voldoen omdat we geen corporatie zijn.

**Financieel verslag, voortgangsverslag, enquête onder huurders**

## 3. Kwaliteit

- *Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen die de gemeente Assen heeft gerealiseerd?*

**De Lange:** de woningen zijn van goede kwaliteit, ja. **Marije:** en gekeken naar de prijs/kwaliteit? **De Lange:** wat betreft de prijs zitten ze precies op de grens, de hoekwoningen zitten op €710 en de tussenwoningen op €680 euro. Er zit niet veel differentiatie in ondanks dat er wel veel verschil in de woningen zit. ~~Er zijn er zelfs bij die een tweede verdieping hebben en die betalen niet veel meer dan iemand die dat niet heeft. Voor mijn gevoel zit daar weinig differentiatie in maar er zit ook geen ruimte in om te verhogen omdat de grens in 2015 is gesteld en in 2016 is bevroren dus ze kunnen geen huurverhoging krijgen. Ze zitten aan het maximum.~~ Ik heb ze ook bekeken in relatie tot de maximaal redelijke huur en dan zitten ze gewoon laag. De maximaal redelijke huur zit op circa €1100,- als je het woonwaarderingssysteem erop loslaat. Ze zitten ongeveer op zestig procent van de maximaal redelijke huur en dat is dus niet de echte huur. Corporaties die gaan verder. Maar deze woningen hebben veel pluspunten, ze zijn goed geïsoleerd, zitten zonnepanelen op. Ze hebben het voordeel dat ze geen kosten voor elektraverbruik hebben door de grote capaciteit van de zonnepanelen. Ze leveren meer dan 10.000 kilowatt per jaar. Dus die €710 euro zitten tegen het maximum aan, maar het scheelt ook tussen 50 en 100 euro per maand aan elektra.

**☒ Goede kwaliteit, 60 procent van maximaal redelijke huur, zeer energiezuinig**

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Welke concrete afspraken zijn er gemaakt met betrekking tot het beheer van de woningen?*

**De Lange:** de afspraak dat er een jaarlijkse enquête onder de huurders wordt afgenomen vind ik een bijzondere en een hele belangrijke. Normaal gesproken maken we die

afspraken bijna nooit. De gemeente heeft ook de contractbespreking met ons aan de uitkomst van die enquête verbonden. ~~Niet heel specifiek, maar mochten we een slechte dienstverlening hebben dan zal er wel over dat contract gepraat moeten worden.~~ Verder zijn er volgens mij geen bijzondere afspraken gemaakt.

**☒ Enquête onder huurders**

- *Zijn er voor de gemeente risico's verbonden aan deze manier exploiteren?*

**De Lange:** voor de gemeente niet denk ik. Het risico is voornamelijk voor ons, het kan ons bijvoorbeeld meer geld kosten. De overeenkomst is behoorlijk uitgebreid en dicht getimmerd naar mijn idee, het is een heel boekwerk en daar staat alles in. Wat ik wel bijzonder vind is dat er geen aansluiting is met de woningzoekende in Assen. We houden ons eigen inschrijfbestand bij. ~~Ik heb daar veel vragen over gehad. Ik heb op dit moment twaalf inschrijven voor die woningen, terwijl er veel meer zijn. De mutaties zullen maar één á twee per jaar zijn omdat ze pas verhuurd zijn, nog niet eens een jaar. Ik vind het bijzonder dat wij een apart inschrijfsysteem hebben.~~ **Marije:** ze hebben niet aangesloten bij de zoekers van de corporaties? **De Lange:** nee, ik had dat wel verwacht. Actium heeft een enorm inschrijfbestand, dus ga daar mee in gesprek en sluit je daarbij aan. ~~Als iemand daar aan de buurt is dan komt hij in aanmerking voor deze woning. Maar je moest je voor deze woningen apart inschrijven en betalen. Je hebt ook mensen die bij ons urgentie vragen, maar dat heeft niet zo veel zin omdat er bij ons geen woningen leeg zijn. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die in een woning van Actium wonen die gesloopt wordt.~~ Ik had het logisch gevonden als daar samenwerking met de lokale corporaties zou zijn



gezocht. Ik heb bij Woonconcept gewerkt en weet dat daar behoorlijk wat verhuurproblemen waren, er staan veel woningen leeg. **Marije:** die staan leeg ondanks dat er een tekort is aan sociale huurwoningen? **De Lange:** ja, maar dat waren voornamelijk seniorenwoningen.

#### **Risico's voor Woonscan BV, eigen inschrijfsysteem**

#### 5. Expertise

- *Denkt u dat de gemeente voldoende kennis en expertise in huis heeft om sociale huurwoningen te bouwen?*

**De Lange:** ja, dat denk ik wel. Als ik tenminste kijk hoe deze woningen eruitzien, ik weet precies wat voor afspraken met de aannemer zijn gemaakt maar de woningen zijn gewoon van een goede kwaliteit en ik heb ook begrepen dat ze niet al te duur zijn. ~~Het zijn gewoon ruime woningen die er goed uit zien.~~

#### **Voldoende expertise**

#### Wenselijkheid/effectiviteit

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**De Lange:** ik vind het geen effectieve oplossing. Ik vind het wel een goede signaalfunctie. Dit is landelijk ook bekend geworden zelfs Aedes is geweest om de woningen te openen dus het is een goede signaalfunctie. Ik vraag me alleen af of de signaalfunctie werkt. Ik weet niet hoe corporaties hier tegenaan kijken. **Marije:** de gemeente Assen gaf wel aan dat het als soort aanjaagfunctie gebruikt kan worden. Op het moment dat zij daar huurwoningen gaan bouwen dat ook andere partijen geïnteresseerd raken. Hoe kijkt u daar tegenaan? **De Lange:** van Woonconcept weet ik dat zij heel

veel gronden rondom Kloosterveen hebben en daar vlakbij maar vooral daar rondom heen die hebben ze tien jaar geleden gekocht. Ze zijn daar in gesprek mee geweest met de gemeente om gronden uit te ruilen maar de gemeente wilde dat niet dus daardoor is het daar ook stilgevallen. ~~De hele vraag is stilgevallen een aantal jaren geleden, eigenlijk in 2008, 2009. Dus de gemeente heeft veel grond maar de corporaties ook en verschillende vastgoedontwikkelaars ook. Voor Kloosterveen zou het wel heel goed zijn voor de ontwikkeling van dit centrum, Kloosterveen, dat heeft jaren stilgelegen en daar tegenover zijn net pas koopwoningen opgeleverd. Dat is een goede ontwikkeling. Ik denk dat het goed is dat de gemeente dat opgepakt heeft om de ontwikkeling van Kloosterveen een boost te geven. Ik weet niet of corporaties of ontwikkelaars hierdoor echt gestimuleerd worden om ook wat te doen. **Marije:** ik weet niet of de aanjaagfunctie bij woningcorporaties effect heeft gezien het investeringstekort, misschien bij projectontwikkelaars wel? **De Lange:** ja, maar je ziet dat projectontwikkelaars ook steeds in kleinere stukjes gaan bouwen, pas als er 70, 80, 90 procent verkocht is. Ze beginnen niet meer te bouwen en tegen de tijd een keer verkopen, dat kan niet meer.~~

#### **Geen effectieve oplossing, goede signaalfunctie, beperkte aanjaagfunctie**

- *Zou u het opzetten van een gemeentelijk woningbedrijf, bijvoorbeeld in combinatie met een bedrijf als Woonscan BV, aanbevelen aan andere gemeenten?*

**De Lange:** ja, als de corporatie dat niet doet dan zou ik dat als gemeente wel oppakken. Dat is wel een taak voor de gemeenten om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor mensen die in de gemeente willen gaan wonen. In heel

veel gemeenten is dat een groot probleem. Maar echt structureel oppakken, echt honderden woningen bouwen, dat vraag ik mij af. Je moet het alleen doen als anderen het laten liggen. Ik vind de corporaties nog altijd de aangewezen partij, het eerste wat gemeenten zouden moeten doen is flink in gesprek met de corporaties. Die zijn erop ingericht, die zijn er ervaren in, die worden gecontroleerd. Die hebben zich aan regels van het Rijk te houden. Dat is raar, maar je kent het passend toewijzen. Dat betekent dat mensen die voor huurtoeslag in aanmerking komen eigenlijk niet een woning boven de 600, 700 euro kunnen huren. Maar dat geldt alleen voor toegelaten instellingen. Ik heb dat nagezocht, maar ik kan die woningen hier gewoon toewijzen aan mensen die huurtoeslag krijgen en die bij corporaties niet aan bod komen. **Marije:** is dat dan een probleem omdat het gemeentelijk woningbedrijf nergens terugkomt in de wet? **De Lange:** ik denk het, er wordt specifiek in de wet gesproken over een toegelaten instellingen dat die daaraan moeten voldoen. ~~Ook zorgpartijen die mensen huisvesten in woningen van een corporaties, toegelaten instelling in ieder geval, die moeten daar ook aan voldoen.~~ Maar gemeenten moeten daar niet aan voldoen. De toewijsmogelijkheden zijn wat ruimer, het merendeel komt bij corporaties voor deze woningen niet aan bod. ~~Als ik af ga op de inkomensgegevens die bij toewijzing bekend waren, aan de andere kant geldt het ook pas sinds 1 januari dit jaar, maar bij een corporaties kunnen mensen met een inkomen onder de twintigduizend euro kunnen niet een woning van 700 euro huren maar hier wel. Dat is op zich een beetje scheef.~~ Als gemeente op grote schaal sociale huurwoningen gaan bouwen en toewijzen dan zal de wetgever dan wel iets aan doen denk ik. **Marije:** weet u ook of de gemeente ook verhuurderheffing betaald? **De**

~~**Lange:** ik denk niet dat ze die betalen, maar dat weet ik niet zeker.~~

#### **Aanbevelen bij uitzondering, onvolledige regelgeving**

#### *Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**De Lange:** nee, ik denk het niet. **Marije:** weet u toevallig nog iemand bij Woonconcept die ik een aantal vragen zou kunnen stellen? **De Lange:** het is al even geleden dat ik daar heb gewerkt, maar je kunt vragen naar Marieke Peters en Jiska van de Kolk.

- *Heeft u verder nog aanvullingen?*

**De Lange:** de huurders van de woningcorporaties ontvangen wel meer service dan de huurders die huren via de gemeente. Bij de woningcorporaties hebben huurders meer een all-in prijs. De huurders bij de gemeente hebben wat dat betreft meer risico, zij moeten verschillende contracten afsluiten voor bijvoorbeeld ketelonderhoud. Maar er is ook geen glasservice, of iets dergelijks dat door de gemeente wordt geregeld.

#### **Huurders corporatie meer service**

Bijlage 9: Codering deelvraag 1 - Casestudy gemeente Assen

	Gemeente Assen	Woonscan B.V.
Introductie	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bestuurlijke setting, collegiaal bestuur</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Stichting Woningbedrijf Assen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Beperkende rijksregelgeving</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Schaarste, crisis, beperkende rijksregelgeving, vliegwielerwerking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Commercieel vastgoedbeheer, verhuur/administratie/onderhoud Assen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aanvraag gemeente bij woningcorporaties, Woonscan offerte uitgebracht, kostenoverweging</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Beheersituatie niet geheel uniek</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen goede ontwikkeling, geen kerntaak, corporatie aangewezen partij</li> </ul>
Inhoudelijke vragen		
1. Financiën	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Eigen geld, gunstig rendement</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen kerntaak, ontwikkeling aanjagen, alternatieve aanbesteding, inkomensgrens uitgangspunt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen alternatieve financiering, circulair bouwen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen staatssteun, logheid corporaties, marktwerking ontbreekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Eenvoudiger systeem, eerste jaar niet kostendekkend</li> </ul>
2. Toezicht	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Regierol, overleg en terugkoppeling</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen wettelijk kader</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Beperkte 'dubbele pet', ambitieus ingestoken, geen controle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Financieel verslag, voortgangsverslag, enquête onder huurders</li> </ul>
3. Kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Overleg met corporaties, kwetsbaar opgesteld, uitdaging aan de markt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Goede kwaliteit, 60 procent van maximaal redelijke huur, zeer energiezuinig</li> </ul>
4. Beheer/exploitatie	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Niet volledig bouwrijp</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Beheerrisico, 'op meerdere borden spelen'</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Huurders niet betrokken, conceptueel bouwen, beperken faalkosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Enquête onder huurders</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Risico's voor Woonscan BV, eigen inschrijfsysteem</li> </ul>

5. Expertise	<input checked="" type="checkbox"/> Expertise aanwezig <input checked="" type="checkbox"/> Kennis delen	<input checked="" type="checkbox"/> Voldoende expertise
Wenselijkheid/effectiviteit	<input checked="" type="checkbox"/> Niet wenselijk, tijdgeest/marktwerking/beperkende regelgeving aanleiding tot tijdelijke overname <input checked="" type="checkbox"/> Effectief, aanjagen vernieuwing <input checked="" type="checkbox"/> Positieve aanbeveling <input checked="" type="checkbox"/> Apeldoorn, Arnhem, Leeuwarden, Aa en Hunze	<input checked="" type="checkbox"/> Geen effectieve oplossing, goede signaalfunctie, beperkte aanjaagfunctie <input checked="" type="checkbox"/> Aanbevelen bij uitzondering, onvolledige regelgeving <input checked="" type="checkbox"/> Maatschappelijk wenselijk
Afsluiting	<input checked="" type="checkbox"/> Sterke proceskant, geen onderhandeling over meer en minder werk	<input checked="" type="checkbox"/> Huurders corporatie meer service

## *Bijlage 10: Topiclijst gemeentelijke woningbedrijven*

### *Introductie*

- Wat is uw functie bij Woningbedrijf Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?
- Wanneer is het Woningbedrijf Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne opgericht?
- In de jaren '80 en '90 zijn vele gemeentelijke woningbedrijven geprivatiseerd. Waarom is er Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne besloten om dat niet te doen?
- Is het gemeentelijk woningbedrijf verandert ten opzichte van de woningbedrijven van voor de jaren '90?
- Hoeveel woningen heeft het Woningbedrijf Opmeer in haar bezit?
- Zijn er woningcorporaties actief in hetzelfde werkgebied?
- Wat zijn de voor –of nadelen van het gemeentelijk woningbedrijf ten opzichte van woningcorporaties?

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- Op welke manier genereert het Woningbedrijf Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne inkomen?
- In hoeverre zijn de geldstromen en de financiers gescheiden van de gemeente Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne?
- Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?

#### 2. Toezicht

- Is het gemeentelijk woningbedrijf gebonden aan een wettelijk kader?
- In de literatuur wordt gesproken over het gebrek aan functiescheiding bij gemeentelijke woningbedrijven dat mogelijk een 'dubbele pet problematiek' in de hand kan werken. Op welke manier wordt hier bij het Woningbedrijf Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne aandacht aan besteedt? Hoe worden deze risico's voorkomen?
- Brengt deze organisatievorm voor wat betreft toezicht risico's met zich mee voor de gemeente, het gemeentelijk woningbedrijf of huurders?

#### 3. Kwaliteit

- Wat voor type woningen heeft het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne voornamelijk in haar bezit?
- Wat is het gemiddelde bouwjaar van de woningen uit de portefeuille van het gemeentelijk woningbedrijf?
- Worden er door het gemeentelijk woningbedrijf ook nieuwbouwwoningen gebouwd?
- Op welke manier worden er afspraken gemaakt tussen de gemeente Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne en Woningbedrijf
- Wordt er onderzoek gedaan bij huurders wat betreft hun oordeel over de kwaliteit van het gemeentelijk woningbedrijf?

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne? Worden er prestatieafspraken opgesteld?

- Op welke wijze is het beheer van het Woningbedrijf Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne geregeld?
- Worden huurders ook betrokken bij het beleid en beheer van het woningbedrijf?

#### 5. Expertise

- Hoeveel werknemers heeft het Woningbedrijf Opmeer/Koggenland/Renswoude/Westvoorne?
- Uit de literatuur is duidelijk geworden dat er getwijfeld werd aan de expertise van het gemeentelijk woningbedrijf. Hoe denkt u nu over de expertise van het gemeentelijk woningbedrijf?
- In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?

#### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- Wat vindt u ervan dat gemeenten de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf overwegen?
- Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een wenselijke oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?

#### *Afsluiting*

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

### *Bijlage 11: Transcriptie gemeentelijk woningbedrijf Opmeer*

Interview op 9 mei 2016 met Peter Duinker. Hoofd Civiele Techniek en Wonen bij gemeentelijk woningbedrijf Opmeer te Opmeer.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

#### *Introductie*

- *Wat is uw functie bij Woningbedrijf Opmeer en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Duinker:** ik hoofd van de afdeling Civiele Techniek en Wonen en dat is eigenlijk een combinatie van Openbare Werken van vroeger en het gemeentelijk woningbedrijf. Meer het technisch beheer van het gemeentelijk woningbedrijf. Op de afdeling zijn mensen die zijn bezig met planmatig onderhoud, klacht en mutatieonderhoud en een medewerker die doet contract, huurcontracten en woningtoewijzing. **Marije:** dus jullie zijn met z'n vieren en allemaal alleen werkzaam voor het gemeentelijk woningbedrijf? **Duinker:** ja. Eentje is ook nog, het is een beetje een overloopgebied, want je hebt volkshuisvestelijke taken van de gemeente en taken van gemeentelijk woningbedrijf. Sommige taken zijn echt gemeentelijk, en andere taken liggen normaal bij woningcorporatie. Hier is een beleidsmedewerker die doet van beide, die is voor beide inzetbaar. Als je het hebt over een gemeentelijke woonvisie, dan is zij degene die dat doet. Zij heeft ook directe lijntjes met het taakveld van het gemeentelijk woningbedrijf. Dat staat heel dicht bij elkaar.

**☒ Gedeeltelijk overloopgebied tussen functies, 4 medewerkers**

- *Wanneer is het Woningbedrijf Opmeer opgericht?*  
**Duinker:** dat is in de jaren 50, toen heeft de gemeente woningen gebouwd. Dus hier was geen corporatie actief en toen heeft de gemeente dat opgepakt.  
**☒ Opgericht in jaren '50**
- *In de jaren '80 en '90 zijn vele gemeentelijke woningenbedrijven geprivatiseerd. Waarom is er in Opmeer besloten om dat niet te doen?*  
**Duinker:** daar was bij ons geen aanleiding toe, we zijn er altijd een beetje buiten gebleven en ja, financieel zat het goed in elkaar en beheer technisch hadden we de juiste mensen op de juiste plek. Het is altijd heel makkelijk overleggen als je dat met je zelf doet. ~~Normaal gesproken heb je een overleg tussen een corporatie en een gemeente en hier zit het in een.~~  
**☒ Geen aanleiding voor privatisering**
- *Is het gemeentelijk woningbedrijf verandert ten opzichte van de woningbedrijven van voor de jaren '90?*  
**Duinker:** het is wel wat geprofessionaliseerd als je dat zo mag zeggen. Er zijn een aantal verbeteringen toegepast in de loop der jaren. Elke organisatie streeft ernaar om dingen beter te regelen. En de planning, planmatig onderhoud dat je dat op de juiste manier voor elkaar krijgen. Financieel gezien, financiële taken gebeuren nog op de afdeling financiën. Dat zijn hele korte lijntjes.  
**☒ Door de jaren geprofessionaliseerd**
- *Hoeveel woningen heeft het Woningbedrijf Opmeer in haar bezit?*  
**Duinker:** een kleine 900.  
**☒ 900 woningen**

- *Zijn er woningcorporaties actief in hetzelfde werkgebied?*  
**Duinker:** binnen de gemeente zijn wel twee corporaties, maar die hebben maar een heel klein aantal woningen. Wij zijn de grootste binnen onze gemeente.  
 **Twee corporaties in werkgebied**
- *Wat zijn de voor –of nadelen van het gemeentelijk woningbedrijf ten opzichte van woningcorporaties?*  
**Duinker:** er zullen wel nadelen zijn, maar ik kan zo 1,2,3, geen nadelen noemen. Voordeel is wel, je staat natuurlijk heel dicht bij je gemeentelijke taken. Je overlegt met jezelf noem ik het weleens. Dat kan voordelen hebben.  
 **Korte lijntjes is voordeel**

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- *Op welke manier genereert het Woningbedrijf Opmeer inkomen?*  
**Duinker:** uit huur en verkoop. Het zijn er niet heel veel. De raad heeft een aantal jaren geleden gezegd om extra inkomsten te generen willen we taakstellend een aantal wonen verkopen. We voldoen nu dit jaar aan die taakstelling maar we willen wel om wat inkomsten te generen die woningen blijven verkopen maar dan moet je denken aan hele kleine aantallen. Toevallig gaan we nu een evaluatie houden van die verkopen maar die zit op 2,5 woning per jaar.  
 **Inkomen uit huur en beperkte verkoop**
- *In hoeverre zijn de geldstromen en de financiers gescheiden van de gemeente Opmeer?*  
**Duinker:** we hebben een aparte begroting binnen die van de gemeente. Het is een aparte begroting die is

geconsolideerd in de gemeentebegroting. Dus in de gemeentelijke begroting vindt je een stukje gemeentelijk woningbedrijf met z'n in en uitgaven. **Marije:** en als jullie verlies draaien wordt dat dan door de gemeente aangevuld? **Duinker:** ja, wellicht. **Marije:** of worden jullie winsten door de gemeente gebruikt? **Duinker:** ja, dat gebeurt wel. We hebben een behoorlijke reserve. We merken wel dat er af en toe een greep uit dat potje gedaan wordt voor zover dat toegestaan worden. **Marije:** daar zitten wel regels aan verbonden? **Duinker:** ja, dat moet wel volkshuisvestelijk zijn. **Marije:** het kan niet zo zijn dat het bijvoorbeeld gebruikt wordt voor WMO. **Duinker:** nee, ja of die link moet er zijn. Maar het niet de bedoeling dat bijvoorbeeld de riolering ervan betaald wordt. **Marije:** en betaald het gemeentelijk woningbedrijf ook overheadkosten aan de gemeenten? **Duinker:** ja, die betalen we inderdaad.

**Geconsolideerde begroting, verlies/winst door gemeente gebruikt, overheadkosten**

- *Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*  
**Duinker:** ja, van Assen is het volgens mij zo dat ze daar dat de corporaties het niet op wilde pakken en dat de gemeente toen zei als de corporaties het niet willen doen dan moeten wij het zelf gaan doen. ~~Ik denk dat daardoor ingegeven is dat de gemeente het is gaan doen. Als je nu een woningbedrijf zou gaan starten dan moet je toch ergens geld vandaan moeten halen.~~ Kijk wij draaien al jaren en wij draaien met een positief resultaat dus daardoor kunnen we ook investeren. Op het moment dat je gaat investeren dan zou je ook geld moeten aantrekken om dat te gaan doen. Ik vind



het moeilijk om daar een oordeel over te geven, bij ons loopt de trein natuurlijk al. Tegenwoordig ook als je nieuwbouw pleegt dan ziet je met een bepaalde onrendabele top, die zou op een bepaalde manier direct gefinancierd moeten worden. Daar zitten wij in feite ook mee als we nieuwbouw gaan plegen, dan zit je toch met een bepaalde onrendabele top die gefinancierd moet worden. Die kun je dan weer uit je algemene bedrijfsreserve ophoesten. Langzamerhand krijg je weer van je totale woningbezit daar komen je inkomsten van binnen dus ja.

#### **Investeren van woningbedrijf uit algemene reserve**

#### 2. Toezicht

- *Is het gemeentelijk woningbedrijf gebonden aan een wettelijk kader?*

**Duinker:** nee, in feite zijn we niet gehouden aan een wettelijk kader. We zeggen wel, zoals onze verslaggeving et cetera, we gedragen ons wel als een toegelaten instelling. Met sommige dingen hebben we tot voorheen niet mee te maken gehad, vennootschapsbelasting bijvoorbeeld. ~~We worden nu wel vennootschapsbelastingplichtig, tenminste we zijn er nog niet helemaal over uit. Door Europa is het opgelegd die vennootschapsbelasting, dus nu wordt de hele gemeente doorgelicht en dan komen ze erachter, zij hebben nog een gemeentelijk woningbedrijf. Je hebt die vijf woningbedrijven, die hebben dat door vijf bureaus laten onderzoeken. Er zijn een paar die zeggen wel en andere zeggen van niet. Er zal wel een keer overleg plaatsvinden met de belastingdienst denk ik.~~ **Marije:** en verder, passend toewijzen of een inkomenstoets en dergelijk doen jullie dat ook? **Duinker:** daar hebben we nog geen beleid op gemaakt, maar daar zijn we wel mee bezig. De wethouder die staat daar wel voor, ook passend toewijzen. Maar dan gaan

we wel kijken wat voor gevolgen dat heeft voor het verhuren van onze woningen. In hoeverre kunnen we de mensen huisvesten die we nu ook huisvesting of worden de woningen dan te duur en moeten we de huur verlagen. Daar hangt ook een financieel plaatje aan, er zijn wat verschillende modellen denkbaar. ~~Je hebt corporaties die verlagen de huren, die hebben twee modellen zeg maar, eentje als er iemand in komt die geen aanspraak op huurtoeslag en als je wel aanspraak maakt op huurtoeslag dan worden de huren in prijs verlaagd. Dat lijkt mij toch nog een redelijk ingewikkeld systeem. Daar moeten we nog wel een ei overleggen, maar we zijn er wel mee bezig.~~ Dus als je vraagt op dit moment, nee wij houden daar nu geen rekening mee.

#### **Geen toegelaten instelling, gedragingen als woningcorporatie**

- *In de literatuur wordt gesproken over het gebrek aan functiescheiding bij gemeentelijke woningbedrijven dat mogelijk een 'dubbele pet problematiek' in de hand kan werken. Op welke manier wordt hier bij het Woningbedrijf Opmeer aandacht aan besteedt?*

**Duinker:** wij hebben een gemeenteraad dus op zich, wat dat betreft liggen we gewoon onder het vergrootglas. **Marije:** maar door het Rijk worden jullie niet gecontroleerd zoals dat bij corporaties gebeurt? **Duinker:** nee, corporaties heeft weer te maken met de Raad van Bestuur. Wij hebben de gemeenteraad dat is in feite onze toezichthouder.

#### **Gemeenteraad is toezichthouder**

- *Brengt deze organisatievorm voor wat betreft toezicht risico's met zich mee voor de gemeente, het gemeentelijk woningbedrijf of huurders?*

**Duinker:** weet ik niet, ik zie dat niet zo. En als je het over financiën hebt, we hebben een jaarverslag die wordt ook getoetst en gecontroleerd door een accountant. Dat gaat ook allemaal naar de gemeenteraad, dus zo doe je ook al verslag van je activiteiten. Wat dat betreft, als ze er vragen over stellen dan zitten ze er ook heel kort op. Maar eerder lof dan moeilijke vragen, dus wat dat betreft. We hebben ook geen klagen, we halen gewoon goede resultaten.

**Geen uitgesproken risico's, controle door accountant**

### 3. Kwaliteit

- *Wat voor type woningen heeft het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer voornamelijk in haar bezit?*

**Duinker:** eigenlijk van alles, als je typeringen hebt dan heb je het over seniorenwoningen, eengezinswoningen, beneden/bovenwoningen, een paar appartementencomplex. Voor senioren wordt er de laatste tijd gebouwd. Het is een heel scala. Wat we nu bouwen is meer voor ouderen en voor jongeren. Wat kleinere woningen. ~~We kijken ook wel naar de ligging binnen de gemeente. Seniorenwoningen proberen we zo veel mogelijk te bouwen binnen de nabijheid van de voorzieningen. We hebben een paar kernen, je ziet daar onze gemeente. Je ziet twee, drie kernen eigenlijk, in het midden in Spanbroek daar zijn de winkels en we proberen daar zoveel mogelijk de seniorenwoningen te bouwen.~~

**Breed scala aan woningen**

- *Wat is het gemiddelde bouwjaar van de woningen uit de portefeuille van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Duinker:** je ziet ons grootste bezit dat is jaren '70-'80 gebouwd. Als je dan een grafiek zou maken dan zie je wel dat in die periode de meeste woningen zijn gebouwd. En net na de oorlog is mondjesmaat, jaren '70-'80 daar zie je wel de piek. Dat houdt ook een beetje verband met de ontwikkeling van onze hele gemeente. Je ziet sowieso dat de totale woningvoorraad toen behoorlijk is vergroot en nu is het ongeveer 20 per jaar. ~~Dat is niet heel veel. Dat gaat gestaag.~~

**Meeste woningen gebouwd in jaren '70/'80, nu beperkte nieuwbouw**

- *Worden er door het gemeentelijk woningbedrijf ook nieuwbouwwoningen gebouwd?*

**Duinker:** ja, zowel bestaand als nieuwbouw.

**Zowel bestaande als nieuwbouw**

- *Op welke manier worden er afspraken gemaakt tussen de gemeente Opmeer en Woningbedrijf Opmeer? Worden er prestatieafspraken opgesteld?*

**Duinker:** ja, zo hoort dat wel he. Maar dit is het eerste jaar, dus wij hebben dat nog niet zo erg uitgeschreven allemaal. Wat wij wel hebben is een activiteitenplan waarin we onze activiteiten voor een bepaald jaar altijd beschrijven, wat we gaan doen aan overleg met huurders, aan nieuwbouw, aan wat we doen op het gebied van zorg, et cetera, et cetera. Alle punten die komen daar eigenlijk in voor. Voorheen had je het BBSH, alle hoofdstukken en punten die daar in beschreven worden daar doen wij verslag over en de activiteiten die daarin genoemd worden die beschrijven wij in ons activiteitenplan. **Marije:** en als de gemeente een plan heeft op het gebied van nieuwbouw, komt dat dan automatisch bij jullie terecht? **Duinker:** ja.

**☒ Nog geen prestatieafspraken, activiteitenplan op basis van BBSH**

- *Wordt er onderzoek gedaan bij huurders wat betreft hun oordeel over de kwaliteit van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Duinker:** ja, er zijn in ieder geval een aantal momenten per jaar dat we de bewoners betrekken. We hebben bewoners overleggen, we hebben een bewonerscommissie, maar dat komt hier niet echt van de vloer. Er is een bewonerscommissie en er zit een voorzitter en daar is het overleg mee maar er is hoegenaamd geen achterban dus al het overleg wat wij voeren doen we ook met hem. ~~Nu hebben we we net ons voorstel voor de huurverhoging kenbaar gemaakt en voorgelegd. Hij was blij dat het maar tot 1 procent beperkt bleef, dat was zijn reactie. Marije: houden jullie daarbij wel rekening met de regels die voor corporaties geleden~~ **Duinker:** ja, je moet rekening houden met de wettelijke eisen, daar hebben wij ons ook aan te houden. Dat geldt voor alle verhuurders trouwens. Dat geldt niet alleen voor corporaties maar voor alle sociale huurders en ik meende ook dat het voor de particuliere huurders geldt maar dat weet ik niet helemaal zeker.

**☒ Bewonersoverleg, bewonerscommissie**

4. Beheer/ Exploitatie

- *Op welke wijze is het beheer van het Woningbedrijf Opmeer geregeld?*

**Duinker:** dat doen wij allemaal zelf. De werkzaamheden zelf dat wordt wel uitbesteed, dus de aannemer die wordt ingeschakeld. Wij hebben een coördinerende rol, wij zijn de regisseurs. Wij doen wel zelf de opnames en maken wel zelf de planning voor het planmatig onderhoud. ~~Dus wij kijken~~

~~gewoon, op dit moment gaan we kijken hoe staan de woningen erbij, welk onderhoud staat er nu voor voor komend jaar gepland. Dan doen we controle, is dat allemaal nog nodig, dan wordt er inspectie gedaan. Dan wordt besloten om het uit te voeren of om het door te schuiven naar een ander jaar. Dus dat is meer het planmatig en klachten en mutatieonderhoud, mutatie gebeurd bij verhuizen dus dan gaat de opzichter kijken wat er allemaal gebeuren moet. Dan wordt alles in orde gemaakt, vaak gebeurt dat net na de verhuizing. Als de oude bewoner net weg is. Als het heel ingrijpend is dan wordt de woning eventjes niet verhuurd, dan wordt hij even uit verhuur genomen. We hebben wel een paar wat oudere woningen, die nog nooit aangepakt zijn. Mensen die erin zaten die stemmen niet toe met een renovatie bijvoorbeeld en dan blijft dat echt in hele oude staat. Dan is het wachten tot dat ze eruit zijn. Zijn soms wel woningen waar echt al jarenlang niks aan gebeurd is, dan moet er echt in geïnvesteerd worden. Dan hebben we soms wel 50.000 euro mutatiekosten, achterstallig groot onderhoud is dat. Klachtenonderhoud dan bellen de mensen, dit werkt niet dat werkt niet, dan sturen we er ook een aannemer op af.~~

**☒ Beheer in eigen hand, onderhoud uitbesteed**

5. Expertise

- *Uit de literatuur is duidelijk geworden dat er getwijfeld werd aan de expertise van het gemeentelijk woningbedrijf. Hoe denkt u nu over de expertise van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Duinker:** wij hebben voldoende expertise in huis. ~~Marije: jullie huren deze expertise niet in? Misschien bij huurrecommissiezaken of iets dergelijks? Duinker: nou dat is al heel lang geleden maar al zou dat aan de orde zijn dan~~

~~hebben we ook de mensen daarvoor. En anders zou, als het echt op juridische zaken aan zou komen dan hebben we altijd nog de mogelijkheid om een advocaat in te schakelen.~~

**Marije:** en gezien de mogelijk ontwikkeling dat meerdere gemeenten een woningbedrijf willen beginnen denkt u dan dat deze expertise sowieso aanwezig is? **Duinker:** durf ik niet te zeggen, tegenwoordig zit elke gemeente anders in elkaar. Je hebt wel bepaalde functie nodig, je hebt een aantal technische mensen, je moet wel technisch onderlegd zijn. ~~Wellicht dat iemand dat van bouwtoezicht zo'n taak, je moet wel een mbo+ of een hbo technische opleiding hebben om dat werk te kunnen doen.~~

**Marije:** in de literatuur werd vaak aangegeven dat de expertise bij de gemeenten onvoldoende was en dat de corporaties de toegewezen partij zouden zijn. **Duinker:** ja, ik weet niet of dat altijd als een reden werd genoemd omdat dat af te stoten. Het kan ook een drogreden zijn. Je kunt je daarin ook in versterken, het was er altijd al dus die functies die waren er als de medewerkers niet meer voldoen aan het functieprofiel. Dan moet je zorgen dat ze opgeleid worden, je moet daar iets aan doen natuurlijk. Als niet daarin wil investeren dan loopt de kennis bij je weg. Dan kun je zo'n probleem krijgen.

**Voldoende expertise aanwezig, expertise kan versterkt worden**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Duinker:** of het een taak is, tja. Dat is een kerntakendiscussie. Dat geldt voor een heleboel zaken en taken die de gemeente doet. Ik vind dat het heel goed bij een gemeente past. Wat ik ook zie is dat je, ik doe ook het beheer van de openbare ruimte en je ziet ook dat het een in het ander overloopt. Dat bepaalt ook de wijk, het loopt in elkaar

over en soms kun je ook dingen aanpassen in de buurt bijvoorbeeld. Als je iets aan leefbaarheid zou willen doen.

**Marije:** dat doen jullie ook wel? Niet alleen bouwen en beheren maar ook inzetten op leefbaarheid? **Duinker:** ja, investeren in leefbaarheid. Vaak is dat een bijdrage, een financiële bijdrage van het gemeentelijk woningbedrijf aan de algemene dienst. Dat vloeit dan weer in een ander potje en dan wordt er iets in de omgeving gedaan. We zijn nu een hele buurt aan het opknappen, dan wordt ook deels door het woningbedrijf aan mee betaald.

**Taak van de gemeente, overloop taken, bijdragen aan leefbaarheid**

*Wenselijkheid/effectiviteit*

- *Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Duinker:** als gemeente, ja. Ik denk dat heel weinig mensen daar mee bezig moeten zijn. Over hoeveel woningen ging het in Assen. **Marije:** 30 woningen. **Duinker:** ik vind het moeilijk om te beoordelen.

**Mogelijk effectieve oplossing**

- *Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een wenselijke oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Duinker:** ja, op het moment dat er behoefte is aan sociale woningbouw en het wordt niet ingevuld door de corporaties doordat die niet kunnen of mogen investeren dan heb je een probleem. Dan zou je moeten kijken of je dat als gemeente kunt invullen om aan een bepaalde vraag te voldoen. Ik denk dat het best wel lastig is voor gemeenten om het op te gaan starten. Als je gaat starten dan zit je toch met een

betrekkelijke kleine hoeveelheid woningen, is het dan mogelijk om een organisatie daarvoor op te bouwen, dat gaat je denk ik niet lukken. Je hebt toch diverse disciplines nodig. ~~Wij hebben een kleine 900 woningen maar doordat wij op het gebied van financiën, de huurinning en als je achter je geld aan moet dat is een gecombineerde functie. Iemand bij financiën die voert dat in deeltijd uit, deels voor het woningbedrijf en daarnaast heeft ze ook nog andere taken voor financiën. Je kunt het wel op die manier combineren. Heb je dat niet en je moet een financieel iemand aantrekken om die werkzaamheden te doen. Dat lijkt me dan best wel lastig of je hebt een duizendpoot nodig die en financiën doet en de huurcontracten afsluit of je moet gaan zeggen in ga het rectificeren en ik ga allerlei werkzaamheden uitbesteden.~~ **Marije:** dat is inderdaad zoals ze het in Assen hebben gedaan. Zij hebben het beheer uitbesteed aan een commerciële partij. **Duinker:** ja, dan zorg je gewoon dat het geld er is om die woningen te bouwen en dan is het je eigendom. Dan regel je het eigenlijk alleen.

**☒ Wenselijk bij beperkte investeringscapaciteit corporaties, lastig op te starten**

#### Afsluiting

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Marije:** voornamelijk het 'toezichtsdeel' is in dit onderzoek heel belangrijk. Daar zie je geen echte risico's aan verbonden? **Duinker:** nee, er gebeuren hier ook niet zulke rare dingen als bij corporaties. Wij hebben dan geen eigen buitendienst zeg maar, wij sturen hier de aannemers ter plekke aan. Dat geldt ook voor Koggenland. Ik zou niet weten wat je nog meer zou moeten weten.

## *Bijlage 12: Transcriptie gemeentelijk woningbedrijf Koggenland*

Interview op 9 mei 2016 met Maaikel Meijners. Coördinator Woningbedrijf & Vastgoed bij gemeentelijk woningbedrijf Koggenland te De Goorn.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

### *Introductie*

- *Wat is uw functie bij Woningbedrijf Koggenland en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Meijners:** ik ben coördinator vastgoed en dat betekent dat ik verantwoordelijk ben voor ons vastgoed. Dus ik doe het woningbedrijf en daarnaast nog een klein stukje gemeentelijke gebouwen. Laat zeggen dat ik 80 procent van de tijd bij het woningbedrijf zit. Misschien even handig om te vertellen dat we een hele kleine organisatie zijn. Wij zijn een onderdeel binnen de gemeente Koggenland, het gemeentelijk woningbedrijf en op dit moment werken we met z'n tweeën. ~~Eigenlijk 3fte maar één is al langdurig ziek, maar we redden het eigenlijk al al die tijd met z'n tweeën.~~ Dat komt omdat wij heel veel geautomatiseerd hebben en heel veel uitbesteden. Als je pieken hebt voor bijvoorbeeld inspectie en dat soort dingen dan huren we gewoon wat mensen in. Dat kan omdat we die ruimte hebben in de fte en daardoor zijn we wel heel efficiënt. Dat maakt ons uiteindelijk ook een heel rendabel woningbedrijf.

☒ **Kleine organisatie, 2 fte, veel uitbesteed**

- *Wanneer is het Woningbedrijf Koggenland opgericht?*

**Meijners:** poe, dat weet ik niet precies. Al heel lang. Bij ons is het elke vier jaar wel weer aan de orde, van oja we hebben

een woningbedrijf. Wat doen we daarmee? Maar wij zijn wat dat betreft wel de kip met de gouden eieren. Gelukkig hebben ze er voor gekozen om die kip niet te slachten.

☒ **Jaar oprichting niet bekend**

- *In de jaren '80 en '90 zijn vele gemeentelijke woningenbedrijven geprivatiseerd. Waarom is er in Koggenland besloten om dat niet te doen?*

**Meijners:** bij de meest recente discussie daarover is de waarde van het woningbedrijf afgewogen tegen de marktwaarde. De verkoopwaarde van het woningbedrijf is een veelvoud ten opzichte van de marktwaarde en is er op dit moment geen partij die dit kan betalen en het er ook niet voor overheeft. ~~En dan krijg je echt een fractie van datgene wat je waard bent en die fractie hebben we in drie jaar tijd in opbrengst alweer terugverdient. In het vierde jaar zou je dan je rendement als kwijt zijn als je ons verkocht had.~~ Dus puur om financiële redenen is het niet aantrekkelijk om ons te verkopen. In het verleden is het ook gezegd dat het om sociale redenen was, dat is iets minder zichtbaar. **Marije:** wat voor redenen zouden dat dan zijn? **Meijners:** dat je bijvoorbeeld eigen inwoners die hulpbehoevend zijn, dat wat je vroeger had bij de dorpjes waarbij dat echt ons kent ons was. Dat is niet meer zo. Dat heeft ook te maken dat wij met ons toewijzingsbeleid zijn gaan samenwerken met corporaties met de regio. Wij hebben een portaal waarop mensen kunnen inschrijven als woningzoekende. Daardoor kun je niet meer zeggen, jij komt uit De Goorn en jij gaat scheiden en jij krijgt voorrang op de woning. Dat is maar goed ook zo. **Marije:** dat was vroeger waarschijnlijk wel zo? **Meijners:** ja dat klopt, die willekeur die was er.

☒ **Om financiële redenen niet geprivatiseerd, discussie over sociale redenen gevoerd**

- *Is het gemeentelijk woningbedrijf verandert ten opzichte van de woningbedrijven van voor de jaren '90?*

**Meijners:** het is bij ons wat dat betreft wel, heel professioneel geregeld, heel gestructureerd. Ik denk wat het dat betreft ook een hele goede zaak is, 'gelijke monniken gelijke kappen', er is wat dat betreft geen willekeur meer. Er kan niet meer gezegd worden, jij krijgt die woning wel. Jij mag dit wel en anderen niet. En dat is heel erg goed.

**Door de jaren geprofessionaliseerd, efficiënt ingericht, geen willekeur meer**

- *Hoeveel woningen heeft het Woningbedrijf Koggenland in haar bezit?*

**Meijners:** 850 woningen. We zijn wat dat betreft ook een klein woningbedrijf. ~~Als je ons vergelijkt met de andere gemeentelijke woningbedrijven dan is dit wel ongeveer de lijn. Ameland heeft er een ik 200 of 250, Westvoorne en Renswoude zijn ongeveer net zo groot als mij en Opmeer ook.~~

**850 woningen**

- *Zijn er woningcorporaties actief in hetzelfde werkgebied?*

**Meijners:** ja, dat klopt.

**Corporaties actief in werkgebied**

- *Wat zijn de voor –of nadelen van het gemeentelijk woningbedrijf ten opzichte van woningcorporaties?*

**Meijners:** ik denk dat er voordelen zijn. Het is om op te starten voor gemeenten is het echt een opgave en dat komt omdat ik, ik kom zelf ook bij een woningcorporatie vandaan, dus een stuk kennis neem je dan mee. ~~Die kennis gebruik je om uiteindelijk te verbeteren, ik zit hier nu 6 jaar, toen ik~~

~~hier kwam was het hier ook redelijk 'houtje-touwtje'. Nu wil ik niet zeggen dat het allemaal aan mij ligt, maar samen met mijn collega hebben we daar wel een behoorlijke slag aan gegeven.~~ Toen ik hier kwam 6 jaar terug zaten we ook nog met z'n zessen, we hebben toch wat dat betreft geprofessionaliseerd in die zin, wij zijn daar echt op een goede manier mee omgegaan en kunnen daardoor veel efficiënter werken. Om dat op te starten als gemeenten, dan moet je van zoveel verschillende dingen kennis hebben, dan moet je precies de goede mensen kunnen aantrekken, je moet budget hebben om te investeren in woningen. Daarom denk ik dat die concepten als Assen en er is nog een gemeente in het oosten, geloof Enschede. Dan leggen ze de exploitatie bij een corporatie neer zeg maar, dan heb je eigenlijk de kennis die je dan gebruikt van die corporatie. Dat zijn wel constructies die, ik verwacht dat wij uiteindelijk als gemeente ook die kant op gaan. Ik verwacht dat wij uiteindelijk ook die kant op zouden gaan, je hoor minister Blok ook over 100.000+ gemeenten moeten hebben. Dat redden wij niet als gemeente, wij hebben 24.000 inwoners, dan ga je fuseren met andere gemeenten. ~~Er zijn nog wel meer redenen waarom dat gebeurd, die regionalisering. Er zijn al vergaande samenwerking op verschillende vlakken.~~ Opmeer heeft een woningbedrijf, Koggenland heeft een woningbedrijf en ik verwacht dat als er uiteindelijk sprake is van een ambtelijke samenwerking dat er dan toch wordt gezegd, die woningbedrijven houden we daarbuiten, dat is toch iets anders. En dan zijn er een aantal mogelijkheden, dat is toch privatisering of dat je echt verkocht wordt. Ik verwacht namelijk niet dat wij als woningbedrijf samen met Opmeer binnen een grotere gemeente door zouden gaan, ik zou dat zelf wel spijtig vinden. Niet eens zozeer voor m'n eigen werk, maar wel echt voor de gemeente. Zoals hier ook,

wij dragen gewoon echt een significant deel van de begroting daar dragen wij aan aan bij.

**Voordeel bijdragen aan begroting**

*Inhoudelijke vragen*

1. Financiën

- *Op welke manier genereert het Woningbedrijf Koggenland inkomen?*

**Meijners:** huur en verkoop. Wij hebben geen eigen ontwikkelingen. Wij liften mee met de ontwikkelingen in de gemeente als het gaat om nieuwbouw, maar dat is niet iets dat bij ons vandaan komt. Daar hebben wij bewust voor gekozen, dat vind ik wel jammer. Wij hebben gewoon ontwikkelaars bij ons op de gemeente dus ik zou zeggen dan haal die erbij. Maar er werd gezegd dat we dan speculeren met geld van de burgers, dus vandaar dat we dat niet doen.

**Huur en verkoop, geen eigen ontwikkelingen**

- *In hoeverre zijn de geldstromen en de financiers gescheiden van de gemeente Koggenland?*

**Meijners:** wij zijn een integraal onderdeel van de begroting zoals dat zo mooi heet. Wij hebben een eigen begroting, maar wij betalen verschillende kosten aan de gemeente. We betalen bijvoorbeeld overhead, de gemeente betaalt het salaris voor de gemeente en mij en door het woningbedrijf wordt dat dan weer terugbetaald. ~~En het bedrag wat het woningbedrijf betaalt aan de gemeente dat is niet het bedrag wat ik krijg, was dat maar zo.~~ Dus daar wordt al mee verdient. Dan hebben we ook interne rente, we hebben geld geleend van de gemeente en de gemeente leent dat van de Nederlandse Bank tegen een 0-tarief of tegen een heel laag tarief en wij lenen dat van de gemeente tegen een tarief van gemiddeld zo'n 5,7 procent. Dat is natuurlijk een vele hogere

rente dan die nu in de markt betaald wordt. Daardoor heeft de gemeente wel ieder jaar een substantieel inkomsten gegenereerd. **Marije:** stel dat jullie als woningbedrijf verlies zouden lijden, wordt dat dan door de gemeente aangevuld? **Meijners:** wij hebben een eigen vermogen, dus daar kunnen we op interen. Dan komt wel de discussie, wat is de nut en noodzaak van een woningbedrijf. Als wij 2 of 3 jaar achter elkaar verlies zouden schrijven en wij kunnen daardoor ook minder bijdragen aan de begroting van de gemeente. Dan zou de discussie van laten we het verkopen die zouden dan een hele andere wending krijgen. **Marije:** het is niet zo dat als jullie verlies zouden draaien dat dat dan ten koste gaat van de gemeente? **Meijners:** nee, niet direct. Kijk, op de lange termijn zou dat dus wel kunnen. Maar goed, A komt het zover niet en B dan krijg je echt een andere discussie. Je hebt altijd nog dat vastgoed dat bij ons ook goed verkoopbaar is. Dat is dan een route die je zou gaan volgen, dus dat zie ik bij ons niet snel gebeuren. Wij zitten zover boven die streep, we draaien met zo'n klein bezit een heel goed resultaat dus ja.

**Integraal onderdeel van de begroting, overheadkosten, rentekosten, verlies/winst door gemeente gebruikt**

- *Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Meijners:** dat is dus voor ons, wij hebben eigen vermogen, dat maakt ons ook ten opzichte van corporaties echt anders dan de corporatie. Ik vind het zelf een goede investering, heel simpel, stenen blijven gewoon een goede investering. Maar je moet wel die investering doen. Je moet goed



nadenken over hoe je dat dan wil. Maar uiteindelijk zie je dat bij ons op, het levert geld op. Afgezien van de huur, heb je altijd die woning nog, al zal je die verkopen. Sneller kun je gewoon geen geld maken, tenminste ik niet.

**Vastgoed is goede investering**

## 2. Toezicht

- *Is het gemeentelijk woningbedrijf gebonden aan een wettelijk kader?*

**Meijners:** we zijn geen toelaten instelling. Uiteraard hebben we wel te maken met een aantal regels. Maar het mooie is wel dat we niet alle regels als hoe die voor toelaten instellingen gelden dat we die hoeven op te volgen. De inkomenstoets hoeven wij niet te doen, dat scheelt ons een hoop administratie dus dat doen we dan ook graag niet. De huurverhoging, de toegelaten instelling mogen maximaal 1,1 procent en nu is het 0,4 procent geloof ik verhogen. Wij hebben de huur met 2 procent verhoogd. Daar zijn we vrij in. Tuurlijk geldt gewoon het huurrecht, al die kaders die gelden ook voor ons. **Marije:** en 'passend toewijzen' en dergelijken. **Meijners:** nee, niet passend toewijzen en geen inkomenstoets. Althans, nog niet. Wij waren bijvoorbeeld ook niet vennootschapsbelastingplichtig tot dit jaar. Dan zie je toch vaak dat er gedacht wordt, oja... die hebben wij ook nog. **Marije:** en verhuurderheffing? **Meijners:** ja, die moeten we ook betalen maar dat kwam ook weer net wat later op gang dan bij de corporaties. Omdat er in Den Haag, het zijn inderdaad ook net geen 4000 woningen, dus het is niet veel. Maar wel alle vijf draaien ze een positief resultaat.

**Geen toegelaten instelling, afwijken van regels corporatie**

- *In de literatuur wordt gesproken over het gebrek aan functiescheiding bij gemeentelijke woningbedrijven dat mogelijk een 'dubbele pet problematiek' in de hand kan werken. Op welke manier wordt hier bij het Woningbedrijf Koggenland aandacht aan besteedt? Hoe worden deze risico's voorkomen?*

**Meijners:** toezichthouder op de huisvesting? **Marije:** ja.

**Meijners:** wij hebben in principe een raad, dat is onze toezichthouder. Ik zie daar echt geen probleem in. Juist omdat we het zo professioneel hebben neergezet met toewijzing die transparantie is en extern geregeld is. We hebben een externe urgentiecommissie, dus als mensen urgentie aanvragen dan doen ze dat niet bij ons maar bij een externe partij. We hebben een rekenkamercommissie die ook onze financiën nakijkt. Wat dat betreft is het redelijk transparant. **Marije:** en als de gemeente een nieuwbouwpoging heeft, zijn jullie dan gelijk aan de corporaties? **Meijners:** bij de laatste ontwikkelingen hebben we de grond samen met de ontwikkelaar, hebben we 50% eigendom van die grond. Het woningbedrijf is dan echt een externe partij. Wij kopen dan echt de grond en de woning van de ontwikkelde partij, samen met de gemeente. Dan sta ik eigenlijk tegenover m'n eigen collega om af te tikken, om het zo maar te zeggen. Ook daar is denk ik geen onduidelijkheid. We hebben gewoon hele goede afspraken met de corporaties binnen onze gemeente.

**Geen risico's, raad is toezichthouder, externe urgentiecommissie, rekenkamercommissie, externe partij bij nieuwbouwontwikkelingen**

- *Brengt deze organisatievorm voor wat betreft toezicht risico's met zich mee voor de gemeente, het gemeentelijk woningbedrijf of huurders?*

**Meijners:** nee, ik heb dus zelf bij een corporatie in Alkmaar gewerkt met 15.000 huurwoningen en ik durf echt met m'n hand op het hart te beheren dat onze huurders hier beter af zijn dan bij de corporatie in Alkmaar. Ondanks dat wij dan 2 procent huur verhogen, zitten wij nog steeds lager als je kijkt naar de vraagbare huur voor de woningen dan de corporaties. Dat is ook een beetje het sociale karakter van een gemeentelijk woningbedrijf, wij zitten eigenlijk standaard op 70 procent van de maximaal vraagbare huur, een enkele keer bij nieuwbouwwoningen waarbij energieneutraal of AA+ geïsoleerd, dan weet je dat de woonlasten heel laag zijn dan zitten we op 75 of 80 procent. Dan is dat 2 procent huur verhogen dat staat dan wel in verhouding. Ik denk dat het bij ons beter georganiseerd is dan bij corporaties. ~~Dat hoor ik ook vaak van onze leveranciers, van onze software. Wij worden vaak als voorbeeld gebruikt, dat strekt onze ego.~~ **Marije:** zit het dan alleen in de lager huur of zijn er nog meer punten. **Meijners:** nee, het klantportaal wat we hebben opgezet. Dat maakt het mogelijk om je klacht of je onderhoudsverzoek rechtstreeks bij de aannemer neer te leggen. ~~De aannemer beoordeeld dan ook in de uitvoering of het klopt dat diegene dat vraagt. Daar hebben we allerlei programma's voor geschreven. Dat werkt super. Dat zorgt er wel voor dat de huurder sneller geholpen is. We hebben het meegemaakt dat we bijvoorbeeld 14 mensen die een onderhoudsverzoek opgaven. Daarvan waren er 8 op maandagochtend al geholpen. Normaal gesproken als ze dat op zaterdag merken dan zouden ze op maandag gaan bellen en maken ze een opdracht en dan zijn ze op z'n vroegst dinsdag aan de beurt. Nu was het op maandagochtend al opgelost. Het scheelt ons een hoop telefoontjes, daar zijn we~~

al blij mee maar de huurders ook want die zijn veel sneller geholpen.

**☒ Geen risico's huurders, service huurders beter dan bij woningcorporaties**

### 3. Kwaliteit

- *Wat voor type woningen heeft het gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland voornamelijk in haar bezit?*

**Meijners:** heel divers, over het algemeen laagbouw. Eengezinswoningen, appartementen, we hebben een blokje appartementen van vier verdieping, maar dat is qua hoogbouw wel de max. Het is echt dorpse bebouwing.

**☒ Breed scala aan woningen, dorpse bebouwing**

- *Wat is het gemiddelde bouwjaar van de woningen uit de portefeuille van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Meijners:** we hebben ook oudere woningen uiteraard van na de oorlog. Maar wij zijn eigenlijk altijd door blijven bouwen. Bij ons heb je dus ook een hele mooie continuïteit als je kijkt door de jaren waarin er gebouwd is. Je ziet eigenlijk nergens een groot gat. Er is verkocht, er is gesloopt, er is nieuw gebouwd. Dat het heeft eigenlijk voor een hele mooie beweging gezorgd. Ook voor het onderhoud is dat een hele mooie.

**☒ Continuïteit in bouwproductie**

- *Op welke manier worden er afspraken gemaakt tussen de gemeente Koggenland en Woningbedrijf Koggenland? Worden er prestatieafspraken opgesteld?*

**Meijners:** we hebben prestatieafspraken, dat is regionaal ook. Het aantal huurwoningen ten opzichte van je koopwoningen. Die zijn ook niet zo heel erg spannend eigenlijk. Wat bij ons spannender is, is de prestatieafpraak

met betrekking tot vluchtelingen. Die wordt door de provincie gemaakt en die is spannender omdat die een behoorlijke druk legt op de verhuurbaarheid van onze woningen, het aantal woningen wat we kunnen verhuren. ~~Wat die krijgen voorrang op andere huurders, dus wij moeten woningen toewijzen en dat is een heel vreemd verdeelsysteem van de provincies. De provincie heeft gewoon gekeken naar het aantal woningen dat je hebt in jouw gemeente. En daar pakken ze zoveel procent van en dat wordt het aantal woningen dat we moeten verhuren, ze kijken naar het aantal inwoners zelfs. Wij hebben 24.000 inwoners en we moeten dit jaar 60 mensen huisvesten. Over het algemeen alleenstaande mannen, want de gezinnen zijn er ondertussen al uitgefilterd. We moeten 60 personen huisvesten en we hebben tussen de 80 en 95 mutaties per jaar. Dan snap je wat voor belasting dat eigenlijk is voor het aantal woningen wat wij verhuurbaar krijgen. Als je dat vergelijkt met Hoorn, dan ligt die verhouding toch wel wat scheef. Hoorn moet meer asielzoekers dan ons huisvesten maar ze hebben 15.000 huurwoningen. Zij hebben veel meer mutaties en dat staat dan weer niet in de verhouding tot ons kleine woningbedrijf. Ik meen dat Hoorn wel iet van 40 procent huurwoningen heeft en wij zitten op iets van 15 procent. Dus daar loopt het scheef, dus dat legt wel druk. Bij die taakstelling ligt een zware. **Marije:** en volgens de nieuwe Woningwet moeten corporaties een bod doen met betrekking tot de prestatieafspraken. **Meijners:** ja, dat hoeven wij niet. Dat bod, wij hebben een corporatie de Woonschakel die heeft daar het voortouw in genomen hier in de regio. Die presenteren dat aan de gemeente en dat komt hier dan bij ontwikkelingen komt dat te liggen. Daar is mijn collega mee bezig, daar worden wij dan gewoon in meegenomen. Dat geldt dan voor alle corporaties in de regio.~~

~~Daar kan ik dus invloed op uitoefenen. Maar eigenlijk komt het er in de praktijk op neer dat ik er niet eens naar kijk. Prima.~~

**Prestatieafspraken worden gemaakt, woningbedrijf ‘samengevoegd’ met corporaties**

- *Wordt er onderzoek gedaan bij huurders wat betreft hun oordeel over de kwaliteit van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Meijners:** nee, wij hebben een hele kleine organisatie. De lijnen zijn ongelooflijk kort, ook naar onze huurders toe. Vanuit het klantportaal, 1 februari van dit jaar zijn we daarmee gestart, dan zie je toch de aantal contactmomenten met een huurder die zie je teruglopen. Maar als er iets is dan weten ze ons nog steeds heel goed te vinden. Het is zo, bijna amicaal af en toe, mensen die hier binnenkomen die je bij je voornaam kennen, dat is zo makkelijk. Als er iets is, dan horen wij dat.

**Geen onderzoek onder huurders, korte lijnen met huurders**

4. Beheer/ Exploitatie

- *Op welke wijze is het beheer van het Woningbedrijf Koggenland geregeld?*

**Meijners:** dat doen wij allemaal zelf. Echt van oplevering tot verkoop zegmaar.

**Beheer in eigen hand**

5. Expertise

- *Uit de literatuur is duidelijk geworden dat er getwijfeld werd aan de expertise van het gemeentelijk woningbedrijf. Hoe denkt u nu over de expertise van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Meijners:** dat hangt van de vorm af waarin je dat wil gaan doen. Als je zegt ik ga een nieuwbouwwijk ontwikkelen met 200 woningen en daarvan wil ik 50 huurwoningen. Dan kun je iemand drie dagen aan het werk zetten die dan administratief handig, die bouwtechnisch onderlegd is, die in staat is om met mensen te spreken. Maar dan vraag je nogal wat van iemand, dan is dat heel divers. Ik denk dat dat wel lastig is. Ik zie dat bijvoorbeeld bij Ameland, die hebben dan 200 tot 250 woningen en dat zijn medewerkers van de gemeente die dat woningbedrijf erbij doen. Dat is toch, ze hebben heel veel goede competenties maar toch is dat niet helemaal vergelijkbaar met ons. Als ik dan bijvoorbeeld kijk bij onze buurtgemeente Opmeer en ik kijk bij ons dan zie je toch heel duidelijk dat er een bouwtechnische man/vrouw is, dat er iemand is met juridische kennis. Bij ons zijn we dan met z'n tweetjes, wij doen heel sterk de verdeling administratief, ik ken die administratieve werkzaamheden. Dus als zij er niet is dan kan ik haar opvangen. Maar de kennis die zij daarover heeft die is veel groter als dat ik heb. ~~En andersom als ik op vakantie ben of ik ben er niet dan kan mijn collega bouwtechnische zaken oppakken, maar begrotingstechnisch dan zegt ze: ik wacht wel tot Maaike terug is. Dan komt dat wel weer.~~

**☒ Expertise afhankelijk van ontwikkelvorm, veel competenties nodig**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Meijners:** niet, ik vind het geen taak van de gemeente. Juist omdat je, als je het goed wil doen, dan heb je gewoon een bepaalde buffer nodig. Dan red je dat niet met die 50 woningen en jij wel en jij niet. Waar stop je dan. Ik vind dat niet zozeer een taak van de gemeente. Ik vind veel meer dat

dat bij corporaties moet liggen en in die prestatieafspraken dat je daarin kunt zeggen oke, waar wil ik sociale huurwoningen op dat niveau zou ik die afspraken dan borgen. Maar het is niet een primaire taak van de gemeente vind ik. ~~Ik ben een VVD'er he, misschien dat het daaraan ligt. Dop je eigen boontjes.~~

**☒ Geen kerntaak gemeente**

Wenselijkheid/effectiviteit

- *Wat vindt u ervan dat gemeenten de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf overwegen?*

**Meijners:** dat vind ik mooi. Op zich ontwikkelingen en dit soort kansen dat vind ik wel weer mooi. Maar je moet dat wel doen om de goede redenen. Je moet er goed over nadenken. Iedereen kan zich inschrijven bij een corporaties als je 18 bent, iedereen kan zich inschrijven al woningzoekende. Maar mensen hebben toch vaak het idee, ook bij onze afdeling Sociale Zaken, die komen dan bij jou als woningbedrijf van we hebben hier een probleem, die mevrouw moet het huis uit, regel het. Alsof je een woning van de kast af kan trekken en kan zeggen alsjeblieft, ga er maar in. Zo werkt het niet, dat is echt wel afhankelijk van de vorm die je als gemeente kiest, wil je die noodhulp bieden. Dat kan ook, dat je zegt ik heb 10 woningen die staan permanent leeg en als je iemand hebt met nood dan mag ie erin maar na 2 weken moet hij er weer uit. Dat zijn allemaal vormen die je kunt kiezen en afhankelijk van die vorm ben ik wel heel enthousiast. Top, moet je doen!

**☒ Goede ontwikkelingen en kansen**

- *Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Meijners:** weet je, het is een impuls. Wij hebben als gemeente zeg maar, ten opzichte van corporaties hebben we gewoon iets meer geld. Voor heel veel gemeente geldt dat overigens niet. ~~Maar wij hebben in ieder geval als woningbedrijf een buffer. Als we zeggen, we willen graag ontwikkelen, dan doen we dat.~~ Als je zegt ik wil die hele taak van het sociale huisvesten bij de corporatie neerleggen, dan dwing je de corporatie om te investeren terwijl ze misschien geen geld hebben, vooral met dat Vestia-debacle. Ze denken wel twee keer na, nu zijn de rentes laag dus dat is positief, maar goed. Als je dat verplicht aan ze dan zou je toch bepaalde afspraken moet maken, als het bij corporaties komt te liggen wat doen we dan met de financiering. Hoe ga je daarmee op. Op zich vind ik het niet een taak van ons als gemeente.

**Voornamelijk een impuls**

- *Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een wenselijke oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Meijners:** ja, het geeft toch die impuls. Volgens mij heeft Assen dat ook zo gedaan. Zij bekostigen zeg maar de ontwikkeling, de exploitatie komt bij de corporatie te liggen dan draag je dus wel iets bij aan de afspraak. Aan die prestatieafpraak voor het aantal huurwoningen in die gemeente Assen. Dan vind ik dat heel geloofwaardig dat je daar je nek voor uitspreekt.

**Wenselijk door impuls**

Afsluiting

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Meijners:** met betrekking tot dat toezicht. Wij worden ook gewoon gecontroleerd. De accountant komt ook gewoon bij ons en de rekenkamercommissie die toets ook op welke manier wij met de begroting omgaan. En als ik niet aanbesteed volgens de regels dan krijg ik ook gewoon op m'n donder. ~~Wat ik alleen maar leuk vind trouwens. Ik heb een hekel aan aanbesteden.~~ Het is goed dat er een aanbestedingsreglement is maar ik vind dat het af en toe een beetje doorslaat. ~~Als het gaat schilderwerk, ik mag tot 150.000 euro gunnen. Ik heb eigenlijk altijd rond de 150000 euro schilderwerk, daar kan ik een keertje boven zitten maar meestal zit ik daar onder. Dan knip ik het gewoon in tweeën en dan gun ik het. Dan heb ik wel eens opmerkingen over gekregen van de rekenkamercommissie, van waarom besteed je dat niet aan. Het is boven een ton dus je mag het ook aanbesteden. Maar als ik het twee schilders kan gunnen, waar ik heel tevreden over ben en waar de bewoners heel tevreden over zijn, de verffabrikant die is daar tevreden over. Die zie dat zijn producten op de goede manier worden aangebracht. Het scheelt gewoon heel veel werk, niet ineens zozeer voor mij, maar wel voor die partijen. Als die partijen uitnodig, dan zijn er twee die voor jan lul schrijven en eentje krijg maar het werk. Dan ga je op prijs iets gunnen en ik gun liever op kwaliteit. Ik heb wel regelmatig discussie over het aanbesteden. Heel vaak wordt aan mij gevraagd, hoe kan het dat je met zo'n kleine bezetting dat woningbedrijf zo runt zoals jullie het runnen.~~ Wij worden echt door leveranciers en collega's vaak als voorbeeld aangehaald. Ook door onze collega's van de gemeentelijke woningbedrijven, jullie hebben dat al en hoe implementeer je dat, hoe ga je dat mee om. Dat vind ik echt onwijs leuk. Dat betekent dat wij op de goede weg zitten. Dat vertel ik dan ook graag, waarom ik tegen aanbesteden ben. Ik heb met onze aannemers een

bepaalde verstandhouding, wij werken als jaren met elkaar dan ga ik toch niet continu vertellen hoe je je werk moet doen. Ik ga toch niet aan de schilder vertellen hoe hij z'n kwast moet vasthouden. Ik heb hiervoor bij een dakdekker gewerkt als commercieel adviseur. Ik denk dat ik heel veel weet van dakbedekking, maar ik ga vast niet tegen die aannemer zeggen hoe hij dat dak moet vastmaken. Ik wil gewoon tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden dat dat dak 30 jaar dicht blijft. Als het dan blijkt dat het bij de volgende regenbui wegspoelt en het doet niet wat we hebben afgesproken dan hebben we een probleem met elkaar. Dan zie je dat de partijen die met ons werken, die hechten allemaal waarde aan de continuïteit en de relatie. Die zullen me niet bedonderen. Dat aanbesteden gaat allemaal maar over dat geld. Dan krijg je dus niet datgene wat je eigenlijk nodig hebt. Dat vergeten mensen wel eens. Je kunt iets vragen met een bestek maar als je dat niet nodig hebt omdat je de arrogantie hebt dat je denkt dat je het beter weet dan de markt wat er te halen is. Niet doen. **Marjje:** in Assen hebben ze dat heel vrij gelaten, waardoor ze aannemers kregen die meer wilde doen voor hetzelfde geld. **Meijners:** vorig jaar hebben we daar een pilot mee gedaan. Toen hebben we drie woningen opgeknapt. Dat waren woningen met een D-label en elke woning had z'n eigen aannemer en elke aannemer kreeg van ons 50.000 euro en we hadden de uitvraag zo gedaan, ik wil energielabel A of beter en ik wil 30 jaar niet meer terug komen in die woning. Dus kijk naar waar onderhoud behoeft en pak dat aan. Dan hoef je er niet eens bij te zeggen dat die 50.000 euro niet op hoeft. Dan zie je dus dan twee aannemers die zitten op 48.000 euro en eentje zat op 42.000 euro, maar die hebben die woning wel opgeplust naar een A-label en onderhoudsarm. Ik ga ze dus niet vertellen wat en ze hebben alle drie wat anders gedaan.

~~Maar ik heb nu wel drie woningen waar ik niet meer terug hoef te komen. Die investering van 50.000 euro die heb ik na 12,5 jaar in huur alweer terug verdient en dan heb ik nog 17,5 jaar om geld te verdienen aan die woningen en dan kan ik hem altijd nog verkopen. Als je zo naar je onderhoud en je bezit kijkt dan werkt dan veel beter.~~

☒ **Goede controle, houden aan regels**

*Bijlage 13: Transcriptie gemeentelijk woningbedrijf  
Renswoude/Westvoorne*

Interview op 13 mei 2016 met Bart Rozemeijer. Bart Rozemeijer is interim-manager bij gemeentelijk woningbedrijf Renswoude te Renswoude en gemeentelijk woningbedrijf Westvoorne te Rockanje.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

*Introductie*

- *Wat is uw functie bij Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Rozemeijer:** ik ben werkzaam bij woningbedrijf Renswoude en woningbedrijf Westvoorne. Mijn werkzaamheden zijn bij beide gemeentelijke woningbedrijven hetzelfde. Ik ben interim-manager.

- *Wanneer is het Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne opgericht?*

**Rozemeijer:** dat zou ik niet weten, zo goed ben ik niet in de historie gedoken.

**Jaar oprichting niet bekend**

- *In de jaren '80 en '90 zijn vele gemeentelijke woningenbedrijven geprivatiseerd. Waarom is er in Renswoude/Westvoorne besloten om dat niet te doen?*

**Rozemeijer:** ja, dat is toch de bestuurlijke wil om zeggenschap te houden over het woningbedrijf, zeg maar.

**Marije:** en daar zaten verder geen financiële of sociale redenen achter? **Rozemeijer:** nee, het was zuiver

bestuurlijk om de vingers aan de knoppen te houden zeg maar.

**Bestuurlijke wil, geen financiële of sociale redenen**

- *Is het gemeentelijk woningbedrijf verandert ten opzichte van de woningbedrijven van voor de jaren '90?*

**Rozemeijer:** nou, wat natuurlijk in het verleden was dat de gemeentelijke woningbedrijven, het zijn geen aparte entiteiten, ze vormen een onderdeel van de gemeente en daardoor is de beleidsmatige en de financiële weefheid die is groot. Zowel hier in Renswoude als in Westvoorne is dat uit elkaar gehaald zou ik maar zeggen. Er is een eigen begroting, een eigen jaarrekening en er is duidelijk zichtbaar hoe de geldstromen en de hoe de beslissingen lopen. Met name ook om het makkelijke te maken voor de gemeenteraad om besluiten te nemen die volkshuisvestelijk ingestoken zouden moeten zijn.

**Beleidsmatig en financiële verwevenheid uit elkaar gehaald**

- *Hoeveel woningen heeft het Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne in haar bezit?*

**Rozemeijer:** in Renswoude zijn dat er 450 en in Rockanje zit dat rond de 1000, net boven de 1000. ~~**Marije:** dat is denk ik de grootste die we dan in Nederland hebben.~~

~~**Rozemeijer:** van de gemeentelijke woningbedrijven wel ja. Er zijn wel 150 woningen in de afgelopen 2-3 jaar verkocht in Westvoorne maar het is nog steeds de grootste. De andere 3 er zijn er nog 5, dat had je inmiddels ook ontdekt die zijn iets kleiner.~~

**Renswoude 450 woningen, Westvoorne 1000 woningen**

- *Zijn er woningcorporaties actief in hetzelfde werkgebied?*

**Rozemeijer:** in Renswoude niet maar in Westvoorne wel. Daar zijn nog drie andere actief. **Marije:** en is daar ook een bepaalde samenwerking of iets dergelijks tussen. **Rozemeijer:** nee, of nee, in feite is dat nee. De gemeente probeert nu wel prestatieafspraken met allemaal te maken dus een, en dat is een beetje raar, met het eigen gemeentelijk woningbedrijf en dat gebeurt ook om de andere corporaties mee te krijgen zeg maar. En in Westvoorne zijn dat Vestia, Maasdeltha en SOR. **Marije:** en het inschrijfsysteem waar mensen zich op kunnen inschrijven is dat een gezamenlijk iets tussen de woningcorporaties en het woningbedrijf. Of hebben zij allemaal hun eigen inschrijfsysteem. **Rozemeijer:** laat ik het zo zeggen, in Westvoorne is dat Woonnet Rijnmond, dus regionaal. En sinds 1 januari dit jaar is in Renswoude het systeem van Foodvalley, want er was tot 1 januari was er nog een eigen inschrijfsysteem. Maar er is bewust aansluiting gezocht bij de regionale woonruimteverdeling. **Marije:** en zit daar een reden achter dat ze daarbij aangesloten zijn? **Rozemeijer:** ja omdat bestuurlijk de conclusie getrokken is dat het niet meer verantwoord is om met een woonadviescommissie de woonruimteverdeling te doen in het dorp in verband met het ontbreken van de transparantie. Het zit natuurlijk ook met de privacy, daar heeft het ook een relatie natuurlijk, zeker in een klein dorp. **Marije:** zitten daar ook overwegen in verband met willekeur achter, dat zagen we natuurlijk bij de gemeentelijke woningbedrijven in het verleden. **Rozemeijer:** ja, absoluut.

**In Renswoude geen corporaties actief, in Westvoorne drie corporaties actief, prestatieafspraken worden gemaakt, gezamenlijk inschrijfsysteem**

- *Wat zijn de voor –of nadelen van het gemeentelijk woningbedrijf ten opzichte van woningcorporaties?*  
**Rozemeijer:** wat de bestuurders zien als voordelen is dat ze zelf aan de knoppen zitten en de gemeentelijke woningbedrijven zijn geen toegelaten instelling op grond van de Woningwet en dat heeft een aantal voordelen dat met name het BBSH en dan nu de Woningwet een minder strakke jas is voor de gemeentelijke woningbedrijven dan voor corporaties. Daarnaast een financieel voordeel, er wordt geen Vestiaheffing betaald en er wordt ook geen bijdrage betaald voor het Centraal Fonds. ~~**Marije:** ik heb begrepen dat jullie mogelijk wel vennootschapsbelastingplichtig worden?~~ **Rozemeijer:** ja, dat is even, daarvoor hebben we met vijf gemeentelijk woningbedrijven samen gezeten om dat toch even met elkaar af te stemmen. Volgens ons, kiezen wij voor de insteek van normaal vermogensbeheer en dan is het aan de fiscus om dat anders te beoordelen.
- Zelf aan de knoppen zitten, financieel voordeel**

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- *Op welke manier genereert het Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne inkomen?*  
**Rozemeijer:** dat is niet anders dan bij een woningcorporatie.  
 **Inkomsten hetzelfde als bij corporaties**
- *In hoeverre zijn de geldstromen en de financiers gescheiden van de gemeente Renswoude/Westvoorne?*  
**Rozemeijer:** formeel kan de gemeente aanspraak maken op het geld van het woningbedrijf en dat is in het verleden ook veelvuldig gebeurd. Vandaar dat ook nagestreefd is die



interne verzelfstandiging want dan maak je zichtbaar dat het gebeurt. Dan wordt het lastiger voor een gemeenteraad om dan een dergelijk besluit te nemen want dan is ook zichtbaar voor de buitenwacht dat het ook gebeurt. Het is van oudsher, ook ons gemeentelijk woningbedrijf heeft in '85 meegedaan aan de bruterij, van oudsher is het toch volkshuisvestingsgeld. **Marije:** op het moment dat dat de gemeente jullie geld voor de riolering, of iets dergelijks zal gebruiken, dan worden jullie wel op de vingers getikt. **Rozemeijer:** formeel mag de gemeenteraad zo'n besluit nemen. Er is niemand die ze daarin tegenhoudt maar als je dat te vaak doet en je bent transparant over wat je met je resultaten doet dan wordt dat natuurlijk voor de politiek wel steeds lastiger. Ik merk dat het ook niet of nauwelijks meer gebeurt. **Marije:** en betaalt het gemeentelijk woningbedrijf ook overheadkosten aan de gemeenten? **Rozemeijer:** ja, die worden zowel in Westvoorne als in Renswoude betaald.

**Interne verzelfstandiging, verlies/winst door gemeente gebruikt, overheadkosten**

- *Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Rozemeijer:** laat ik het zo zeggen, dat idee is een paar jaar geleden ontstaan toen de woningcorporaties eigenlijk stopte met investering in verband met het hele gedoe rond die verhuurderheffing. Ik ben van mening dat inmiddels de kruiddampen wat zijn weggetrokken en je merkt nu dat corporaties hun investeringsprogramma's weer oppakken. Dat is niet alleen de bestaande voorraad op een hoger niveau brengen in het kader van de verduurzaming maar dat er ook weer nieuwgebouwd wordt. De vraag is of het nu zo zinvol is

dat de gemeentelijke woningbedrijven dat nu gaan doen en aan de andere kant, 'schoenmaker blijf bij je leest', hebben de gemeenten wel de juiste mensen in huis om dat soort dingen te ontwikkelen. **Marije:** dus dat heeft dan met expertise te maken? **Rozemeijer:** als de ontwikkeling die vijf jaar geleden zichtbaar werd, zich door zou zetten dan zou ik zeggen dan moet je het nog eens overwegen. Nu corporaties weer volop beginnen met hun investeringsprogramma's vraag ik mij af of dat nog zo zinvol is. ~~**Marije:** en op het moment dat het niet zinvol is zouden de gemeenten dat niet moeten doen? **Rozemeijer:** nee, daar hoef je geen onderzoeker voor te zijn. Als het niet zinvol is dan moet je het niet doen.~~

**'Schoenmaker blijf bij je leest', niet zinvol vanwege investeringsprogramma's corporaties**

## 2. Toezicht

- *Is het gemeentelijk woningbedrijf gebonden aan een wettelijk kader?*

**Rozemeijer:** we worden niet gecontroleerd. Kijk, niet gecontroleerd is wat breed dus er is geen Centraal Fonds er is geen Waarborgfonds Sociale Woningbouw er is geen Benchmark Aedes. Wat ik voor beide woningbedrijven wel heb laten vaststellen door de gemeenteraad, is oke, we zijn dan wel geen toegelaten instelling op grond van artikel 70 van de Woningwet maar het BBSH in het verleden en dan nu de Woningwet zijn richtsnoer voor ons handelen. Daar waar we afwijken zijn we er transparant in en vermelden we dat in het jaarverslag. In die zin, om toch ook wel duidelijker de plek als onze volkshuisvesting weer te geven zeg maar. Er is geen Centraal Fonds of Woonautoriteit die ons nu controleert.

**☒ Geen toegelaten instelling, geen controle, Woningwet richtsnoer**

- *In de literatuur wordt gesproken over het gebrek aan functiescheiding bij gemeentelijke woningbedrijven dat mogelijk een ‘dubbele pet problematiek’ in de hand kan werken. Op welke manier wordt hier bij het Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne aandacht aan besteedt? Hoe worden deze risico’s voorkomen?*

**Rozemeijer:** er is, in ieder geval in Renswoude is er door de gemeenteraad een Governance-structuur vastgelegd zeg maar en daar waar scheiding mogelijk is ligt die er ook. Daarin wordt deze structuur gevolgd als die in de woningcorporatiesector gehanteerd wordt. Het college van B&W is belast met het besturen van het gemeentelijke woningbedrijf, de gemeenteraad houdt toezicht en in de governance-structuur zijn een aantal vaste rapportages, besluiten en kaders opgenomen. In Westvoorne is de portefeuillehouder volkshuisvesting niet verantwoordelijk voor het woningbedrijf. Dat is in Renswoude nog wel zo.

**☒ Governance-structuur, scheiding taken**

- *Brengt deze organisatievorm voor wat betreft toezicht risico’s met zich mee voor de gemeente, het gemeentelijk woningbedrijf of huurders?*

**Rozemeijer:** als je het vergelijkt met de corporatiesector dan is dat risico groter, ja. **Marije:** en waar zouden die risico’s in kunnen zitten? **Rozemeijer:** de interne afweging is anders dan bij woningcorporaties.

**☒ Risico’s groter dan bij corporaties door interne afweging**

### 3. Kwaliteit

- *Wat voor type woningen heeft het gemeentelijk Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne voornamelijk in haar bezit?*

**Rozemeijer:** hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen, dat is wel de hoofdzaak, dat is 70-80 procent. De rest is gestapeld.

**☒ Hoofzakelijk grondgebonden eengezinswoningen**

- *Wat is het gemiddelde bouwjaar van de woningen uit de portefeuille van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Rozemeijer:** ja, in Renswoude zijn de oudste woningen uit 1795, dus hoezo 50 jaar exploitatie nemen? In de regel is de hoos gebouwd in de ‘70/’80-er jaren en is het daarna wat minder geworden. Zowel bij Renswoude als in Westvoorne wordt er nu wel in het kader van strategisch voorraadbeleid ingezet om oud voor nieuw in te ruilen zeg maar.

**☒ Meeste woningen gebouwd in jaren ‘70/’80, nu nieuw voor oud**

- *Worden er door het gemeentelijk woningbedrijf ook nieuwbouwwoningen gebouwd?*

**Rozemeijer:** ja, de komende jaren staat er bijvoorbeeld in Renswoude 120 woningen op de rol om gebouwd te worden en in Westvoorne is dat wat moeilijker in aantallen weer te geven. Daar zie je met contingentering die daar geldt op Voorne-Putten en in de hele provincie, maar die ligt daar voor de komende jaren rond de 100 woningen.

**☒ Zowel nieuwbouw als bestaande bouw**

- *Op welke manier worden er afspraken gemaakt tussen de gemeente Renswoude/Westvoorne en Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne? Worden er prestatieafspraken opgesteld?*

**Rozemeijer:** mijn insteek als verantwoordelijke voor het woonbedrijf, 'gelijke monikken, gelijke kappen'. **Marije:** dus jullie moeten dan gelijkwaardig zijn aan de woningcorporaties? **Rozemeijer:** ja, anders is het een beetje raar om prestatieafspraken te maken. Overigens geldt dat voor Westvoorne, voor Renswoude is er alleen maar het woningbedrijf. ~~Daar heeft dat niet zoveel zin, dan is het een beetje 'window-blessing' als je dat gaat doen.~~

**Westvoorne prestatieafspraken, gelijkwaardig aan woningcorporaties, Renswoude geen prestatieafspraken**

- *Wordt er onderzoek gedaan bij huurders wat betreft hun oordeel over de kwaliteit van het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Rozemeijer:** bij beide gebeurt dat niet.

**Geen onderzoek onder huurders**

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Op welke wijze is het beheer van het Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne geregeld?*

**Rozemeijer:** in Renswoude regelen we dat gedeeltelijk zelf, voor wat betreft het planmatig onderhoud dan is daar een externe partij voor aantrokken waar op basis van resultaatafspraken het planmatig onderhoud is uitbesteed. In Westvoorne zitten daar mensen die je ook bij een corporatie zou aantreffen in dezelfde grootte.

**Planmatig onderhoud uitbesteed in Renswoude, Westvoorne alles in eigen beheer**

- *Worden huurders ook betrokken bij het beleid en beheer van het woningbedrijf?*

**Rozemeijer:** dat wordt nu in gang gezet zou ik maar zeggen. Bij grootschalig groot onderhoud, renovatie, worden zij nadrukkelijk betrokken.

**Betrekken huurders in gang gezet**

#### 5. Expertise

- *Hoeveel werknemers heeft het Woningbedrijf Renswoude/Westvoorne?*

**Rozemeijer:** in Westvoorne zijn dat er 11 en als je kijkt naar eenheden, want er zitten ook een aantal parttimers, dan kom je geloof ik op 9,5 fte. In Renswoude zijn dat er 4, 4 mensen en als je kijkt naar fte's dan zit je volgens mij op 2,5.

**Marije:** en die mensen zijn allemaal volledig met hun werkzaamheden in dienst van het gemeentelijk woningbedrijf? Of doen zij daarnaast ook nog zaken voor de gemeenten? **Rozemeijer:** niemand is in dienst van het gemeentelijk woningbedrijf omdat dat geen aparte entiteit is, ze zijn allemaal in dienst van de gemeente. Zeker in Renswoude doen mensen daarnaast ook nog ander werk. In Westvoorne is dat juist per 1 januari uit elkaar gehaald. ~~Daar deden de mensen ook nog werk voor het gemeentelijk vastgoed, sporthallen, zwembaden, et cetera.~~ Dat is uit elkaar gehaald, daar zijn ze alleen nog maar bezig voor het woningbedrijf.

**11 medewerkers in Westvoorne, 4 in Renswoude, in Renswoude ambtenaren werkzaam voor gemeente en gemeentelijk woningbedrijf**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Rozemeijer:** kijk, volkshuisvestelijk moet je sturen dat er die woningen gerealiseerd worden en behouden blijven voor de doelgroep. In principe als je dat middels prestatieafspraken kan wegzetten bij woningcorporaties dan

heb je voldaan aan je taak. Dus het is geen must. Als voor die gemeenten waar nog een gemeentelijk woningbedrijf, daar is niet anders. Daar ga je ze zelf realiseren.

**Realiseren sociale huurwoningen is geen must**

*Wenselijkheid/effectiviteit*

- *Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Rozemeijer:** nee.

**Geen effectieve oplossing**

- *Is een mogelijke terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf een wenselijke oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Rozemeijer:** niet. **Marije:** en waarom niet? **Rozemeijer:** laten we zeggen het is een aparte tak van sport en dat moet je bij de professionals laten. **Marije:** en datzelfde geldt voor de effectiviteit? **Rozemeijer:** ja, kerntaak is dat je op volkshuisvestelijke uitgangspunten bestuurt zou ik maar zeggen. Dat zou je dan in principe op die manier moeten doen. Daar waar de gemeentelijke woningbedrijven er nog zijn, prima, als die op basis van dezelfde regels werken zodat er een level planning field is dan is er niks aan de hand. Ik ben ook geen pleitbezorger voor het opheffen van de vijf gemeentelijke woningbedrijf. **Marije:** denkt u wel dat dat er in de toekomst aan zit te komen? **Rozemeijer:** dat zou weleens kunnen. Daar waar sprake is van gemeentelijke herindeling, daar moet je van het gemeentelijk woningbedrijf af. Als die ontwikkeling zich doorzet dan uiteindelijk, het zijn allemaal natuurlijk kleinere gemeenten waar ze nog zijn, dan zullen ze mogelijk uiteindelijk verdwijnen.

**Niet wenselijk, sturen op volkshuisvestelijke uitgangspunten**

*Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Rozemeijer:** nee, volgens mij hebben we de zaken wel besproken die van belang zijn.

- *Heeft u verder nog aanvullingen?*

**Rozemeijer:** ik ben wel nieuwsgierig in het rapport op zich als dat uit komt. **Marije:** dat is prima, ik zal u een kopie sturen. Dat zal begin juli zijn, tenminste dat is mijn streven.

Bijlage 14: Codering deelvraag 2 - Huidige gemeentelijke woningbedrijven

	Opmeer	Koggenland	Renswoude/Westvoorne
Introductie	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gedeeltelijk overlooptgebied tussen functies, 4 medewerkers</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Opggericht in jaren '50</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen aanleiding voor privatisering</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Door de jaren geprofessionaliseerd</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 900 woningen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Twee corporaties in werkgebied</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Korte lijntjes is voordeel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kleine organisatie, 2 fte, veel uitbesteed</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jaar oprichting niet bekend</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Om financiële redenen niet geprivatiseerd, discussie over sociale redenen gevoerd</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Door de jaren geprofessionaliseerd, efficiënt ingericht, geen willekeur meer</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 850 woningen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Corporaties actief in werkgebied</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Voordeel bijdragen aan begroting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jaar oprichting niet bekend</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bestuurlijke wil, geen financiële of sociale redenen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Beleidsmatig en financiële verwevenheid uit elkaar gehaald</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Renswoude 450 woningen, Westvoorne 1000 woningen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> In Renswoude geen corporaties actief, in Westvoorne drie corporaties actief, prestatieafspraken worden gemaakt, gezamenlijk inschrijfsysteem</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zelf aan de knoppen zitten, financieel voordeel</li> </ul>
Inhoudelijke vragen 1. Financiën	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Inkomen uit huur en beperkte verkoop</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde begroting, verlies/winst door gemeente gebruikt, overheadkosten</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Investeren van woningbedrijf uit algemene reserve</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Huur en verkoop, geen eigen ontwikkelingen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Integraal onderdeel van de begroting, overheadkosten, rentekosten verlies/winst door gemeente gebruikt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vastgoed is goede investering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Inkomsten hetzelfde als bij corporaties</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Interne verzelfstandiging, verlies/winst door gemeente gebruikt, overheadkosten</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 'Schoenmaker blijf bij je leest', niet zinvol vanwege investeringsprogramma's corporaties</li> </ul>
2. Toezicht	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen toegelaten instelling, gedragingen als woningcorporatie</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad is toezichthouder</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen uitgesproken risico's, controle door accountant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen toegelaten instelling, afwijken van regels corporatie</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen risico's, raad is toezichthouder, externe urgentiecommissie, rekenkamercommissie, externe partij bij nieuwbouwontwikkelingen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen risico's huurders, service</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen toegelaten instelling, geen controle, Woningwet richtsnoer</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Governance-structuur, scheiding taken</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Risico's groter dan bij corporaties door interne afweging</li> </ul>

		huurders beter dan bij woningcorporaties	
3. Kwaliteit	<input checked="" type="checkbox"/> Breed scala aan woningen <input checked="" type="checkbox"/> Meeste woningen gebouwd in jaren '70/'80, nu beperkte nieuwbouw <input checked="" type="checkbox"/> Zowel bestaande als nieuwbouw <input checked="" type="checkbox"/> Bewonersoverleg, bewonerscommissie	<input checked="" type="checkbox"/> Breed scala aan woningen, dorpsbebouwing <input checked="" type="checkbox"/> Continuïteit in bouwproductie <input checked="" type="checkbox"/> Geen onderzoek onder huurders, korte lijnen met huurders	<input checked="" type="checkbox"/> Hoofzakelijk grondgebonden eengezinswoningen <input checked="" type="checkbox"/> Meeste woningen gebouwd in jaren '70/'80, nu nieuw voor oud <input checked="" type="checkbox"/> Zowel nieuwbouw als bestaande bouw <input checked="" type="checkbox"/> Geen onderzoek onder huurders
4. Beheer/exploitatie	<input checked="" type="checkbox"/> Nog geen prestatieafspraken, activiteitenplan op basis van BBSH <input checked="" type="checkbox"/> Beheer in eigen hand, onderhoud uitbesteed	<input checked="" type="checkbox"/> Prestatieafspraken worden gemaakt, woningbedrijf 'samengevoegd' met corporaties <input checked="" type="checkbox"/> Beheer in eigen hand	<input checked="" type="checkbox"/> Westvoorne prestatieafspraken, gelijkwaardig aan woningcorporaties, Renswoude geen prestatieafspraken <input checked="" type="checkbox"/> Planmatig onderhoud uitbesteed in Renswoude, Westvoorne alles in eigen beheer <input checked="" type="checkbox"/> Betrekken huurders in gang gezet
5. Expertise	<input checked="" type="checkbox"/> Voldoende expertise aanwezig, expertise kan versterkt worden <input checked="" type="checkbox"/> Taak van de gemeente, overlooptaken, bijdragen aan leefbaarheid	<input checked="" type="checkbox"/> Expertise afhankelijk van ontwikkelvorm, veel competenties nodig <input checked="" type="checkbox"/> Geen kerntaak gemeente	<input checked="" type="checkbox"/> 11 medewerkers in Westvoorne, 4 in Renswoude, in Renswoude ambtenaren werkzaam voor gemeente en gemeentelijk woningbedrijf <input checked="" type="checkbox"/> Realiseren sociale huurwoningen is geen must
Wenselijkheid/effectiviteit	<input checked="" type="checkbox"/> Mogelijk effectieve oplossing <input checked="" type="checkbox"/> Wenselijk bij beperkte investeringscapaciteit corporaties, lastig op te starten	<input checked="" type="checkbox"/> Goede ontwikkelingen en kansen <input checked="" type="checkbox"/> Voornamelijk een impuls <input checked="" type="checkbox"/> Wenselijk door impuls	<input checked="" type="checkbox"/> Geen effectieve oplossing <input checked="" type="checkbox"/> Niet wenselijk, sturen op volkshuisvestelijke uitgangspunten
Afsluiting		<input checked="" type="checkbox"/> Goede controle, houden aan regels	

## *Bijlage 15: Topiclijst interview Actium/Woonconcept*

### Introductie

- Wat is uw functie bij woningcorporatie Actium/Woonconcept en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?
- Er zijn de laatste jaren veel ontwikkelingen gaande in de sociale huursector. Er wordt bijvoorbeeld veel gesproken over het tekort aan sociale huurwoningen. In hoeverre is dat in het werkgebied van Actium/Woonconcept een probleem?
- De gemeente heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wanneer hoorde u voor het eerst over de plannen van de gemeente Assen om zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren?
- Wat vindt u van de ontwikkeling dat gemeenten zelf sociale huurwoningen gaan realiseren?
- In hoeverre is Actium/Woonconcept betrokken of gehoord bij de realisatie van deze plannen?

### Inhoudelijke vragen

#### 1. Financiën

- Het tekort aan sociale huurwoningen zou onder andere veroorzaakt worden door de beperking van het investeringsbudget van corporaties door verschillende heffingen vanuit het Rijk. Kunt u hier meer over vertellen? In welke mate speelt dit bij Actium/Woonconcept?
- Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?

- Uit het gesprek met de projectleider van de gemeente Assen is duidelijk geworden dat er weinig onderzoek gedaan is naar alternatieven. Vindt u dat de gemeente voor wat betreft het realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering onderzoek had moeten doen naar mogelijke alternatieven? Wat zouden mogelijke alternatieven kunnen zijn en zou Actium/Woonconcept hier een rol in gespeeld kunnen hebben?

#### 2. Toezicht

- Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Hoe kijkt u hier tegenaan?
- Wat zou er volgens u gedaan kunnen worden om dit probleem nu te voorkomen?
- De literatuur geeft aan dat corporaties soms moeilijk te controleren zijn door de grote afstand tussen de corporatie en de toezichthouder. Denkt u dat dit probleem groter of minder groot is bij het gemeentelijk woningbedrijf?

#### 3. Kwaliteit

- Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen die de gemeente Assen heeft gerealiseerd?
- Sluit de kwaliteit en de uitstraling van de gemeentelijke huurwoningen aan bij de prestatieafspraken die er zijn gemaakt tussen Actium/Woonconcept en de gemeente Assen?

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?
- Ik heb van de heer van der Duim, projectleider bij de gemeente Assen vernomen dat jullie ook gevraagd zijn om het beheer van de woningen te verzorgen maar dat jullie per eenheid duurder zijn dan Woonscan BV. Waar zou dat aan kunnen liggen?

#### 5. Expertise

- Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?
- In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?

#### Wenselijkheid/effectiviteit

- Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?
- Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?
- Wat zou u ervan vinden als de gemeente Assen in de toekomst nog meer woningen gaat bouwen?

#### Afsluiting

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?



## *Bijlage 16: Transcriptie Actium*

Interview op 7 april 2016 met Marcel van Halteren. Manager Klant en Strategie bij woningcorporatie Actium te Assen.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

### *Introductie*

- *Wat is uw functie bij woningcorporaties Actium en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Van Halteren:** ik ben manager Klant en Strategie, dat betekent dat ik verantwoordelijk ben voor alles op het gebied van het volkshuisvestelijk beleid, waar gaan wij als corporaties voor, voor de afspraken met gemeenten over wat onze inzet per gemeente is waar wij actief zijn. Eigenlijk alles rondom wat met onze klanten te maken heeft.

#### **☒ Manager Klant en Strategie, volkshuisvestelijk beleid**

- *Er zijn de laatste jaren veel ontwikkelingen gaande in de sociale huursector. Er wordt bijvoorbeeld veel gesproken over het tekort aan sociale huurwoningen. In hoeverre is dat in het werkgebied van Actium een probleem?*

**Van Halteren:** daar ligt wel mijn eerste kritische vraag aan jou. De volkshuisvesting is onderwerp van een politieke discussie waarbij eigenlijk, misschien wel rechts voornamelijk uit monden van de VVD, gezegd wordt dat de hele corporaties sector kleiner moet. Er is eigenlijk geen tekort aan sociale huurwoningen zegt minister Blok ook maar de mensen wonen alleen op de verkeerde plek. Dat wil zeggen dat er mensen in sociale huurwoningen wonen die er niet zouden moeten horen. Als die eruit gaan dan hebben we

eigenlijk geen tekort aan sociale huurwoningen. Dus eigenlijk wat minister Blok zegt en je ziet ook dat de koers van de VVD maar ook van het kabinet gericht is op het verkleinen en het beperken van het speelveld van woningcorporaties. Daarbij is een paar jaar geleden de verhuurderheffing ingevoerd. De sector betaalt 1,7 miljard aan verhuurderheffing per jaar en die legt een redelijk beslag op de sector en op de investeringscapaciteit van corporaties. Je kunt discussiëren of nadenken over de reden van het kabinet om dit door te voeren, in de sector wordt het ook wel veel gezien als een bijdrage aan economisch herstel en er wordt gekeken naar een sector waar men vindt dat er geld zit. Die kunnen daar wel aan bijdragen maar het kabinet is zich er dondersgoed van bewust dat het investeringsbudget van corporaties verkleind. In je mailtje had je het zelfs over woningnood of is er een tekort aan sociale huurwoningen, ik denk dat die er inhoudelijk op sommige plekken is maar wij zitten ook met een sturing van het kabinet op de sector die heel duidelijk stuurt op het verkleinen van de sector en op het niet vergroten van het aantal sociale huurwoningen. Dan kom je ook bij de vraag uit, want die zou je anders stellen, waarom breiden corporaties niet hun aantal sociale huurwoningen uit? Dat heeft voor een groot deel ook echt met het Rijksbeleid te maken, die willen gewoon geen grote sector. Alles wat er nu gebeurt op het gebied van woningmarktregio's, waaronder het instellen van een verhuurderheffing is gericht op het niet groter maken van de sociale huursector. ~~We hebben binnen Europa het grootste aandeel sociale huurwoningen, ongeveer dertig procent, er is een klein aantal andere landen dat ongeveer twintig procent heeft en de rest in Europa is qua sociale huursector gewoon een heel stuk kleiner.~~ Het kabinet zegt ook het moet meer in de private sector opgelost worden, dus het Rijk is ook niet zo

blij met het gemeentelijk woningbedrijf. **Marije:** maar dat scheef wonen is daar ook een oplossing voor? Lijkt mij heel lastig om dat op te lossen. **Van Halteren:** minister Blok heeft en wij voeren dat ook door, de inkomensafhankelijke huurverhoging ook in het leven geroepen. Als je die doorvoert dan, dan probeer je daarmee ook een beetje de hogere inkomens uit de goedkope te pesten. Maar onze woningen zijn gemiddeld €440, en als daar die 3 procent extra aan huurverhoging, hoger dan aan de lagere inkomens, die 3 procent inkomensafhankelijke verhoging, dan heb je het over € 12/13 euro extra. Daar ligt iemand met €50.000 tot €70.000 niet van wakker. Dus daarmee krijg je ze er niet uit. Dat zal gewoon 10 tot 20 jaar duren. Wat we nu hebben is passend toewijzen, je mag niet meer dan zoveel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dat gaat absoluut z'n effect hebben, maar wel pas over 10 jaar bij wijze van spreken en dan nog heb je mensen die een huurwoning gaan huren maar dan een inkomensontwikkeling hebben terwijl ze er wonen. Dan blijven ze ook vaak lekker wonen. Als jij onderzoek doet dan moet je zelf conclusies trekken, maar ik zou echt gaan kijken naar wat is woningnood of wat is een tekort, probeer te kwantificeren wanneer er sprake is van een tekort. Je komt heel snel in maatschappelijk sentiment terecht. Wat is nou eigenlijk een tekort wat aanvaardbaar is. Daar zie je binnen Nederland verschillen, in Amsterdam heb je circa 10 jaar wachttijd. Ik kan wel wat over onze situatie vertellen, ik vind dat wij geen tekort hebben hier in het noorden. Waarom niet, wij hebben een gemiddelde wachttijd van ongeveer drie jaar. Dat is de inschrijftijd die de mensen hebben gehad die een woning accepteren, dus niet de gemiddelde inschrijftijd. Er zijn namelijk heel veel mensen die sparen. Die schrijven zich in en willen over tien jaar of wanneer ze senior zijn en

~~een zorgwoningen nodig hebben pas een woning. Maar van de mensen die een woning accepteren is de inschrijftijd ongeveer 3 jaar geweest. Die druk op de woningmarkt/wachttijd heb ik eigenlijk nodig om ook de iets minder gewilde woningen wel weg te kunnen zetten. Wij verhuren binnen dat gemiddelde van 3 jaar ook heel veel woningen in minder populaire woningdeelmarkten of minder populair bezit met 3 maanden inschrijftijd. Het gemiddelde van 3 jaar kent een hele grote spreiding. Op het moment dat ik die wachttijd door een groter aanbod die naar beneden zou brengen dan zou automatisch ook leegstand ontstaan in minder populaire dorpen als Hoogersmilde. Dan kun je je afvragen of de consument daar de dupe van moet zijn. Het alternatief is versnel slopen of uit de markt nemen en dan heb je het over desinvestering in de sector ook heel veel geld kost. Dan kom je op de discussie over wat is de balans van een aanvaardbare wachttijd aan de ene kant of een grote desinvestering om iedereen van de ene op de andere dag aan een woning te helpen. Ik denk dat het hier redelijk in balans is. Voor mijzelf zou ik de vraag stellen wat is woningnood of wat is een tekort. **Marije:** en is die wachttijd/inschrijftijd van 3 jaar is die ook niet gestegen naar de aanleiding van de crisis? **Van Halteren:** ja, die is als gevolg van economische omstandigheden gestegen en ik denk meer omdat de doorstroming op de woningmarkt volledig tot stilstand is gekomen, dat hebben we ook op de koopmarkt gezien ook op de huurmarkt is er daardoor geen beweging gekomen. Minder woningen komen vrij en beschikbaar en daardoor loopt de wachttijd op. Daarnaast zien we dat nu de wachttijd als gevolg van instroom van statushouders toeneemt, ik denk dat wij in 2016 als sector ongeveer 12 tot 15 procent van de vrijkomende huurwoningen aan statushouders toewijzen. Dat levert per~~

definitie ook een stukje wachttijdverlening op. En de derde reden die daardoor ook bij meespeelt is de extramularisering in de zorg, langer zelfstandig thuiswoningen. ~~We zien dat verpleegtehuizen vaker dichtgaan, het Rijk vind dat mensen langer met mantelzorg en thuiszorg thuis moeten blijven wonen. Dat betekent dat minder mensen naar een extramulare instelling gaan dus langer in hun woning blijven wonen.~~ In de geestelijke gezondheidszorg zien we hetzelfde. Minder ambulante begeleiding en minder GGZ-achtige toestanden. Dat aanbod neemt wat toe. Het probleem is en dan neem ik de statushouders als voorbeeld. Er wordt nu eigenlijk wel gezegd, flink bijbouwen voor statushouders, maar hoe lang is dit aanbod van statushouders actueel? Het zou ook kunnen zijn dat dit na 3 of 4 jaar afneemt, maar een woning bouw je voor 50-70 jaar. Bij alles wat wij doen moeten we altijd gaan kijken naar wat is de langdurige trend. Welke langdurige ontwikkeling zit er in? Wij zijn nu al bezig om ons woningbezit in aantal voor te bereiden op demografische ontwikkeling in deze regio. En kwalitatief voor te bereiden op een ouder doelgroep, maar dan kijken wij 20 jaar vooruit. Daar komt dus ook dat gemeentelijk woningbedrijf aan bod, ik ben ervan overtuigd dat de gemeente per definitie beïnvloed door lokale bestuurders niet twintig jaar vooruitkijkt maar een veel kortere termijn.

**☒ Tekort sociale huurwoningen ter discussie, kabinet gericht op verkleinen sector, kabinet gericht op stimuleren private sector, kabinet stuurt op oplossing voor 'scheef wonen', aanvaardbare wachttijd in Noord-Nederland van drie jaar, wachttijd door verschillende redenen de afgelopen jaren gestegen, richten op lange termijnvisie**

- *De gemeente heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wanneer hoorde u voor het eerst over de plannen van de gemeente Assen om sociale huurwoningen te gaan realiseren?*

**Van Halteren:** concreet de gemeente Assen? **Marije:** ja.

**Van Halteren:** 2011/2012, in 2011 is volgens mij de verhuurderheffing ingevoerd. Toen hebben wij moeten zeggen, als ons dat zoveel miljoen per jaar moet kosten dan moeten wij ons wel gaan beraden over de projecten die wij nu hebben staan. Toen zei de gemeente dan gaan wij eens nadenken of wij zelf geen woningen willen bouwen. **Marije:** en die verhuurderheffing die moet de gemeente ook betalen? **Van Halteren:** ja, die moeten zij ook betalen. Maar de gemeente moet een verhuurderheffing gebaseerd op 30 woningen, dat zijn peanuts. In ons geval is dat €7 miljoen per jaar geloof ik. Dat is bij hun maar een paar duizend euro.

- *Wat vindt u van de ontwikkeling dat gemeenten zelf sociale huurwoningen gaan realiseren?*

**Van Halteren:** we vinden er niet zo heel veel van. Wij zitten niet in de concurrentiepositie, dus als wij niet zouden kunnen waarmaken of kunnen realiseren wat de woningmarkt echt vraagt. Dan vinden we het niet meer dan normaal dat welke andere partij dan ook daarin wat gaat doen. Wij zijn niet meer dan een middel om een doel te bereiken, we zijn geen doel op zich. ~~Ik ben het alleen als je naar wachttijden en de druk op de Asser woningmarkt kijkt, want ook in Assen kun je relatief snel binnen een paar maanden een woning krijgen in de minder populaire wijken een woning krijgen. Dat is een veelvoud sneller dan in de stad Groningen. Dus wat vind ik er hypothetisch van als een~~

andere partij dingen op de markt gaat doen die wij niet kunnen doen, alleen maar goed! Alleen denk ik dat er voor de gemeente Assen meer motieven zijn geweest om hier woningen te gaan bouwen dan alleen het oplossen van een zogenaamde woningnood. ~~Laat ik het even hard zeggen, de gemeente Assen bij monde van de wethouder heeft hier argumenten gebruikt die heel erg op het sentiment van het tekort op de woningmarkt en woningnood inspelen tot aan huilende bezoekers op stadshuis, het spreken van de wethouder toe die al zo lang stonden inschreven.~~ Waarnaar de gemeente overigens huurwoningen is gaan bouwen die niet voor alle inkomens beschikbaar zijn, maar goed waarvan akte. Er zijn twee belangrijke redenen waarom de gemeente hier wilde bouwen: a) de gemeente zou anders met dat geld moeten gaan schatkistbankieren, oftewel het geld bij het Rijk wegzetten. Daar hadden ze 0% rente op gekregen. Op het moment dat ze hier één tiende rendement draaien op hier sociale huurwoningen neerzetten, dan is dat al positiever dan schatkistbankieren. Dus de gemeente had geld en wilde dat ergens instoppen, dus dan is dit een mooi doel. De tweede reden is, de gemeente is grondeigenaar in Kloosterveen en had daar grond braak liggen waar niks mee gebeurde. Ik denk dat dat naast een volkshuisvestelijk argument, twee belangrijke argumenten zijn geweest. **Marije:** zou noemen daarbij zelf nog dat ze aanjager zijn geweest in Kloosterveen, hoe kijkt u hier tegenaan? **Van Halteren:** ja, dat kan. Zo kan je hem uitleggen, maar goed even gezien het feit dat de grond daar al van hun was en onverkoopbaar was en ze daar geen bouwer voor konden vinden. Daarnaast het feit dat het opleveren van de woningen van de gemeente daar ging mooi gepaard met het aantrekken van de woningmarkt. Dus het is goed getimed of het is toeval, ze hebben geluk gehad dat de markt toen weer

wat aantrok. Maar ik zou niet zo ver durven gaan dat als de gemeente dit niet had gedaan dat niet andere partijen daar rond deze tijd ook wel weer zouden gaan investeren. Hetgeen waarin ik wat wil nuanceren is de motivatie van gemeente om dit te doen en de functie die het gehad heeft. En de motivatie is breder dan alleen en kent ook wat meer eigen belang dan we willen het goed doen voor de volkshuisvesting wat de woningnood is zo hoog. Met een wachttijd van 3 jaar vind ik die nood niet zo hoog. Het feit dat daar nu weer nieuw gebouwd wordt heeft net zo goed met marktomstandigheden te maken, dus economisch bijtrekken dan het feit alleen maar dat zij aanjager zijn geweest.

**☒ Geen concurrentiepositie, corporatie middel om doel te bereiken, positief wanneer andere partijen op de markt zaken oppakken, meer motieven gemeente Assen, twijfels over aanjaagfunctie gezien betere economie**

- *In hoeverre is Actium betrokken of gehoord bij de realisatie van deze plannen?*

**Van Halteren:** nadrukkelijk, ik kan wel zeggen we hebben de gemeente geschoold in het project. We hebben een projectleider geleverd, financiële berekeningen voor ze gemaakt, een financiële opzet voor ze gemaakt. Wij zijn aan de voorkant en dat hebben we ook collegiaal gedaan, maar we hebben ze erg bijgestaan in het project.

**☒ Gemeente Assen geschoold in project**

#### *Inhoudelijke vragen*

##### 1. Financiën

- *Het tekort aan sociale huurwoningen zou onder andere veroorzaakt worden door de beperking van het*

*investeringsbudget van corporaties door verschillende heffingen vanuit het Rijk. Kunt u hier meer over vertellen? In welke mate speelt dit bij Actium?*

**Van Halteren:** die is afgenomen, kunnen we daardoor minder woningen bouwen? We hebben daardoor een poosje minder woningen kunnen bouwen. In 2011 kwam die verhuurderheffing op gang, als gevolg daarvan en dat is niet alleen Actium maar dat hebben veel meer corporaties, hebben we enorm gesneden in de organisatiekosten. ~~Want wij zitten hier wel in een nieuw gebouw maar we besparen op jaarbasis 2-3 ton doordat we andere kantoren gesloten hebben. We hebben vorig jaar 25 man personeel laten gaan. Die reorganisatie duren altijd een jaar, we zijn daar in 2014 mee begonnen en hebben dit in 2015 doorgevoerd. Ik denk dat wij nu weer op het investeringsvermogen zitten als voor invoering van de verhuurderheffing. We hebben de toring naar de nering moeten zetten als sector ook, dat kost je een paar jaar. Dat is nu weer op orde. Ik denk dat je dat breed wel ziet, er zijn nog corporaties die in het verleden zaken/investeringen hebben gedaan waaraan grote risico's en financiële consequenties en hebben daardoor moeite met investeringen. Maar daar hebben wij geen last van, wij zijn nu weer wat bij. Dat betekent dat wij ook met de gemeente Assen voor de komende jaren spreken over nieuw bouwen in Kloosterveen. Het volkshuisvestelijk argument van de gemeente, ik weet ook dat zij een tweede stroom willen bouwen, maar daar is in ieder geval geen volkshuisvestelijk argument voor. Want dat kunnen wij gewoon doen.~~

**☒ Tijdelijk minder woningen kunnen bouwen door verhuurderheffing, komende jaar weer nieuw bouwen, tweede ontwikkeling gemeente Assen niet nodig**

- *Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Van Halteren:** volgens mij is het geld om te investeren er wel. ~~Volgens mij zit het bij Assen gewoon in NAM-gelden, maar die hebben gewoon wel wat te verteren. Dat neemt niet weg dat ze nog steeds wel er willen snijden in hun exploitatielasten als organisatie. Laat ik zeggen wat ik hiervan vind, maar dat heb ik impliciet al gezegd. Ik vond de druk op de woningmarkt niet zo groot en onredelijk dat de gemeente hierin had hoeven investeren. Dan waren er wellicht andere, ook door bijvoorbeeld decentralisatie vanuit het Rijk naar gemeenten rondom WMO, zorg, etc, in een economisch slechte tijd, had ik gezegd dit geld kun je ook investeren of uitgeven aan onderwijs, aan zorg, aan begeleiding, aan werkgelegenheid. Het probleem is dat is een investering waar geen rendement op wordt gedraaid, dit is een investering dat staat gewoon vast dat is geld waard daar komt jaarlijks rendement op. Het andere wat ze hadden uitgegeven was puur, wil niet zeggen weggeven, maar daar kun je minder direct rendement aan koppelen. Je kunt niet zeggen ik realiseer hier deze opleiding en dat levert me dit aan harde cash op.~~

**☒ Geld besteden aan kerntaken, op kerntaken vrijwel geen rendement**

- *Uit het gesprek met de projectleider van de gemeente Assen is duidelijk geworden dat er weinig onderzoek gedaan is naar alternatieven. Vindt u dat de gemeente voor wat betreft het realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering onderzoek had moeten doen naar mogelijke alternatieven? Wat zouden mogelijke*

*alternatieven kunnen zijn en zou Actium hier een rol in gespeeld kunnen hebben?*

**Van Halteren:** ze hadden heel veel andere dingen kunnen doen. Bijvoorbeeld de grondprijzen verlagen voor de projecten die we wel ontwikkelen. Ze hadden een bijdrage of investeringen kunnen doen in infrastructuur op een hogere manier dan wat gebruikelijke is bij projecten waar wij met woningen aan de gang gaan. Ze hadden in voldoende andere dingen kunnen investeren. Maar waarom daar niet voor gekozen is, dan sluit ik weer aan bij mijn eerdere argumenten. Ze hebben nooit overwogen om op een andere plek te gaan bouwen, ze hadden daar grond liggen, ze wilde niet schatkistbankieren vanwege een laag rendement op haar investering. Ze wilde hier investeren in iets wat direct rendement opleverde op grond die zij bijna voor niks konden krijgen omdat het al grond van de gemeente was. Een criticaster zou kunnen zeggen, als je het nou echt voor de volkshuisvesting deed, was dit dan nodig op deze plek? Je praat namelijk ook over één van de duurder wijken van de gemeente Assen.

**☒ Voldoende alternatieven voor gemeente voor stimuleren sociale woningbouw**

## 2. Toezicht

- *Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Hoe kijkt u hier tegenaan?*

**Van Halteren:** ons toezicht als corporatiesector is belegd bij het Centraal Fonds, WSW, autoriteit woningmarkt, etc. Het lijkt mij dat als de gemeente als gemeentelijk woningbedrijf met dezelfde toezichthouder te maken heeft

dat hoeft theoretisch geen probleem te zijn. **Marije:** maar dat is nu toch niet zo, zij worden niet extern gecontroleerd. **Van Halteren:** zij zijn geen TI, dat speelt dan inderdaad niet. Daarmee wil niet zeggen dat het per definitie fout gaat. Het is makkelijk voor mij om daar kritiek op te hebben en te zeggen het is per definitie verkeerd omdat ze niet hetzelfde toezicht hebben. Andere mensen zullen zeggen corporaties zijn private ondernemingen met een publieke doelstelling, daar zit impliciet zo'n spagaat in dat is ook niet goed. Het is ook een vrij diffuse situatie. Ik denk dat de risico's die daarin zitten, kun je tackelen en die moet je tackelen. Wij hebben als eigen sector het toezicht de afgelopen twintig jaar, sinds de bruterij in '95, hebben wij ons toezicht als eigen sector niet goed geregeld. Ik pleit ook soms wel voor situaties waarin wij terecht gekomen zijn, wij zijn natuurlijk in '95 losgesneden van het Rijk. Daarbij is ook gezegd corporatiesector jullie zijn veel te ambtelijk geworden, er moet meer spirit in zitten, jullie moeten de markt op, we snijden al die banden door. Daar is een x percentage en ik denk dat dat echt niet veel meer is dan vijf procent van de corporaties, is daarin doorgeschoten en heeft rare dingen gedaan. Ik werkte in '95 bij een corporatie in de stad, bij Nijestee, en wij boden ook verzekeringen aan. Wij overwogen ook allerlei witte fietsenplannen, want dat was ook goed voor huurders, gratis OV. Dat vonden we heel volkshuisvestelijk en maatschappelijk verantwoord. Ik vind dat, vanuit m'n eigen, maar wie ben ik, vanuit mijn eigen overtuiging te verantwoorden en maatschappelijk oke. Maar het is nu totaal not done en dat snap ik ook wel. Het is een reactie op een aantal corporaties dat doorgeschoten is. Nu zijn we een private onderneming met een wat strikter publiek toezicht. Ik denk dat dat heel goed kan werken, maar de nadelen van de gemeente van het niet zijn van een

TI en haar eigen toezicht te moeten regelen. Ik weet niet of die zo heel groot zijn. Ze moeten gewoon niet te veel woningen hebben. Dan wordt het financieel risico natuurlijk wel groter. Ze moeten eigenlijk helemaal geen woningen hebben.

**☒ Risico's door gebrek aan wettelijk kader zijn te ondervangen**

- *De literatuur geeft aan dat corporaties soms moeilijk te controleren zijn door de grote afstand tussen de corporatie en de toezichthouder. Denkt u dat dit probleem groter of minder groot is bij het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Van Halteren:** als je beide functies in één organisatie hebt dan is die afstand er inderdaad niet maar hoe kritisch ben je dan op jezelf? Als een toezichthouder op je eigen uitvoeren. Daar vind ik het argument gebrek aan afstand onvoldoende opwegen tegen de risico's die aan functiescheiding kleven. Toezicht in onze sector moest en moet beter. Als je ziet waar wij ons tegenwoordig op moeten verantwoorden, voorheen kon je creatief boekhouden. Iedereen kon z'n rapportcijfers thuis wat mooier maken en laten zien. Dat kan onderhand echt niet meer, als voorbeeld: wij zijn onlangs weer gevisiteerd door een onafhankelijke commissie. Dan worden wij echt beoordeeld op het presteren naar de opgave, dan wordt scherp gekeken naar wat is de marktomstandigheid en draag je daarin al je deelmarkten in voldoende mate aan bij. Daarnaast ook presteren naar vermogen. Pot je geen geld op, doe je niet te weinig gezien de investeringscapaciteit die je hebt. Er worden steeds meer indicatoren gebruikt om het functioneren te beoordelen. Voorheen kon je alleen je solvabiliteit laten zien. Maar nu laten je je solvabiliteit, je ISR, alles moet je inzichtelijk maken. Het zijn ook communicerende vaten. Op het moment dat je vroeger iets

niet kon laten zien, waarin je wat slechter scoorde of wat rijker was. Dat kan nu echt niet meer. Je wordt nu ook echt aangesproken op het feit dat je onvoldoende investeert, dat je te rijk bent als je teveel geld hebt. Daar zit ook echt een sanctie op. En ik denk, wat er volgend jaar echt aan zit te komen, dat er gewoon afgeroomd wordt bij rijkere corporaties. Dat dat geld dan gaat naar corporaties die het moeilijker hebben. Ik denk dat het toezicht echt aan versterken is in onze sector en dat de gemeentelijke woningbedrijven daar dan ook absoluut niet aan kunnen tippen. De kwalitatieve opzet van het toezichtmodel.

**Marije:** en zou dat moeten veranderen wanneer meer gemeenten een gemeentelijk woningbedrijf willen opstarten? **Van Halteren:** dat denk ik wel, dat is net een beetje als bij de start van onze sector. Toen zeiden we ook dat het niet nodig was, maar naarmate je groeit of het economisch tegenzit, dan gaan de afwijkingen, of slecht bestuur, of slechte uitvoering, blunders die gaan toenemen. Dan zeggen we met z'n allen, dat hadden we anders moeten doen. Ik denk dat de lessen uit de corporatiesector, de volkshuisvestingssector laten zien dat de gemeentelijke woningbedrijven met welke aantallen ze dan ook actief zijn, dan zullen die daar ook aan mee moeten doen.

**☒ Gebrek aan afstand weegt niet op tegen gebrek aan functiescheiding, creatief boekenhouden door corporaties niet meer mogelijk, toezicht corporaties verscherpt, aanpassing van wettelijk kader wanneer terugkeer gemeentelijk woningbedrijf een toevlucht neemt**

### 3. Kwaliteit

- *Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen die de gemeente Assen heeft gerealiseerd?*

**Van Halteren:** prima kwaliteit, niks aan de hand. Ze hebben hun duurzaamheidsambitie waargemaakt. **Marije:** en prijs/ kwaliteit gezien? **Van Halteren:** ook die is denk ik goed. ~~Waar ze nog naar zouden moeten kijken. Of je met de woningen die je nu qua prijs, product en locatie, heb je daarmee bijgedragen aan de enorme woningnood die we veronderstelde. Dat vraag ik mij af. De wachttijden in deze gebieden zijn toch over het algemeen het hoogst op woningen die geschikt zijn voor senioren, levensloopbestendige woningen en die hebben ze niet gebouwd. De vraag is of ze het juiste product op de juiste locatie en met de juiste prijs hebben gebouwd. Aannemende dat ze gelijk hadden met hun beoordeling van de situatie op de woningmarkt.~~

**☒ Prijs/kwaliteit van de woningen van de gemeente Assen is goed, twijfel over de ontwikkeling van het juiste product**

- *Sluit de kwaliteit en de uitstraling van de gemeentelijke huurwoningen aan bij de prestatieafspraken die er zijn gemaakt tussen Actium en de gemeente Assen?*

**Van Halteren:** nee, dat is het grappige van prestatieafspraken. ~~Ik ben er groot voorstander van om prestatieafspraken te veranderen.~~ Prestatieafspraken gaan heel erg over wat de corporatie moet bijdragen aan de gemeentelijke woonfunctie maar gaat nooit over wat een gemeente zou moeten doen om die woonvisie ook te realiseren. Ik loop met de exploitatie van mijn woningvoorraad heel erg aan tegen het feit dat ik sterk beïnvloed wordt door andere sectoren in de economie, onderwijs, werkgelegenheid, zorg en welzijn. ~~In Assen valt dat nog wel mee, maar is ik in een kleiner dorp Smilde ga zitten en daar zouden de scholen dicht gaan, daar zou de~~

~~zorg verdwijnen en daar neemt werkgelegenheid sterk af dan merk ik dat in de exploitatie van mijn woningbezit.~~ Ik probeer met steeds meer gemeenten afspraken te maken over het koppelen van onderwijsbeleid, werkgelegenheidsbeleid, zorg -en welzijnbeleid aan het woonbeleid. Maar dat is nog heel erg lastig, daar krijgen gemeenten nog echt met grote ogen naar. Hoezo wil je daar wat van vinden? Wij leggen in de prestatieafspraken vast wat corporaties moeten doen.

**☒ Prestatieafspraken gericht op bijdrage corporaties aan gemeentelijke visie**

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?*

**Van Halteren:** dat kan ik niet beoordelen. Wij hebben geoffereerd, op hun verzoek maar niet gekregen.

- *Ik heb van de heer van der Duim, projectleider bij de gemeente Assen vernomen dat jullie ook gevraagd zijn om het beheer van de woningen te verzorgen maar dat jullie per eenheid duurder zijn dan Woonscan BV. Waar zou dat aan kunnen liggen?*

**Van Halteren:** ja, los van het feit of wij misschien te duur zouden zijn. Dat weet ik niet. Wij hebben een andere cao, dus ik denk dat als corporatie die diensten gaat verrichten voor derden, wat trouwens niet mag, wat wij als corporatie onze uurprijzen doorrekenen zijn wij wellicht duurder dan een commerciële partij. Wij rekenen ook alle kosten gewoon door, waarbij commerciële partij nog wel eens een keer denkt, als ik hier op wat laat liggen vanwege de relatie en ik krijg dit dan ben ik mooi binnen en dan heb ik daar het



volgende project weer voordeel van. Het is een beetje appels met peren en lastige motieven vergelijken. Ik denk dat we wellicht inhoudelijk ook echt duurder zijn maar denk ook wel dat dat in de berekeningsdidactiek ook wel wat verschillen zitten.

#### **Berekeningsdidactiek tussen corporaties en commercieel partijen verschillen**

#### 5. Expertise

- *Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?*

**Van Halteren:** nee, ten eerste wat ik denk dat je gedurende een aantal jaren in redelijke aantallen woningen moet ontwikkelen om dat hele ontwikkelproces goed te doen. ~~Ze zijn natuurlijk niet voor niks bij ons gekomen om te vragen hoe ze dat moesten doen en welke prijzen zijn redelijk. Wat is redelijk wat we betalen en wat niet?~~ Het is een vak en een bakker die voor het eerst een brood gaat bakken of een keer in het half jaar een brood bakt zal geen goede bakker worden. Dat moet je regelmatig doen. Ten tweede sociale verhuurder is meer dan projectontwikkelaar alleen. Zij hebben nu het beheer buiten de deur weggezet. Ze zijn vastgoedontwikkelaar en eigenaar op dit moment. Corporaties staan ook voor prettige wonen in een leefbare omgeving en niet alleen het verhuren van bakstenen. Wij investeren ook in relatiebeheer, bewonersparticipatie en leefbaarheid binnen grenzen maar dat doet de gemeente niet. Die heeft daar het apparaat, de mensen en de competenties niet voor.

#### **Expertise niet voldoende aanwezig bij gemeenten**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Van Halteren:** taak in de zin van, het is een opgave want anderen laten het liggen dat denk ik hier dus niet. Ik zie die druk op de woningmarkt dus niet. Als gevolg van politieke en economische ontwikkelingen, drie/vier jaar lang een dip gehad maar zijn daar nu ook weer uit. Op het totaal functioneren van de woningmarkt is drie jaar niks. Dus een taak, een opgave van de gemeente dus. Maar vind ik heel nadrukkelijk dat ze het niet zouden moeten doen. Dat maakt mij niet zoveel uit, maar zorg dat je taken als toezicht, kennis en professionaliteit gewoon goed geregeld hebt. Daar heb ik nu wel vraagtekens bij. Iedereen die er goed voor leert en in investeert en daar een organisatie voor opzet kan wat mij betreft net zo goed woningcorporatietje spelen als dat wij dat doen.

#### **Geen kerntaak van gemeenten**

#### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- *Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?*

**Van Halteren:** ~~ik denk niet eens dat ze het willen.~~ Er zijn er een paar geweest in de afgelopen jaren. Maar ik denk dat dit de jaren niet door gaat zetten. Ik denk dat geen enkele gemeenteraad er mee akkoord gaat wanneer corporaties laten zien dat ze de investeringscapaciteit hebben of weer hebben om voldoende bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opdragen en dat gemeente en corporaties elkaar ook kunnen vinden in prestatieafspraken over wat er nodig is op de lokale woningmarkt, dan zie ik geen enkele gemeenteraad akkoord te gaan met de behoefte om weer een aantal woningen neer te zetten. Ik denk niet eens dat het reëel is en niet wenselijk zolang niet aan eisen van toezicht of kwaliteit wordt voldaan.

**☒ Niet reëel en wenselijk zolang niet aan eisen van toezicht of kwaliteit wordt voldaan, gemeenteraden zullen niet akkoord gaan**

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Van Halteren:** ja, dat zou kunnen. Al hoewel ik denk dat je dan nog eerder collegiaal in de sector dat zou kunnen, wellicht zou moeten oplossen. Ik vind het prima om collegiaal te financieren, room corporaties maar af die veel meer geld hebben dan dat ze investeringsnoodzaak hebben dus investeringscapaciteit over houden en die of geen volkshuisvestelijke opgave hebben liggen in hun eigen gebied. room maar af, steek het maar in Amsterdam of in Rotterdam.

**☒ Mogelijk effectieve oplossing, betere alternatieven**

- *Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?*

**Van Halteren:** nou nee, ik zou het niet aanbevelen maar ik kom wel heel weinig kennis van de volkshuisvesting en van sociale volkshuisvesting en projectontwikkeling bij gemeenten tegen. Als de gemeente maar een corporatie in haar gebied actief heeft en daar prestatieafspraken mee moet maken dan is het vaak helemaal niet verkeerd om wat meer kennis te hebben voor de gemeenten. Om een betere prestatieafspraken te kunnen maken en een goede woonvisie te kunnen maken. Wij zien daar echt bij plattelandsgemeenten een gebrekkige kennis. Dat is trouwens ook een kanttekening die ik heb bij het gemeentelijk woningbedrijf, hoe kleiner de gemeente hoe

moeilijker het is om de professionaliteit en kennis te hebben om dat te doen. ~~Meer kennis hebben is sowieso van belang om met je corporaties lokaal goed samen te kunnen werken en woonvisie en prestatieafspraken op te kunnen stellen.~~ Maar ik zou niet aanraden om meer gemeentelijke woningbedrijven op te zetten. Ik zou willen aanraden om de sector gezond te krijgen, voldoende investeringscapaciteit en verplichtingen te geven. Niet nodig weer een schaduwsector naast, de minister wil ook altijd dat de markt wil doen. Laat corporaties en de markt dit maar oppakken. Nee, ik zie het nut niet van het gemeentelijk woningbedrijf, afgezien van eigen profilering.

**☒ Geen aanbeveling bij andere gemeenten, kennis met betrekking tot woonvisie gemeenten kan verbeterd worden**

*Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Van Halteren:** nee, denk het niet. Ik denk dat er een nut of een noodzaak moet zijn, er moet een bestaansrecht zijn voor in feite een tweede volkshuisvestingssector als gemeentelijk woningbedrijf. Je ziet nu natuurlijk wel dat de nieuwe Woningwet de sector wel een beetje meer beweegt naar de rol die gemeentelijke woningbedrijven ook meer hadden, namelijk de rol van de gemeente richting corporatie is wat nadrukkelijker geworden in de nieuwe Woningwet. Daarmee krijgt het al weer meer gemeentelijk woningbedrijf aspecten. Mijn vraag zou zijn, waar zit de meerwaarde? De leuke gedachte oefening zou zijn, als je nou een gemeente in feite onder hetzelfde regiem als TI zou laten draaien als een corporatie. Met dezelfde verantwoordingsplicht, met dezelfde regelgeving, etc. Zouden gemeenten daar dan

instappen? Ik vraag het me sterk af. Voor mij zit de vraag heel erg in wat zou de meerwaarde, waarin schiet de corporatie te kort waardoor de behoefte überhaupt ontstaat aan gemeentelijke woningbedrijven. Waarin schiet de corporatiesector nu tekort en wat zou ze moeten doen om deze behoefte niet te laten bestaan.

**☒ Twijfels over meerwaarde gemeentelijk woningbedrijf**

## Bijlage 17: Transcriptie Woonconcept

Interview op 18 april 2016 met Nienke Louwdijk. Hoofd Zakelijke Klant en Verkoop bij woningcorporatie Woonconcept te Meppel.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

### Introductie

- *Wat is uw functie bij woningcorporatie Woonconcept en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Louwdijk:** ik ben Hoofd Zakelijke Klant en Verkoop. Ik houd me bezig met de verkoop van woningen en alles omtrent overig vastgoed. Dan moet je denken aan zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed, commercieel vastgoed. ~~Dat past in principe niet zo heel goed als je kijkt naar jouw verhaal, maar we hebben even gekeken wie de vragen kan beantwoorden. Ik ken het traject vanuit de gemeente Assen omdat ik bij Actium heb gewerkt en heb overleg gehad met een collega en wij hebben besloten dat ik de vragen wel even kan beantwoorden. Hij dacht ook dat ik er nog veel meer van zou weten dan hij, ook voornamelijk door mijn achtergrond. De vraagtekens die ik had heb ik even via hem ingevuld.~~

**☒ Hoofd Zakelijke Klant en Verkoop, werkzaam in alles rondom vastgoed**

- *Er zijn de laatste jaren veel ontwikkelingen gaande in de sociale huursector. Er wordt bijvoorbeeld veel gesproken over het tekort aan sociale huurwoningen. In hoeverre is dat in het werkgebied van Woonconcept een probleem?*  
**Louwdijk:** in principe is in ons werkgebied en dat is de gemeente Steenwijkerland, Meppel en Hoogeveen. Daar kun

je zeggen dat er in Meppel wel druk is op de wachtlijst. In Steenwijkerland en in Hoogeveen is dit wel behapbaar. **Marije:** hoe lang is die wachttijd? **Louwdijk:** in Steenwijk en in Hoogeveen en overige gebieden is dit ongeveer 2,5 tot 3 jaar en in Meppel is dit wat langer en ongeveer 5 jaar. Ligt er wel aan naar wat voor woning je op zoek bent, dan moet je wat langer wachten. Bij die woningen zit je op 5 tot 6 jaar, maar minder populaire, oudere woningen dan zit je rond 2 tot 3 jaar. **Marije:** is 2 tot 3 jaar dan normaal? **Louwdijk:** ja, dat is wel normaal denk ik. ~~Er is gelegenheid om je vroeg in te schrijven, ook als je nog niet kunt huren. Dan kunnen mensen een beetje sparen. In principe als je 19/20 dan zou je in principe in aanmerking kunnen komen en dat geldt ook voor mensen die doorstroomwensen hebben. Wat we wel kennen is, dat als iemand niet meer in zijn woning terecht kan. Bijvoorbeeld doordat ze niet meer kunnen traplopen, dan hebben we een samenwerking met een zorgpartij die mensen test in hun fysiek. Als uit die test blijkt dat ze niet meer passend wonen dan krijgen ze voorrang. Anders moeten mensen inderdaad wel even wachten.~~

**☒ Wachttijd werkgebied variërend tussen 2,5 tot 5 jaar, 2-3 jaar is 'normaal'**

- *De gemeente heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wanneer hoorde u voor het eerst over de plannen van de gemeente Assen om zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren?*  
**Louwdijk:** ik weet het tijdstip niet meer, maar direct in het begin. ~~Waarschijnlijk 2012/2013.~~
- *Wat vindt u van de ontwikkeling dat gemeenten zelf sociale huurwoningen gaan realiseren?*

**Louwdijk:** in 2013 was het natuurlijk een heel actueel iets. Want dat was ook de tijd dat we te maken kregen met de verhuurderheffing en ook de tijd dat de meeste woningcorporaties, waaronder Woonconcept ook, zeiden dat de impact daarvan is zo groot. We moesten even een pas op de plaats maken, even kijken waar we staan. Daarnaast speelde hier bij Woonconcept ook nog dat de toezichthouders zeiden je hebt een te grote leningenportefeuille. Dus we zetten je uitgaven even aan banden. Dus we stonden onder verscherpt toezicht, dus in dat kader was de impact bij Woonconcept heel groot. Bij andere corporaties was de impact ook groot, maar misschien iets wel minder groot. Dan kan ik me wel voorstellen dat de gemeente heeft gezegd, als woningcorporaties het niet meer kunnen doen, wie gaan het dan wel doen. Daarnaast heb ik begrepen dat ze bij de gemeente Assen een pot met geld hadden, dat is natuurlijk ook uniek. In die zin was het idee geboren. Dus in 2013 in het licht van die tijd kan ik me heel goed voorstellen dat het aan de orde kwam.

**☒ In de tijdgeest van 2013 is het idee van de gemeente Assen begrijpelijk, Woonconcept onder verscherpt toezicht**

- *In hoeverre is Woonconcept betrokken of gehoord bij de realisatie van deze plannen?*

**Louwdijk:** daar is over gesproken in bestuurlijk overleg, daar was Woonconcept ook een onderdeel van. Maar we zijn er niet echt bij betrokken omdat de impact van de verhuurderheffing en het verscherpte toezicht zo groot was dat wij op dat moment geen partij waren om daarover te spreken. Wij konden eigenlijk gewoon niks.

**☒ Woonconcept niet betrokken geweest bij ontwikkelingen van de gemeente Assen**

## *Inhoudelijke vragen*

### 1. Financiën

- *Het tekort aan sociale huurwoningen zou onder andere veroorzaakt worden door de beperking van het investeringsbudget van corporaties door verschillende heffingen vanuit het Rijk. Kunt u hier meer over vertellen? In welke mate speelt dit bij Woonconcept?*

**Louwdijk:** ja, wij hebben daardoor minder woningen kunnen bouwen en dat speelt nog steeds. De impact is aanzienlijk.

**☒ Investeringscapaciteit Woonconcept nog steeds beperkt**

- *Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Louwdijk:** ik vind dat je het eerst over moet laten aan de markt. Dan begin je bij de corporaties, als je het hebt over sociale huur. Je moet dan gewoon kijken of je er met de corporatie in dat gebied erover uit kunt komen. Als dat niet lukt, en wij zitten nu ook in die situatie, dan moet je kijken of er wellicht een andere corporaties is die wel geld heeft en bereid is om te investeren. ~~In dit geval, wij werken samen in het werkgebied met een aantal corporaties, Domesta in Hooogeveen, Actium, en Wetland Wonen als je het hebt over Steenwijkerland. Ik zou dan zeggen, de gemeente zou moeten proberen of er iemand van die partijen is die wil investeren in het gebied omdat zij daar ook aanwezig zijn. Deze drie partijen staan er beter voor dan Woonconcept.~~ Wat mij betreft als er ruimte is voor hun om in dat gat te springen dan zijn ze van harte uitgenodigd om dat te doen omdat het ten behoeve van de klant gaat. Daar gaat het

natuurlijk uiteindelijk om, dat je een klant in een sociale huurwoning krijgt. ~~Dat vind ik als eerste, daarna moet je kijken of er wellicht nog projectontwikkelaars of beleggers bereid zijn. Dat komt ook wel voor, ook wel in deze regio. Wij hebben een regionale projectontwikkelaar/belegger die ook sociale huurwoningen realiseert en die gaat ook huurwoningen bouwen in Meppel, dus dat komt wel voor.~~ Het nadeel daarvan is wel dat zij het niet doen ten behoeve van de klant, maar om het straks na vijf jaar uit te ponden. Ze moeten het vijf jaar sociaal verhuren en ik ben benieuwd wat ze na vijf jaar gaan doen. ~~Ik denk dat ze het dan gaan uitponden, dat is mijn idee.~~ Zij doen het natuurlijk op basis van een verdienmodel en wij doen het op basis van de klant. Als er niemand is die het anders wil doen en de gemeente heeft een pot met geld, dan kan ik me voorstellen dat ze het gaan overwegen. Je ziet wel dat hun apparaat daar niet voor is uitgerust. Wanneer je kijkt naar de toewijzing, de verdeling van de woningen, hoe gaat dat dan in z'n werk. Dat geldt zowel voor het gemeentelijk woningbedrijf als voor zo'n belegger. Is het dan ook zo dat degene die al lang zit te wachten bij een corporaties, die eigenlijk aan de buurt is, ook echt die woning gaat krijgen. Waar ik ook wel vraagtekens bij zet, gaat die belegger ook, iemand in de bijstand of een gescheiden moeder met kinderen, deze woning verhuren of verhuren ze die aan iemand die straks meer gaat verdienen. **Marije:** ik heb ook van Woonscan BV begrepen dat de gemeente niet heeft aangesloten bij de wachtlijsten van de corporaties? **Louwdijk:** dat klopt. Ik weet gewoon dat er mensen in de woningen zijn gekomen die nog niet zo lang stonden ingeschreven bij Actium. Daarnaast ook mensen die zich melden met een urgente situatie hebben gemeld op het spreekuur bij de wethouder en dat is gelukt. Maar die schrijvende situatie geldt denk ik

voor de helft van onze wachtrij. De reden dat mensen bij ons doorstromen of een sociale huurwoning nodig hebben is vaak niet omdat ze zo heel graag willen verhuizen. Er is vaak sprake van een relatiebreuk of verlies van werk of een andere situatie, verminderd kunnen traplopen. Daardoor moeten mensen. Dat zijn nou geen situaties waar men vrolijk van wordt. Volgens het eerlijkheidsprincipe van de wachtlijst lost het niks op. Daarnaast ontstaat er weer willekeur, wat je vroeger ook had bij het gemeentelijk woningbedrijf. Als je vroeger de burgemeester of wethouder goed kende dan had je eerder een woning dan anderen en dat is bij de corporaties anders geregeld. Dus daar zit een bepaald principe achter dat heel transparant is, ik vind de toewijzing nu totaal niet transparant. Zowel bij de belegger niet als bij de gemeente Assen. Absoluut niet. **Marije:** zijn jullie daar wettelijk aan gebonden om op deze manier toe te wijzen? **Louwdijk:** dat weet ik eigenlijk niet, we doen het gewoon, uit principe. Je weet gewoon hoe het vroeger bij de gemeenten ging. Daar hebben we wat dat betreft wel van geleerd. Er is eigenlijk geen corporatie die geen transparant systeem zijn. Ik denk niet dat we daar wettelijk aan gebonden zijn maar dat we er wel maatschappelijk aan gebonden zijn om dat te doen, maar dat is bij de gemeente Assen niet zo. Daar zijn de schrijvende gevallen van het spreekuur die hebben daar voorrang gekregen. Terwijl er misschien tien andere die al een jaar wachten waren geweest. Dus willekeur!

**☒ Eerst markt dan corporaties dan gemeenten, apparaat markt en gemeente niet toegerust op realiseren van sociale huurwoningen, willekeur bij toewijzing van sociale huurwoningen van de gemeente Assen**

- *Uit het gesprek met de projectleider van de gemeente Assen is duidelijk geworden dat er weinig onderzoek gedaan is naar alternatieven. Vindt u dat de gemeente voor wat betreft het realiseren van sociale huurwoningen met gemeentelijke financiering onderzoek had moeten doen naar mogelijke alternatieven? Wat zouden mogelijke alternatieven kunnen zijn en zou Woonconcept hier een rol in gespeeld kunnen hebben?*

**Louwdijk:** eerst kijken bij de woningcorporatie en heeft de woningcorporatie in het gebied daar geen mogelijkheden. Ik vind trouwens wel dat woningcorporaties dat aantoonbaar moeten maken. Dat ze via een rapport moeten aantonen dat ze geen budget hebben om in dat gat te springen. Dat is natuurlijk wel een gemiste kans.

**☒ Woningcorporaties moeten doormiddel van rapport inzicht geven in investeringscapaciteit**

## 2. Toezicht

- *Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de ‘dubbele pet’ problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Hoe kijkt u hier tegenaan?*

**Louwdijk:** dat kan een probleem vormen. Hoe en wat de impact daarvan is weet ik niet, maar het kan een risico vormen. Wie ziet erop toe dat ze de juiste dingen doen? Niemand denk ik. Dat kan een risico vormen. Nu gaat de gemeente natuurlijk wel, dat is wel een solide partij, ik neem ook aan dat ze dat volgens een bepaald principe gaan doen en dat ze dat ook goed doen. Het is risico is niet zo groot, maar kan er wel zijn. Ik vind eigenlijk zodra zo'n initiatief er is en er is ruimte voor een woningcorporatie om zo'n initiatief over te nemen dan moeten ze niet aarzelen om dat

te doen. Eigenlijk vind ik dat Actium de woning over moet nemen. Tenminste nu, de impact was van de verhuurderheffing was destijds niet te voorzien. Op dat moment was het even heel erg ondoorzichtig en moest dat eerst allemaal worden uitgerekend. Op dit moment is dat voor corporaties wel weer inzichtelijk en wat betekent dat voor de investeringsmogelijkheden op de lange termijn.

**☒ Mogelijk ‘dubbele pet’ risico, gemeente is solide partij, corporaties moeten initiatieven overnemen zodra mogelijk**

- *De literatuur geeft aan dat corporaties soms moeilijk te controleren zijn door de grote afstand tussen de corporatie en de toezichthouder. Denkt u dat dit probleem groter of minder groot is bij het gemeentelijk woningbedrijf?*

**Louwdijk:** wij lopen nu over van de controles, sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet actief en er is verscherpt toezicht. Er zijn extra controles geweest en vanuit de Woningwet zitten er echt heel veel controles op. Een kwart van onze werkzaamheden zijn denk ik controlerende taken. Heel veel dingen moeten vastgelegd worden en die moeten we dan delen met de autoriteit woningcorporaties of met onze eigen intern control voor audit of met onze accountant. We hangen aan elkaar van de controles, tot het zieke af zeg maar op dit moment. Er gaat niks aan de autoriteit of accountant voorbij.

**☒ Toezicht corporaties verscherpt**

## 3. Kwaliteit

- *Wat vind u van de kwaliteit van de woningen die de gemeente Assen heeft gerealiseerd?*

**Louwdijk:** ik denk dat de kwaliteit goed is. Prijs/kwaliteit lijkt me ook goed voor een nieuwbouwwoning met drie slaapkamers. Toen ze in aanbouw waren heb ik ze bekeken.

**Prijs/kwaliteit van de woningen van de gemeente Assen is goed**

- *Sluit de kwaliteit en de uitstraling van de gemeentelijke huurwoningen aan bij de prestatieafspraken die er zijn gemaakt tussen Woonconcept en de gemeente Assen?*

**Louwdijk:** we hebben sinds 1 januari het passend toewijzen en deze woningen zitten in een duurdere categorie en die zijn alleen geschikt voor mensen met een hoger inkomen. Terwijl er met name veel druk zit op de goedkopere huurvoorraad, dus wat dat betreft sluiten de woningen daar niet bij aan. Maar goed dat passend toewijzen is pas vanaf dit jaar. Deze woningen dragen niet echt bij aan die doelstelling. Maar dat heeft niet zozeer te maken met de bedrijfstelling an sich, maar dat heeft te maken met dat we nu passend toewijzen. Wellicht had de gemeente er een ander huurprijs op gezet op het moment dat ze passend moesten toewijzen. ~~**Marije:** dat passend toewijzen is dat niet iets dat wettelijk geregeld is voor toegelaten instellingen? Dat geldt dan niet voor gemeenten?~~ **Louwdijk:** jawel, gemeenten moeten dat ook doen. Woonscan BV die doet dat namelijk voor ze en die moeten die regels ook hanteren. Dat is een dochteronderneming van ons. Dus eigenlijk doen wij dat voor ze.

**Twijfel over de ontwikkeling van het juiste product**

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?*

**Louwdijk:** het moet, corporaties moeten het niet doen. Actium is wel gevraagd maar het mag in principe niet volgens de Woningwet en dat mogen we niet doen. Dan moet je al naar een commercieel bedrijf toe er was gewoon geen alternatief. En wat ik ervan vind, is dat het willekeur is in het toewijzen. Dat vind ik echt een nadeel ervan. Het mooiste zou zijn als Actium het zou mogen doen, dan had je kunnen aansluiten bij de wachtlijst van Actium en dan had je de woningzoekende in Assen kunnen helpen. Die doelstelling is niet gelukt, daar doe je het uiteindelijk voor. ~~**Marije:** maar Actium is wel gevraagd om een offerte in te dienen, was de gemeente dan niet op de hoogte dat Actium dat niet mocht doen? **Louwdijk:** nou, ten tijde van de aanvraag van de offerte speelde net de Woningwet en de inhoud werd toen net bekend. Het was net in die tijd, mogen we het nu wel of niet. Ten tijde van de gunning van de offerte was wel duidelijk dat we het niet mochten en daarnaast is het heel erg onhandig. Het systeem is niet ingericht of het uitvoeren van werkzaamheden voor derden, dan komen ze bij ons gewoon als eigen woningen in het systeem. Ze moeten Actium gewoon vragen om de woningen over te nemen, wat mij betreft.~~

**Geen alternatieve beheermogelijkheid, willekeur nadeel van Woonscan BV**

- *Ik heb van de heer van der Duim, projectleider bij de gemeente Assen vernomen dat jullie ook gevraagd zijn om het beheer van de woningen te verzorgen maar dat jullie per eenheid duurder zijn dan Woonscan BV. Waar zou dat aan kunnen liggen?*

**Louwdijk:** Woonscan BV kan dat gewoon goedkoper, dat systeem is daarop ingericht. Dat is bij Actium niet zo, dan moet je het eraast doen en dat vergt gewoon heel veel tijd.



Daar moet je gewoon een apart systeem voor ontwikkelen. Het is ook geen kernactiviteit en de minister zegt dat wat geen kernactiviteit is moet worden uitgebannen. Woonscan BV heeft zo'n systeem, die doen dan voor derden.

**Commercieel vastgoedbeheerbedrijf heeft passender systeem**

#### 5. Expertise

- *Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?*

**Louwdijk:** nee, dat denk ik niet. Verhuren is een vak. Waar het met name op mis gaat is mutaties, onduidelijk wat mensen en niet mogen, aanpassingen in woningen. Ze hebben daarop geen beleid en mensen zullen dan gewoon maar wat doen. Servicekosten hebben ze ook echt geen verstand van. Ze zullen huurcommissie zaken krijgen als mensen het ergens niet mee eens zijn en daar hebben mensen ook geen verstand van. Op zich wat de gemeente Assen doet, om de verhuur weg te zetten bij de partij die daar wel verstand van heeft. Op zich is het een goede keus om dat bij een Woonscan BV te doen omdat zij die expertise hebben. ~~Ze hebben ook eerst gekeken of een makelaar dat voor hun konden doen. Alleen een makelaar heeft maar een belang en dat is z'n commissie, wat haal ik ertussen uit.~~ Die hebben ook geen verstand van servicekosten, mutaties, die zullen ook niet gaan begeleiden bij mutaties. Ze zullen geen informatie verstrekken wat een klant wel of niet in een woning mag aanpassen, wat wel of niet is toegestaan. Ze hebben ook geen systeem om dat vast te leggen, daar zijn ze niet op ingericht.

**Expertise niet voldoende aanwezig bij gemeenten, beheer wegzetten bij commerciële partij is goede oplossing**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Louwdijk:** ik zie dat niet. ~~Ze kunnen nog beter zeggen we geven een zak met geld aan de woningcorporaties. Marije: zit je dan niet met staatssteun? Louwdijk: dat weet ik niet, in principe is het zo dat als wij woningen realiseren dan staat de bank Nederlandse Gemeenten garant. Dan moet het vast mogelijk zijn via een slimme constructie, als die bank voor allebei onze bank is, om dan te zeggen van corporatie jullie hebben het moeilijk maar wij hebben geld, gaan jullie nu doen met ons geld wat wij eigenlijk niet moeten willen. Help dan je corporaties in je werkgebied zou ik zeggen om dingen mogelijk te maken.~~ In de basis moeten corporaties het gewoon oppakken als er echt behoefte is en ze dat aantoonbaar kunnen maken. Ik vind ook dat de gemeente de corporatie daarop aan moet kunnen spreken.

**Geen kerntaak van gemeenten**

#### Wenselijkheid/effectiviteit

- *Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?*

**Louwdijk:** Ik ben gewoon niet zo'n fan van het gemeentelijk woningbedrijf. Ik vind het een beetje een cowboyactie. Ik snap het wel tegen het licht van die tijd maar als er iets meer overleg was geweest met de corporaties dan was dit waarschijnlijk niet nodig geweest. Het is natuurlijk ook een manier voor de gemeente om te laten zien dat ze heel slagvaardig zijn, het is natuurlijk ook een marketingverhaal. Ik denk dat gemeenten dat niet moeten doen. Ik denk dat corporaties in dat gat moeten springen als ze dat kunnen. Dan moet het natuurlijk wel aantoonbaar wel nodig zijn er moet wel druk zijn op de woningmarkt.

Wanneer je iedereen gaat vragen wil je verhuizen, dan wil iedereen natuurlijk verhuizen. ~~Het liefst een vrijstaande woning met een grote tuin.~~ Ik vind 2-3 jaar wachttijd ook heel acceptabel. Het gevaar kan ontstaan doordat politiek ongeveer 4 jaar vooruitkijkt, de lange termijnvisie is voor hun wat minder. ~~Wij kijken, op dit moment hebben we bijvoorbeeld een startersvraag, maar dan moet je wel kijken of die hier ook gaan blijven en zetten we daar ook een woning voor neer voor 50 jaar. Wij kijken of de markt gaat groeien of blijft ie gelijk of gaat ie krimpen?~~ Wij kijken meer op langere termijn dan de politiek. De politiek denkt het gaat over het hier en nu en ik moet nu laten zijn wat ik waard ben, maar die woning staat er voor 50 tot 70 jaar. Het is soms een beetje korte termijn politiek. Het moet wel echt aantoonbaar gemaakt kunnen worden dat er ook echt op de lange termijn behoefte is. Er moet ook niet een te ontspannen woningmarkt komen, dan krijg je wellicht leegstand. Dan holt de leefbaarheid achteruit, dan staan er woning leeg, daar wordt dan niet meer voor gezorgd. Uiteindelijk heeft de gemeente daar ook geen behoefte aan. Die worden daar dan ook op aangesproken. Dus er moet wel sprake zijn van echt behoefte en ook op de lange termijn. ~~Je kunt de woningen nu goed vullen maar hoe is dat over 10 jaar in Assen, Meppel of Hoogeveen.~~ Daar moet meer onderzoek aan vooraf. Ik vind het echt niet wenselijk.

**Niet wenselijk, lange termijnvisie belangrijk, politiek meer gericht op kortetermijnvisie**

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Louwdijk:** ik vind het ook echt niet effectief. Mijn grootste ergenis zit in de toewijzing en de willekeur. Dan krijg je

inderdaad wat je vroeger ook had, vriendjespolitiek. ~~Wie het hardste piept krijg het eerste een woning.~~

**Niet effectief, willekeur is grootste probleem**

- *Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?*

**Louwdijk:** ik zou het niet doen nee. Probeer dan een constructie te bedenken waarin iets met een geldstroom gebeurt.

**Geen aanbeveling bij andere gemeenten**

- *Wat zou u ervan vinden als de gemeente Assen in de toekomst nog meer woningen gaat bouwen?*

**Louwdijk:** zou ik maar niet doen als ik de gemeente was. Ik zou als gemeenteraad niet nog een keer toestemming geven, dat zou ik niet doen. Ik zou goed overleg voeren met Actium, ook over de huidige woningen. Kijken of ze toch bereid zijn om de woningen over te nemen. Daar zou ik mijn energie in steken. Ook wanneer een woning gaat muteren deze over laten nemen door Actium. ~~Als er echt aantoonbare behoefte is dan zou ik Actium vragen maar er gebeurt ook al heel veel in Assen.~~ De vraag is ook of het nog nodig is, dat moet je echt eerst onderzoeken. De kortetermijnvisie en de lange termijnvisie moet je echt goed overleggen.

**Gemeente Assen moet geen tweede ontwikkeling uitvoeren**

*Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Louwdijk:** nee, geloof het niet.

*Bijlage 18: Topiclijst interview Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)*

*Introductie*

- Wat is uw functie bij de VNG en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?
- Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. In hoeverre houdt de VNG deze ontwikkeling in de gaten?
- De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?
- Heeft de gemeente Assen bij de VNG advies gevraagd omtrent deze ontwikkelingen of zijn jullie op een andere manier betrokken bij de plannen?

*Inhoudelijke vragen*

1. Financiën

- Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?
- Hebben gemeenten alternatieve mogelijkheden om de sociale huursector een impuls te geven?

2. Toezicht

- Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Kan dit bij toekomstige gemeentelijke woningbedrijven ook een risico vormen? (Bijvoorbeeld bij de gemeente Assen)

- Is het toezicht op gemeentelijke woningbedrijven vastgelegd in een wettelijk kader?

3. Kwaliteit

- De gemeente Assen heeft ingezet op zeer duurzame woningen. De huurprijs ligt hierdoor rond de liberalisatiegrens. Vindt u inzetten op duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?
- Wanneer meer gemeenten overgaan op het bouwen van sociale huurwoningen moeten zij dan aansluiten bij de prestatieafspraken die er gemaakt zijn tussen de gemeente en de corporatie?
- Ondervindt u op sommige momenten strijd tussen de belangen op het gebied van de volkshuisvesting bij het Rijk, gemeenten en woningcorporaties?

4. Beheer/ Exploitatie

- Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?
- Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen. Waren er voor de gemeente alternatieven geweest voor wat betreft het beheer van de woningen?

5. Expertise

- Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?
- In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?

### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?
- Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?
- Wat zou u ervan vinden als de gemeente Assen in de toekomst nog meer woningen gaat bouwen?

### *Afsluiting*

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

### *Bijlage 19: Transcriptie VNG*

Interview op 21 april 2016 met Guust Linders. Coördinerend Senior Wonen bij VNG in Den Haag.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

#### *Introductie*

- *Wat is uw functie bij de VNG en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Linders:** officieel ben ik coördinerend senior wonen. Ik bemoei me met alles wat te maken heeft met de woningmarkt, het wonen van mensen. Daarbij met name de relatie gemeenten en woningcorporaties en een hele nieuwe Woningwet vorig jaar. Wat ook buitengewoon actueel is is de huisvesting van vergunninghouders, daar zijn wij natuurlijk volop mee bezig.

**☒ Coördinerend Senior Wonen, werkzaam in alles wat met de woningmarkt te maken heeft**

- *Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. In hoeverre houdt de VNG deze ontwikkeling in de gaten?*

**Linders:** ja, dat is natuurlijk een praktische discussie bij de gemeente en een politieke discussie in Den Haag. Om met de laatste te beginnen, de minister zegt er zijn 2,4 miljoen huishoudens die worden gehuisvest in sociale huur. Als wij naar de doelgroep definitie kijken dan hebben we eigenlijk aan 1,9 miljoen genoeg, dus er zijn te veel sociale huurwoningen want al die scheefwonende mensen blijven maar zitten. Dat kan eigenlijk niet zo langer. Wij hebben een

andere definitie van de doelgroep, in die zin zeggen wij, er is geen overschot aan sociale huurwoningen. Er zijn natuurlijk een hoop mensen die in een sociale huurwoning zitten die een redelijk inkomen hebben maar die hoeven echt niet bij de bank aan te kloppen voor een hypotheek, die krijgen ze gewoon niet. Die kunnen die overstap naar koop, als ze het zouden willen, kunnen ze dat niet maken. Wat we aan de andere kant zien is dat er wel tekorten gaan ontstaan. Nu natuurlijk, maar dat is natuurlijk een tijdelijke hick-up met de toestroom van vergunninghouders. ~~Er zijn er vorig jaar 58.000 binnengekomen, die moeten allemaal een woning hebben en er staat geen 58.000 woningen leeg. Dat is namelijk gewoon een halve, middelgrote stad.~~ Dus daar zitten we zwaar in de druk om te kijken hoe we dat samen met corporaties kunnen oplossen. Maar je ziet ook op andere fronten een druk op die voorraad ontstaan. We hebben natuurlijk net een forse crisis achter de rug, daar beginnen we langzaam uit te krabbelen maar er zijn een heleboel mensen in inkomen achteruitgegaan. Die zitten mogelijk al in sociale huur of die willen er graag in. Dat is een tweede effect wat je op dit moment ziet. Het derde is eigenlijk dat er toch ook wel vanuit het sociaal domein met de decentralisaties, een aantal wijzigingen in wetgeving zijn doorgevoerd die ook zijn effect hebben op het wonen. Er wordt veel meer ingezet op extramuralisatie van de zorg in al z'n categorieën. ~~Met andere woorden die mensen moeten lange thuis wonen en die wonen soms in sociale huurwoningen dus die blijven daar. Die woningen moeten aangepast worden aan ouderen of gehandicapten, dus daar komt extra druk. De voorheen ABBZ geïdentificeerde mensen, licht verstandelijke gehandicapten, mensen die niet volledig regie hebben over hun eigen leven. Die moeten eigenlijk ook van gemeentewege onderdak krijgen.~~ Geheel

formeel misschien, formeel-juridisch licht daar niet een keiharde taak in alle situaties, maar als jij een zwaar dementerende oudere hebt waar niet goed voor gezorgd wordt. Dan wijst iedereen naar de wethouder of burgemeester, waarom wordt die niet opgevangen. Dus je ziet een aantal doelgroepen waar het gaat over mensen die allemaal problemen hebben met hun regie over hun eigen leven. Dat is een heel breed pallet, die moeten ergens gehuisvest worden. Maar die kunnen niet meer in een bejaardentehuis, want dat wordt allemaal afgebroken, die kunnen ook niet meer in allerlei vormen van beschermd wonen. Daar moet iets voor geregeld worden. Met name die doelgroep die gaat wel groeien. Daarnaast heb je de vergrijzing op zich. Over een jaar of 20 dan hebben we ongeveer 2,6 miljoen mensen van 75 jaar en ouder. Die mensen willen ook eigenlijk allemaal een huurwoning, niet alleen vanuit een inkomenspositie, maar die willen niet op hun 69 nog een keer de raamkozijnen vervangen. Dus er komt een behoorlijke druk op die sociale voorraad. Dat is de ene kant van het spectrum en wat je ziet aan de andere kant van het spectrum, is dat de investeringscapaciteit van de woningcorporaties die is niet altijd even rooskleurig. Dat gaat ook wel met pieken en dalen maar 'grosso modo' blijft dat wel een punt van aandacht. Men zit nu wel weer in de lift, ietsje, maar dat is per corporaties en per stad wel verschillend. Niet alle maatschappelijke opgaven die er liggen kan een corporatie accommoderen. Niet alleen meer behouden voor die doelgroep, inzetten op energiebesparing, op wonen en zorg, leefbaarheid, herstructurering van de hele voorraad. Die voorraad wordt bijvoorbeeld steeds ouder. ~~Daar kun je niet mee doorgaan, op een gegeven moment komt die klap wanneer de boel bijna ik elkaar stort.~~ Dan moet je fors investeren in onderhoud en renovatie. Als je al

die opgaven bij elkaar optelt dan, ik kijk dan ook met een schuin oog naar een verhuurderheffing die 1,7 miljard eruit haalt, dan is dat toch geen rooskeurig plaatje. Dat is allemaal nog wel te doen nu de rente op 2% staat maar als het over 2 of 3 weer helemaal goed gaat met de economie en de rente gaat naar 5% op een vastgoedportefeuille van circa 80 miljard euro. Elk procentje meer, die lening moet elke keer weer om de paar jaar vernieuwd worden, daar ga je al. Daar zit aan alle kanten druk op.

**☒ Kabinet ziet overschot van sociale huurwoningen, gemeenten zien tekorten aan sociale huurwoningen door crisis/extramularisatie/vergrijzing, investeringscapaciteit van corporaties is nog niet overal rooskleurig**

- *De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?*

**Linders:** prima. Als de gemeente iets doet, dan zeggen wij altijd 'voor'. Maar staat ook in de wet, artikel 75 van de Woningwet. De corporatie is de bouwheer van de gemeente, dat zeggen wij altijd. Die zijn daarvoor in het leven geroepen. Die moeten het doen en die kunnen dat ook het best en ze doen het ook graag en goed. Maar er kunnen zich situaties voordoen, bijvoorbeeld nu met die huisvesting van vergunninghouders. Sommige corporaties kunnen ze dan in hun reguliere voorraad er wel in prutsen maar als dat te weinig is en er moet een basisschool worden verbouwd op die mensen te huisvesten. Dan kan de gemeente dat bijvoorbeeld regelen en dan kan de corporatie dat later overnemen op het moment dat ze het er nu niet bij kunnen hebben. Dan is er geen Minister van Wonen die op dit moment zegt van dat mag niet. Terwijl de wethouder in

Assen die kreeg een paar jaar geleden het meteen op z'n brood van de Minister van Wonen. Dat is een beetje raar. Dus het kan wel en het mag. Het is natuurlijk beter als de corporatie het doet, dat is voor de gemeente ook veruit het makkelijkst. Aan de andere kant als een gemeentebestuur op zo'n manier problemen kan oplossen, why not?

**☒ Realiseren sociale huurwoningen door gemeenten is prima, het is beter en gemakkelijker wanneer corporaties voorzien in voldoende sociale huurwoningen**

- *Heeft de gemeente Assen bij de VNG advies gevraagd omtrent deze ontwikkelingen of zijn jullie op een andere manier betrokken bij de plannen?*

**Linders:** nee, bij Assen niet. Die hebben dat gewoon zelf opgepakt. We volgen het allemaal wel. Als er een keer problemen zijn dan worden we wel gebeld. De wethouder van Assen zit bij ons in de commissie. ~~Wij zijn een vereniging, dus wij hebben een verenigingsstructuur, dus ook wel een commissie Ruimte&Wonen waar een stuk of vijf burgemeesters en wethouders in zitten om het hele reilen en zeilen door te spreken.~~ We wisten wel dat ze daarmee bezig waren.

**☒ VNG niet betrokken bij ontwikkeling in Assen**

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- *Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Linders:** daar heeft de gemeente natuurlijk te maken met prioriteiten die gesteld moeten worden. Als in Assen wordt

geconstateerd dat het echt niet opschiet en de corporatie kan de komende jaren echt niet leveren door te weinig capaciteit of door andere klussen die ze al oppakken samen met de gemeente. Wanneer de gemeente het gefinancierd krijgt, je moet natuurlijk voor een termijn van 40 jaar kijken, dan kunnen ze daar instappen. Het is natuurlijk altijd een keuze, gaan we een bibliotheek vernieuwen, huizen bouwen, de straat poetsen of het groenbeheer. Daar gaat dit natuurlijk gewoon in mee. In die zin wil je het natuurlijk gewoon door de corporatie laten doen. Dan wordt het betaald door een ander en dan kun je je eigen portemonnee aan iets anders besteden. ~~Wanneer ze zien dat hun kindertjes al heel lang op de wachtlijst staan dan is de keuze natuurlijk wel snel gemaakt. Dan kunnen ze natuurlijk wel kijken of ze een rijtje huizen neer kunnen zetten.~~

**☒ Gemeenten moeten prioriteiten stellen**

- *Hebben gemeenten alternatieve mogelijkheden om de sociale huursector een impuls te geven?*

**Linders:** wat er nu aan alternatieven zijn en dat zie je wel opkomen, bijvoorbeeld ook in dat hele dossier vergunningshouders, om te kijken wat heb je hier nog in de stad of in een dorp aan leegstaand vastgoed. Dat kan en dat moet ook een grotere vlucht gaan nemen. Het gaat wat langzamer heb ik het idee omdat het nog een beetje onbekend is bij corporaties. Dat is niet hun core-business, die zijn van het rijtjes sociale huurwoningen of een appartementencomplex bouwen. Niet het ombouwen van een voormalige basisschool of iets dergelijk. Ik denk dat daar wel muziek in zit omdat je dan ook kunt kijken naar nieuwe concepten van bouwen en wonen. ~~We hebben natuurlijk in toenemende mate te maken met huishouders van 1 persoon, daar hoeft je helemaal geen eengezinswoningen in een rijtje~~

voor neer te zetten. Daar kun je ook een hele mooie studie van maken van 45 m<sup>2</sup> met alles erop en eraan en in een complex. Dat kan ook heel interessant zijn voor alleenstaande ouders, ouderen, studenten en jongeren. Dat soort concepten daar mag wel meer aandacht voor komen omdat te kijken of daar muziek in zit, maar dat is niet altijd makkelijk. Bij een basisschool is het vaak handig omdat het eigendom vaak bij de gemeenten ligt, bij maatschappelijk vastgoed dus oude peuterspeelzalen en dergelijke ook nog, het wordt ingewikkeld bij bijvoorbeeld de kantoren. Dat eigendom is in handen van de belegger of een ontwikkelaar. Dan wordt het financieel vaak veel onaantrekkelijker. Kennelijk is het belastingtechnisch voor een eigenaar van een leegstand kantoor helemaal niet zo aantrekkelijk om de boel leeg te laten staan. Dan kun je het als een verliesgevende post op je balans houden, dat scheelt in de belasting. Je ziet in de praktijk vaak ook dat als de gemeente zegt tegen zo'n belegger, wij willen wel iets met jullie kantoor, wij vinden een leegstaand pand midden in de wijk niet mooi. Dan zegt zo'n belegger leuk, maar die vraagt dan wel de jaekpot. Dan kan het financieel vaak helemaal niet uit. Daar zitten nog wel wat haken en ogen aan. Naar mijn overtuiging kan er wel veel meer als je goed je ogen de kost geeft als je door de stad fietst, dan zie je toch heel vaak ook die oude welzijnsvoorzieningen met een bezettingsgraad van 10 procent. Daar mag je ook wel een keer naar kijken, kun je dat niet slimmer doen? Die staan vaak op leuke plekken, kantoren staan vaak op een troosteloos industrieterrein daar wil je als hippe student ook niet gaan zitten. Het 'omkratten' van maatschappelijk vastgoed, dat proberen we nu ook met die huisvesting van vergunninghouders, dat proberen we nu wel een boost te geven. Als daar wat meer schapen over de dam zijn en er is wat meer ervaring, die ook goed gedeeld

wordt dan begint dat hopelijk iets beter te lopen. Ik weet niet of dat in Assen aan de orde was, dat kan ik niet beoordelen. **Marije:** was het ook mogelijk geweest om dat geld aan corporaties te 'geven'? **Linders:** je kunt de grond tegen een sociale grondprijs verkopen aan de woningcorporatie, als je dat om niets zou doen dan is er sprake van staatssteun. Als dat niet op grote bedragen gaat, dan kun je volstaan met een melding richting Europa. Daar zitten wel wat juridische haken en ogen aan, maar het kan wel.

**☒ Transformeren bestaande bouw of verkopen bouwgrond tegen sociale grondprijs waren mogelijke alternatieven geweest**

## 2. Toezicht

- *Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Kan dit bij toekomstige gemeentelijke woningbedrijven ook een risico vormen? (Bijvoorbeeld bij de gemeente Assen)*

**Linders:** kijk, het gemeentelijk woningbedrijf in die vier situaties is geen toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Dus ze vallen niet onder het toezicht vanuit de autoriteit woningcorporaties. Daar zullen die gemeenten buitengewoon blij mee zijn, dat levert voor de woningcorporaties een enorme administratieve rompslomp op. Alles wat ze doen wordt geregistreerd, moet verantwoord worden. Aan alle kanten wordt het bekeken. Dus dat scheelt bij de gemeenten. Nou heeft de gemeente natuurlijk ook binnen z'n gemeentelijke organisatie ook allerlei wetten en verplichtingen ook op het financiële vlak. Voordat het derivatengedoe binnen de woningcorporaties werd verboden was dat bij gemeenten al lang het geval. Dus ook die



gemeenten hebben te maken met allerlei checks and balances, begrotingsvoorschriften, weet ik allemaal wat. Ze zijn natuurlijk democratisch gelegitimeerd, ze worden in die zin door de raad gewoon goed gecontroleerd. ~~Als er een gemeentebestuur met z'n gemeentelijk woningbedrijf iets raars gaat lopen rommelen dan kost dat de wethouder z'n kop.~~ Formeel is er geen toezicht, maar ze zitten natuurlijk zo ingebed in de gemeentelijke regelgeving dat ze op dat punt ook gewoon netjes moeten blijven. De echte excessen die we hebben gezien in de corporatieswereld dat kan de wethouders zich natuurlijk nooit permitteren. Het is geen nadeel dat er geen toezicht is op het gemeentelijk woningbedrijf, nee. Om er nu nog mee te starten heel massaal zou natuurlijk gewoon heel raar zijn, dan kunnen we beter met z'n allen inzetten op een betere relatie en sterkere positie van de woningcorporatie en een goede relatie met de woningcorporatie. Daar voorziet nu eigenlijk de Woningwet van 2015 wel in. Waarin de gemeente toch anders gepositioneerd en ook wat steviger gepositioneerd is ten opzichte van de corporaties. Daar zijn we op zich wel blij mee. Dat is wel iets wat zich natuurlijk nog echt moet ontwikkelen. Dat zit ook in de hoofden van mensen maar daar zit wel muziek in. Wat natuurlijk heel belangrijk is en blijft is dat het werkerrein van die corporaties dat dat redelijk breed moet zijn. Boten kopen dat doen we niet meer, maar inzetten op leefbaarheid samen met het WMO-team van de gemeenten, heel graag. Zorg samen voor veiligheid in de wijk, zorg ervoor dat het schoon is, kijken naar maatschappelijk vastgoed kan de corporatie dat niet in beheer nemen, dat soort zaken daar willen we heel graag zaken mee over doen met de corporaties. Die moet dat dan qua werkgebied in de wet en qua financiering wel kunnen trekken. Dat is iets dat wel onder druk staat.

**☒ Sociale woningbouw door gemeenten is prima, gemeenten zijn ingebed in gemeentelijke regelgeving, inzetten op betere en sterkere positie woningcorporatie en sterkere relatie met gemeenten, werkgebied in de wet en financiering van de corporatie staan onder druk**

- *Is het toezicht op gemeentelijke woningbedrijven vastgelegd in een wettelijk kader?*  
**Linders:** in de wet staat nu dat als de gemeente vindt dat dat nodig is en ze kunnen aantonen dat de corporatie dat niet op zich kan nemen dan kunnen ze dat doen. Ik denk dat dat ruim genoeg geformuleerd is om mee aan de slag te gaan. Het kan wel. Daarbij kan de gemeente natuurlijk ook wat nieuwe vormen 'aannemen', je kunt natuurlijk gewoon de eerste tien sociale huurwoningen neerzetten en bij mutatie die panden in de verkoop zetten. ~~Dat je voor de tijdelijk hijk iets organiseert.~~ Je kunt ook naar een jaar of wat al het vastgoed overdragen aan de corporaties tegen een bepaalde prijs, dat mag allemaal ook. Dat je zoals in Assen is gebeurd, wel even wat meters maakt en wat toevoegt aan de voorraad. Die flexibiliteit, daarvan kan ik me voorstellen dat gemeentebesturen het weleens vaker zullen doen. Misschien ook voor de specifieke doelgroepen. Op het moment dat je vormen van beschermd wonen niet meer op de goede hoogte hebt omdat de corporatie dat niet kan faciliteren dan koopt het gemeentebestuur maar ergens een pand aan en knappen het op en na een paar jaar kunnen ze het overdoen naar de corporatie. Dat zou zomaar kunnen gebeuren. Dat zie je nu al bij de vergunninghouders, er zijn een heleboel gemeenten die kopen gewoon panden aan of die hebben nog vastgoed ergens staan. Die gaan dat gewoon zelf regelen, dat doen we gewoon helemaal zelf en het beheer zetten we uit bij een

bedrijf. Op termijn kan het dan naar een corporatie doen, want ze zijn er eigenlijk niet van maar gebeurd wel. Die mensen moet je nu wel even met urgentie huisvesten, dat gaat straks natuurlijk ook gebeuren voor allerlei specifieke doelgroepen. Daarvan zegt de gemeenteraad straks natuurlijk ook, wethouder je regelt het maar. Als corporaties het niet doen of de projectontwikkelaar het niet doet, dan doe het zelf maar. ~~Links of rechts die mensen moeten van de straat.~~ Het zou best kunnen dat Assen niet de enige is.

**☒ Gemeentelijk woningbedrijf mag opgestart worden volgens de wet, mogelijk meer sociale woningbouw door gemeenten voor specifieke doelgroepen**

### 3. Kwaliteit

- *De gemeente Assen heeft ingezet op zeer duurzame woningen. De huurprijs ligt hierdoor rond de liberalisatiegrens. Vindt u inzetten op duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?*

**Linders:** je kunt je het niet meer permitteren, in de wet in regelgeving wordt dat ook steeds strakker aangeschroefd om hele bezit duurzamer te krijgen. Ook in de sfeer van duurzaamheid en de o-op-de-meter-woning, daar wordt wel heel erg op ingezet. Alles wat je nu nieuw bouwt dat moet moet gewoon 'state of the art' zijn, vanuit de regelgeving is dat al vastgelegd. Er zijn ook ontwikkelaars die zeggen we gaan nog een stuk verder dan de regelgeving aan eisen stelt, ik ga een woning bouwen dat energie opwekt. Je ziet natuurlijk ook qua lasten voor huurders dat het heel interessant kan zijn om iets met je energie te doen. Die woonlasten, niet alleen de huur, maar de woonlasten zijn heel belangrijk. Als je je woongenot kan opschroeven terwijl je woonlasten hetzelfde blijven of naar beneden gaan. Dat is

spekkopen. Over 20 jaar dan weet je niet meer wat er aan nieuwbouweisen zijn, dan zeggen ze van nou, hoe dat in 2016 ging, dat is ouderwets! Je ziet daar natuurlijk heel veel innovatie. Echt complete nieuwe schillen worden er om woning gezet, renovaties in 24 uur.

**☒ Inzetten op duurzaamheid steeds belangrijker, inzetten op lagere woonlasten steeds belangrijker**

- *Wanneer meer gemeenten overgaan op het bouwen van sociale huurwoningen moeten zij dan aansluiten bij de prestatieafspraken die er gemaakt zijn tussen de gemeente en de corporatie?*

**Linders:** je kunt een afspraak maken met je corporaties. Gaan jullie maar investeren in je eigen voorraad, dat is goed voor iedereen. Dan heb je dus minder capaciteit voor nieuwbouw maar dan pakken wij dat wel op. Zo'n afspraak kun je maken. Dat kan.

**☒ Splitsen taken woonopgave in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties is een optie**

- *Merkt u weleens strijd op tussen de belangen op het gebied van de volkshuisvesting bij het Rijk, gemeenten en woningcorporaties?*

**Linders:** ja tuurlijk, tuurlijk is daar strijd. In het zwaarste geval is de cultuur van samenwerking slecht. Dat kan aan de wethouder liggen, al ontken ik dat natuurlijk ten sterkste, alle wethouders van Nederland zijn fantastisch. Dat kan ook aan de corporaties liggen, je ziet daar we een culturomslag die daar gemaakt moeten worden. ~~De corporaties zijn in de de jaren 90 verzelfstandig, toen waren de corporatiedirecteuren gewoon de baas, geheel zelfstandig. Vervolgens door allerlei omstandigheden waren corporaties bijzonder rijk en dat doet iets met een man. Die gaan gek~~

~~doen, sommige.~~ Er is natuurlijk ook een groep corporatiedirecteuren die moeten nu ineens aan de gemeente gaan vragen wat zij het belangrijkste vinden. Dat is wel even een omslag, dienstbaar zijn. Het gros van de directeuren die zegt, kom maar op! Ik doe dat mijn hele leven al, ik ben van de publieke zaak. Daarnaast zijn er een paar die vinden dat een beetje raar, overleg met gemeente en met huurders. Alles op gelijke voet opereren. ~~Daar zijn de excessen maar.~~ Wat natuurlijk het belangrijkste is, er is een budget van 100 en een maatschappelijk opgave van 150. Ga we dan renoveren, de huurders zitten bijvoorbeeld met asbest en tochtige woningen, oude zoi. De corporatie zegt dat kan nog wel een paar jaar aan en de wethouder wil graag ook nieuwbouwen, die heeft elke week allerlei mensen die aan z'n bureau staan die überhaupt geen woning kunnen krijgen. Je kunt je euro maar één keer uitgeven, daar gaat natuurlijk wel de discussie over. Dat is een hele interessante, wat wij hebben gedaan met die Woningwet is eigenlijk drie dingen in de lobby vanuit de gemeente, eerste is de positie van de gemeente stevig neerzetten. Het college en de raad moet z'n beleid kunnen neerzetten en een beroep kunnen doen op de corporatie. Tweede is dat we hebben gezorgd voor een corporatie die redelijk breed nog z'n werk moet kunnen doen. Geen klein blokje sociale huur, maar meer dan dat. Ten derde, echt om de samenwerking te faciliteren is inzetten op transparantie van gegevens. Objectief laten vaststellen door toezichthouden op de investeringscapaciteit van de corporaties. Zodat iedereen op voorhand weet, hoeveel er in de pot zit. Dat wordt niet heel strak verwoord maar dat je wel een beetje weet van elkaar, die corporatie heeft wel wat vlees op z'n botten of het kan bij die corporatie echt niet uit. ~~Dan hoef je daar in ieder geval geen ruzie over te maken, dit is wat eraf kan en meer dan dat niet maar~~

~~minder ook niet.~~ Binnen dat speelveld moeten de partijen nu gaan spelen, dat is natuurlijk buitengewoon interessant hoe dit zich gaat ontwikkelen. Bij een gemeentelijk woningbedrijf, is de gemeente de corporatie en de gemeente is de gemeente, dus die hebben en duaal stelsel.

**☒ Strijd om prestatieafspraken, cultuuromslag voor sommige corporaties, nieuwe Woningwet zet in op stevige positie gemeenten/brede taakopvatting corporaties/transparantie in gegevens**

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?*

**Linders:** er niet echt andere alternatieven meer. Nu in het kader van de huisvesting van vergunninghouders wordt er wel gekeken onder welke omstandigheden de corporaties het wel mag doen. In deze situatie in Assen denk ik dat het niet aan de orde is, ik zou het niet goed weten. ~~Daar zou ik uit moeten vissen. Misschien dat die nieuwe regelgeving daar nu wel een mouw aan past, dat zou je bij Aedes moeten vragen.~~

**☒ Geen alternatieve beheermogelijkheid**

- *Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen. Zou dat een probleem kunnen vormen, bijvoorbeeld bij huurdercommissie zaken?*

**Linders:** nee, ik denk dat zij er met verstand in gestapt zijn en dat de gemeente goed beoordeeld heeft of zij dat kunnen. Zo niet dan wordt het contract ontbonden, als zij niet die prestatie leveren die wordt afgesproken dan kun je naar iets anders op zoek. Het is een zakelijk contract.

☒ **Geen risico's omtrent vastgoedbeheer door commerciële partij**

5. Expertise

- *Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?*

**Linders:** ja, het is geen 'rocket-sciences'. Iedereen kan een huis bouwen en verhuren. Daar moeten we ook niet te ingewikkeld over doen. Natuurlijk kan de gemeente dat. De gemeente bouwt ook scholen en welzijnscentra. Dan moet een rijtje huizen ook wel te doen zijn. Die expertise is er. Er zijn gemeenten die wat kleiner zijn, die zeggen dit soort dingen daar gaan we onze handen niet aan branden. Je kunt het natuurlijk altijd gewoon netjes aanbesteden. Ik zoek een partij die van A tot Z, inclusief de communicatie met omwonenden en de gemeenteraad, die gewoon alles voor me regelt. Het is allemaal in te kopen als het moet.

☒ **Expertise is bij gemeenten aanwezig, expertise is in te kopen**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Linders:** voorop staat dat het een taak voor de corporatie is of voor de commerciële partijen. Er zijn natuurlijk ontwikkelaars die zeggen, laat mij die woning maar neer zetten. Er zijn natuurlijk situaties en dat zie je in veel regio's in Nederland, waar die projectontwikkelaars zeggen hier ga ik helemaal niet zitten. Dat is voor mij helemaal niet interessant. Dat zie je zeker in krimpregio's, echt de niet-courante delen van Nederland dat liggen ze links liggen. Voor een projectontwikkelaar moet het ook een bepaalde schaal hebben. Als er geen marktpartij te vinden is die dat zou willen doen en de corporatie laat het afweten. Mogelijk

omdat er geen capaciteit is of omdat de corporatie zich inzet op andere prioriteiten dan is het heel legitiem dat de gemeente zegt, we mogen bouwen, we hebben nog ruimte en de provincie ligt er ook niet voor dus dan gaan we het gewoon doen. **Marije:** maar dus wel eerst kijken of corporaties het op kunnen vangen, dan marktpartijen en als derde de gemeente? **Linders:** ja, tenzij je tegen de corporaties zegt ga jij maar even de gehele bestaande woningvoorraad naar energielabel B zetten en laat de corporatie maar een aantal andere zaken oppakken. ~~Energie steken in het aanpassingen van alle woningen in verband met de vergrijzing kan ook.~~ Dat bijbouwen van nieuwe woning kan dan door de gemeenten. Dat is een hele legitieme actie.

☒ **Sociale woningbouw door gemeenten is legitieme actie wanneer corporaties het niet op kunnen of willen pakken, splitsen taken woonopgave in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties is een optie**

*Wenselijkheid/effectiviteit*

- *Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?*

**Linders:** ik vind wenselijk niet echt het goede woord maar als het noodzakelijk is of er is gelet op de omstandigheden het wenselijk dat de gemeente dat maakt. Why not? Het mag vanuit de wet bezien en als er woningnood is, dan is dat een probleem dat de gemeente aangaat. ~~Als het de dochter van een gemeenteraadslid op de wachtlijst staat, dan moet je er iets voor regelen. Of als onze ouderen geen onderdak krijgen, dan moet je dat regelen.~~ Als niemand dat doet of kan dan moet je daar toch instappen. Dan kun je hoog of laag springen. Misschien is het wenselijk in de zin van dan is

er weer een extra speler die inzet op het wonen. Dat kan in Assen ook zo zijn dat de projectontwikkelaars zeggen, dat is te ver van m'n bed ik kom daar niet. Als je dan alleen maar zaken moet doen met de corporatie en er is er maar één of twee dan wordt de spoeling wel wat dunner. Dat moet je het op een andere manier gaan regelen.

☒ **Wenselijk is niet helemaal de juiste term, het is wenselijk als er noodzaak is**

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Linders:** denk het wel. Je zult natuurlijk wel een flink bulk moeten bouwen, het moet wel wat zoden aan de dijk zetten. Je moet wel wat massa hebben.

☒ **Mogelijk een effectieve oplossing**

- *Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?*

**Linders:** ik zou eerst gaan praten met marktpartijen. Als die er niet zijn of die zien er geen brood in dan richt je je tot de woningcorporatie. Daarom zitten wij natuurlijk ook te hameren op inzicht in de financiële positie van de woningcorporatie. Sommige corporaties hebben ook wel de neiging om te zeggen dat het niet kan of mag of dat het te moeilijk is. **Marije:** dus zij moeten dat op één of ander manier wel kunnen verantwoorden? **Linders:** ja, wij zij niet de baas over de portemonnee maar we willen wel weten wat ze van ze kunnen verwachten. De gemeentebegroting is ook openbaar. Onder omstandigheden, nogmaals, kan het heel goed zijn dat ze daar instappen. Het heeft natuurlijk alles ook te maken met, wat vind je nu dat je kerntaak is. Er ligt

natuurlijk door allerlei regelgeving wettelijke verplichtingen, zorgplichten, van alles. Je moet je WMO op orde hebben, de bijstand moet op orde, afspraken moeten er gemaakt worden over het onderwijs, noem het allemaal maar op. Daar gaan natuurlijk wel bakken geld in om, dat moet je verdelen. Dan kan je wel als gemeentebestuur zeggen, wij zijn primair niet van het wonen. Daar hebben we de markt voor en de woningcorporaties. Dan komt wonen achteraan. Daarom neemt het vooralsnog geen grote vlucht. Het is geen wettelijke kern, maar het mag. Het mag als een ander het niet doet. Assen heeft z'n WMO en bijstand, alles op orde dus die zeggen we pakken dit er ook nog bij. Ik kan me voorstellen dat je het in die volgorde bekijkt. Een gemeentebestuur die krap bij kas zit, die zal niet snel zeggen we gaan huizen bouwen. Die moet eerst aan het WMO-team werken en de zorg moet worden ingekocht.

☒ **Niet direct aanbevelen aan andere gemeenten, sociale woningbouw door gemeenten is geen wettelijke kern, gemeenten moeten prioriteiten stellen**

*Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Linders:** nee, hebben alles gehad denk ik. Het is ook niet iets heel groots. Assen bouwt 30 woningen, lekker belangrijk, prima. Tuurlijk is dat geen kerntaak van de gemeente en dat wordt ongetwijfeld over een paar jaar wel ergens ondergebracht. In die zin kan het voor gemeenten wel interessant zijn, dat ze gewoon dit op hun netvlies pakken, met die corporatie en de markt schiet het niet op. Als je nu checkt bij de provincie van mogen wij wat toestoppen bij de woningvoorraad en je kunt het financieel, waarom doe je het dan zelf niet. Het zo ook voor mening

wethouder kunnen zijn, we gaan het gewoon doen. Als je dat ook kunt koppelen aan je lege basisschool aan de overkant, dan moet je dat gewoon doen. Dat ding staat daar toch maar een beetje weg te rotten midden in de wijk, dat ziet er niet uit. Komt vandalisme op af. Maar dan heb je wel wat extra geld en tijd nodig, dat is dan de afweging of je dat ervoor over hebt.

**☒ Geen kerntaak gemeenten maar interessante ontwikkeling**

- *Heeft u verder nog aanvullingen?*  
**Linders:** ik zou ook even bij het Ministerie van BZK vragen.

## *Bijlage 20: Topiclijst interview Aedes*

### *Introductie*

- Wat is uw functie bij de Aedes en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?
- Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. Hoe kijkt Aedes aan tegen deze ontwikkeling?
- De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?
- Zijn jullie destijds op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling? Of hadden jullie hier enige inspraak in willen hebben?

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- Het tekort aan sociale huurwoningen zou onder andere veroorzaakt worden door de beperking van het investeringsbudget van corporaties door verschillende heffingen vanuit het Rijk. Hoe groot is de invloed van deze heffingen op het investeringsbudget van corporaties?
- Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?
- Waren er volgens u alternatieven geweest voor de gemeente om de sociale huursector een impuls te geven?

#### 2. Toezicht

- Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken

over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Gekeken naar deze problematiek vanuit het verleden, hoe kijkt u dan aan tegen deze ontwikkeling?

- Kan dit bij toekomstige gemeentelijke woningbedrijven ook een risico vormen voor de gemeente zelf of voor huurders?
- Wanneer het gemeentelijk woningbedrijf een grote toevlucht krijgt zou het wettelijk kader dan moeten worden aangepast?

#### 3. Kwaliteit

- De gemeente Assen heeft ingezet op zeer duurzame woningen. De huurprijs ligt hierdoor rond de liberalisatiegrens. Vindt u inzetten op duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?
- Wanneer meer gemeenten overgaan op het bouwen van sociale huurwoningen moeten zij dan aansluiten bij de prestatieafspraken die er gemaakt zijn tussen de gemeente en de corporatie?
- Ondervindt u op sommige momenten strijd tussen de belangen op het gebied van de volkshuisvesting bij het Rijk, gemeenten en woningcorporaties?

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?
- Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen. Waren er voor de gemeente alternatieven geweest voor wat betreft het beheer van de woningen?

## 5. Expertise

- Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?
- In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?

### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?
- Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?
- Wat zou u ervan vinden als de gemeente Assen in de toekomst nog meer woningen gaat bouwen?

### *Afsluiting*

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?



## *Bijlage 21: Transcriptie Aedes*

Interview op 25 april 2016 met Anne-Marie Frissen, belangenbehartiger Groningen, Drenthe, Friesland en Rob Ravestein, belangenbehartiger woningmarkt bij Aedes in Den Haag.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

### *Introductie*

- *Wat is uw functie bij de Aedes en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Frissen:** Aedes is een branchevereniging, dus wij zijn een vereniging en wij hebben leden. Woningcorporaties kunnen lid van ons worden en de meeste woningcorporaties zijn ook lid van ons. Ik geloof dat als je alle leden bij elkaar optelt dan hebben we ongeveer 95% van al het vastgoed dat door corporaties wordt beheerd is lid van ons en dat is om en nabij 350 woningcorporaties in totaal. Daarvan zijn 330 lid bij Aedes. We vinden wel dat we met gezag iets kunnen zeggen over onze sector. We kunnen ook wel richting het departement redelijk ons standpunt vertegenwoordigen. ~~De werken ongeveer 70 mensen bij Aedes en we hebben twee ondersteunende takken, een communicatie en bedrijfsvoering afdeling.~~ Qua primaire procestakken, dat is ons ledenverenigingszaken tak en onze belangenbehartiger publieke zaken tak. Bij die laatste werken Rob en ik en wij zijn belangenbehartigers. Ik ben zoals je weet voor het noorden belangenbehartiger. Wat ik doe is, ik loop daar rond en ik hoor wat er gebeurt en ik vraag ook aan leden: spelen hier problemen die ik mee moet nemen naar Den Haag? Ik moet dat hier voor het voetlicht brengen in zowel de politiek als bij Aedes zelf. ~~Wat je bijvoorbeeld ziet,~~

~~aardbevingsproblematiek, het raakt wel een beperkt aantal leden dus dan moet je als Aedes gaan kijken wat we er precies mee gaan doen.~~ Wat voor wel de hele regio geldt is krimp en bevolkingsdaling. Dat zijn wel onderwerpen waar ik me ook echt mee bezig houdt. Rob is belangenbehartiger voor de Noordwest vleugel, Noord-Holland, Flevoland en Utrecht. Hij heeft hele andere partijen, daar is wel beperkt krimp in Noord-Holland maar dat zijn met name groeiregio's. Dat zijn dus hele andere problematieken. Jij weet waarschijnlijk ook als geen ander dat je geen wachttijden hebt in het Noorden. Als je een woning wil dan krijg je 9 van de 10 keer wel de woning die je wil, binnen een afzienbare tijd. De stad Groningen is dan wel een beetje anders. Wij zijn eigenlijk een lobbyorganisatie, wij spreken met ministeries maar om de belangen van onze leden te behartigen. ~~Je kunt ons vergelijken met de ANWB, tot op zekere hoogte VNG, BOVAG, dat soort organisaties.~~ Mijn werk bestaat er dan ook uit om brieven te sturen naar de Tweede Kamer, om Tweede Kamer leden te vragen: je hebt binnenkort een debat, onze visie op wat daar gezegd moet worden is dit, misschien kun je dat meenemen in het debat? Dat is wat wij hier doen. **Marije:** dus een belangrijke 'Spin in het web' tussen meerdere partijen? **Frissen:** ja en een van mijn onderwerpen is met name de relatie met gemeente en prestatieafspraken.

**☒ Belangenbehartiger van woningcorporaties in Noord-Nederland en Noordwest vleugel, Aedes is lobby-organisatie**

- *Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. Hoe kijkt Aedes aan tegen deze ontwikkeling?*

**Frissen:** ja, we houden het sowieso in de gaten. Tijdens ons congres afgelopen week hebben we de lange termijnvisie aangenomen, daarin stond onder andere de beschikbaarheid aan woningen hoog op de agenda. ~~Daarbij zeggen wij ook, het is goed dat wij uitgedaagd worden door commerciële partijen. Wat je ziet gewoon dat commerciële partijen zich op de sociale huurmarkt begeven.~~ Tegelijkertijd realiseren we ons wel dat we een hele bijzondere sector zijn, ons vermogen is echt bestemd om het maatschappelijk in te zetten. ~~Dat is bij een commerciële verhuur natuurlijk niet noodzakelijkerwijs. Je hebt commerciële verhuurders die doen het wel, maar je hebt ook sommige die gaan gewoon voor winst. Wij vinden wel echt dat wij daarin het verschil maken.~~ Voor ons is beschikbaarheid en betaalbaarheid wel echt hoofdthema's die ook de komende jaren tot 2040 zeker hoog op de agenda staan. Wij hebben ook gezegd wij willen investeren in plaats van belasting betalen. Onze inzet ook richting 2017, richting de politiek is haal die verhuurderheffing weg. Laat ons niet gewoon belastingbetalingen, we spekken de staatskas met vier maanden huur per woning door verhuurderheffing maar ook door ongunstige belastingmaatregelen. Wij investeren dat liever in de voorraad, zodat deze op peil blijft en deze beschikbaar is en dat ze goed blijven. Wij zien inderdaad ook dat er op sommige plekken tekorten zijn aan sociale huurwoningen en realiseren we ons wel dat er voor ons een taak ligt. Het wordt ons niet heel makkelijk gemaakt, we hebben een nieuwe Woningwet, we zijn nu nog heel erg bezig met hoe de nieuwe Woningwet werkt.

**☒ Zichtbare tekorten aan sociale huurwoningen in sommige delen van Nederland, liever investeren dan belasting betalen**

- *De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?*

**Frissen:** ik vind het wel interessant. Het punt is volgens mij werkt het systeem wel zo dat je met elkaar in je prestatieafspraken afspraken maakt over wat moet er gebeuren in een stad en wat is je opgave. Dat lijkt me de meest logische manier, je moet als gemeente een goede woonvisie hebben en dat moet worden afgestemd worden met de gemeenteraad. Die is democratisch gelegitimeerd, dus idealiter betrek je daar ook je 'stakeholders' bij, zoals woningcorporaties. ~~Op basis van die woonvisie, gaan de corporaties een bod uitbrengen op die visie. Je weet hoe het systeem werkt.~~ Dat is wel nieuw nu de huurdersorganisaties ook betrokken zijn, het verplichtende karakter dat in de wet is gekomen is anders. Als er een woonvisie is moet je een bod uitbrengen als corporatie. Het lijkt mij dat dat het systeem is waarin je afspraken gaat maken over mogelijke nood. Ik denk dat je moet kijken naar wat is er nodig in je regio. De woningvoorraad moet volgens mij geen politiek speeltje worden of inzet van een wethouder die zegt van: ik wil wat neerzetten. Wat op de loer ligt is dat je straks met woningen zit, die je helemaal niet meer nodig hebt. Ik denk dat corporaties heel goed zicht hebben op de lokale woningmarkt, wat er nodig is en in demografische ontwikkeling. ~~Zijn er in de toekomst levensloopbestendige woningen nodig, hoeveel eengezinswoningen heb je nog nodig. Voornamelijk in het noorden van het land is dat een grote vraag.~~ Laat ik zo zeggen, ik heb zelf niet echt een uitgesproken mening over de gemeente Assen. Ik weet ook niet of dat aan mij is om te zeggen. Het enige wat ik wel denk ik is dat corporaties hun sociale taak daar wel echt goed in oppakken en ook echt goed weten wat er nodig is. Ik

ken de casus ook niet dusdanig goed dat ik weet waarom de gemeente ertoe overgegaan is. Er zijn toch 15 woningen gebouwd? **Marije:** er zijn 30 woningen gebouwd in Kloosterveen. ~~Kloosterveen is een nieuwbouwplan in Assen waar jaren geleden mee is begonnen. Door de crisis kwam dat destijds stil te liggen en de gemeente had daar gronden. De reden voor de gemeente om daar woningen te gaan bouwen was voornamelijk uit een volkshuisvestelijk oogpunt. De woningcorporaties worden op allerlei fronten gekort door de verhuurderheffing, want het speelde in 2012, en de saneringsheffing en allerlei andere ongunstige heffingen. De gemeente zei toen, we springen een handje bij en bouwen daar 30 woningen. Eén van de woningcorporaties, je hebt Actium en Woonconcept, waarvan Woonconcept in die tijd ook onder verscherpt toezicht stond, dus die konden niet zo veel. Frissen: heb je ook al met Actium gesproken? En wat vonden zij ervan? Marije: ja, zij waren het niet zo eens met deze ontwikkeling. Frissen: dat dacht ik al. Marije: zij zaten voornamelijk heel erg met de korte politieke termijnvisie van ongeveer 4 jaar, maar een woningbouw je al snel voor 50 jaar. En zij gaven aan dat er naast een volkshuisvestelijk belang ook mogelijk andere belangen hebben meegespeeld. Daarnaast vonden zij een wachttijd van 2-3 jaar, die ze door de crisis wel wat hebben zien oplopen, maar zij gaven aan dat ze die wachttijd nodig hebben om ook de panden in minder populaire buurten te kunnen verhuren. Frissen: ja, je moet volgens mij dit soort dingen echt gaan ondernemen vanuit een volkshuisvestelijke visie. Ik ben heel benieuwd of we dit meer zullen gaan zien in de toekomst. Wat natuurlijk ook een onderdeel is geworden is een cijfer over de investeringscapaciteit, ik vraag me af of daar getouwtrek over gaat bestaan. Ik kan mij haast niet voorstellen dat veel~~

~~gemeenten zoiets zullen gaan doen. Het stelsel is heel erg ingewikkeld. De gemeente zal zich daar niet in willen gaan begeven denk ik als toegelaten instelling. Marije: maar ze zijn geen toegelaten instelling. Frissen: nee precies, dus dan zijn ze eigenlijk gewoon, ze laten het uitvoeren door een commerciële verhuurder waarbij ze zich dan min of meer houden aan de spelregels voor de sociale sector, dat is dan wat ik denk. Ik snap de reactie van Actium wel en ik ben ook heel benieuwd of die woningen uiteindelijk goed bewoond zullen blijven. Het punt is, je moet het echt in het grotere geheel zien. Corporaties werken al heel lang in die sector en hebben goed zicht op wat er nodig is en hebben hun eigen strategisch voorraadbeleid goed op orde en als er dan een derde partij zich erin gaat mengen dan kan dat weleens leiden tot andere verhoudingen. Tegelijkertijd is er natuurlijk wel, het houdt ons ook scherp. Ravestein: bottum line antwoord prima, want je moet alle mogelijkheden verkennen. Maar misschien even als context, want wanneer zijn gemeentelijke bedrijven grosso modo ontstaan, dat was kort na de Tweede Wereldoorlog. Waarom, omdat corporaties in die periode grosso modo meer coöperatieve doelstellingen hadden, namelijk huisvesting voor de eigen doelgroep en na de Tweede Wereldoorlog natuurlijk een enorme behoefte ontstond aan wonen. Gedeeltelijk door de oorlog, gedeeltelijk ook door de toenemende gezinsverdunding en corporaties dat eigenlijk ook qua financiering niet konden doen en toen zijn eigenlijk vanuit de overheid bouwmaatschappijen opgericht, het gemeentelijk woningbedrijf. Vervolgens zie je dat ze in de loop der jaren eigenlijk alle gemeentelijke woningbedrijven geprivatiseerd zijn. Overigens kun je nog steeds zien wat voormalige gemeentelijke woningbedrijven waren, meestal stond dat woningbezit er namelijk kwalitatief slecht voor. Het~~

~~gemeentelijk woningbedrijf was natuurlijk eigenlijk gewoon een dienst van de gemeente zelf en toen ze verzelfstandigd werden is de 'bruidsschat' meer bij de gemeente blijven zitten dan bij de corporaties. Het verleden hoeft zich natuurlijk niet altijd te herhalen, maar waarom zou je, eigenlijk gaat het over financiering, eigenlijk zouden corporaties die taak op zich moeten nemen, maar kunnen wellicht niet vanwege financiering nu die behoefte aan woningen financieren. De vraag is heeft de gemeente deze mogelijkheid wel en is dat dan tijdelijk of structureel. Het is interessant om te kijken wat ze als perspectief zien of krijg je misschien straks dat Assen zegt, het probleem is opgelost en het hoeft alleen nog maar beheert te worden en dat geven we weer aan corporaties. Dat is wel een spannende vraag, is het een structurele oplossing, deze organisatievorm of een tijdelijke oplossing omdat corporaties het niet kunnen financieren. **Frissen:** klopt, ik zei net ook nog, je moet ook heel goed kijken denk ik naar het probleem dat je wil oplossen. Is het een politiek vraagstuk of een volkshuisvestelijk vraagstuk. **Ravestein:** In Assen weet ik dat dus niet zeker en kunnen wij ook niet beoordelen. Dan moet je eigenlijk wel een paar vragen aflopen. Waarom gebeurt het niet door de corporaties, hebben ze een andere visie de behoefte of hebben ze inderdaad geen financiële mogelijkheden. Afhankelijk van die beantwoording kom je wellicht in de buurt van wat de oplossing zou kunnen zijn, waaronder de terugkeer van gemeentelijk woningbedrijf. Hoe lang is dan dit probleem en hoe lang is de oplossing? Ik de huidige tijd is het nu makkelijk gezien wet- en regelgeving om dat zomaar te starten. ~~Corporaties hebben nu gemiddeld genomen een trackrecord van 150 jaar, waarin ze redelijk de markt kennen en de manier van werken kennen.~~ Als je nu een gemeentelijk woningbedrijf opricht, de aanloopkosten~~

van zo'n organisatie kunnen best groot zijn. Ik kan me voorstellen dat je dat soort elementen bijvoorbeeld verkend, wat zijn de plussen en de minnen. ~~Coöperatieve oplossing, bijvoorbeeld collectief opdrachtgeverschap. Er zijn nu meerdere oplossingen die hetzelfde probleem kunnen oplossen.~~ **Frissen:** je hebt natuurlijk aan de ene kant de sociale huursector en aan de andere kant de commerciële sector die zich eventueel ook in kan begeven op de sociale markt. Maar dit zijn geen toegelaten instelling en dat gemeentelijk woonbedrijf, in welke behoefte zou die precies voorzien en ik welke markt zitten ze. Wat doen ze bijvoorbeeld met grondprijzen, de gemeente is vaak eigenaar van nieuwbougrond. **Ravestein:** ik denk ook dat je zeker alles, niet alleen volkshuisvestelijke argumenten maar alles in kaart moet brengen. En dan moet concluderen of het echt onmogelijk is om aan de vraag te voldoen door de corporaties. Daarnaast, heb je het dan in één inhaalslag wel of niet opgelost. ~~Het kan ook best zijn, ik weet niet hoe de markt daar precies werkt, maar dat als er in Assen wordt gebouwd dat Groningen bijvoorbeeld ineens leegloopt. Misschien zijn verhuisstromen dan ook nog interessant. Als ik het probleem hier op los, dan ontstaat ergens anders misschien een ander probleem. Dat zou een spannende vraag kunnen zijn om te verkennen.~~ **Frissen:** je krijgt dan een soort waterbedeffer. **Ravestein:** daarnaast lijkt het me heel goed om te spreken met bestaande gemeentelijke woningbedrijven. Ik weet niet precies hoeveel woningen Koggenland en Opmeer hebben en volgens mij zijn die keurig aan het beheren en niet meer. Ze zijn niet echt met een nieuwbouwvraag bezig, of nauwelijks. Dat is hun kunstje eigenlijk niet. In Assen is dat dan weer net omgekeerd, ze willen eigenlijk een bouwproductie bedrijf beginnen en dat beheer doen ze dan helemaal niet. Er worden niet zoveel

corporaties opgericht en een gemeentelijk woningbedrijf zijn niet, even los van de wetgeving en misschien een legitimatie vraagstuk. Wat krijg je nu in Assen, stel de gemeente maakt een woonvisie en er moeten 100 woningen gebouwd worden, krijgt dan het gemeentelijk woningbedrijf dan voorrang? Omdat het gemeentelijk woningbedrijf ook moet overleven. **Frissen:** en creëer je dan kunstmatige vraag? **Ravestein:** qua legitimatie, wordt het gelijke speelveld al dan niet verstoord door een gemeentelijk woningbedrijf?

**☒ Gemeenten moet woonvisie goed vastleggen in prestatieafspraken, woonvisie is geen politiek spel, derde partij is sociale huursector kan leiden tot andere verhoudingen, twijfels over gemeentelijk woningbedrijf als volkshuisvestelijk vraagstuk, twijfels over mogelijke kunstmatige vraag voor instandhouding van gemeentelijke woningbedrijven**

- *Zijn jullie destijds op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling? Of hadden jullie hier enige inspraak in willen hebben?*

**Ravestein:** ik weet inderdaad dat in die periode, maar dat weet ik meer vanuit krantenberichten, dat Assen dat geopperd heeft. Ze hebben vrij snel toen doorgepakt. Meerdere gemeenten hebben toen wel gesuggereerd dat het een oplossing zou kunnen zijn, maar verder hoor ik er weinig van. **Frissen:** ik hoor er ook weinig van, ik denk dat het ook echt de tijdgeest was hoor. Ik kan me voorstellen dat er misschien wel een bepaalde angst was dat het stelsel dus matig zou veranderen of misschien wel zou omvallen. Het was in 2012 toen wel echt anders. **Ravestein:** er zijn natuurlijk verschillende corporaties die door de 'Vestiaheffing' en door de verhuurderheffing enorm op de rem zijn gaan staan voor wat betreft het bouwen.

## *Inhoudelijke vragen*

### 1. Financiën

- *Het tekort aan sociale huurwoningen zou onder andere veroorzaakt worden door de beperking van het investeringsbudget van corporaties door verschillende heffingen vanuit het Rijk. Hoe groot is de invloed van deze heffingen op het investeringsbudget van corporaties?*

**Ravestein:** deels is dat zo, deels valt dat ook wel weer mee. De reflex was we gaan de huren enorm verhogen en we gaan de investeringen enorm beperken, better safe than sorry. Nu zie je de kentering weer komen maar dat was toen inderdaad wel de tijdgeest. En dan zal ook bij de club in Assen geweest zijn en daar kan ik me best wat bij voorstellen. In Amsterdam weet ik bijvoorbeeld dat er twee woonecorporaties zijn opgericht. Maar dat is eigenlijk voor het vrije sector segment. Je kunt ook zeggen dat de corporaties zo begonnen zijn, die bouwde woningen voor laag en middeninkomens en eigenlijk gewoon arbeiders. Die wel een woning konden betalen en vervolgens is het bezit toegankelijker geworden voor mensen die bijvoorbeeld een uitkering hadden. **Frissen:** dat wordt ook alleen maar meer denk ik. We zijn er echt wel voor de kwetsbare groep. Ik denk die decentralisatie er ook wel toe leidde dat er een grotere groep gehuisvest moet worden dan dat er eerder gehuisvest werd. Dus ik denk wel dat die kwetsbare groepen bij ons nu wel duidelijker op de radar staan dan 15 jaar geleden. **Ravestein:** absoluut. Sommige corporaties hadden natuurlijk een behoorlijke brede doelgroep en een behoorlijk brede opvatting over wat voor soort kwaliteit woningbezit je kon aanbieden en wat voor soort leefbaarheid je allemaal kon aanbieden. Dat is natuurlijk, en door de Woningwet en door de banken ingeperkt. Dat is positief in

de zin van dat corporaties nu 'schoenmaker wat is ook al weer de leest'. En de vraag is valt dan op sommige plekken in Nederland dan iets over het randje heen. Wat dan weer ingevuld moet worden door of marktpartijen of andere partijen, bijvoorbeeld de gemeente. In die zin vind ik het hartstikke zinnig en goed om het verkennen omdat we het ook verkennen als het gaat om coöperatief of collectief zelf bouwen. ~~Je zit hier bij de club van woningeorporaties, wij behartigen het belang van corporaties en met veel trost. Wij vertellen natuurlijk hoe goed corporaties zijn. Maar even losstaand daarvan vind ik dat je altijd moet verkennen of er ook andere vormen zijn. Ik heb een tijdje in Zuid-Afrika gewerkt en daar zie je dat een organisatievorm als een corporatie daar heel duur is. Je hebt veel overheadkosten die door mensen met een kleine portemonnee moeten worden betaald. Als je dan kunt scheiden in het bouwen en beheren zou dat een mogelijke oplossing kunnen zijn.~~

**☒ Investeringscapaciteit van corporaties gedeeltelijk beperkt door heffingen, in de tijdgeest van 2013 is de ontwikkeling van gemeentelijke woningbedrijven begrijpelijk, verkennen van andere organisatievormen is goed**

- *Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Ravenstein:** ik vind dat een lastige vraag. Wonen is een primaire levensbehoefte, ik vind dat gemeenten in principe een uitspraak moet doen of er in die primaire levensbehoefte in hun gemeente wordt voldaan. Als het antwoord daar nee op is, dan kan ik me voorstellen dat gemeenten zeggen: 'We vinden dit zo belangrijk dat we daarom voor deze oplossing

kiezen'. **Frissen:** ik vind wel, er is nu een goed systeem in de Woningwet die de gemeente prikkelt om een goede woonvisie op de woningmarkt te hebben. Die gaat verder dan alleen de volkshuisvestelijke opgaven, ze moeten daarin breder kijken. Die wordt ook vastgesteld door de gemeenteraad. Wat dat betreft denk ik ook, als het goed is zouden dit soort situatie lastig kunnen ontstaan. Dat er een behoefte is die nergens wordt opgepakt en dat de gemeente het idee heeft dat ze het zelf moeten gaan doen. **Ravenstein:** om plat te zeggen, het is geen winstgevende business. Anders was het wel gebeurd, dan was er wel iemand in het gat gesprongen. ~~Of het nu een corporatie of een gemeentelijk woningbedrijf is, je gaat er geld op inleggen. Dan kun je wel zeggen dan rekenen we de grond voor nul maar dan lever je in op de grond. In die zin vind het ik het hele bedrijfsmodel, dat is natuurlijk wel heel interessant om te kijken, hoe ziet de gemeente dat voor zich. Dan is het heel goed om met de bestaande woningbedrijven te bespreken, hoe ziet grosso modo jullie exploitatiemodel er dan uit. Hoe ziet het beheer eruit, wat doen jullie aan onderhoud en nieuwbouw/verbeteringen/verduurzaming. Of zit je alleen nog maar wat je had keurig te onderhouden. Als je zegt waarom zou de gemeente dit wel of niet doen, dat vind ik wel een lastige. De principiële vraag vind ik aan de gemeente zelf, maar of je dan ook voor deze oplossing moet kiezen vind ik wel een behoorlijke stap. Je kunt dan weleens in de knoop komen met twee doelstellingen, namelijk ik heb een tak van dienst van de gemeente die moeten overal op bezuinigen en geloof maar niet dat die nieuwe tak van dienst die je opricht dat die nou winstgevend gaat zijn. Dat is denk ik niet zo, althans daar zou ik een vraag over stellen voordat ik de conclusie er al in leg. Want hoe komt de gemeente dan aan de financiering om die woningen te bouwen?~~ **Marrije:**

de gemeente Assen heeft aangegeven dat zij het geld hadden om de woningen te bouwen. **Ravenstein:** oké dat kan, en als je dan daarin wil investeren dan kan dat. Als je alle mitsen kan beantwoorden en je houdt dan nog geld over. **Frissen:** uiteindelijk wat ook hier weer geldt, wat de gemeente hier doet daar moeten ze wel verantwoording voor afleggen aan de gemeenteraad. Het is niet maar zo dat de gemeente maar wat kan doen, dat geeft ook wel wat checks en balances.

☒ **Wonen is een primaire levensbehoefte, gemeente kan in de knoop raken met doelstellingen**

## 2. Toezicht

- *Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Gekeken naar deze problematiek vanuit het verleden, hoe kijkt u dan aan tegen deze ontwikkeling? Kan dit bij toekomstige gemeentelijke woningbedrijven ook een risico vormen voor de gemeente zelf of voor huurders?*

**Ravenstein:** het was zo, voorheen had de gemeente volkshuisvestelijk toezicht. Die beoordelen in feite of de prestatie van corporatie of het gemeentelijk woningbedrijf voldoende was. Dat is toen weggehaald door het dubbele petten probleem. Eigenlijk breng je dat nu een beetje, omdat de gemeente de opdracht stelt en de uitvoerder is van zijn eigen opdracht, gedeeltelijk terug. Dan kan de dubbele pet weer ontstaan. **Frissen:** lag daar ook nog een rol van de provincie vroeger? Ik kan me voorstellen dat de provincie best wel vaak toezicht op gemeentelijke taken had. **Ravenstein:** dat weet ik niet precies, maar in het kader van de volkshuisvesting was dat niet zo. De gemeente hield het

volkshuisvestelijk toezicht en het financieel fonds voor financieel toezicht. Wat gebeurt er nu als het gemeentelijk woningbedrijf in conflict komt met de gemeenten, wanneer de gemeenteraad zegt dit is de opdracht en het gemeentelijk woningbedrijf heeft een andere visie op de woningmarkt. ~~Wat gebeurt er dan? Dat weet ik niet. In hoeverre zijn de geldstromen gescheiden?~~ De aanleiding snap ik maar er komen een heleboel vragen onderweg langs die misschien wel kunnen leiden tot bij onzekerheid niet doen.

☒ **Mogelijk 'dubbele pet' risico**

- *Wanneer het gemeentelijk woningbedrijf een grote toevlucht krijgt zou het wettelijk kader dan moeten worden aangepast?*

**Ravenstein:** eens in de zoveel tijd ontstaat er discussie. Laatste was de Veste in Ommen, die wilde uit het systeem stappen, uit het toegelaten instellingen systeem. Wat er dan ontstaat, omdat alles met alles verknoopt is, ook de garantiestructuur. Corporaties zijn niet alleen individueel, de hele corporatiesector staat borg voor financiering en als dat niet voldoende is dat staat zelfs de overheid nog borg. Dus als je er uit gaat stappen dan brokkelt dat gebouw af. Als dat eentje is dan gaat dat nog wel, maar zoals met Vestia of een Ymere eruit stapt. Als Ymere zegt, ik word weer een gemeentelijk woningbedrijf, dan heb ik veel minder last van toezicht. Dan wordt de reflex van de toezichthouder, dan maken we toezicht. De politiek wil uiteindelijk grip houden op de wegdek van, in hun ogen, publieke middelen. Dus als het diffuus wordt waar publiek middelen worden ingezet dan zal de wetgever zich daarin aanpassen. Dat is eigenlijk altijd zo geweest. Stel dat er straks als paddenstoelen uit de grond 80 gemeentelijke woningbedrijven plotseling in Nederland worden opgericht. **Frissen:** dan denk ik wel dat

de nationale politiek gaat kijken wat er aan de hand is. Logischerwijs zou dat dan ook een effect zijn van de huidige wet en regelgeving. Dan moet je dus gaan kijken, want ik denk niet dat deze minister en dit kabinet hebben beoogd deze vorm een impuls te geven. Ze hebben volgens mij op een aantal dingen ingezet, waaronder 'het schoenmaker blijf bij je leest' verhaal. Richt je echt op de doelgroep waar je voor bent. Tegelijkertijd is deze minister een liberaal dus hij wil ook een impuls geven aan de vrije markt. Ik denk dat als dit een bijwerking zou zijn. **Ravenstein:** hij zou geen voorstander zijn, en Nederland an sich ook niet van een publiek ondernemende overheid. Om maar iets te noemen, de Rijksgebouwendienst. ~~En er is ook nog steeds heel veel publiek debat over de het grondbedrijf van de gemeente. Wat nog steeds een beetje lastig is, na de economische crisis heeft iedereen moeten afboeken maar de gemeente weigert nog steeds een beetje nog. Dus als iedereen moet afboeken en de gemeente rekent nog steeds de oude grondprijzen en die boeken maar niet af. Dan betaalt die toevallige huurder die toevallig op de grond komt van een gemeente die niet wil afboeken die betaalt de hoofdprijs.~~

**☒ Aanpassing van wettelijk kader wanneer terugkeer gemeentelijk woningbedrijf een toevlucht neemt, kabinet geen voorstander van publiek ondernemende overheid**

### 3. Kwaliteit

- *De gemeente Assen heeft ingezet op zeer duurzame woningen. De huurprijs ligt hierdoor rond de liberalisatiegrens. Vindt u inzetten op duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?*  
**Ravenstein:** idealiter is het allebei waar. **Frissen:** wat je woonlasten worden natuurlijk lager. **Ravenstein:** er is een

guru-debat over duurzaamheid, wat het lastig maakt... voor nieuwbouw denk ik dat het heel goed te doen is om woningen te bouwen die ook voordelig zijn voor de portemonnee van de huurders. ~~Alleen het vervelende is dat de olie en de gasprijzen enorm laag zijn op het ogenblik, als die skyhigh zijn dan levert het natuurlijk heel veel op. Nu levert het niet heel veel op, of je nu veel of weinig stookt. Op de lange termijn denk ik dat het een goede zaak is, ook vanuit het klimaat en niet alleen vanuit de portemonnee van de huurder.~~ Voor nieuwbouw geldt dat maar voor bestaande bouw, daar is het veel ingewikkelder om te zeggen, gaan we nu zoveel investeren en hoeveel vangt de huurder dan terug. Dat hangt dan ook weer af van het verdrag van de huurder. **Frissen:** waarbij ook ziet dat het gedrag kan veranderen, we gaan wat langer douchen en we zetten de verwarming lekker hoog op. De huurder heeft natuurlijk ook daadwerkelijk een knop waar hij aan kan draaien om kosten te besparen door zijn voorschot omlaag te brengen en dan maar gewoon korter te douchen en een warmere trui aan te trekken. Dat valt weg, dus je moet het ook wel heel goed communiceren naar wat het de huurder oplevert. **Ravenstein:** Ongeveer een derde van je veronderstelde winst lekt ongeveer weg door ander gedrag, dus dat op de meter is theoretisch een juist verhaal vaak, maar in de praktijk zie je dat dat toch niet gebeurt. Voornamelijk omdat bewoners veranderen. **Frissen:** maar nieuwbouw moet gewoon duurzaam, vooral in het noorden van het land. Je moet gewoon van je gasverslaving af. 'All electric' is denk ik wel de toekomst willen we onze klimaatdoelstellingen halen. **Ravenstein:** Wat dat betreft is het geen verkeerde keuze. Als de huurprijzen toch in de range komen van de 700 euro, kan kun je je afvragen of je wel structureel niet toch te duur gebouwd hebt. **Frissen:** 700 euro zit wel echt



~~aan z'n top. Wat je ziet in Nederland is dat we verhoudingsgewijs ongelooflijk veel gezinswoningen hebben, terwijl het 1 of 2 persoonshuishoudens de grootste groep is en ook steeds groter wordt. En zitten we dan niet nog steeds het verkeerde product neer te zetten. **Frissen:** het ligt ook echt aan de regio, in Amsterdam zie je dat de woningen van 700 euro als warme broodjes over de toonbank gaan. Maar in deze regio zie je dat de drempel tussen koop en huur gewoon lager is. Mensen maken toch snel de rekensom, als ze een lening kunnen krijgen dan is kopen vaak gewoon goedkoper, zeker dan 700 euro. **Ravenstein:** En dan wil je toch voor 700 euro een fatsoenlijk gebouwde woning hebben als huurder. Anders wordt de overstap naar koop misschien nog sneller gemaakt. Dus ik snap best de motivatie, maar de vraag is of je op de langere termijn, stel dat die koopwoningmarkt toegankelijker wordt. Dan zit je plotseling met huurwoningen die leeg staan. **Frissen:** De eengezinswoningen in het noorden van het land zijn ook duur in beheer en onderhoud omdat ze groter zijn en wil je ze netjes op peil houden dan kost dat gewoon meer dan een appartementje in een groot blok. Daardoor wordt je prijs waarschijnlijk ook een beetje opgehoogd. **Ravenstein:** dat is best ingewikkeld. Als je het plan maakt en als je het realiseert dan en het duurt zeven jaar voordat ze er staan, dan zijn de jongeren de al lang geen jongeren meer. Het is soms ongelooflijk ingewikkeld om te zeggen hoe de woningmarkt er in de toekomst eruit ziet en welk product daar dan bij hoort.~~

**☒ Inzetten op duurzaamheid steeds belangrijker, twijfel over de ontwikkeling van het juiste product door gemeente Assen**

- *Wanneer meer gemeenten overgaan op het bouwen van sociale huurwoningen moeten zij dan aansluiten bij de prestatieafspraken die er gemaakt zijn tussen de gemeente en de corporatie?*

**Frissen:** idealiter, gaat het systeem zo werken dat de woonvisie wordt opgesteld met een breed scala aan stakeholders, niet alleen de gemeente maar ook corporaties, huurders, zorginstellingen, onderwijsinstellingen. Zodat je een goed gedragen woonvisie hebt. De corporatie doet een bod op die woonvisie, dus er staat ook een volkshuisvestelijke paragraaf in over wat het idee is over de opgave. Als het goed is ga je dan met je huurders, de gemeente en de corporatie, onderling bekijken hoe is dit bod. Wat zijn zijn de wederzijdse prestaties. Het zou als het goed is ook geen eenrichtingsverkeer moeten zijn. Niet dat de gemeente vraagt en de corporatie draait, zo is het niet bedoeld. ~~De commissie Dekker heeft daar wel een interessant rapport over geschreven, zo is het namelijk wel in eerste instantie in het regeerakkoord terecht gekomen maar daar is wel een nadere visie op uitgewerkt door commissie Dekker. Die heeft ook gezegd dat het echt gelijkwaardig moet zijn, niet hiërarchisch. **Ravenstein:** de volgorde van denken, de gemeente als gelegitimeerde democratische partij geeft aan wat de behoefte is en de corporatie is dan een van de marktpartijen die in feite in die behoefte wel of niet voorziet al naar kunnen en vermogen. Het kan natuurlijk zijn dat de ene corporatie ook nog een andere visie heeft. In Amsterdam zijn zes grote corporatie, de een kan zeggen ik wil de corporatie voor de starters zijn, dus ik ga alleen maar kleine eenheden bouwen. Voor de andere vijf betekent data dan dus dat ze voor de rest moeten zorgen. Stel Assen de corporatie zegt wij zijn er voor starters dan zou het gemeentelijk woningbedrijf daar niet van zijn, of~~

omgekeerd. Daar moet je als corporatie onderling wel en in dit geval met het gemeentelijk woningbedrijf over discussiëren welk deel je neemt van de vraag of de een wat meer en de ander wat minder. **Frissen:** het is wel ook de bedoeling dat die prestatieafspraken, in de wet is een aantal onderwerpen neergelegd die sowieso behandeld moeten worden. Ze moeten ook een stuk SMART-er worden dan dat ze waren. We kennen de afspraken wel maar dan waren ze vaak heel vaag en procesachtig. Het is nu wel de bedoeling dat die cyclus wel anders gaat lopen en moet resulteren in veel duidelijkere en SMART-er prestatieafspraken waar ook idealiter huurders een oke op geven. Ik denk dat dat in deze kwestie ook goed is dat de stem van de huurder hierin mee te nemen. Ik zou ook adviseren om met de Woonbond in gesprek te gaan. Hoe de Woonbond aankijkt tegen de situatie dat gemeentelijk woningbedrijven weer komen of ze dat een goede of geen goede zaak vinden en waarom. **Ravenstein:** het meest spannende vind ik, daarom begon ik ook met de bottom line, natuurlijk moet het kunnen, maar er hangen wel een aantal vragen aan.

#### **☒ Gemeenten en corporaties gelijkwaardig in prestatieafspraken**

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie? Waren er voor de gemeente alternatieven geweest voor wat betreft het beheer van de woningen?*

**Ravenstein:** ze hadden het bij een corporatie kunnen uitzetten. **Marije:** ik geloof dat dat niet meer mag?

**Ravenstein:** nee, daar kun je weleens gelijk in hebben. Zo groot is mijn Woningwet kennis blijkbaar niet, er is nog wel

een mogelijkheid bij een niet-DAEB categorie, daar had het wellicht nog wel gekund. De vraag is ook voor welke prijs, is het een concurrerende prijs. Woningbeheer is een, maar je zit ook met de leefomgeving. Dat is ook weer een grijs gebied, wat heb je daarover afgesproken.

- *Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen.*

**Ravenstein:** het beheer zou je in principe, als je zegt dat is een redelijke prijs. Dan maakt het niet zo veel uit als het een commerciële partij is, misschien is het ook wel beter zelfs.

**Frissen:** hoe wordt de huurprijs vastgesteld. **Marije:** dat weet ik eigenlijk niet. Ik weet dat ze rijtjes hebben gebouwd en er is weinig variatie tussen de prijzen van hoek en tussenwoningen. **Frissen:** dat zal niet de commerciële partij zijn geweest maar dat zal dan een raadsbesluit zijn geweest. Ze hoeven zich natuurlijk niet te houden aan de spelregels als dat die voor ons gelden. Ze zouden in principe kunnen zeggen we verhogen de huur met 4% volgend jaar.

Toch? Want zij zijn geen toegelaten instelling. **Ravenstein:** nee, ze mag dat doen inderdaad. Ik ben helemaal dwaas van het huurbeleid, het is allemaal vrij ingewikkeld. Je kant natuurlijk niet te veel afwijken van denk ik de andere sociale verhuur. Als je jezelf profileert als sociale verhuurder doordat je die woningen in dat segment neer zet en je zou je niet ook enigszins aanpassen, ook al hoeft het wettelijk niet. Dan veroorzaak je je eigen ondergang. **Marije:** ik weet ook niet of zij hele 'rare' dingen kunnen uithalen op dit gebied?

**Ravenstein:** nou dat weet ik niet, dat ligt ook aan de scheiding heel goed is. Of elk verlies meteen wordt bijgeboekt door de wethouder van financiën. **Frissen:** het is ook niet voor niks dat wij zo'n heel toezichtstelsel hebben. De transparantie van de geldstromen is voornamelijk heel

wezenlijk. Waar het voor mij echt inzet is de vraag, van wij zien ons vermogen als maatschappelijk bestemd en uiteindelijk is het met gemeente geld in die zin ook zo. Daarin verschilt dit dus wel erg van een commerciële verhuurder, die heeft gewoon z'n eigen. Die kunnen in feite doen en laten wat ze willen omdat dat geld gewoon ergens anders vandaan komt. **Ravenstein:** daarom zei ik ook dat het in de basis geen probleem zal vormen, de vraag is of het voor de burger in Assen dat zijn of haar belastinggeld wordt gestopt in het financieren van goedkope huisvesting voor andere Assenaren en dat de risico's die daar wel of niet gelopen worden voor rekening zijn van de gemeente. Mogelijk kunnen ze minder welzijn krijgen omdat het slecht gaat met het gemeentelijk woningbedrijf of dat de thuiszorg goedkoper moet worden ingekocht. ~~Corporaties hebben ook altijd die dilemma's, een lage huur betekent daar ook dat je minder snel bij kan bouwen of verduurzamen en zij moeten dat ook uitleggen aan de bewoners en de maatschappelijke omgeving en aan de gemeente. De gemeentelijke dienst heeft dat dan ook te doen, zij zouden zelfstandig hun besluiten en geldstromen moeten nemen.~~ **Frissen:** stel je maakt winst als gemeentelijk woningbedrijf, heb je de huren dan niet te hoog gemaakt en voor wie is dat geld dan. **Ravenstein:** maar dat verschilt niet van de corporatie. Die moeten dat ook kunnen verkopen. **Frissen:** tuurlijk, maar bij de corporatie is het wel zo dat als wij als sector zeggen we zetten onze huren zo hoog mogelijk en dan halen we zo veel mogelijk binnen en dat geld daar doen we verder niks mee. Dan heb je wel even wat uit te leggen. In de gemeente kun je natuurlijk ook zeggen, iedere Assenaar krijgt een uitkering van 150 euro netto. **Ravenstein:** De verantwoordingsplicht is hetzelfde is mijn stelling, alleen de corporaties omdat het al een verzelfstandigde eenheid is en omdat het een

toezichtstructuur zit zowel voor zichzelf al extern. Zelfs dan kan het nog mis gaan. Eigenlijk is het ingewikkelder om in een gemeentelijke organisatie een gemeentelijk woningbedrijf te starten. Mijn stelling is dat de risicograad groter is. Daar zijn ook wel voorbeelden van, bijvoorbeeld bij de privatisering dat ze niks meekregen omdat de gemeente dat achterover schoof. Qua geldstromen kun je er ook enorm mee schuiven, bijvoorbeeld tussen het grondbedrijf en het gemeentelijk woningbedrijf.

**☒ Beheer wegzetten bij commerciële partij is goede oplossing, risicograad gemeentelijk woningbedrijf grote dan bij corporaties, schuiven met geld door gemeente mogelijk**

#### 5. Expertise

- *Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?*

**Ravenstein:** dat vind ik wel een lastige uitspraak. Ik denk als het echt om expertise gaat dat bij sommige de expertise al niet echt hoog is. Dan gaat het met name om de expertise van de woningen, laat staat dat dat dan bij gemeenten aanwezig is. **Frissen:** er is ook een beweging geweest, corporaties hebben natuurlijk de afgelopen jaren heel veel gedaan op het gebied van volkshuisvesting en bij sommige gemeenten die ook voor die taakstelling stonden zijn echte experts op het gebied van volkshuisvesting of de woningmarkt ook wel wegbezuinigd. **Ravenstein:** er zitten natuurlijk hele goede mensen bij gemeenten en als die per ongeluk op het gemeentelijk woningbedrijf worden gezet dan is dat hartstikke mooi. Een corporatie, het is een maatschappelijke onderneming, daar zit dus het maatschappelijke in. Dat heb je bij de gemeente natuurlijk ook wel goed, er zit ook het woord onderneming in en

bedrijfsvoering en daar zijn niet zo veel takken van sport in de gemeente, misschien de gemeentewerven maar die ondernemingsachtig worden gerund. De kans dat die net zo goed, snel, efficiënt en effectief is dat noem ik maar even trackrecords. Je bent op een gegeven moment dat trackrecord een beetje kwijt, je kunt dat natuurlijk inkopen. Je koopt dan eigenlijk de expertise van de corporatie in, op zich hoeft dat geen probleem te zijn. **Frissen:** het verschilt ook echt van gemeente tot gemeente. Bij de ene gemeente is heel veel verstand in huis van de volkshuisvesting en bij andere gemeenten een stuk minder.

**☒ Twijfels over expertise gemeenten, expertise kan versterkt worden**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Ravenstein:** ik vind het een taak dat ze ervoor zorgen dat er huurwoningen gebouwd worden. **Frissen:** Ik vind het een taak van de gemeente om een visie te hebben op wat er in een gemeente nodig is. Als de behoefte er is dan moet de gemeente alles op alles zetten dat de woningen ook worden gerealiseerd. Dat betekent dat alle mogelijkheden moeten worden verkend en daar kan deze bij zitten. Maar op voorhand zeggen dat gemeenten dan zelf moeten bouwen, nee. Ik kan me ook niet voorstellen dat gemeenten dat willen. **Ravenstein:** Misschien als ze een aantal veronderstellingen hebben dat als we aan het roer zitten dan kunnen we het ook beïnvloeden of het is winstgevende business is. Dat soort beelden zullen een rol kunnen spelen in waarom je dat zou willen. Eigenlijk hebben we in Nederland natuurlijk, of de markt doet het of hebben nog een soort tussenvorm tussen markt en staat, de corporatie en dan heb je de staat en dat zijn de drie smaken die je hebt.

Als de markt het niet oplost, zou de corporatie het moeten oplossen en als die het ook niet oplossen dan kom je misschien voor de vraag of het zelf als staat moeten oplossen. In het kader van statushouders zie je die vraag wel zo lopen. De markt doet het niet, de corporatie kunnen niet zo snel en dus zie je de staat het via asielzoekerscentra of via een tussenvorm. Eigenlijk wilde gemeente en de staat dat dat in de markt geregeld wordt. Ik vind het wel echt een nee, tenzij. **Frissen:** ik vind het ook wel een hele politieke vraag, je bekennt toch ergens kleur als je daartegen ja of nee zegt. Dat speelt natuurlijk ook mee, wat is je visie. ~~In andere landen heet het ook public housing. Juist daar zie je dat ze eigenlijk richting een meer markteconforme organisatievorm willen en wij zitten in een markteconforme organisatievorm en dan zou de vorm van 'public housing' weer terugkomen.~~

**☒ Taak van de gemeente is zorgen voor voldoende woningen, taak van de gemeente is het hebben van een goede woonvisie, drie mogelijke organisatievormen**

*Wenselijkheid/effectiviteit*

- *Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?*

**Ravenstein:** daar zit een waardeoordeel in. Wat ik wenselijk vind is dat alle oplossingen en mogelijkheden worden verkend en niet ontkent. Ik zou zeggen het is wenselijk dat het gemeentelijk woningbedrijf dat doet. **Frissen:** het doet mij heel erg denken aan de discussie rondom de wooneoöperatie, dat is ook een bepaalde vorm hoe je woningen beschikbaar kunt maken. In sommige situaties kan dat wenselijk zijn. Er zijn goede coöperaties die al heel lang bestaan en in Duitsland heb je enorme grote coöperatieën. **Ravenstein:** Wat het belangrijkste is is dat er voldoende sociale woningen beschikbaar zijn voor de

doelgroep. Als de doelgroep 2,2 miljoen, dan moeten er ongeveer 2 miljoen woningen zijn. En staan ze dan altijd op de goede plek, nee. En is het ook van de goede vorm, nee. Je houdt altijd wat speling. Ik ben de laatste die zegt we moeten een corporatiemonopoliepositie hebben voor deze groep. Dus in die zin vind ik het heel goed, heel veel corporaties claimen nog echt hun eigen doelgroep, en ik denk als de doelgroep zegt van maar ik ben veel meer geholpen in een coöperatieve vorm, dan moet ik zelf misschien wel meer zelf doen maar daar wordt de woning wel goedkoper van. Het gemeentelijk woningbedrijf heeft misschien weer andere voordelen. Wenselijk vind ik een, klinkt alsof het gemeentelijk woningbedrijf te prefereren is boven de corporatie. Dat heb ik niet. **Frissen:** Wat gewoon ook van belang is, is dat de Woningwet gewoon gaat werken. ~~Dat we dan met z'n allen gaan zien, wat zijn de effecten van de Woningwet. Voorzie je dan niet gewoon in de behoefte die er is. Als het gemeentelijk woningbedrijf straks pakken met financieringsgeld binnen slepen, als pensioenfondsen wel bereid zijn om via het gemeentelijk woningbedrijf te financieren, wat ze niet bereid zijn bij de corporatie. Dan zeg ik onmiddellijk het gemeentelijk woningbedrijf oprichten, dan krijg je in ieder geval de woningen voor de doelgroep.~~ Als het een belemmering opheft die nu misschien bestaat, bijvoorbeeld qua financiering. Dan moet je onmiddellijk, maar dat is in mijn ogen niet zo. Maar goed dat is wel interessant om te verkennen. Dan kan de ene organisatievorm voorrang krijgen boven een andere, maar anders denk ik niet. Het gaat over zelfredzaamheid, wie vertrouw je, hebben de burger meer vertrouwen in een gemeente dan in een corporatie dan in een coöperatie dan in zichzelf? Dat zijn moeilijke vragen.

**☒ Alle opties verkennen is wenselijk, geen corporatiemonopoliepositie, nieuwe Woningwet moet gaan werken**

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*  
**Ravenstein:** hij kan effectief zijn als ik kijk naar de trackrecord van het gemeentelijk woningbedrijf dat die waarschijnlijk heel effectief was in het ongelofelijke snelle bouwproductie. Daar twijfel ik niet aan, misschien gaat dat wel sneller omdat je eigenlijk een besluitvormingsslag overslaat. De gemeente beslist en geeft in feite aan zichzelf de opdracht. **Frissen:** daar sluipt precies ook gelijk het gevaar in. Als je een kortetermijnvisie hebt en je denkt ik wil tijdens mijn periode gewoon twintig nieuwe woningen neerzetten en het maakt mij niet uit of die over 15 jaar exploitabel zijn. Dan is het is dus niet zo effectief. **Ravenstein:** voor de lange termijn is het waarschijnlijk geen hele effectieve vorm. Hij is toch ook verwarrend, ook voor de gemeente zelf omdat het toch een beetje 'een vreemde eend in de bijt' is. Je doet iets wat je eigenlijk niet in je genen zit. Nogmaals het gemeentelijk woningbedrijf kan hartstikke effectief zijn en kan ook een lange termijnvisie hebben. Het zijn geen absolute waarden.  
**☒ Mogelijk effectief door verkorte besluitvormingsslag, kortetermijnvisie is een risico**
- *Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?*  
**Ravenstein:** nee, tenzij.. was volgens mij het antwoord.  
**Frissen:** die Woningwet moet gewoon gaan werken en om

nu weer een andere 'poot' te gaan vormen. Het is nu ook even wennen. **Ravenstein:** eigenlijk zegt de gemeente Assen, wij geven de corporaties in mijn stad een brevet van onvermogen want zij kunnen eigenlijk niet de woningen bouwen die er gebouwd moeten worden. Dat zou hartstikke tricky zijn als dat op meer plekken gebeurt. Dan hebben we, als corporaties, een serieus problemen als gemeenten dat gaan denken. Daarom zeg ik, nee tenzij. Als inderdaad die productie die dan bijvoorbeeld gemaakt zou moeten worden, of die verduurzaming die gedaan moet worden niet gerealiseerd wordt. Dan vind ik het gelegitimeerd dat je gaat nadenken over een gemeentelijk woningbedrijf en anders niet. Anders hef je eigenlijk het vertrouwen op in de partijen die het moeten doen.

**Geen directe aanbeveling bij gemeenten, 'nee tenzij'**

Als het zo'n goede oplossing is, waarom is het dan al niet toegepast.

**Korte versus langetermijnvisie meest interessant**

#### *Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

~~**Ravenstein:** volgens mij heb je het wel redelijk te pakken hoor. Als ik het zo hoor dan denk ik je hebt heel veel.~~ Wat is zelf even over houdt aan dit gesprek, waar ik zelf wel nieuwsgierig naar ben is inderdaad het probleem/oplossing lopen die in de tijd wel synchroon. Dat zou ik wel een interessante vraag vinden. Zit je niet een heel tijdelijk probleem op te lossen met een vehikel wat niet zo tijdelijk is. Dat vind ik eigenlijk een van de meest interessante. Wat hoe snel kun je het weer omzetten. **Frissen:** precies en stel dat het gemeentelijk woningbedrijf zegt, we willen weer van die woningen af. **Ravenstein:** je hebt aanloopkosten en afloopkosten. Daarnaast hoe transparant is het nu precies.

*Bijlage 22: Topiclijst interview ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)*

*Introductie*

- Wat is uw functie het ministerie van BZK en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?
- Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. Hoe kijkt het ministerie van BZK aan tegen deze ontwikkeling?
- De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?
- Is het ministerie van BZK destijds betrokken geweest of op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling? Of hadden jullie hier enige inspraak in willen hebben?

*Inhoudelijke vragen*

1. Financiën

- Het tekort aan sociale huurwoningen zou onder andere veroorzaakt worden door de beperking van het investeringsbudget van corporaties door verschillende heffingen vanuit het Rijk. Kunt u aangeven hoe groot de invloed van deze heffingen op het investeringsbudget van corporaties?
- Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?
- Waren er volgens u destijds alternatieven geweest voor de gemeente om de sociale huursector een impuls te geven?

- Loopt de gemeente financiële risico's door te starten met een eigen woningbedrijf?

2. Toezicht

- Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Gekeken naar deze problematiek vanuit het verleden, hoe kijkt u dan aan tegen deze ontwikkeling? Kan dit bij toekomstige gemeentelijke woningbedrijven ook een risico vormen voor de gemeente zelf of voor huurders? Wat zouden mogelijke risico's kunnen zijn?
- Wanneer het gemeentelijk woningbedrijf een grote toevlucht krijgt zou het wettelijk kader dan moeten worden aangepast?

3. Kwaliteit

- De gemeente Assen heeft zeer duurzame woningen gerealiseerd om op deze manier ook een voorbeeldfunctie voor de corporaties te zijn. Vindt u inzetten op duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?
- Sinds juli 2015 worden prestatieafspraken gemaakt. Kunt u aangeven of er weleens strijd is tussen de belangen op het gebied van de volkshuisvesting bij het Rijk, gemeenten en woningcorporaties?
- Ziet u bij deze prestatieafspraken ook een rol weggelegd voor het gemeentelijk woningbedrijf? Bijvoorbeeld wanneer corporaties bepaalde zaken niet kunnen oppakken?

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?
- Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen. Zitten daar risico's aan verbonden?

#### 5. Expertise

- Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?
- In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?

#### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?
- Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?
- Wat zou u ervan vinden als de gemeente Assen in de toekomst nog meer woningen gaat bouwen?

#### *Afsluiting*

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?



### *Bijlage 23: Transcriptie ministerie BZK*

Interview op 18 mei 2016 met Annelies Dassen, senior beleidsadviseur woningcorporaties bij ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in Den Haag.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

#### *Introductie*

- *Wat is uw functie het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?*

**Dassen:** mijn naam is Annelies Dassen. Ik werk, zit nu ruim 25 jaar bij het ministerie, althans ook bij het VROM en nu bij BZK en 20 jaar daarvan heb ik mij beziggehouden, grotendeels met woningbouwcorporaties. Op dit moment werk ik bij de directie Woningmarkt en dan afdeling corporaties en ben ik betrokken geweest bij de nieuwe Woningwet. Dan vooral voor het onderdeel, het werkdomein zeg maar en alles wat met leefbaarheid te maken heeft. Maar ook heel erg de driehoek, gemeente/corporatie/huurders en het maken van afspraken. In het verleden ben ik bezig geweest met toezicht en ik heb ook de hele transformatie van voormalige gemeentelijke woningbedrijven naar corporaties meegemaakt. Ik weet wel wat toen de discussie waren, ik weet ook dat er een paar overgebleven zijn. Ik weet ook dat Assen dit wilde dus ik moet wel een beetje teruggrijpen op oude kennis.

**☒ Werkzaam bij directie Woningmarkt/afdeling corporaties, betrokken geweest bij nieuwe Woningwet**

- *Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. Hoe kijkt het ministerie van BZK aan tegen deze ontwikkeling?*

**Dassen:** eigenlijk wordt dat steeds gedistantieerder. Ik weet de behoefte in Assen die ontstond een paar jaar geleden. Toen hing bij corporaties de verhuurderheffing boven het hoofd. Toen zaten ze financieel ook een beetje klem. Ze hebben sindsdien heel veel maatregelen genomen en dat is eigenlijk heel erg snel gegaan. Ze hebben een aantal jaar, echt allemaal, de huur flink omhooggetrokken, hebben op hun lasten flink bezuinigd en hebben weinig investeringen gedaan. Waardoor ze eigenlijk financieel weer heel erg goed voorstaan. Als je het sectorbeeld van de autoriteit woningcorporaties van december 2015 leest dan zie je gewoon dat corporaties er financieel eigenlijk heel goed voor staan en ook in scenario's dat ze lagere huurverhogingen doorvoeren en weer meer gaan investeren, staan er dan nog steeds heel goed voor. Nu met die nieuwe Woningwet ligt er meer regie bij de gemeente, de gemeente heeft veel meer mogelijkheden in handen. ~~Daarnaast zitten nu ook de huurders ook aan tafel, het is nog een beetje onduidelijk wat zij precies voor positie zij gaan innemen.~~ Maar denk ik dat, wat een paar jaar geleden speelde, waardoor Assen zich genooddaakt voelde om zelf sociale woningbouw te plegen. Dat dat nu een ietjes andere situatie is. Als de gemeente dat goed aanpakt en goed inzicht heeft in de behoefte dan kunnen ze dat gewoon hun woonvisie opschrijven. En dan moeten corporaties daar naar redelijkheid aan bijdragen. Dus een aantal jaren geleden had je ook een andere situatie, dat de corporaties alleen maar het gemeentelijk beleid in acht hoefde te nemen. Ze hadden veel meer vrijheid in waar ze zouden investeren en hoe ze hun gang zouden gaan. Dat is

inmiddels aangepast. Dus ik denk dat je je eens goed achter je oor moet krabben als je als gemeente zelf sociale woningbouw gaat plegen. Want je haalt je nogal wat op de hals. Het is niet voor niets geweest dat in de tijd de gemeentelijke woningbedrijven dat die verdwenen zijn.

**☒ Financiële situatie woningcorporaties afgelopen jaren verbeterd, nieuwe Woningwet heeft bijdrage van corporaties aangepast**

- *De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?*

**Dassen:** ik kan het me op dat moment wel enigszins voorstellen, want er waren wel meer gemeenten die bij de corporaties aanklopten en nul op rekwest kregen. Dat had ook te maken, we hebben gewoon een hele turbulente tijd achter de rug met een parlementaire enquête, met de verhuurderheffing, met corporaties die veel meer de handen in eigen boezem moest steken en die veel meer moesten doen aan bezuinigingen in het eigen gelederen, de grotere corporaties hebben heel veel mensen ontslagen. Dus een hele enorme herbezinning. Dus ik kan me voorstellen dat gemeenten gedacht hebben, er moet nu wat gebeuren. Daar staat tegenover als je naar de onderzoeken kijkt die wij plegen, het WoON is onlangs weer uitgekomen, dat zijn de grotere behoefte onderzoeken, dat is wel meer een macroverhaal, daar blijkt toch uit dat er misschien nu even een extra behoefte aan sociale woningbouw is vanwege de extra instroom aan asielgerechtigden en ook nog wel wat andere doelgroepen die in de klem zitten, arbeidsmigranten en spoedszoekers. Maar op de middellange en de langere termijn dan is er behoefte aan middel dure huur en koopwoningen, vooral aan koopwoningen. Dus behoefte aan

extra bouw, sociale nieuwbouw, die is echt maar beperkt. Je moet je echt als gemeente afvragen, je moet ook de langere termijn voor ogen houden en niet alleen de kortere termijn. Wij zeggen ook voor die kortere termijn, dan zou je onorthodox moeten denken. Bijvoorbeeld herbestemming van kantoren, mensen gezamenlijk huisvesten. Ondertussen zorgen voor de doorstroming in de sociale huursector nog wat meer beklemd, want er zitten nog steeds 400.000 huishoudens met een te hoog inkomen en er zitten ook eigenlijk heel veel mensen in een relatief grote woning. ~~Die sociale huursector zijn veel 1 en 2 persoons huishoudens, terwijl de helft van de sector dat zijn gezinswoningen.~~ Het is een heel gevarieerd verhaal waar je naar moet kijken. Ik zou gemeenten niet aanraden zelf sociale woningbouw te plegen, niet meer nu. In 2012/2013 was misschien net een ander situatie. Ik herinner bij een bijeenkomst waarin de wethouder van Assen dat uitlegde. Maar de situatie is nu al zo snel veranderd dat ik dat bij geen enkele gemeente meer zou aanbevelen.

**☒ In de tijdsgeest van 2013 is de ontwikkeling van gemeentelijke woningbedrijven begrijpelijk, op (middel)lange termijnvraag naar middel dure huur en koopwoningen, richten op lange termijnvisie**

- *Is het ministerie van BZK destijds betrokken geweest of op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling? Of hadden jullie hier enige inspraak in willen hebben?*

**Dassen:** ~~dat weet ik even niet. Ik ben een paar jaar weggeweest, heb ik op een ander terrein gewerkt, ik ben precies januari 2013 teruggekomen. Ik weet wel dat het even gespeeld heeft, maar wij hebben ons daar verder niet echt mee bemoeid naar mijn weten. Ik geloof niet dat wij gezegd hebben, moet je doen, moet je laten. In de jaren '90, begin~~

~~2000, zijn de gemeentelijke woningbedrijven verdwenen. Grotendeels. Maar we hebben toen een wet aangenomen en het had ook met het toezicht te maken, met de jaren '90 ging het toezicht naar gemeente en dan is het gek dat je toezicht moet houden op je eigen gemeentelijk woningbedrijf. Toen werd de hele bruterij en de hele verzelfstandiging van de sector, toen hebben we gezegd het zou goed zijn als je het hele gemeentelijke woningbezit over doet naar een corporatie. Of dat je gewoon een corporatie ervan maakt. Dat is grotendeels ook gebeurd maar met de wetsbehandeling toen in de Eerste Kamer. Toen heeft de Eerste Kamer bepaald je moet een gemeentelijk woningbedrijf kunnen zijn, dus er zijn een paar overgebleven. Een paar kleintjes, een paar laatste diehards. In ieder geval zijn de gemeentelijke woningbedrijven geprivatiseerd of overgegaan naar corporaties.~~

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- *Woningcorporaties zijn in 2012/2013 beperkt hun investeringscapaciteit maar ook gemeenten moesten steeds meer bezuinigen. Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Dassen:** ik zou het gewoon niet meer doen. Je hebt die expertise niet in huis, die zit echt bij corporaties. Je hebt ambtenaren, bedoel ben zelf ambtenaar, wij zitten toch op een heel ander spoor. Dat hele concreter wat er bij bouw komt kijken, je weet niet wat je op de hals haalt. De hele expertise die er bij gemeentelijk woningbedrijven zat die is ook verdwenen, daarvoor is die periode te lang geweest. Als ik ook terug kijk, ik moet wel eerlijk zeggen, dat moet ik even

als tegenhanger brengen. Het gemeentelijk woningbezit was anders van aard in de tijd dan het corporatiebezit. Corporaties zijn van oudsher gericht geweest op mensen met lage inkomens maar wel arbeiders, zeg maar mensen die inkomen uit arbeid hadden. En voor alle overige, mensen met uitkeringen of mensen binnen de GGZ of mensen waar iets mee wat, alles wat maar, met een oneerbiedige term ziek zwak en misselijk was, daar was het gemeentelijk woningbedrijf voor. Als je ook kijkt naar, toen de gemeentelijke woningbedrijven verzelfstandigden, dat was best wel even lastig omdat zij het slechtste woningbezit hadden met de moeilijkste doelgroep. Inmiddels merk je, als je zo naar de onderzoeken kijkt, dan ben ik weleens bang dat die moeilijke doelgroep, corporatie nemen hem wel op maar ze hebben niet de natuurlijke geneigdheid om daar echt heel veel werk van te maken. Behalve vaak de voormalig gemeentelijke woningbedrijven, dus als je mij in de brede vraag: moet het gemeentelijk woningbedrijf er zijn om sociale woningbouw te plegen? Nou nee, maar als je mij vraagt: maar voor die hele specifieke doelgroep, die zo lastig, echt lastig aan een woning komen, ja dan zou ik soms weleens denken daar mag wel iets harder, daar mag de gemeente wel iets harder roepen. Maar dat kun natuurlijk ook via je woonvisie doen, dat je daarin extra aandacht vraagt voor moeilijke doelgroepen, mensen met echt lage inkomens en echt weinig perspectief. Dat die ook gehuisvest worden bij corporaties.

**☒ Geen gemeentelijke woningbedrijven meer oprichten, mogelijk gemeentelijke sociale woningbouw voor zeer specifieke doelgroep**

- *Waren er volgens u destijds alternatieven geweest voor de gemeente om de sociale huursector een impuls te geven?*

**Dassen:** weinig, in die tijd moest je het aan de corporatie vragen of ze het wilde doen. Als je lokale corporatie weinig financiële middelen had dan had je wel kunnen kijken naar een andere corporatie. ~~We hebben in de regelgeving altijd ruimte gehouden voor matching. Dat geldstromen dwars door het land heen konden, je had een andere corporatie, er zijn ook altijd 10 landelijke toegelaten instellingen geweest die overal actief mochten zijn. Dan had ik gezegd, Assen kijk eens even wat verder dan naar de corporatie dan waar je altijd zaken mee doet. Vooral wanneer die corporatie weinig geld of middelen heeft of het door omstandigheden het niet wil doen. Wij hebben altijd wel tegen gemeenten gezegd, kijk nou eens wat verder dan alleen je lokale corporatie. En als je lokale corporatie echt financieel heel zwak is dan zou je die moeten fuseren met een corporatie die wat meer kan. Ook in die zin zou ik haast zeggen, Assen verken nou eerst de wegen die er nog zijn voordat je zelf die risico's op je gaat nemen en iets gaat doen waar je eigenlijk niet meer zo getypeerd voor bent. **Marije:** en het verstrekken van eventuele garanties aan banken? Dat corporatie op die manier meer financiële middelen zouden kunnen verkrijgen. Was dat een optie geweest? **Dassen:** dat is eigenlijk al helemaal geregeld. Het systeem zit zo in elkaar, dat de gemeente, zeg maar het WSW staat garant voor de leningen, de gemeente is achtervang en het rijk is daar achtervang van. Supersafe en banken weten dat ook, de hele sector heeft een triple A-status. Ik kan me niet voorstellen wat je daar nog aan toe zou kunnen voegen door het rechtstreeks te doen. De corporatiesector zit al zodanig safe in elkaar dat je daar weinig aan kunt toevoegen.~~

**☒ Weinig alternatieven om de sociale woningmarkt een impuls te geven in 2012/2013, samenwerking mogelijk tussen gemeenten en andere corporaties**

- *Loopt de gemeente financiële risico's door te starten met een eigen woningbedrijf?*

**Dassen:** ja dat denk ik wel, vastgoed is altijd een risico. Dan is wel sociale woningbouw, een verhaal van lange adem. Je hebt het over 50 jaar en je moet het terugverdienen in 50 jaar. ~~Je moet natuurlijk met de sociale huursector die zit voor ons zodanig in elkaar, je kunt goedkoop lenen, je bent geborgd, je krijgt over het algemeen goedkope grond, dus je hoeft niet maximaal die huur door te berekenen. Het gaat over een langere periode, dus in principe over 50 jaar loop je geen risico maar als je zo start en zeker zo opeens en misschien toch duur moet lenen of die 50 jaar niet helemaal kunt overzien. Ik neem aan dat Assen, het gaat niet om grote aantallen, dat is nog wel te overzien. Je zou er gewoon geen gewoonte meer van moeten maken. Ik denk dat we in de loop der jaren, vroeger bouwde gemeente natuurlijk meerdere dingen, de discussie is natuurlijk ook in het verleden gevoerd. Ik kan je wat dat betreft het boek van Wouter Bekers aanbevelen, 'verboden land'. Daar zie je ook mooi de geschiedenis dat soms de gemeente het voortouw hadden en soms de corporatiesector weer meer het voortouw hadden en wat daar de overwegingen bij zijn geweest. Wij zijn eigenlijk als heel lang geleden van het pad afgegaan dat gemeenten dat zouden moeten doen. Je hebt daar de sociale huursector voor en die zit zodanig in elkaar dat die dat beter kan, die hebben daar de mensen en de middelen voor, het hele systeem is daarop ingericht, ze kunnen niet failliet gaan, ze kunnen goedkoop lenen. Die sociale huursector zit gewoon zo in elkaar dat ze dat kunnen, vooral nu. Het geld is er weer, de mogelijkheden zijn er weer, de gemeente heeft weer meer macht. Je moet nu wel in contact met je huurders gaan treden, gemeenten en~~

corporaties moeten meer overleg gaan voeren met de huurders. Huurders zijn gebaat bij lage huren terwijl corporaties soms toch wel iets meer huur moeten vragen. Om de verhuurderheffing te betalen en om investeren te kunnen plegen. Ik denk dat gemeenten dat ook aan huurders moeten uitleggen als ze meer zouden willen bouwen.

**☒ Gemeente loopt mogelijk financieel risico, corporatiesector is goed ingericht om te voorzien in sociale huurwoningen**

## 2. Toezicht

- *Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Gekeken naar deze problematiek vanuit het verleden, hoe kijkt u dan aan tegen deze ontwikkeling? Kan dit bij toekomstige gemeentelijke woningbedrijven ook een risico vormen voor de gemeente zelf of voor huurders? Wat zouden mogelijke risico's kunnen zijn?*

~~**Dassen:** ja, dat ging niet goed. Dat is aardig fout gegaan. Ik weet niet precies of ze in Assen, in die tijd ook een gemeentelijk woningbedrijf hadden. Inmiddels is ook het toezicht natuurlijk niet meer bij gemeenten, omdat dat wat misging in de jaren 90 is dat ook weer inmiddels teruggedraaid en is inmiddels de rol van de gemeente, dat is de regie. Assen kan dat ten volle benutten, ten volle uit de kast trekken. Die moet een goede woonvisie opstellen en moeten precies aangegeven wat ze van corporaties verwachten. Binnenkort, ergens in juli, komt er een financieel kengetal, dat maken wij openbaar op onze site. Daarbij kun je beter zien hoe de financiële posten van de corporaties zijn en in hoeverre zij inderdaad kunnen~~

investeren. We hebben op onze site ook heel veel informatie staat over corporaties, hulpmiddelen en informatiebronnen. Wij zijn met man en macht bezig om gemeenten daarin te ondersteunen. Zeg maar te zorgen dat ze veel meer informatie krijgen en dat ze de informatie van corporatie beter kunnen duiden. Aedes komt met een transparantietool, dan kunnen corporaties, gemeenten en huurders samen om tafel gaan zitten en dan kun je echt zien, als je aan die en die knoppen draait en we investeren in sociale woningbouw, wat betekent dat voor de corporatie. Ik zou bijna zeggen we hebben nu zoveel instrumenten beschikbaar en zoveel meer mogelijk dan een gemeente, dus ik denk dat ze dat niet meer moeten doen. **Dassen:** ze hebben inderdaad niet meer dan de eigen gemeentelijke controle, de eigen rekenkamer, het eigen gemeentelijke toezicht. Dat is niet zo gespecialiseerd als wat vroeger het centraal fonds deed of nu de autoriteit woningcorporaties. Ons hele systeem is niet meer ingericht op dat een gemeente dit zelf doet. De gemeente moet zich echt achter de oren krabben of ze dit wel wil en het risico wel wil lopen. Want vastgoed, daar zitten zoveel risico's aan, rond financiering, verhuurbaarheid, verkoop, de partijen die daarmee te maken hebben. Dat zijn ook partijen waar je vaak, die toch ook lastig zijn, lastig te voorzien voor gemeenten. Ik zou voorzichtig zijn als ik de gemeente was.

**☒ Mogelijk risico door ontbreken externe controle**

- *Wanneer het gemeentelijk woningbedrijf een grote toevlucht krijgt zou het wettelijk kader dan moeten worden aangepast?*

**Dassen:** weetje, als dit weer een vlucht gaat nemen. Het wettelijk kader voorziet nog steeds wel, maar heel erg marginaal. Die gemeentelijke woningbedrijven die er nog

zijn, het verbiedt het niet, maar ons wettelijke kader zit niet meer zodanig elkaar dat wij daar goed op kunnen letten wat het gemeentelijk woningbedrijf doet, of in kunnen grijpen of wat dan ook. Stel dat het een vlucht gaat nemen dan hebben we wel een politieke discussie, dan komt ie wel weer op tafel en dan moeten we ons wel weer gaan verhouden op een bepaalde manier. Stel dat het nu meer gaat gebeuren, zo leek het wel even in 2012-2013 dan zou je wel even moeten kijken, dan zou je weer moeten gaan kijken wat moet je daar mee. Ons systeem, onze regelgeving, onze Woningwet past heel slecht hierop, dat houdt hier eigenlijk geen rekening mee. ~~Om maar eens wat te noemen wij willen dat corporaties teruggaan naar een kerntaak, dat ze diensten van algemeen belang aanbieden, de DAEB woningen, dat geldt eigenlijk ook voor gemeenten. Dat hele verhaal over staatssteun, dat is Brussel die dan over je schouders meekijkt, voor dat je het weet doe je iets verkeerd. Ook daarom zou je het als gemeente niet moeten willen. De autoriteit woningcorporaties let daar heel goed op, ook daar zijn we nu toezicht beter op aan het inrichten. Ik zou nog eens even moeten nagaan of zij ook naar gemeentelijke woningbedrijven krijgen, ik denk het wel. Je hebt dan als overheid of toezichthouder heel weinig bevoegdheden om in te grijpen. Je zou het eigenlijk moeten voorkomen.~~

**☒ Wettelijk kader betreffende woningcorporaties erg marginaal, ontstaan politieke discussie bij toevlucht gemeentelijk woningbedrijf**

### 3. Kwaliteit

- *De gemeente Assen heeft zeer duurzame woningen gerealiseerd om op deze manier ook een voorbeeldfunctie voor de corporaties te zijn. Vindt u inzetten op*

*duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?*

**Dassen:** dat is heel erg lokaal, daar kan ik heel weinig over zeggen. In principe als ik naar onze macro onderzoeken kijk dan is er nog steeds wel behoefte aan middel dure huurwoningen, er is sowieso behoefte aan duurzame woningen. ~~Je ziet nu ook wat corporaties doen, dat is massaal investeren in duurzaamheid. Dat stimuleren wij natuurlijk ook, daar liggen ook allerlei convenanten onder. Dat is op zich prima. Je ziet ook, helemaal aan de onderkant, hele goedkope woningen, zeker nu we weer zeggen dat corporaties passend moeten toewijzen. Met name de doelgroep die recht heeft op huursubsidie, dat is echt de onderkant, je ziet dat daar heel weinig woningen voor beschikbaar zijn. Daar zou op gelet moeten worden. Ik zou zeggen Assen, in je woonvisie moet je aan beide aandacht besteden. Ik zou bijna zeggen wat je toevoegt en als dat lokaal onderbouwd is dan is dat bijna altijd goed. Ik zou oppassen met je risico's en het risico is natuurlijk uiteindelijk altijd beperkt, je kunt altijd woningen verkopen. De afgelopen jaren was dat lastig, maar die woningmarkt trekt ook weer aan. Vastgoed kun je uiteindelijk altijd weer verkopen en op die manier kun je dan uiteindelijk het eventuele verlies wel weer dekken. Nogmaals, ik zou het geen grote vlucht willen laten nemen bij gemeenten, absoluut niet. Omdat we daar ook ongelukken hebben zien gebeuren. Uiteindelijk is het toch beter als het bij corporaties ziet. Die zijn toch professioneler als het ervoor aankomt en met meer waarborg.~~

**☒ Behoeft aan duurzame en goedkope huurwoningen**

- *Sinds juli 2015 worden 'andere' prestatieafspraken gemaakt. Kunt u aangeven of er weleens strijd is tussen de belangen op het gebied van de volkshuisvesting bij gemeenten, woningcorporaties en huurders?*

**Dassen:** prestatieafspraken worden eigenlijk vanaf eind jaren '90 al gemaakt. Dat is eigenlijk niet nieuw. Wat wel nieuw is dat gemeenten daar duidelijker een woonvisie onder kunnen leggen en eigenlijk ook moeten leggen. Als je een woonvisie hebt, dan moeten corporaties daar ook aan redelijkheid aan bijdragen. En als er conflicten zijn dan kun je naar de minister stappen. Dat zijn inmiddels wel krachtige instrumenten om de gemeente, maar dan moet de gemeente wel echt beleid maken, dan moeten ze ook wel goed nadenken wat er nodig is. ~~Ook niet in het wilde weg, zeker in krimpgebieden, ik weet niet of Assen al een krimpgebied. Als je net iets hoger zit dan zit je in krimpgebieden, dan zou je eigenlijk heel voorzichtig moeten zijn met wat je van een corporatie vraagt in de zin van nieuwbouw en dan mag een corporatie ook echt wel dwarsleggen. In die zin wordt het wel iets spannender allemaal. Je kunt niet meer zo makkelijk elke opgave bij de corporatie neergelegd, wat in het verleden veel gebeurd is dat ook de middel dure woningen, de niet DAEB bij corporatie neergelegd werd. Daar zeggen wij nu van, daar zijn veel hobbels op geworden, in de zin van een markttoets, als de markt het kan dan moet die ook echt voorgaan. In die zin is het wel wat ingewikkelder geworden, mag je als gemeenten toch vooral de DAEB-tak bij corporatie vragen en moet je toch ook rekening houden dat er conflicten kunnen ontstaan. De derde partij, op een laatste moment is dat in de wet geschreven, is dat huurders nu een gelijkwaardige positie aan tafel krijgen bij het maken van de prestatieafspraken. Wat je nu ziet in dat gemeenten dat ook door beginnen te~~

krijgen en dat je bij het maken van een woonvisie, huurders en bewoners en brede partijen al moet betrekken. Je ziet dat woonvisie die nu tot stand komen, dat ook breder trekken. Er zijn nog prestatieafspraken weleens geanalyseerd van vorig jaar, zowel voor 1 juli als na 1 juli. Het leuke is dat je dan ziet is dat die na 1 juli ook door de huurders ook ondertekent worden. Het is wel aan het gebeuren nu, ik heb wel zo hier en daar van conflicten in de aanleg gehoord. ~~Dat is met name Rotterdam, maar daar op het niveau van de woonvisie. Daar is een flinke discussie ontstaan binnen de gemeente, of je daar meer middelduur en minder sociale huur zou moeten hebben staan. Daar dreigt nu een referendum. Een gemeente als Dronten daar was onlangs een conflict en dat had ermee te maken, dat al heel veel van de woningen energiezuinig zijn en de corporatie de rest ook energiezuinig wil maken. Niet zozeer wil investeren in nieuwbouw, dus voornamelijk in de bestaande voorraad. Als mij vraagt waar gaat de discussie naar toe, dan zou dat wel een discussie kunnen worden tussen gemeenten en corporatie. Je ziet in de cijfers die we nu hebben dat corporatie, daar zitten ook allerlei convenanten onder, toch echt heel erg in duurzaamheid willen investeren dus in de bestaande voorraad. Terwijl een aantal gemeenten ook wil dat ze in nieuwbouw willen investeren. Dan gaat straks die transparantietool, dat financieel kengetal, het een hoeft het ander namelijk niet uit te sluiten dus, wij hopen dat met al die informatie en al die tools die nu in de maak zijn dat in ieder geval de goede discussie boven water komt. Als je daar goed over praat en het goed aan elkaar uitlegt dan vermoed ik dat er niet zo heel veel conflicten gaan ontstaan. Wat in het verleden vaak tot conflicten leidde, was gewoon die onzekerheid over de gegevens en de kennisachterstand die gemeenten hadden en het gebrek aan inzicht in de cijfers.~~

~~Of dat corporaties zeiden ja, maar wij gaan nu echt in een andere gemeente investeren en over 2 jaren komen we wel weer eens bij jou. Dat soort zaken dat willen we eigenlijk, als het goed is gaat dat nu verbeteren. Maar de factor, extra factor om tafel is natuurlijk de huurders dus dat weet je nooit, welke eisen zij precies op tafel leggen.~~

**☒ Mogelijke discussie tussen gemeenten en corporatie over prestatieafspraken, bij conflicten naar de minister, meer inzicht over financiële situatie van woningcorporaties**

- *Ziet u bij deze prestatieafspraken ook een rol weggelegd voor het gemeentelijk woningbedrijf? Bijvoorbeeld wanneer corporaties bepaalde zaken niet kunnen oppakken?*

**Dassen:** naja goed, in onze systematiseren is het zo dat je, een gemeente woonvisie hebt en die is democratische gelegitimeerd. Als die in de raad in alles geweest is. Dat is het instrument dat wij in de wet hebben uitgewerkt. Wij hebben niet uitgewerkt dat de gemeente dat zelf gaat doen. Dan moet de corporatie daar in redelijkheid aan bijdragen en als ze dat niet doet dan kun je een conflict opschalen. Dat kan de gemeente doen, dat is het spoor dat wij uitgereikt hebben en waarvoor op alles ook ingezet wordt. Het spoor dat de gemeente het zelf gaat doen, eigenlijk kennen we dat niet. Ik zou die gemeente dan aanbevelen, als je het echt zo'n punt vindt dan moet het gewoon echt bij je woonvisie opnemen en het echt bij corporatie neerleggen en binnenkort met alle gegevens en alle informatie die er is, de goede discussie voeren. Dan zou je in principe verder moeten komen.

**☒ Geen rol voorzien voor het gemeentelijk woningbedrijf bij prestatieafspraken**

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- *Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?*

**Dassen:** ja daar hebben wij natuurlijk, als het om de niet DAEB, ook als het om corporatie gaat, dan hebben we daarop zich niet zo'n moeite mee. Maar wij willen wel die transparantie, wij willen heel erg letten op, dat zou de gemeente ook moeten doen, als er staatssteun bij betrokken is. ~~Dus algemene middelen, zeg maar belastinggelden of het systeem dat we met z'n allen in stand houden om goedkoop geld te lenen dan moet je toch heel erg achter je oor krabben, met wie doe je zaken en hoe doe je zaken, hoe heb ik daar toezicht op. Dat er geen weglek van maatschappelijk vermogen is. Wij hebben geen bezwaar dat er samengewerkt wordt met de markt, maar wij proberen juist dat wel uit elkaar te trekken. De DAEB en het staatssteun gedeelte binnen die kolom, dat moet financieel gezond zijn en de niet-DAEB en de markt en ook zover corporatie daar nog bij betrokken zijn, in een afgescheiden gedeelte of in juridisch of administratie gescheiden gedeelte, dat ook financieel haalbaar is.~~ Die overlap of overloop tussen beide proberen wij juist te scheiden, dat heeft ook te maken met de staatssteun discussie, ook daar zou de gemeente goed op moeten letten.

**☒ Geen bezwaar tegen samenwerking tussen markt en gemeenten**

- *Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen. Zitten daar risico's aan verbonden?*

**Dassen:** ja, dat kan ik zo niet inschatten. ~~Ik ken het bedrijf niet. Beheren is sowieso een tak van sport van jewelste. Ik zou bijna zeggen dat dat de grote uitdaging is voor de~~



komende tijd, zeker ook als het om moeilijke doelgroepen gaat en ook als het om onderhoud gaat. In die zin haal je je ook daarbij nog wat op de hals. Het is wel zo dat als je met een marktpartij in zee gaat, dat kun je ook weer opzeggen. Dan kun je een andere partij zoeken, al met al moet je dus al gemeente wel, dat moet je allemaal optuigen en dat moet je allemaal in de gaten houden en daar moet je alle risico's voor inschatten. ~~Wij hebben met corporaties de afgelopen jaren heel erg de discussie gevoerd over risicomanagement, over risico's in kaart brengen, over interne gouvernante, over fit en proper testen voor je toezichthouders en voor je bestuurders. Dat had allemaal zo z'n redenen, omdat er met name in de vastgoedsector, ja daar loop je risico's. Ik weet niet of de gemeente dat ook allemaal georganiseerd heeft. Als ik naar onze Woningwet kijk dan denk ik wat wij allemaal voor de sector georganiseerd hebben ja, dat zou je in een bepaalde vorm voor de gemeente ook moeten doen. Waarom zou je je dat allemaal op de hals halen?~~

**☒ Beheren van sociale huurwoningen brengt risico's met zich mee**

## 5. Expertise

- *Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?*

**Dassen:** ik ken Assen niet, maar als ik even naar de rest van het land kijk dan denk ik nee. Heel simpel nee. De echte expertise dat moet je helemaal optuigen. Dat moet je inhuren, dat heb je gewoon zelf niet. Misschien in de tijd van de gemeentelijk woningbedrijven in een bepaalde fase maar die kennis is verloren gegaan. Gemeenten zijn echt hele andere organisaties geworden in de loop der tijd. Regievoerend maar, je zou die uitvoering die moet je laten waar die hoort.

**☒ Twijfels over expertise gemeenten, expertise kan versterkt worden**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Dassen:** ik vind het een taak van de gemeente dat ze heel goed weten hoe haar bevolking eruitziet, wat de behoefte is. Korte termijn, maar ook middellange en langere termijn, daar loopt het ook nog weleens op elkaar vast dat gemeente toch vaak de korte termijn, terwijl corporaties die hebben het over exploitatietermijnen van 50 jaar. ~~Je moet je demografische bewegingen ook goed weten. Je moet als gemeente goed weten wat er speelt, middellange termijn, korte termijn, lange termijn.~~ Dat vind ik veel belangrijk dan dat je op korte termijn beslissingen neemt, we hebben nu heel veel sociale huurwoningen nodig, zullen we die maar gaan bouwen. Dat is een kortzichtige instelling.

**☒ Taak van de gemeente is zorgen voor duidelijke woonvisie, lange termijnvisie belangrijk, politiek meer gericht op kortetermijnvisie**

## Wenselijkheid/effectiviteit

- *Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?*

**Dassen:** naja als je eigenlijk door al mijn woorden heen, denk ik dat het antwoord eigenlijk nee is. Die fase dat het moeilijk lag, dat is misschien 2-3 jaar geweest en ja die is wel weer voorbij. ~~Zeker ook als je naar de iets langere periode kijkt dan moet je echt nog eens terug gaan kijken, daarom roep ik ook dat boek van Wouter Bekers, dan zie je ook over de langere periode waarom we het systeem ingericht hebben zoals we het ingericht hebben.~~ Dan denk ik echt dat je beter naar de corporaties kunt kijken. Als de gemeente de regie,

het goede beleid en heel goed wet wat er speelt en wat er nodig is en dat je de corporatie en de markt, die was ik toch nog even vergeten. Als gemeente, moet je je ook eigenlijk in marktpartijen verdiepen en daar ook de banden mee aanhalen voor het niet DAEB-deel, dat is veel beter jouw rol. Ik zou bijna zeggen, niet meer zelf bouwen maar kijk naar de partijen die het wel kunnen. Zorg dat je zelf de kennis hebt om het goed te kunnen begeleiden en dat je op de langere termijn kunt zien wat je nodig hebt. Dat is van veel meer belang.

**Niet wenselijk, gemeente moet regie voeren**

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Dassen:** nou, dan met hele kleine mondjesmaat en heel tijdelijk en heel kort. Nee, ik denk niet op de langere termijn. En zeker als ik naar de onderzoeken kijk die wij nu hebben, ook voor de langere, periode 2030-2040 dan zie je dat er 'grosso modo', gewoon echt genoeg sociale huurwoningen staan in Nederland. ~~Dan kun je gereguleerd, een iets andere term, echt woningen met lagere huren, daar zit ook een deel van particulieren verhuurders. Dat is nog steeds, macro gezien, een groter aanbod dan wij mensen met lage inkomens hebben.~~ We hebben nu een hobbeltje dat het lastig is, maar op lange en middellange termijn dan is er toch behoefte aan middel dure woningen en koopwoningen en meer aan het toevoegen van sociale huurwoningen, wel ter vervanging en ook wel klein en ook wel meer in een flexibele schil, met tijdelijke huur of dat je iets gezamenlijks of iets onorthodox doet. Maar echt nog een grote stroom sociale huurwoningen toevoegen, daar is gewoon geen behoefte meer aan.

**Effectief alleen in beperkte mate en tijdelijke vorm, geen grote toestroom sociale huurwoningen nodig**

- *Wat zou u ervan vinden als de gemeente Assen in de toekomst nog meer woningen gaat bouwen?*

**Dassen:** ja, ook daar. Dat moet ik eigenlijk aan hun overlaten. Op onze bouwstromen en wat er verder gebeurd zijn 30 of 100 woningen natuurlijk peanuts, maar voor een gemeentelijke begroting kan dat natuurlijk wel heel veel betekenen en dit sleep je nu 50 jaar op je begroting mee. Je moet er als maar verantwoording over afleggen. Ik kan me voostellen dat je op een zeker moment besluit om het over te dragen aan de corporatie. Nogmaals, voor ons is de corporatie gewoon de partij om zaken mee te doen. Je hebt als gemeente inmiddels alles in handen om het ook zo te doen. Ik zou het ontraden, laat het ik het daar maar op houden.

**Gemeente Assen ontraden nog meer woningen te bouwen**

*Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Dassen:** nee, ik neem aan dat je je wel een beetje verdiept in de geschiedenis van de gemeentelijke woningbedrijven. We hebben een heel gedoe gehad met de privatisering, want er zat natuurlijk heel veel geld aan vast. Daar zijn soms fondsen voor gevormd, zij waren ook eerlijk gezegd ook wel blij dat ze van hun gemeentelijk woningbedrijf af waren. Ik zou geen groot voorstander zijn om dit helemaal uit de kast te toveren en zeker niet als het niet nodig is. Dan moet je het laten. **Marije:** kan me voorstellen dat iedereen, alle

partijen, ook even moeten wennen aan de nieuwe Woningwet en de regels en voorwaarden die daaruit voortvloeien? **Dassen:** ja. Je merkt wel dat er in de nieuwe Woningwet veel energie gestoken wordt, dat gemeenten ook bij elkaar te rade gaan. Huurdersorganisaties zijn ook helemaal bezig. Er is een enorme energie weer gaande lijkt het om het weer te verkennen en weer op te pakken en elkaars kennis bij te spijkeren. Ik vind het zelf heel spannend dit jaar. We hebben inderdaad binnenkort zo'n eerste jaar dat we terug gaan kijken. We gaan dit jaar ook een onderzoek doen naar woonvisies en in hoeverre dat allemaal goed wordt opgepakt. Wij vinden het zelf ook wel spannend, maar ik hoor en zie heel veel beweging, huurders die zich vreselijk aan het verdiepen zijn in de materie, gemeenten die weer eens goed kijken naar alles. Die enorme honger naar informatie, wat is nou nodig, wat kunnen we. Heel veel honger naar financiële informatie. Dat gaat binnenkort ook allemaal komen. Ik denk dat je volgend jaar een hele andere discussie hebt als blijkt dat er veel meer mogelijk is. Volgens mij gaat er wel weer het een en ander gebeuren.

#### Veel energie gaande rondom nieuwe Woningwet

- *Heeft u verder nog aanvullingen?*

**Dassen:** houdt mij op de hoogte. Mag ik nog wel een vraag stellen? **Marije:** tuurlijk. **Dassen:** waren er ook partijen bij die heel enthousiast waren, van ja, dat moeten we gaan doen? **Marije:** zoals het nu lijkt alleen de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, die zagen weinig problemen weggelegd, niet op het gebied van toezicht of financieel. **Dassen:** hmm, ja dat verbaast me een beetje als je ook terugkrijgt naar eerdere periodes. Ja, bij gemeenten ligt toch wel een honger naar regie, maar met de wet in handen heb je

~~volgens mij die rol en zou je hem op die manier in moeten steken. Maar goed, het verbaast me ook niet helemaal. **Marije:** ik ben ook bij Aedes geweest en twee woningcorporatie die actief zijn in Assen, waarvan een in de periode 2012-2013 onder curatele lag, als je dat zo mag noemen bij woningcorporaties. **Dassen:** ja, dat maakt heel veel uit, dat zegt heel veel. **Marije:** en de corporatie die er wel goed voorstond, financieel gezien, die gaf aan dat zij vinden dat de gemeente zo snel mogelijk, bijvoorbeeld bij mutatie de woningen aan hun moet overdragen. **Dassen:** precies, dat zou ik ook zeggen. **Marije:** maar ik ga gewoon alles bekijken en daar goede conclusies uittrekken. **Dassen:** ik houd mij aanbevolen en succes met de afronding.~~

## *Bijlage 24: Topiclijst interview Woonbond*

### *Introductie*

- Wat is uw functie bij de Woonbond en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?
- Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. Hoe kijkt de Woonbond aan tegen deze ontwikkeling?
- De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?
- Is de Woonbond destijds betrokken geweest of op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling? Of hadden jullie hier enige inspraak in willen hebben?

### *Inhoudelijke vragen*

#### 1. Financiën

- Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?

#### 2. Toezicht

- Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Gekeken naar deze problematiek vanuit het verleden, hoe kijkt u dan aan tegen deze ontwikkeling?
- Het wettelijk kader voor gemeentelijke woningbedrijven is zeer beperkt omdat zij geen toegelaten instelling zijn. Brengt

dit risico's met zich mee voor huurders van het gemeentelijk woningbedrijf? Wat voor risico's kunnen dit zijn?

- Wanneer het gemeentelijk woningbedrijf een grote toevlucht krijgt zou het wettelijk kader dan moeten worden aangepast?

#### 3. Kwaliteit

- De gemeente Assen heeft zeer duurzame woningen gerealiseerd om op deze manier ook een voorbeeldfunctie voor de corporaties te zijn. Vindt u inzetten op duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?
- Sinds juli 2015 worden er op een andere manier prestatieafspraken gemaakt. Kunt u aangeven of er weleens strijd is tussen de belangen op het gebied van de volkshuisvesting bij gemeenten, woningcorporaties en huurders?
- Ziet u bij deze prestatieafspraken ook een rol weggelegd voor het gemeentelijk woningbedrijf? Bijvoorbeeld wanneer corporaties bepaalde zaken niet kunnen oppakken?

#### 4. Beheer/ Exploitatie

- Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?
- De gemeente Assen heeft zich niet aangesloten bij het inschrijfbestand van de corporaties in haar gemeente. Wat vindt u daarvan?
- Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen. Kan dat zorgen voor risico's voor huurders?

## 5. Expertise

- Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?
- In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?

### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?
- Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?
- Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?
- Wat zou u ervan vinden als de gemeente Assen in de toekomst nog meer woningen gaat bouwen?

### *Afsluiting*

- Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

## *Bijlage 25: Transcriptie Woonbond*

Interview op 18 mei 2016 met Sylvio Gaastra, consulent vernieuwing huurdersorganisaties bij Woonbond Noord-Oost in Zwolle.

Voor de datapreparatie zijn fragmenten uit de transcriptie doorgestreept.

### *Introductie*

- Wat is uw functie bij de Woonbond en wat zijn uw voornaamste werkzaamheden?

**Gaastra:** ik was tot 2014 consulent voor het Noorden, voor de Woonbond, met de drie noordelijke provincies. Dat betekent een consulent die is verantwoordelijk voor het onderhouden van de relatie tussen de lokale huurdersorganisatie en de landelijke Woonbond. Je ondersteunt de organisaties met raad en daad en je geeft antwoord op vragen die ze hebben of je helpt ze bij het opstellen van adviezen of zaken die binnen de huurdersorganisaties spelen, je werft nieuwe leden, je vertegenwoordigt soms de Woonbond op regionaal niveau. Zoals bijvoorbeeld bij de discussie over de woningmarktregio, dat je dan daar zit namens de huurdersorganisaties in het noorden. Sinds 2014 doe ik dat alleen voor de provincie Groningen nog en ben ik landelijk werkzaam voor het project versterking en vernieuwing. Sinds de Woningwet is ingevoerd vorig jaar juli hebben huurdersorganisaties eigenlijk een hele nieuwe positie gekregen dat betekent eigenlijk ook dat hun werkwijze moet veranderen. Ze moeten zich wat professioneler moeten gaan gedragen om daar volledig invulling aan te geven. We hebben bij de Woonbond een project om huurdersorganisaties mee te helpen die stap te maken en

daar ben ik landelijk projectleider van. Daarnaast zit ik nog voor de Woonbond in de landelijke huurcommissie en doe ik geschilbeslechting en overleg met partijen. Dat is mijn functie binnen de Woonbond. ~~Ik woon zelf Eerste Exploërmond dus ik woon in het noorden.~~

**☒ Consulent voor het noorden bij de Woonbond, verantwoordelijk voor het onderhouden van de relatie tussen de lokale huurdersorganisatie en de landelijke Woonbond**

- *Er wordt de laatste maanden veel geschreven over het tekort aan sociale huurwoningen in meerdere delen van Nederland. Hoe kijkt de Woonbond aan tegen deze ontwikkeling?*

**Gaastra:** wij zien natuurlijk wel, en dat die verhuurderheffing op een aantal plekken ertoe leidt dat er minder geïnvesteerd wordt. Het is natuurlijk erg scheef. We hebben in het noordelijk deel, zuidelijk deel van het land een overschot aan woningen en in het westen en midden hebben we wellicht tekorten. Je ziet wel dat de bouwproductie van nieuwbouw behoorlijk stukt, ook in die plekken waar tekorten zijn en als er al nieuwbouw gebouwd wordt dan duurt dat allemaal ontzettend lang voordat dat staat. Periodes van 4-5 jaar voor de ontwikkeling van een woning is tegenwoordig heel gewoon. Het is met name ook wel een kwalitatieve vraag, ik de meeste delen, omdat je ziet natuurlijk geen daklozen of zwervers of mensen die onder de brug slapen. De trek naar de grote steden, die is wel heel groot, ik denk zelfs zo groot dat woningcorporaties dat eigenlijk op dit moment niet aankunnen om zelfstandig dat probleem op te lossen. We vinden wel, we hebben er voorkeur voor dat met name woningcorporaties dat zouden oppakken, in ieder geval voor dat deel van de huurders die

aangewezen zijn op een sociale huurwoning. We hebben wel de ervaring dat op het moment dat de commerciële sector gaat bouwen, dat zijn stuk hogere prijzen, die ontwikkelingen eigenlijk alleen maar woningen op die plek waar daadwerkelijk rendement te halen is. ~~Een plaats als Assen om dat voorbeeld dan maar even te pakken, dat valt dan al snel af.~~

**☒ Op sommige plekken minder investeren door de verhuurderheffing, woningcorporaties kunnen strek naar steden niet faciliteren, commerciële partijen bouwen alleen op plekken waar rendement gemaakt kan worden**

- *De gemeente Assen heeft dit probleem ook opgevangen en heeft besloten zelf sociale huurwoningen te gaan realiseren. Wat vindt u van deze ontwikkeling?*

**Gaastra:** ik heb in die tijd ook wel gesprekken gehad met Albert Smit en ook wel met een woningcorporatie over zo'n ontwikkeling. ~~Als je terug gaat in de tijd dan zijn er gemeenten met woningbedrijven die waren over het algemeen sociale verhuurders met het slechtste woningbezit. In de periode in de jaren '90 zijn het allemaal woningcorporaties geworden en op heel veel plekken kun je bijna aanwijzen, kun je nu nog aanwijzen wat gemeentelijk woningbezit is. Voornamelijk door de kwaliteit van de woningen. In die zin hebben we er destijds voor gepleit dat het woningcorporaties werden of opgingen in fusies, waarbij gemeentelijke woningbedrijven dan opgingen in bestaande woningcorporaties. In Assen wilde of kon de woningcorporatie niet bouwen, zij vroegen zich ook wel af of die toevoeging noodzakelijk was en hebben heel duidelijk een bewuste keuze gemaakt om dat geld wat ze hadden te investeren in de bestaande woningvoorraad. Ik heb toch een~~

beetje het gevoel van die discussie van toen overgehouden dat de gemeente met name gebouwd heeft uit een eigen belang en niet uit een volkshuisvestelijk belang. Het eigen belang omdat ze grond hadden waar ze niks mee konden, het eigen belang dat ze geld hadden wat tegenwoordig verplicht is om de bank Nederlandse gemeente te stallen en dat moet je er rente over betalen in plaats van dat je rente krijgt en het belang van het inwonertal. Ik heb altijd het idee gehad dat die drie elementen zwaar gespeeld hebben bij de keuze om zelf woningen te gaan bouwen en te gaan beheren.

**Marije:** en het tekort aan sociale huurwoningen heeft daar dan een minder grote rol bij gespeeld? **Gaastra:** dat is natuurlijk altijd lastig om te bepalen, wat is echt het tekort aan sociale huurwoningen. Op dat moment was er volgens Actium niet echt sprake van. Het is ook al weer een paar jaar geleden natuurlijk dat die keuze gemaakt is. Die situatie is natuurlijk nu misschien wel anders. Actium was met name ook bang dat nieuwbouw ten koste zou gaan voor de bestaande voorraad die zij zelf hebben. **Marije:** ja, ik heb Actium daar ook over gesproken dus ik herken wel wat u zegt. **Gaastra:** oké, ja.

**☒ Gemeente Assen had mogelijk meerdere belangen, twijfels over tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente Assen**

- *Is de Woonbond destijds betrokken geweest of op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling? Of hadden jullie hier enige inspraak in willen hebben?*

**Gaastra:** ik heb op uitnodiging van Albert Smit daar een paar keer met hem over gesproken over die ontwikkeling en onze directeur Ronald Paping is bij de oplevering geweest. We zijn niet echt op een formele manier betrokken geweest, meer op een informele manier.

**☒ Woonbond niet formeel betrokken geweest bij ontwikkeling gemeente Assen**

*Inhoudelijke vragen*

1. Financiën

- *Woningcorporaties zijn in 2012/2013 beperkt hun investeringscapaciteit maar ook gemeenten moesten steeds meer bezuinigen. Gekeken naar de investeringsruimte van gemeenten. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van gemeentelijke sociale huurwoningen tegen de achtergrond van de financiële positie van gemeenten?*

**Gaastra:** ~~waar ik toch wel bang voor ben, de woningen zijn nu in beheer gegeven bij Actium. Volgens mij beheert en die verhuurt gewoon die woningen, het eigendom ligt bij de gemeente. Ik denk dat het duidelijk moet zijn wat je ambitie is, als je als gemeente zegt van, de corporatie doet te weinig om woningtekorten op te lossen dan heb je toch een hele andere bedoeling en gesprekken met de woningcorporatie dan dat je zegt van ik zit met mijn grondpolitiek en ik moet dat probleem oplossen. Woningbouw zie ik als oplossing, dan wordt je toch een beetje de concurrent van de woningcorporatie. Ik heb altijd toch het idee gehad van Assen dat de balans een beetje door viel naar het eigen belang. Op zich kan ik het heel goed begrijpen dat je dan die keuze maakt. Of je confronteert de corporatie en andere beleggers met een keuze die wat makkelijker, de gemeente kan makkelijker besluiten, die zet ook de vergunningen uit dus die zit wat dat betreft wel in een luxepositie ten op zichte van een corporatie of een belegger. Voor de huurder maakt het denk ik niet zo veel uit of die woning nu van de gemeente is of van Actium in dit geval. Want woningtoewijzing daar zal weinig onderscheid in gemaakt worden, waar ik wel wat moeite mee heb is dat toch de~~

voorkeurspositie die de gemeente gebruikt om dit nu te realiseren.

**☒ Gemeente gebruikt voorkeurspositie om woningen te realiseren, geen risico's voor huurders**

2. Toezicht

- *Er zijn discussies over concurrentievervalsing door het gebrek aan functiescheiding. Voorheen werd er gesproken over de 'dubbele pet' problematiek omdat de gemeente zowel toezichthouder als uitvoerder was. Gekeken naar deze problematiek vanuit het verleden, hoe kijkt u dan aan tegen deze ontwikkeling?*

**Gaastra:** ~~wat ik nu zelf merk bij de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties is dat de afgelopen jaren heel veel ervaring bij de gemeente verdwenen is. Er zijn natuurlijk heel veel ambtenaren verdwenen die verstand hadden van volkshuisvesting. Dat biedt natuurlijk niet heel veel vertrouwen. Als dit op grote schaal gaat gebeuren en dan denk ik dat je toch weer serieus moet gaan kijken, zo'n gemeentelijk woningbedrijf wat voor positie heeft dan binnen de gemeente en dat het ook de body heeft om zelfstandig te functioneren. Als je een beperkt aantal woningen hebt, in ieder geval minder dan 1000, dan wordt het al lastig om daar een heel woningbedrijf op te laten draaien die aan alle eisen van de Woningwet voldoet. Ik vind het heel verstandig dat ze die woningen in beheer hebben geven aan de woningcorporatie. Dat wordt trouwens nu wel een probleem met de Woningwet, je mag volgens mij niet meer woningen van derden beheren. Wat je hebt mag je nog wel hebben, maar wat je hebt mag je het niet overdragen. **Marije:** ja, daar wilde ik nog even op terug komen. Dat hebben ze niet gedaan. Op het moment dat ze met het~~



~~project bezig waren heeft de corporatie wel een offerte uitgebracht maar op het moment dat het gegund moest worden was het al zo duidelijk dat het volgens de nieuwe Woningwet niet meer zou mogen dus hebben ze het beheer en de verhuur uitgezet bij een commercieel vastgoedbedrijf. **Gaastra:** oké, dat wist ik nog niet. Omdat dat helemaal zelfstandig te doen dat lijkt mij voor een gemeente omdat helemaal nieuw op te gaan zetten bijna niet meer doenlijk.~~

- *Het wettelijk kader voor gemeentelijke woningbedrijven is zeer beperkt omdat zij geen toegelaten instelling zijn. Brengt dit risico's met zich mee voor huurders van het gemeentelijk woningbedrijf? Wat voor risico's kunnen dit zijn?*

**Gaastra:** dat geloof ik niet, als het gaat om de individuele huurder dan is het burgerlijk wetboek wel zo ingericht dat de huurder heel goed beschermd is. Dat zag je natuurlijk ook bij situaties waarin commerciële instellingen hun woningen verhuurden, dan zit er wel een risico op voor onderhoud maar dat speelt met name bij commerciële beleggers, die gaan toch voor rendement en wanneer er onderhoud bij komt kijken dat wordt daar al snel op bezuinigd. Maar dat zie ik bij een gemeente nog niet 1, 2, 3 ontstaan omdat ze natuurlijk wel een openbaar lichaam zijn en daaruit zit ook allerlei kwaliteitsverplichtingen. Dat risico is volgens mij niet zo groot. Ik zie het risico eerder op zaken die te maken hebben met het aantrekken van leningen, daar op een goede manier mee om gaan, dat soort zaken.

**Geen risico's voor huurders, mogelijk financieel risico voor gemeente**

- *Wanneer het gemeentelijk woningbedrijf een grote toevlucht krijgt zou het wettelijk kader dan moeten worden aangepast?*

**Gaastra:** ik zou toch, dan zouden ze eigenlijk toch wel een organisatie moeten zijn die misschien wel onder de gemeente valt maar wel als zelfstandig bedrijf. Beetje vergelijkbaar met ook hoe het onderwijs binnen de gemeente georganiseerd is. Waarbij je wel de verantwoordelijkheid hebt voor het onderwijs maar dat je dat onderbrengt bij een gemeenschappelijke regeling, in ieder geval buiten je organisatie plaatst, met een eigen bestuur. De verleiding om, die afdelingen zitten heel dicht bij elkaar, de verwevenheid van de vergunning geveer en het grondbedrijf dat zit dan wel heel dicht op elkaar.

**Gemeentelijk woningbedrijf organiseren als zelfstandig bedrijf**

### 3. Kwaliteit

- *De gemeente Assen heeft zeer duurzame woningen gerealiseerd om op deze manier ook een voorbeeldfunctie voor de corporaties te zijn. Vindt u inzetten op duurzaamheid een goed uitgangspunt of is betaalbaarheid belangrijker?*

**Gaastra:** voor Assen denk ik dat het op zich wel goed is dat er een groot aantal duurzame woningen gekomen zijn, omdat die er al niet zo veel waren. Ik denk dat dat zeg maar gegeven ook de rest van de woningen in Assen wel een goede keuze is geweest. Maar dat verschilt natuurlijk wel per woningmarkt. Het type woning wat je dan als gemeente gaat toevoegen.

**Inzetten op duurzaamheid steeds belangrijker, type woning is per markt verschillend**

- *Sinds juli 2015 worden er op een andere manier prestatieafspraken gemaakt. Kunt u aangeven of er weleens strijd is tussen de belangen op het gebied van de volkshuisvesting bij gemeenten, woningcorporaties en huurders?*

**Gaastra:** ik heb bij een paar gesprekken bij gezeten hier in de regio en strijd is er niet maar er zijn wel verschillende belangen, verschillende inzichten. Je ziet dan vaak toch wel in de driehoek, kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid. Dat zijn eigenlijk de drie vlakken waarop je zou kunnen investeren. Dat ieder daar wel een eigen belang bij heeft. Huurders zitten op dit moment heel erg op de betaalbaarheid, woningcorporaties. ~~Lefier bijvoorbeeld zet heel erg in op duurzaamheid.~~ De gemeente zitten vaak op beschikbaarheid, dus het aantal woningen dat er is. ~~Dan moet je toch bij elkaar komen, in Groningen is weleens een flinke discussie geweest over bijvoorbeeld de verkoop van huurwoningen, de gemeente wilde dat er geen enkele huurwoning meer verkocht zou worden om de commerciële sector te beschermen, voornamelijk voor de particulieren die in de stad een woning te koop hadden. Lefier wilde wel verkopen want die wilde gewoon geld hebben om te investeren, toen werd er ook een beetje verwachtingsvol daar de huurdersorganisaties gekeken van ja, wat vinden jullie daarvan? Dan is het toch een beetje twee tegen een. Uiteindelijk is daar een compromis gevonden in heel beperkte verkoop van kwalitatief goede woningen die niet echt concurrent zijn van de onderkant van de markt. Lefier verkoopt hier woningen van 80.000 euro en dat is echt een flinke concurrent voor mensen die een woning van 120.000 euro te koop hebben staan.~~

#### **☒ Verschillende belangen met betrekking tot prestatieafspraken, discussies over betaalbaarheid/beschikbaarheid/kwaliteit**

- *Ziet u bij deze prestatieafspraken ook een rol weggelegd voor het gemeentelijk woningbedrijf? Bijvoorbeeld wanneer corporaties bepaalde zaken niet kunnen oppakken?*

**Gaastra:** dat lijkt mij niet he, er is nu in de Woningwet besloten en die commissie is ook ingesteld nu. Dat als de partijen op lokaal niveau niet uitkomen, dat er een landelijke commissie is die de arbitrage doet. Op het moment dat je als gemeente zegt van ja, Assen zou zeggen van, als zij het niet willen doen dan doen we het gewoon lekker zelf, dan plaats je jezelf wel in een machtspositie. Die de andere twee partijen, zowel de huurders als de woningcorporatie niet heeft. Dat vind ik wel lastig, kijk de Woningwet is bedoeld om de gemeente meer invloed te geven op het beleid van woningcorporaties maar is niet bedoeld om het allemaal zelf te gaan doen. Ik denk dat het goed is dat je als gemeente, daar waar een corporatie echt onder de maat presteert niet wil voldoen aan jouw woonvisie dat je dan wel degelijk machtsmiddelen hebt om die corporatie daartoe wel te dwingen. Je kunt in dat driegesprek natuurlijk zeker in Assen gewoon als er sprake is van een tekort en een corporatie die niet wil, dan kun je heel goed een coalitie sluiten met je huurdersorganisatie en dan kom je waarschijnlijk een heel eind. Dan kunnen ze ook de minister vragen en de commissies inschakelen om daar uitspraak over te doen, zonder dat je dan meteen een eigen gemeentelijk woningbedrijf zou moeten oprichten.

**☒ Geen rol voorzien voor het gemeentelijk woningbedrijf bij prestatieafspraken, bij conflicten naar de minister**

4. Beheer/ Exploitatie

- *Het beheer van het gemeentelijk woningbedrijf is weggezet bij het commercieel vastgoedbeheerbedrijf Woonscan BV. Wat vindt u van deze combinatie?*

**Gaastra:** ja, naja goed de gemeenten hebben natuurlijk heel veel onroerend goed wat ze of zelf beheren of laten beheren. Het gaat er bij meer om de kwaliteit van de dienstverlening, het onderhoud en de huurprijs. Als dat op orde is, dan heb ik er eigenlijk niks op tegen dat of min of meer commercieel bedrijf dit doet. Je moet je wel realiseren dat dat uiteindelijk de huurprijzen in de commerciële sector toch wat hoger liggen dan in de corporatieve sector.

**☒ Geen bezwaar tegen samenwerking tussen markt en gemeenten**

- *De gemeente Assen heeft zich niet aangesloten bij het inschrijfbestand van de corporaties in haar gemeente. Wat vindt u daarvan?*

**Gaastra:** ja, ja. Dat vind ik wel jammer. Ik denk dat woningzoekende gebaat zijn bij, dat er in ieder geval op regionaal niveau of gemeentelijk niveau dat er een systeem is voor de woningzoekenden. ~~Zeker in Assen daar zit bijvoorbeeld ook Woonzorg Nederland, Woonconcept zit er ook als huurder, dan moet je je soms als woningzoekende bij vier organisaties inschrijven voor een woning, dat lijkt me niet handig. Marije: uit het verleden we ook gezien dat het gemeentelijk woningbedrijf dat de huurders vaak een woning verkregen op basis van willekeur? Ligt dat nu ook op de loer wanneer niet aangesloten wordt bij een regionaal~~

~~inschrijfsysteem? Gaastra: ja, ik denk wel dat de wereld daar wat transparanter over geworden is, zeker woningcorporaties moeten ook rapporteren over de woningtoewijzing ook aan de huurdersorganisaties. Hebben daar doorgaans ook wel puntentelling over afgesproken, op het moment dat de gemeente Assen meer dan 25 woningen heeft dan zal ze toch ook met een huurderorganisatie moeten gaan overleggen. Woningtoewijzing is onderdeel van het overleg, dus daar ben ik op zich niet zo bang voor.~~

**☒ Huurder gebaat bij aansluiting regionaal of gemeentelijk systeem voor woningzoekenden**

- *Woonscan BV is niet gespecialiseerd in het verhuren van sociale huurwoningen. Kan dat zorgen voor risico's voor huurders?*

**Gaastra:** je ziet ook wel in de commerciële sector dat veel woningen onder de 718 euro zitten. Dat zijn landelijk gezien best wel grote aantallen, dus voor mensen die eventueel ook voor huurtoeslag in aanmerking komen. Ik geloof niet dat dat een heel groot risico is, nee.

**☒ Geen risico's omtrent vastgoedbeheer door commerciële partij**

5. Expertise

- *Denkt u dat de gemeente de expertise in huis om op te treden als sociale verhuurder?*

**Gaastra:** dat lijkt me op dit moment niet, nee.

**☒ Expertise is niet bij gemeenten aanwezig**

- *In hoeverre vindt u het realiseren van sociale huurwoningen een taak van de gemeente?*

**Gaastra:** ik vind het geen directe taak meer. Ik vind het wel, het is wel een verantwoordelijkheid maar dat betekent

niet dat ze het allemaal zelf zouden moeten gaan doen. ~~Dat geldt natuurlijk ook voor de WMO, ze hebben wel de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de zorg maar ze hoeven niet zelf een zorginstelling te worden. Ik denk dat anderen dat gewoon beter en efficiënter kunnen doen.~~

**Geen directe taak voor gemeenten**

#### *Wenselijkheid/effectiviteit*

- *Is het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen door gemeenten wenselijk?*

**Gaastra:** nee, in zijn algemeenheid vind ik dat niet wenselijk nee.

**Niet wenselijk**

- *Is het realiseren van gemeentelijke huurwoningen een effectieve oplossing voor het tekort op de sociale huurwoningmarkt?*

**Gaastra:** ik denk dat het, nee, ik denk dat het op de lange termijn effectiever is om toch te zeggen van ik dwing corporaties om binnen mijn gemeente te investeren. Op het moment dat een corporatie, als bijvoorbeeld Actium niet wil, maar een andere corporatie wel bereid om dat te doen. Dan is de gemeente vrij om een andere corporatie uit te nodigen om daar te bouwen. ~~Ook in die aanloop toen Actium niet wilde, toen is de gemeente eerst naar Lefier gestapt, met de vraag van willen jullie die woningen dan niet bouwen. Lefier zei toen we investeren liever in ons eigen gebied, is genoeg te doen. Maar er zijn ook in Drenthe nog wel corporatie die wel buiten hun eigen werkgebied investeringen doen. Woonservice uit Westerbork bijvoorbeeld, die heeft ook woningen hier in Groningen, in Oosterhoogebrug. Destijds ook gekocht vanwege het feit dat ze zelf geld over hadden en de corporatie in Groningen geld nodig had. Ik denk dat het~~

effectiever is om de gemeente om te kijken naar een welke andere mogelijkheden er zijn bij corporaties dan om zelf te investeren.

**Niet effectief, samenwerking mogelijk tussen gemeenten en andere corporaties**

- *Zou u het realiseren van sociale huurwoningen door een gemeentelijk woningbedrijf aanbevelen aan andere gemeenten?*

**Gaastra:** als je wat wil doen met je grond, dan denk ik dat wijze waarop Assen het nu gedaan heeft wel een optie kan zijn. Dat ze het inderdaad wel zelf bouwen maar vervolgens aan een derde laten exploiteren. Ik denk dat dat wel een goede keuze kan zijn uiteindelijk. Dan is het meer investeringsbeleid, vind ik, dan volkshuisvestingsbeleid.

**Organisatievorm van de gemeente Assen is aan te bevelen, meer investeringsbeleid**

#### *Afsluiting*

- *Zijn er nog belangrijke aspecten niet behandeld of vergeten?*

**Gaastra:** waar je op moet letten is denk ik, ook in de verdere analyse, commerciële beleggers in de randen van Nederland willen nauwelijks investeren. Dat is ook waarom er op Ameland nog steeds een gemeentelijk woningbedrijf is. Er zijn weinig partijen, het is natuurlijk toch onrendabel om daar woningen te exploiteren. Corporaties die hebben min of meer de plicht om ook die onrendabele gebieden van woningen te voorzien, op het moment dat je overal niet alleen de commerciële sector maar ook de gemeente, de krenten uit de pap gaan vissen, dan zadel je de corporatie toch wel op met plekken waar ze veel moeten investeren en weinig kunnen verdienen. En de rendementseisen steeds

verder onder druk komen te staan, dat is toch, de volkshuisvesting is toch gebouwd op solidariteit, ik denk dat het goed is om daar ook naar te kijken. Ik weet niet precies, het gemeentelijk woningbedrijf is dat daadwerkelijk zo dat die niet meer onder de Woningwet vallen? Het staat mij zo niet voor ogen hoor. **Marije:** ik ben ook bij de gemeentelijke woningbedrijven in Koggenland, Opmeer, Renswoude en Westvoorne geweest en zij zijn geen toegelaten instelling, zij doen wel alsof ze een woningcorporatie zijn. Ze houden wel rekening met de wijze waarop een woningcorporatie functioneert maar zij hebben geen externe controle zoals corporaties die kennen en zij hoeven ook niet aan het passend toewijzen te voldoen, de regels zijn zij niet aangebonden. Ze moeten zich natuurlijk wel houden aan de algemene regels van het Huurrecht en de Gemeentewet natuurlijk. Op het moment dat het BBSH is overgegaan in de

Woningwet zijn de overgebleven regels echt nihil. **Gaastra:** oke, ja. Als ik dit zo hoor dan lijkt het ook een beetje vergeten om mee te nemen. Omdat ze in het verleden inderdaad wel allemaal onder het BBSH vielen.

**☒ Gemeentelijk woningbedrijf en commerciële partijen kunnen woningcorporaties opzaden met onrendabele bouwlocaties**

- *Heeft u verder nog aanvullingen?*  
**Gaastra:** verder heb ik geen opmerkingen.

Bijlage 26: Codering interview deelvraag 4 – Beoordeling wenselijkheid en effectiviteit

	Actium	Woonconcept	VNG	Aedes	Ministerie van BZK	Woonbond
Introductie	<input checked="" type="checkbox"/> Manager Klant en Strategie, volkshuisvestelijk beleid <input checked="" type="checkbox"/> Tekort sociale huurwoningen ter discussie, kabinet gericht op verkleinen sector, kabinet gericht op stimuleren private sector, kabinet stuurt op oplossing voor ‘scheef wonen’, aanvaardbare wachttijd in Noord-Nederland van drie jaar, wachttijd door verschillende redenen de afgelopen jaren gestegen, richten op lange termijnvisie <input checked="" type="checkbox"/> Geen concurrentiepositie, corporatie middel om doel te bereiken, positief wanneer andere partijen op de markt zaken oppakken, meer motieven gemeente Assen, twijfels over aanjaagfunctie gezien betere economie <input checked="" type="checkbox"/> Gemeente Assen geschoold in project	<input checked="" type="checkbox"/> Hoofd Zakelijke Klant en Verkoop, werkzaam in alles rondom vastgoed <input checked="" type="checkbox"/> Wachttijd werkgebied variërend tussen 2,5 tot 5 jaar, 2-3 jaar is ‘normaal’ <input checked="" type="checkbox"/> In de tijdsgeest van 2013 is het idee van de gemeente Assen begrijpelijk, Woonconcept onder verscherpt toezicht <input checked="" type="checkbox"/> Woonconcept niet betrokken geweest bij ontwikkelingen van de gemeente Assen	<input checked="" type="checkbox"/> Coördinerend Senior Wonen, werkzaam in alles wat met de woningmarkt te maken heeft <input checked="" type="checkbox"/> Kabinet ziet overschot van sociale huurwoningen, gemeenten zien tekorten aan sociale huurwoningen door crisis/extramularisatie/vergrijzing, investeringscapaciteit van corporaties is nog niet overal rooskleurig <input checked="" type="checkbox"/> Realiseren sociale huurwoningen door gemeenten is prima, het is beter en gemakkelijker wanneer corporaties voorzien in voldoende sociale huurwoningen <input checked="" type="checkbox"/> VNG niet betrokken bij ontwikkeling in Assen	<input checked="" type="checkbox"/> Belangenbehartiger van woningcorporaties in Noord-Nederland en Noordwest vleugel, Aedes is lobby-organisatie <input checked="" type="checkbox"/> Zichtbare tekorten aan sociale huurwoningen in sommige delen van Nederland, liever investeren dan belasting betalen <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenten moet woonvisie goed vastleggen in prestatieafspraken, woonvisie is geen politiek spel, derde partij is sociale huursector kan leiden tot andere verhoudingen, twijfels over gemeentelijk woningbedrijf als volkshuisvestelijk vraagstuk, twijfels over mogelijke kunstmatige vraag voor instandhouding van gemeentelijke woningbedrijven	<input checked="" type="checkbox"/> Werkzaam bij directie Woningmarkt/afdeling corporaties, betrokken geweest bij nieuwe Woningwet <input checked="" type="checkbox"/> Financiële situatie woningcorporaties afgelopen jaren verbeterd, nieuwe Woningwet heeft bijdrage van corporaties aangepast <input checked="" type="checkbox"/> In de tijdsgeest van 2013 is de ontwikkeling van gemeentelijke woningbedrijven begrijpelijk, op (middel)lange termijnvraag naar middel dure huur en koopwoningen, richten op lange termijnvisie	<input checked="" type="checkbox"/> Consulent voor het noorden bij de Woonbond, verantwoordelijk voor het onderhouden van de relatie tussen de lokale huurdersorganisatie en de landelijke Woonbond <input checked="" type="checkbox"/> Op sommige plekken minder investeren door de verhuurderheffing, woningcorporaties kunnen strek naar steden niet faciliteren, commerciële partijen bouwen alleen op plekken waar rendement gemaakt kan worden <input checked="" type="checkbox"/> Gemeente Assen had mogelijk meerdere belangen, twijfels over tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente Assen <input checked="" type="checkbox"/> Woonbond niet formeel betrokken geweest bij

						ontwikkeling gemeente Assen
Inhoudelijke vragen 1. Financiën	<input checked="" type="checkbox"/> Tijdelijk minder woningen kunnen bouwen door verhuurderheffing, komende jaar weer nieuw bouwen, tweede ontwikkeling gemeente Assen niet nodig <input checked="" type="checkbox"/> Geld besteden aan kerntaken, op kerntaken vrijwel geen rendement <input checked="" type="checkbox"/> Voldoende alternatieven voor gemeente voor stimuleren sociale woningbouw	<input checked="" type="checkbox"/> Investeringscapaciteit Woonconcept nog steeds beperkt <input checked="" type="checkbox"/> Eerst markt dan corporaties dan gemeenten, apparaat markt en gemeente niet toegerust op realiseren van sociale huurwoningen, willekeur bij toewijzing van sociale huurwoningen van de gemeente Assen <input checked="" type="checkbox"/> Woningcorporaties moeten doormiddel van rapport inzicht geven in investeringscapaciteit	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeenten moeten prioriteiten stellen <input checked="" type="checkbox"/> Transformeren bestaande bouw of verkopen bouwgrond tegen sociale grondprijzen waren mogelijke alternatieven geweest	<input checked="" type="checkbox"/> Investeringscapaciteit van corporaties gedeeltelijk beperkt door heffingen, in de tijdsgeest van 2013 is de ontwikkeling van gemeentelijke woningbedrijven begrijpelijk, verkennen van andere organisatievormen is goed <input checked="" type="checkbox"/> Wonen is een primaire levensbehoefte, gemeente kan in de knoop raken met doelstellingen	<input checked="" type="checkbox"/> Geen gemeentelijke woningbedrijven meer oprichten, mogelijk gemeentelijke sociale woningbouw voor zeer specifieke doelgroep <input checked="" type="checkbox"/> Weinig alternatieven om de sociale woningmarkt een impuls te geven in 2012/2013, samenwerking mogelijk tussen gemeenten en andere corporaties <input checked="" type="checkbox"/> Gemeente loopt mogelijk financieel risico, corporatiesector is goed ingericht om te voorzien in sociale huurwoningen	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeente gebruikt voorkeurspositie om woningen te realiseren, geen risico's voor huurders
2. Toezicht	<input checked="" type="checkbox"/> Risico's door gebrek aan wettelijk kader zijn te ondervangen <input checked="" type="checkbox"/> Gebrek aan afstand weegt niet op tegen gebrek aan functiescheiding, creatief	<input checked="" type="checkbox"/> Mogelijk 'dubbele pet' risico, gemeente is solide partij, corporaties moeten initiatieven overnemen zodra mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Toezicht corporaties	<input checked="" type="checkbox"/> Sociale woningbouw door gemeenten is prima, gemeenten zijn ingebed in gemeentelijke regelgeving, inzetten op betere en sterkere positie woningcorporatie en	<input checked="" type="checkbox"/> Mogelijk 'dubbele pet' risico <input checked="" type="checkbox"/> Aanpassing van wettelijk kader wanneer terugkeer gemeentelijk woningbedrijf een toevlucht neemt, kabinet	<input checked="" type="checkbox"/> Mogelijk risico door ontbreken externe controle <input checked="" type="checkbox"/> Wettelijk kader betreffende woningcorporaties erg marginaal, ontstaan	<input checked="" type="checkbox"/> Geen risico's voor huurders, mogelijk financieel risico voor gemeente <input checked="" type="checkbox"/> Gemeentelijk woningbedrijf organiseren als

	boekenhouden door corporaties niet meer mogelijk, toezicht corporaties verscherpt, aanpassing van wettelijk kader wanneer terugkeer gemeentelijk woningbedrijf een toevlucht neemt	verscherpt	sterkere relatie met gemeenten, werkgebied in de wet en financiering van de corporatie staan onder druk <input checked="" type="checkbox"/> Gemeentelijk woningbedrijf mag opgestart worden volgens de wet, mogelijk meer sociale woningbouw door gemeenten voor specifieke doelgroepen	geen voorstander van publiek ondernemende overheid	politieke discussie bij toevlucht gemeentelijk woningbedrijf	zelfstandig bedrijf
3. Kwaliteit	<input checked="" type="checkbox"/> Prijs/kwaliteit van de woningen van de gemeente Assen is goed, twijfel over de ontwikkeling van het juiste product <input checked="" type="checkbox"/> Prestatieafspraken gericht op bijdrage corporaties aan gemeentelijke visie	<input checked="" type="checkbox"/> Prijs/kwaliteit van de woningen van de gemeente Assen is goed <input checked="" type="checkbox"/> Twijfel over de ontwikkeling van het juiste product	<input checked="" type="checkbox"/> Inzetten op duurzaamheid steeds belangrijker, inzetten op lagere woonlasten steeds belangrijker <input checked="" type="checkbox"/> Splitsen taken woonopgave in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties is een optie <input checked="" type="checkbox"/> Strijd om prestatieafspraken, cultuuromslag voor sommige corporaties, nieuwe Woningwet zet in op stevige positie gemeenten/brede taakopvatting corporaties/transparantie in gegevens	<input checked="" type="checkbox"/> Inzetten op duurzaamheid steeds belangrijker, twijfel over de ontwikkeling van het juiste product door gemeente Assen <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenten en corporaties gelijkwaardig in prestatieafspraken	<input checked="" type="checkbox"/> Behoeft aan duurzame en goedkope huurwoningen <input checked="" type="checkbox"/> Mogelijke discussie tussen gemeenten en corporatie over prestatieafspraken, bij conflicten naar de minister, meer inzicht over financiële situatie van woningcorporaties <input checked="" type="checkbox"/> Geen rol voorzien voor het gemeentelijk woningbedrijf bij prestatieafspraken	<input checked="" type="checkbox"/> Inzetten op duurzaamheid steeds belangrijker, type woning is per markt verschillend <input checked="" type="checkbox"/> Verschillende belangen met betrekking tot prestatieafspraken, discussies over betaalbaarheid /beschikbaarheid /kwaliteit <input checked="" type="checkbox"/> Geen rol voorzien voor het gemeentelijk woningbedrijf bij prestatieafspraken, bij conflicten naar de minister
4. Beheer/ exploitatie	<input checked="" type="checkbox"/> Berekeningsdidactiek tussen corporaties en	<input checked="" type="checkbox"/> Geen alternatieve beheermogelijkheid,	<input checked="" type="checkbox"/> Geen alternatieve beheermogelijkheid	<input checked="" type="checkbox"/> Beheer wegzetten bij commerciële partij is goede	<input checked="" type="checkbox"/> Geen bezwaar tegen samenwerking	<input checked="" type="checkbox"/> Geen bezwaar tegen samenwerking



	commercieel partijen verschillen	willekeur nadeel van Woonscan BV <input checked="" type="checkbox"/> Commercieel vastgoedbeheerbedrijf heeft passender systeem	<input checked="" type="checkbox"/> Geen risico's omtrent vastgoedbeheer door commerciële partij	oplossing, risicograad gemeentelijk woningbedrijf grote dan bij corporaties, schuiven met geld door gemeente mogelijk	tussen markt en gemeenten <input checked="" type="checkbox"/> Beheren van sociale huurwoningen brengt risico's met zich mee	tussen markt en gemeenten <input checked="" type="checkbox"/> Huurder gebaat bij aansluiting regionaal of gemeentelijk systeem voor woningzoekenden <input checked="" type="checkbox"/> Geen risico's omtrent vastgoedbeheer door commerciële partij
5. Expertise	<input checked="" type="checkbox"/> Expertise niet voldoende aanwezig bij gemeenten <input checked="" type="checkbox"/> Geen kerntaak van gemeenten	<input checked="" type="checkbox"/> Expertise niet voldoende aanwezig bij gemeenten, beheer wegzetten bij commerciële partij is goede oplossing <input checked="" type="checkbox"/> Geen kerntaak van gemeenten	<input checked="" type="checkbox"/> Expertise is bij gemeenten aanwezig, expertise is in te kopen <input checked="" type="checkbox"/> Sociale woningbouw door gemeenten is legitieme actie wanneer corporaties het niet op kunnen of willen pakken, splitsen taken woonopgave in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties is een optie	<input checked="" type="checkbox"/> Twijfels over expertise gemeenten, expertise kan versterkt worden <input checked="" type="checkbox"/> Taak van de gemeente is zorgen voor voldoende woningen, taak van de gemeente is het hebben van een goede woonvisie, drie mogelijke organisatievormen	<input checked="" type="checkbox"/> Twijfels over expertise gemeenten, expertise kan versterkt worden	<input checked="" type="checkbox"/> Expertise is niet bij gemeenten aanwezig <input checked="" type="checkbox"/> Geen directe taak voor gemeenten
Wenselijkheid/ effectiviteit	<input checked="" type="checkbox"/> Niet reëel en wenselijk zolang niet aan eisen van toezicht of kwaliteit wordt voldaan, gemeenteraden zullen	<input checked="" type="checkbox"/> Niet wenselijk, lange termijnvisie belangrijk, politiek meer gericht op kortetermijnvisie <input checked="" type="checkbox"/> Niet effectief,	<input checked="" type="checkbox"/> Wenselijk is niet helemaal de juiste term, het is wenselijk als er noodzaak is <input checked="" type="checkbox"/> Mogelijk een	<input checked="" type="checkbox"/> Alle opties verkennen is wenselijk, geen corporatiemonopolypositie, nieuwe Woningwet moet gaan werken	<input checked="" type="checkbox"/> Niet wenselijk, gemeente moet regie voeren <input checked="" type="checkbox"/> Effectief alleen in beperkte mate en	<input checked="" type="checkbox"/> Niet wenselijk <input checked="" type="checkbox"/> Niet effectief, samenwerking mogelijk tussen gemeenten en andere

	<p>niet akkoord gaan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mogelijk effectieve oplossing, betere alternatieven</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Geen aanbeveling bij andere gemeenten, kennis met betrekking tot woonvisie gemeenten kan verbeterd worden</p>	<p>willekeur is grootste probleem</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Geen aanbeveling bij andere gemeenten</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gemeente Assen moet geen tweede ontwikkeling uitvoeren</p>	<p>effectieve oplossing</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Niet direct aanbevelen aan andere gemeenten, sociale woningbouw door gemeenten is geen wettelijke kern, gemeenten moeten prioriteiten stellen</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Mogelijk effectief door verkorte besluitvormingsslag, kortetermijnvisie is een risico</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Geen directe aanbeveling bij gemeenten, 'nee tenzij'</p>	<p>tijdelijke vorm, geen grote toestroom sociale huurwoningen nodig</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gemeente Assen ontraden nog meer woningen te bouwen</p>	<p>corporaties</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Organisatievorm van de gemeente Assen is aan te bevelen, meer investeringsbeleid</p>
Afsluiting	<p><input checked="" type="checkbox"/> Twijfels over meerwaarde gemeentelijk woningbedrijf</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> Geen kerntaak gemeenten maar interessante ontwikkeling</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Korte versus langetermijnvisie meest interessant</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Veel energie gaande rondom nieuwe Woningwet</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Gemeentelijk woningbedrijven commerciële partijen kunnen woningcorporaties opzadelen met onrendabele bouwlocaties</p>