

Samen bouwen aan de stad

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) draagt zorg voor de systematiek die inzicht geeft in de maatschappelijke prestaties van corporaties. De visitatierapporten bieden wethouders houvast bij hun interactie met corporaties, zoals bij de cyclus rond de woonvisie, het bod daarop en de uiteindelijke prestatieafspraken. Dat betogen directeur Jos Koffijberg en Nathan Stukker, lid van de raad van toezicht namens de VNG en CDA-wethouder in Apeldoorn, in een tweegesprek.

SVWN is de hoeder van het instrument visitatie en monitort de vijf geaccrediteerde bureaus die de visitatie bij corporaties mogen en kunnen uitvoeren. De visitatiecommissies beoordelen corporaties op hun inzet bij de maatschappelijke opgaven, op de ambities, het vermogen en op de governance. Ze onderzoeken het reilen en zeilen van de corporatie in het licht van lokale prestatieafspraken en lokale opgaven.

De visitatie verplicht dat gemeenten worden gehoord. Het uiteindelijke visitatierapport en de reactie van de corporatie daarop dienen besproken te worden. 'De maatschappelijke visitatie wijkt af van visitaties in veel andere sectoren', vertelt Jos Koffijberg. 'Uitdrukkelijk krijgen ook de belanghouders, met name gemeenten en huurders, de gelegenheid zich uit te spreken over het functioneren van de corporatie en verbeterpunten aan te dragen. De visitatiecommissie hoort hen en betreft deze informatie in haar eigen, onafhankelijke oordeel over hoe de corporatie het in de afgelopen vier jaar heeft gedaan.'

De gecertificeerde bureaus hebben de afgelopen jaren vijfhonderd visitaties bij 90 procent van de corporaties uitgevoerd. De nadruk ligt daarbij op de maatschappelijke prestaties van de corporaties. 'Wat doet de corporatie aan het huisvesten van de doelgroep, aan wonen en zorg, aan de kwaliteit van het bezit en aan de leefbaarheid van de buurten', somt Koffijberg op. 'Die prestaties worden altijd in verhouding gezien tot bijvoorbeeld het vermogen dat de corporatie beschikbaar heeft en in relatie tot de governance.'

‘Het is heel zinvol om af en toe wat reflectie in het proces in te bouwen’

Terugkijkend op de uitgevoerde visitaties concludeert Koffijberg dat het met de governance steeds beter gaat. Twee jaar geleden zijn de normen in de methodiek op dit punt aangescherpt. De lat ligt nu hoger en zelfs met die zwaardere normering worden de cijfers positiever. De raad van commissarissen en het bestuur professionaliseren, zowel intern als in de omgang met belanghouders. 'Op papier kan een corporatie de governance code wel aanhouden, maar de visitatiecommissie kijkt voorbij het papierwerk hoe het functioneert in de praktijk. De professionaliteit verbetert echt, men doet bijvoorbeeld steeds serieuzer aan zelfreflectie en zelfevaluatie.'

Visie

Ook wethouder Stukker ziet verbetering in de governance. 'Het valt mij in Apeldoorn op dat er een professionaliseringsslag heeft plaatsgevonden. Als wethouder heb ik echt het idee dat we gezamenlijk bouwen aan de stad. De gemeente wordt veel frequenter betrokken bij de keuzes die corporaties maken. En de gemeente doet dat omgekeerd ook. Daarbij gaat het niet alleen over de



Woningcorporatie l'Escaut renoveert sociale huurwoningen in De Rooie Buurt in Vlissingen.

inzet van vermogen, maar ook over de visie hoe we onze stad zien.'

Stukker vindt de visitatierapporten een prima middel om terug te kijken op het functioneren van de corporatie. Zo'n rapportage is tevens bruikbaar om vooruit te kijken tijdens het gesprek dat gemeenten, corporaties en huurders hebben over de jaarlijkse prestatieafspraken. Daarbij wordt gekeken naar het meerjarig perspectief dat een corporatie kan bieden. 'Bij het bod van de corporaties kan ik met de visitaties in het achterhoofd beoordelen waar de plussen en de minnen zitten. Past de inhoud van het bod bij wat er uit de visitatie komt? Bij de jaarlijkse gesprekken die we voeren, haal ik bepaalde aandachtspunten uit de visitatie en bespreek die met de corporatie.'

Reflectie

De wethouder erkent dat bij de beoordeling van zo'n bod meer informatie nodig is dan alleen die uit de visitatie. 'Maar de toegevoegde waarde van de visitatie is dat we de rust en de tijd nemen om met elkaar in gesprek te gaan', aldus Stukker. 'De woningmarkt en alles

eromheen zijn zo onderhevig aan de waan van de dag dat het heel zinvol is om af en toe wat reflectie in het proces in te bouwen.'

De gemeente ontvangt van tevoren een overzicht van de prestaties van de corporaties in de afgelopen vier jaar. Dat scherpt volgens Stukker de eigen gedachten en ook die van de ambtenaren en andere collegeleden. De visitatiecommissie spreekt met de gemeente over het functioneren van de corporatie en over de relatie tussen gemeente en corporatie. Vervolgens betreft de commissie de informatie uit dat gesprek in haar visitatierapport. Daarna is de corporatie verplicht het visitatierapport weer met de gemeente te bespreken. 'Dat is oprecht waardevol, deze werkwijze scherpt het oordeel en de gedachtevorming bij alle partijen.'

Koffijberg haalt een recente enquête onder wethouders aan waarin werd gevraagd om een waardeoordeel over de visitaties en hoe zij die gebruiken. Dat onderzoek bevestigt het beeld dat de Apeldoornse wethouder schetst. 'Gemeenten gebruiken de rapporten ook echt voor hun eigen visie.' Dat geeft

Koffijberg overigens wel een punt van zorg. 'Uit diverse onderzoeken blijkt dat het over het algemeen niet zo goed gesteld is met de kennis en kunde inzake volkshuisvesting. Terwijl de gemeente op dit dossier moet samenwerken, maar soms ook tegenwicht moet bieden aan vaak strategisch sterke corporaties die ook nog eens regionaal werken. Ik kan me voorstellen dat een wethouder met een klein apparaat er voordeel bij heeft, wanneer een commissie van wijzen op bezoek komt die een indringend beeld geeft hoe een corporatie ervoor staat.' Stukker: 'Je krijgt het als gemeente bovendien voor niets.'

Financieel onderbouwd

Naast de volkshuisvestelijke beleidsmedewerkers in Apeldoorn wordt ook de afdeling financiën betrokken bij het beoordelen van de rapportages van de corporaties. De wethouder wil een financieel onderbouwd beeld hebben dat wat op papier staat ook klopt. 'Als wethouder heb ik lange tijd het gevoel gehad op achterstand te staan in de relatie met corporaties. Het is voor gemeenten heel moeilijk om de aangeleverde informatie ▸

goed te beoordelen. Dan val je al snel terug op de relatie. Als die goed is, hebben we vertrouwen, als die niet goed is twijfel je aan elkaars ambities.'

In de gemiddelde woonvisie van een gemeente staan volgens Stukker twee onderwerpen centraal: betaalbaarheid en beschikbaarheid. Die twee worden heel lokaal bepaald. Hoe meer gemeenten daar richting aan willen geven, hoe concreter zij de woonvisie en prestatieafspraken moeten invullen. 'En hoe concreter je in je woonbeleid bent, des te beter je de resultaten kunt beoordelen zoals in de visitatie.'



Op de vraag of SVWN toegevoegde waarde heeft onder de nieuwe Woningwet, waarin de Autoriteit Woningcorporaties (AW) toezichthoudt, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als informatiebron geldt en inzichtelijk is wat de beschikbare middelen van corporaties per gemeente zijn, antwoordt Kof-fijberg: 'Volkshuisvestelijk en financieel toezicht bestaan al heel lang, de nieuwe wet scherpt dat aan. De AW en het WSW kijken niet zo indringend naar de maatschappelijke prestaties van corporaties, en al helemaal niet in relatie tot wat er lokaal gepresteerd wordt. De visitatiecommissie geeft een heldere lokale analyse en gaat langs bij de stakeholders, dat doet

de inspectie niet. Unaniem wordt dat als zeer waardevol beschouwd.'

Inzet van vermogen

Bij het presteren naar vermogen kijkt de visitatiecommissie naar de vermogensinzet. Ze gebruikt daarbij de al beschikbare financiële kengetallen van de toezichthouders en vraagt dóór. Besteedt de corporatie het vermogen aan het op orde houden van de solvabiliteit, aan huurverlaging of aan de kwaliteit van het bezit? Hoe bewust maakt een corporatie die afweging?

Stukker: 'Het is het van belang inzichtelijk te krijgen op basis van welke uitgangspunten corporaties omgaan met

hun vermogen. Gemeenten horen zelfbewust aan de voorkant te bepalen welke kant zij met hun woonbeleid opgaan, en vragen de corporaties daaraan een bijdrage te leveren. Ik vraag mijn corporaties, gegeven de financiële context, inzichtelijk te maken hoe hun bod bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie. Het Rijk heeft de sector met de verhuurderheffing een financiële opgave opgelegd die effect heeft op wat corporaties kunnen. Dat is een feit. Het is aan de corporaties om de gemeente duidelijk te maken hoe dat doorwerkt in de keuzes die zij maken. Het gesprek tussen partijen daarover hoort te gaan over de slimheid van die keuzes.'

Tegelijkertijd wil Stukker zich niet bemoeien met de bedrijfsvoering van de corporatie. Wel wil hij de ratio achter keuzes weten om de gevolgen in te schatten. 'Dit gaat niet alleen over volkshuisvesting, maar heeft ook te maken met leefbaarheid en spreiding over je stad. Draagt een keuze bij aan de doelstellingen op stadsniveau en is dit onderling tussen de corporaties goed afgestemd? Als dat zo is, heb ik voldoende vertrouwen dat het goed komt. Blijkt een jaar later dat het niet goed gaat, dan voeren we een stevig gesprek. Dat is het spel dat gemeenten moeten leren spelen.'

Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN)

De visitatie van woningcorporaties gaat terug tot het begin van dit millennium. Koepelorganisatie Aedes zocht naar instrumenten voor corporaties om zichzelf te verbeteren en te verantwoorden richting belanghebbenden.

Samen met de toenmalige Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting werd een experimentenprogramma ontwikkeld. Bij de professionalisering van het sys-

teem is besloten dat bij een onafhankelijke organisatie te beleggen, omdat de professionalisering en de verantwoording daarover niet alleen iets zijn van de corporatiesector zelf, maar ook van belanghebbenden als huurders, gemeenten en zorginstellingen. SVWN werd op 1 juli 2009 opgericht door het ministerie van BZK, Aedes, de Nederlandse Woonbond, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorpo-

raties (VTW) en de VNG. In de nieuwe Woningwet van vorig jaar juli is SVWN aangewezen als onafhankelijke instantie zoals bedoeld in de Woningwet. SVWN is nu bekleed 'met openbaar gezag' en voor de uitoefening van haar publieke taak aangemerkt als een bestuursorgaan. Tot 2009 was de visitatie vrijwillig. Bij de ontwikkeling van de governance code voor de corporatiesector in 2008 werd besloten dat alle

corporaties die lid zijn van Aedes of waarvan een van de toezichthouders lid is van de VTW, zich eens in de vier jaar moeten laten visiteren. De nieuwe Woningwet stelt visitatie verplicht voor alle toegelaten instellingen.

De Autoriteit Woningcorporaties sanctioneert corporaties die zich niet laten visiteren. De rapporten zijn altijd openbaar en te vinden op de site van SVWN.