



Adviseur voor
politiek-strategische
vraagstukken en
bijzonder hoogleraar
Erasmus Universiteit
Rotterdam

"Huurders hebben te weinig relatie met de gebouwde omgeving. Dat is een belangrijke oorzaak van verloedering. Nu corporaties meer eigen beleidsruimte hebben is er niets dat hen hoeft te weerhouden om die relatie te verstevigen. Een corporatie zou gericht plukjes woningen kunnen verkopen aan huurders en daarbij een milde vorm van hypotheekverstrekking kunnen aanbieden. Eigen woningbezit stimuleert het initiatief van mensen. De 'upper ten' van een wijk, waar een deel van de sociale huurwoningen in de verkoop gaat, heeft dan iets om naar toe te werken. Zo bevorder je op een natuurlijke manier de sociale structuur van een wijk en zorg je ervoor dat mensen elkaar aanspreken op hun verantwoordelijkheid voor de omgeving. Je hoeft de band tussen huurders en corporatie niet eens helemaal door te snijden. Een vereniging van eigenaren kan met de corporatie best een contract afsluiten voor het onderhoud van de buitenkant van een huizenblok. En door de hypotheekverstrekking als corporatie in eigen hand te houden kun je de garantie inbouwen dat een woning terugvalt aan de corporatie als iemand problemen heeft met zijn aflossing.

De band van corporaties met hun huurders moet trouwens toch beter. Verhuurders die zich niet om hun huurders bekommeren, mogen niet verwachten dat die huurders zich erg verantwoordelijk tonen. Er moet écht op een andere manier gedacht en gewerkt worden. En het is niet per definitie zo dat fusies tussen en concentraties binnen corporaties daarvoor zorgen. Ze hebben vaak een technocratisch vertrekpunt en kunnen meer bureaucratie opleveren. Om klantgericht, effectief en efficiënt te kunnen werken moeten concentratie en deconcentratie gelijk op gaan. Rayons zijn daarvoor een hele goede oplossing, mits de rest van de organisatie er op ingesteld is. Een rayonhoofd, dat signalen afgeeft aan het hoofdkantoor, moet zien dat die worden opgepakt. Terwijl de organisatie ruimte moet geven aan de rayons, omdat je de verantwoordelijkheid het beste daar kunt leggen waar de uitvoering ligt. Het is duizend keer beter dat bewoners zelf het plantsoen onderhouden en het trapportaal schoonhouden. Stimuleer dat maar met budgetten en begeleiding op rayonniveau. Laat de bewoners die zich daarvoor inzetten maar iets terugverdienen van hun huur. En omgekeerd: breng huurders die hun rotzooi niet opruimen maar een hogere huurprijs in rekening. Corporaties zijn vaak veel te tolerant.

Woningcorporaties zullen zich steeds meer opstellen als een bedrijf. Ik denk zelfs dat een eigentijdse corporatie beter af kan stappen van de traditionele stichtings- of verenigingsvorm, waarin de verantwoordelijkheden veel diffuser zijn dan in een besloten vennootschap (BV). Die rechtsvorm is een goede basis voor een meer zakelijke aanpak. Bij bedrijfsmatig werken hoort een goede en harde controle, en als het mis is bilkekoek. Is de directie niet capabel, dan grijpt de Raad van Commissarissen in. Heeft die ook gefaald, dan is men zelfs hoofdelijk aansprakelijk te stellen. Jurisprudentie geeft aan dat de stichtingsstructuur wat dat betreft niet dezelfde mogelijkheden heeft. En problematische gezagsverhoudingen die kunnen ontstaan met huurders als bestuurders, zijn in een BV niet mogelijk. Bewonersorganisaties kunnen best een commissaris benoemen, zoals vakbonden een werknemersvertegenwoordiger, maar die heeft dan zijn eigen wettige positie. Voor commerciële activiteiten van corporaties, bijvoorbeeld op het gebied van makelaardij en verzekeringen, is de BV natuurlijk ook een prima beheersvorm. Hetzelfde geldt voor de positie van de corporatie op de kapitaalmarkt. Waarom zou je niet die structuur kiezen die 'winning' is gebleken?"