

Stenografisch verslag van een openbaar verhoor in het kader van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties op 8 juli 2014 in de Enquêtezaal van het Logement te Den Haag.

Gehoord wordt: de heer Ronald Paping

Aanvang: 16.00 uur

Voorzitter: Van Vliet

Griffier: Esmeijer

Verder zijn aanwezig de commissieleden Bashir, Groot, Hachchi, Mulder en Oskam.

De **voorzitter**: Mijnheer Paping, goedemiddag. Dat zeg ik namens de hele parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Zoals u wellicht al weet, onderzoeken wij het hele stelsel van corporaties, namelijk de opzet en de werking daarvan. We komen daarbij veel incidenten tegen. De commissie wil daarvan graag weten wat er allemaal gebeurde, hoe dit kon gebeuren, en zeker ook wie er verantwoordelijk voor zijn.

Vandaag, op deze voorlaatste dag van onze verhoorsessies, komen wij ook bij de Woonbond. Wij willen vooruitkijken, maar ook met de Woonbond bekijken hoe het staat met de belangen van de huurders en de woningzoekenden. We willen ook bekijken wat de maatschappelijke gevolgen voor de huurders zijn van de incidenten in de sector en hoe de Woonbond de toekomst ziet.

In dat verband hebben wij u opgeroepen als getuige om onder ede verhoord te worden, mijnheer Paping. U hebt ervoor gekozen om de belofte te doen dat u de gehele waarheid en niets dan de waarheid zult zeggen. Als u even wilt gaan staan en mij wilt nazeggen: dat belof ik.

De heer **Paping**: Dat belof ik.

De **voorzitter**: U staat onder ede. Dank u vriendelijk.

Ik zie dat u geassisteerd wordt door de heer Kresting. Welkom. Ik begrijp nu dat de naam Kregting is. Dat staat hier verkeerd. U dient natuurlijk zelf te antwoorden op vragen van onze commissie, mijnheer Paping. Dat moge duidelijk zijn. We gaan aan het openbaar verhoor beginnen.

Mijnheer Paping, u bent directeur van de Woonbond. Dat is de landelijke belangenbehartiger van huurders, of in ieder geval de grootste huurdersvereniging van Nederland. De Woonbond streeft naar het versterken van de positie van huurders en woningzoekenden. Onze commissie heeft vragen aan u over de relatie tussen woningcorporaties en de huurders. Dat gaat over de periode van de bruterings in het begin van de jaren negentig tot nu. Wij hebben daarbij vragen over incidenten die in de corporatiesector plaatsvonden en plaatsvinden en de gevolgen van die incidenten voor de huurders. Wij willen daar met u over spreken. Ook de verhouding tussen huurders en verhuurders komt daarbij aan bod. We willen ook met u ingaan op de mogelijkheden om huurders zeggenschap te geven. Dat zal allemaal een rol krijgen. Afsluitend hebben we nog vragen aan u over de toekomstige ontwikkelingen. We bouwen dat mooi op. Dat komt allemaal aan bod. In dat verband geef ik nu graag het woord aan mijn collega Groot.

De heer **Groot**: Welkom, mijnheer Paping. Ik wil beginnen met een paar inleidende vragen. Ik hoop dat u daar even kort op kunt antwoorden. De eerste vraag is of u in het kort kunt toelichten wat de Woonbond doet.

De heer **Paping**: Ja, dat kan ik. De Woonbond is eigenlijk een koepel van huurdersorganisaties. Wij zijn niet zozeer de grootste huurdersorganisatie, maar wij vertegenwoordigen, als de koepel van 500 huurdersorganisaties die bij ons zijn aangesloten, 1,6 miljoen hurende huishoudens. Wij tellen in woningen, maar in al die woningen wonen mensen en het gaat dan om 1,6 miljoen hurende huishoudens die bij ons zijn aangesloten via het lidmaatschap van huurdersorganisaties die weer lid zijn van ons. Daarmee hebben we een organisatiegraad, en daar ben ik trots op, van 52% van alle huurders.

De heer **Groot**: U hebt toch ook individuele leden?

De heer **Paping**: Er zijn ook nog individuele huurders die lid van ons zijn. Wij noemen die persoonlijke leden. Dat zijn er veel minder. Of dat zijn er wel meer -- dat zijn er 7.000 -- maar als je dat vergelijkt met de bijna 1,6 miljoen hurende huishoudens, dan is het natuurlijk maar vrij beperkt. De kern van ons werk ligt ook in de belangenbehartiging en de ondersteuning van huurdersorganisaties.

De heer **Groot**: Kunt u nog iets zeggen over de ontwikkelingen van de organisatiegraad? Hoe gaat dat?

De heer **Paping**: Ik ben nu zevenenhalf jaar in dienst bij de Nederlandse Woonbond. Toen ik begon, hadden we een organisatiegraad van 42%. Nu is dat 52%. We zijn van 1,2 miljoen hurende huishoudens naar bijna 1,6 miljoen gegaan. Wij groeien dus, terwijl het aantal huurwoningen in Nederland ongeveer constant is gebleven.

De heer **Groot**: Dus dat gaat de goede kant op.

De heer **Paping**: Qua organisatie gaat het de goede kant op, kan ik zeggen.

De heer **Groot**: Ik wil even met u terug naar het begin van de jaren negentig. Toen tekende zich een waterscheiding af in volkshuisvestingsland, namelijk de verzelfstandiging van de woningcorporatiesector. Dat was eerst via het BBSH en later kwam daar nog een slag overheen in de vorm van de bruteringswet: het wegstrepen van subsidies tegen leningen. De woningcorporaties kwamen daardoor op eigen benen te staan. Wat heeft dat betekend voor de relatie tussen de woningcorporaties en de huurders? Kunt u daar een toelichting op geven?

De heer **Paping**: Ik denk dat het goed is om te zeggen dat wij als Woonbond vanaf het begin grote kritiek hebben gehad op de bruteringswet. Die ging langs twee lijnen. Het eerste punt was dat de bruteringswet gepaard is gegaan met een

behoorlijke verruiming van het huurbeleid. Er was afgesproken dat huurverhogingen boven de inflatie jarenlang mogelijk waren. Dat was omdat toen nog gedacht werd dat de corporaties arm zouden worden door de bruterings en de moeilijke tijd. Nou ja, dat is heel anders uitgekomen. Het tweede punt waar wij grote problemen mee hadden, is dat de corporaties werden verzelfstandigd, maar dat de positie van de huurders volstrekt niet geregeld was op dat moment. Later is dat wel gebeurd, wat mij betreft onvoldoende, maar ik denk dat wij daar nog over komen te spreken.

De heer **Groot**: Daar komen wij zeker nog op.

De heer **Paping**: De toenmalige voorzitter van de Woonbond heeft op dat moment in ieder geval ook gezegd dat de huurders in die ordening volstrekt overruled zouden worden. Ik heb dat in een opiniestuk in de Volkskrant ook weer kunnen lezen. Dat is een heel andere situatie dan bijvoorbeeld in de jaren zeventig toen de corporaties nog veel kleiner waren -- het waren ook vaak verenigingen -- en huurders wel degelijk zeggenschap hadden. De bruterings is doorgevoerd zonder dat er eigenlijk iets geregeld werd voor de zeggenschap van de huurders.

De heer **Groot**: Ligt dat ook aan de woningcorporaties zelf? Er is een scheiding geweest tussen de corporaties en de overheid. Zegt u dat de zelfstandige corporaties in feite ook meer zelfstandigheid hebben verworven ten opzichte van de huurders?

De heer **Paping**: U kent het rapport van Rudy de Jong. Dat rapport gaat ook over het feit dat de corporatie van de huurder vervreemdt. De analyse uit dat rapport kan ik volledig delen. Sinds de bruterings zijn corporaties min of meer slapend rijk geworden. Alle seinen stonden immers op groen. De rente was laag. De huren mochten fors worden verhoogd. De waarde van het onroerend goed nam heel fors toe. Wat krijg je dan als je rijk en zelfstandig wordt? Dat leidt alleen maar tot ondeugende dingen, laat ik het zo maar zeggen. Dat leidt ertoe dat je niet meer scherp op je kosten bent. Dat leidt tot heel ruime cao's. Ik gun de werknemers in de corporatiesector het beste,

maar het is natuurlijk toch overdreven dat bijna de beste cao van Nederland geldt voor een sector die moet opkomen voor huurders met vaak lage inkomens. Het leidt tot topsalarissen en tot heel veel vet in de bedrijfsvoering. Je ziet echter ook -- en dat blijkt ook wel uit deze enquête en dat is ook wel bekend -- dat het verhuren van woningen aan huurders niet meer zo interessant is. Het is veel interessanter om voor vastgoedontwikkelaar te spelen. Je ziet ook dat de focus bij een aantal corporaties veel meer die kant is opgegaan. Het gaat dus niet meer om het beheerproces en het investeren in betaalbare huurwoningen, maar je hebt een goede buidel met geld, zal ik maar zeggen, en je gaat bekijken hoe je andere dingen kunt doen. Dan krijg je vervolgens weer dat andere belanghebbenden, bijvoorbeeld gemeenten, denken: hé, daar zit een heel grote pot met geld. Dus ja, als je rijk bent, klinkt dat wel mooi, maar dan leidt dat ook tot dingen die, denk ik, niet de bedoeling zijn.

De heer **Groot**: De heer Van Leeuwen, de voormalig voorzitter van Aedes, heeft steeds het belang van zelfregulering benadrukt. Die zelfregulering zou tot gevolg hebben dat woningcorporaties zich als maatschappelijke onderneming zouden gedragen en de belangen van alle stakeholders, waaronder nadrukkelijk ook de huurders, zouden behartigen. Maar daar bent u het dus niet mee eens?

De heer **Paping**: Daar zijn wij het sowieso niet mee eens. Het is overigens wel interessant, en ik heb ook geprobeerd om dat na te zoeken, in hoeverre de heer Van Leeuwen en Aedes ook met ons de dialoog zouden zijn aangegaan over de vraag of vormen van zelfregulering ook in ons belang zouden zijn. Ik kan me namelijk voorstellen dat je, op sectoraal niveau tussen de partijen die het betreft, toch een aantal dingen met elkaar gaat regelen. Niet alles hoeft door de overheid te worden geregeld. Waarom zouden huurders en verhuurders, en eventueel ook de gemeente als een derde partij, op basis van gelijkwaardigheid niet kunnen bekijken hoe zij zaken met elkaar kunnen doen? Die discussie heeft nooit plaatsgevonden, zo heb ik begrepen uit de overlevering. Het enige doel dat Aedes volgens mij had, was het krijgen van zoveel mogelijk vrijheid.

De heer **Groot**: Wij komen later nog terug op de relatie met Aedes. Ik kom nog even terug op het punt van zelfregulering. Wat vindt u van dat concept?

De heer **Paping**: Ik vind dat een heel slecht concept, in die zin dat je macht altijd op de een of andere manier moet controleren. Als je dat niet doet, leidt dat tot dingen die maatschappelijk ongewenst zijn. Die regulering kan door de markt plaatsvinden, maar dat geldt niet voor de corporaties. Ze kan door de overheid plaatsvinden, maar daar wilde Aedes juist heel erg van af. En ze kan plaatsvinden via countervailing power. Dat is via een tegenmacht op een andere manier. Die tegenmacht is er volstrekt onvoldoende geweest. Er is ook niet geprobeerd om die in het leven te roepen. En macht die niet gecontroleerd wordt en die geen tegenspeler kent, leidt niet tot goede resultaten.

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Groot. Wij gaan naar de heer Mulder.

De heer **Mulder**: Mijnheer Paping, onze commissie wil graag weten hoe u, en dan bedoel ik u als persoon en uw organisatie, de Woonbond, betrokken bent bij de totstandkoming van wet- en regelgeving. Op welke wijze wordt uw organisatie door de minister betrokken bij het corporatiestelsel?

De heer **Paping**: Ik ben gisteren nog bij de minister op bezoek geweest.

De heer **Mulder**: Kijk!

De heer **Paping**: Maar over het algemeen geldt voor de verschillende ministers dat ze meestal bilateraal zakendoen met Aedes en dat de Woonbond daar heel beperkt bij betrokken wordt. De Woonbond is een van de partijen die gehoord worden, net als de VTW of de VNG, maar heeft daar geen bijzondere positie in.

De heer **Mulder**: U vertelde zojuist dat u bij de minister mag komen. Volgens mij mag niet iedereen dat.

De heer **Paping**: Ja, maar dat mogen de VTW en de VNG ook, denk ik zo.

De heer **Mulder**: Ja?

De heer **Paping**: Ik ga er toch vanuit dat de VNG in ieder geval bij de minister mag komen. De minister hoort wel de verschillende partijen. Niet alleen deze minister doet dat; dat is ook bij de voorgaande ministers zo geweest. Ik heb echter niet het idee dat alle partijen evenveel in de melk te brokkelen hebben.

De heer **Mulder**: Ik wil nog even terug. Op welke wijze wordt u precies gehoord? Ik begrijp door middel van een gesprek. En ook nog op een andere wijze?

De heer **Paping**: In dit geval gaat het bijvoorbeeld over de novelle, waar veel ... Wij worden wel gevraagd om daar in een vroegtijdig stadium een reactie op te geven, maar ik merk wel dat Aedes in die contacten toch een andere positie heeft dan de Woonbond. Dat heeft ook te maken met de deal die Aedes vorig jaar eind augustus met de minister heeft gesloten en waarin een aantal dingen over die novelle, het huurbeleid en de verhuurderheffing werden afgesproken.

De heer **Mulder**: Belangrijker?

De heer **Paping**: Ja, belangrijker. Helaas.

De heer **Mulder**: Hoe komt dat dan?

De heer **Paping**: Ja. Nou ja, kijk ... Ik denk, maar dat gaat veel verder, dat degene die het geld heeft het vaak voor het zeggen heeft. Dat is vaak in de samenleving. Maar het rare in het corporatiestelsel is dat je in de exploitatie van corporaties ziet dat de inkomstenstroom voor 93% wordt bepaald door de huren en voor 7% door de verkoop van woningen. Dat heeft ermee te

maken dat je op een gegeven moment woningen bouwt met een onrendabele top en vervolgens winst maakt bij de verkoop. In feite kun je zeggen dat de corporatie voor 100% door de huurders wordt betaald en dat de zeggenschap bij de andere partij ligt. We hebben gezien ... Kijk, toen het corporatiestelsel nog bestond uit kleine verhuurders was het een andere situatie, maar door de schaalvergroting en de professionalisering hebben ze echt de lead genomen in de sector.

De heer **Mulder**: En u zegt dat dit komt doordat zij het geld hebben, hoewel de huurder het merendeel van de huurpenningen of van de inkomsten ...

De heer **Paping**: Nou ja, niet alleen het merendeel, vrijwel volledig. Ik denk eigenlijk volledig. Maar de macht en het professionele apparaat zitten natuurlijk bij de corporaties. Wij als Woonbond doen ons best, maar wij zijn natuurlijk een kleine organisatie en als je naar de meeste huurdersorganisaties kijkt, zie je dat die volledig op vrijwilligers draaien.

De heer **Mulder**: U zei dat u 1,6 miljoen mensen vertegenwoordigt. Weet u hoeveel Kamerzetels dat zijn?

De heer **Paping**: Ja. Nou ja, dat weet ik niet, maar dat zou een redelijk grote partij kunnen zijn die zeker niet zou misstaan in verhouding met de grootte van de andere politieke partijen. Maar dat wil nog niet zeggen dat je die ook ... mensen stemmen natuurlijk niet alleen op dat issue, denk ik.

De heer **Mulder**: U vertelde dat u bestuurlijk overleg met de minister voert. Wij begrijpen dat de Woonbond eigenlijk sinds minister Vogelaar persoonlijk aan tafel zit. Klopt dat?

De heer **Paping**: Nee, dat denk ik niet. Ik denk dat het in de jaren daarvoor ... Ik ben in dienst gekomen toen Ella Vogelaar als minister begon. Ik ben in januari 2007 begonnen en zij in... Maar daarvoor waren er ook wel bestuurlijke overleggen, heb ik begrepen.

De heer **Mulder**: Kunt u ons vertellen hoe zo'n bestuurlijk overleg met de Woonbond en de minister precies verloopt?

De heer **Paping**: Niet elk overleg is hetzelfde natuurlijk.

De heer **Mulder**: Maar hoe gaat zo'n gesprek op hoofdlijnen?

De heer **Paping**: Er wordt vaak gesproken over voornemens die de minister heeft. Daar wordt onze reactie op gevraagd en die geven wij dan. Ik moet zeggen dat we het de laatste jaren niet altijd met de minister eens zijn. Daarvoor waren we het overigens ook niet altijd met de minister eens, maar op het gebied van de novelle of het huurbeleid -- daar hebben we het gisteren ook nog over gehad -- proberen we onze ideeën te delen met de minister.

De heer **Mulder**: Wie zit er dan aan tafel? De minister, u, en verder?

De heer **Paping**: De voorzitter van de Woonbond zit daar ook vaak, en een van onze medewerkers, en Mark Frequin, de dg, of Victor Schaap. En een aantal beleidsmedewerkers.

De heer **Mulder**: En hoe lang duurt zo'n gesprek?

De heer **Paping**: Gisteren duurde het iets meer dan een uur.

De heer **Mulder**: Wordt dat schriftelijk voorbereid?

De heer **Paping**: Nou, dat wisselt. Gisteren helaas niet. Toen ben ik wel telefonisch ingelicht waarover het zou gaan, maar het ging niet in de zin van: dit zijn de voorstellen ...

De heer **Mulder**: Agenda, stukken erbij ...

De heer **Paping**: Nee. Dat is een paar maanden geleden, toen het over de conceptnovelle ging, bijvoorbeeld wel gebeurd, maar gisteren niet.

De heer **Mulder**: U hebt een aantal ministers meegemaakt, vanaf minister Vogelaar. Zijn er verschillen in de benadering van de Woonbond tussen de verschillende ministers?

De heer **Paping**: Ja, dat denk ik wel, als ik zo terugkijk. Onze relatie met mevrouw Vogelaar was erg goed, op heel veel gebieden. Zij had een paar jaar daarvoor namens de Woonbond in een commissie gezeten om de overlegwet, waarover we waarschijnlijk ook nog komen te spreken, te evalueren en te bekijken hoe die kon verbeteren. Die relatie was dus van het begin af aan goed. De relatie met minister Van der Laan is ook heel goed geweest, ook omdat hij, wat bij ons een grote rol speelde, de zelfregulering na een aantal schandalen definitief de nek heeft omgedraaid, zal ik maar zeggen.

Vervolgens ... Ik moet even denken ...

De heer **Mulder**: Van Middelkoop?

De heer **Paping**: Minister Van Middelkoop, ja. Die is er maar heel kort geweest. Met hem heb ik met name over het Brusselse dossier overlegd, dus over de inkomensgrens vanuit Brussel. Dat was een goed gesprek, en ik moet zeggen dat hij goed naar onze argumenten heeft geluisterd, maar daarmee vervolgens niets heeft gedaan. Dat is natuurlijk wel weer jammer.

De heer **Mulder**: Dan kregen wij nog minister Donner ...

De heer **Paping**: Minister Donner, ja. Ik moet eerlijk zeggen ... Ja, de relatie met alle ministers is gewoon goed geweest op het persoonlijke vlak, ook die met Donner. Maar het rare was natuurlijk wel dat er elke keer weer een nieuwe minister kwam die wat anders wilde; dat is ook een van de dingen die uit die enquête naar voren komen. Dat was ook het geval met minister Donner ten aanzien van de Woningwet, om maar wat te noemen. Dan

hadden we net een mooi verhaal liggen waarin wij ons redelijk konden vinden ... Op een aantal punten ging de wet niet ver genoeg, zeker ten aanzien van de zeggenschap van huurders, maar qua inbedding in het bestel ging hij de goede kant op. En dan komt Donner en dan moet het allemaal weer anders. Donner komt dan -- dat is ook zoets -- opeens met het kooprecht voor huurders aanzetten. Nou, daar hoor ik nooit meer iemand over. Dat is dan zoets wat opkomt en wat heel veel onrust geeft, ook in de sector, en waar vervolgens niets mee gebeurt.

Met mevrouw Spies hebben wij ook goed contact gehad. Zij heeft in ieder geval geprobeerd om iets te doen aan de Brusselse inkomensgrens, maar ook zij is er vrij kort geweest.

Met minister Blok zijn de verhoudingen wel goed, maar zullen wij politiek nog weleens van mening verschillen, hoewel gisteren ook bleek dat we ten aanzien van de inkadering van de corporaties wel behoorlijk op één lijn zitten. Die moeten weer terug naar hun kerntaken; het commercieel hobbyisme met grote verliezen voor huurders moet afgelopen zijn.

De heer **Mulder**: U zit er langer dan menig minister, maar dat terzijde. U was zeer te spreken over minister Vogelaar, maar zij kwam met de stuurgroep-Meijerink, om te kijken naar het toezicht, en u mocht geen zitting nemen in die commissie. Was u het met haar eens?

De heer **Paping**: Nee. U hebt waarschijnlijk ook een brief gezien van de Woonbond en de VTW hierover, waarin staat dat wij zeer ontstemd waren dat wij niet in die commissie zaten, die ook als een soort een-tweetje is opgezet. Als ik zeg dat ik goed met een minister kan opschieten, wil dat niet zeggen dat ik het altijd met die minister eens ben. Het was, denk ik, het summum van zelfregulering, wat Willem van Leeuwen ook graag wilde, om dat via die commissie voor elkaar te krijgen. We hebben daar verschillende bijeenkomsten gehad, ook met de commissie-Meijerink zelf. Wij hebben daar steeds fel tegen geprotesteerd, want het is natuurlijk waanzinnig dat je de ordening van de sector overlaat aan degene die "geordend" moet worden, en dat je alle andere partijen die uiteindelijk verantwoordelijk zijn, dus de

toezichhouders maar zeker ook de huurders, buitenspel zet en zegt: we zullen jullie wel een paar keer horen. Ik vond dat onbestaanbaar.

De heer **Mulder**: Ja. Dat hebt u ook laten merken.

De heer **Paping**: Dat hebben we heel duidelijk laten merken, maar de minister zei geloof ik: het wordt allemaal te complex als we jullie er ook nog bij moeten betrekken. Ik vond dat geen argument, en nog steeds niet.

De heer **Mulder**: Hoe is uw relatie met de verschillende politieke fracties in het parlement?

De heer **Paping**: Eh ...

De heer **Mulder**: Ja, goed, maar ...

De heer **Paping**: Wij proberen goede contacten te onderhouden met alle politieke partijen. Je hoeft het niet altijd met elkaar eens te zijn om toch met elkaar het debat aan te gaan en te bekijken hoe je een stapje verder kunt zetten, ook op punten waarop je het wel met elkaar eens bent.

De heer **Mulder**: Bent u met alle fracties, van links tot rechts, on speaking terms?

De heer **Paping**: Ja. Ik weet niet of we ze allemaal spreken; dat is weer iets anders. Met name kleinere partijen, zoals de SGP en de ouderenpartij, ben ik eigenlijk nog niet tegengekomen. Die zitten, dacht ik, ook niet in de commissie. Ze draaien in ieder geval niet actief mee in de commissie. Maar met alle andere partijen proberen we toch wel regelmatig contact te hebben, dus met de fractiemedewerkers of met de Kamerleden. We proberen sowieso om elkaar één of twee keer per jaar eens in de ogen te kijken.

De heer **Mulder**: Dat contact is er.

De heer **Paping**: Dat contact is er.

De heer **Mulder**: Op 27 november 2007 dient mevrouw Van der Burg van de VVD een amendement in om de subsidie van de Woonbond af te bouwen en dit geld te besteden aan adviesteams die tijdelijk door gemeenten kunnen worden ingezet. Dat amendement is niet aangenomen, maar is er niet iets te zeggen voor een flexibele inzet op lokaal niveau?

De heer **Paping**: Even kijken. Dat amendement gaat over ...?

De heer **Mulder**: Het afbouwen van de subsidie voor uw organisatie.

De heer **Paping**: Ja.

De heer **Mulder**: En het besteden van dat geld aan adviesteams die tijdelijk door gemeenten kunnen worden ingezet.

De heer **Paping**: Ik vind daar niet zo veel voor te zeggen, want ik weet niet waar dat geld ... Overigens krijgen wij inderdaad subsidie van het Rijk, en die subsidie neemt jaarlijks af. Wij moeten daarvoor ook een werkplan indienen en laten zien dat we daaraan bijdragen. Wij hebben daarover nog wel gesprekken gevoerd met mevrouw Van der Burg, om te proberen om haar te overtuigen. Dat is helaas niet gelukt, wat overigens de goede verhoudingen met haar niet heeft verstoord. Je kunt er verschillend naar kijken, maar ik denk dat de Woonbond een belangrijke rol speelt als landelijke speler. Je kunt zeggen dat het op een andere manier gefinancierd moet worden als het niet door de overheid gefinancierd wordt, maar dan zou dat ook aangegeven moeten worden. Anders maak je het voor ons heel moeilijk om mee te spelen in de landelijke belangenbehartiging over de verschillende dossiers.

De heer **Mulder**: Maar goed, het amendement is niet aangenomen. Ik begrijp ook dat het budget waarover het gaat, al afneemt. Hoeveel subsidie krijgt de Woonbond eigenlijk?

De heer **Paping**: Wij krijgen nu iets van €950.000 subsidie. Daarin zit geen inflatiecorrectie en het wordt met 1,5% per jaar gekort.

De heer **Mulder**: Tot slot ga ik wat betreft de betrokkenheid van de Woonbond bij de totstandkoming van wet- en regelgeving, in op het lokale niveau. Weet u hoe de Woonbond of de huurders worden betrokken bij de prestatieafspraken tussen gemeentes en woningcorporaties?

De heer **Paping**: Ja, dat is heel wisselend. In een aantal gemeenten loopt het goed. In Amsterdam worden ze bijvoorbeeld volwaardig betrokken, maar ik begrijp van heel veel gemeenten ... Ik was laatst in Zwolle en daar was het overigens ook redelijk goed geregeld, maar daar waren ze geen volwaardige partij en dat vind ik wel heel belangrijk. In een aantal andere gemeenten worden huurdersorganisaties of de koepel van de huurdersorganisaties, als er verschillende actief zijn in een stad, er niet bij betrokken. Als er nog eens een nieuwe Woningwet komt, hoop ik wel dat dit eindelijk eens goed wordt geregeld. Daar heb ik ook hoop op, want daarin staat wel geregeld dat het overleg tripartiet zou moeten plaatsvinden en door de drie partijen gesteund moet worden.

De heer **Mulder**: Dank.

De **voorzitter**: Mijnheer Groot, u vervolgt.

De heer **Groot**: Ik wil met u verder praten over de rol en de positie van de huurders. Wij hebben als commissie meerdere werkbezoeken afgelegd in het land, aan zowel grote als kleine woningcorporaties. Ons vielen de grote verschillen daartussen op qua ambitie, werkwijze en tal van andere aspecten. Kunt u vanuit het belang van de huurders zeggen wat uw ervaringen zijn met grote en kleinere corporaties? Kun je daar een rode draad in ontdekken, bijvoorbeeld dat huurders van kleine woningcorporaties meer of minder te zeggen hebben? Kunt u daar iets over zeggen?

De heer **Paping**: Ja, ik kan daar wel iets over zeggen. Ik heb Paulus Jansen hier ook gehoord met zijn pleidooi voor kleinere corporaties. Het probleem met grote corporaties is dat de problematiek ingewikkeld is. Een van onze leden heeft eens gezegd: "Dan zitten wij met zijn tweeën tegenover zes professionals en dan moet ik gaan onderhandelen over verschillende zaken. Dat kan niet. Dat trek ik niet, want ik ben maar een vrijwilliger. Ik heb ook geen hoge opleiding en ik moet vervolgens opboksen tegen een hele batterij van professionals". Dat zie ik bij heel veel grote corporaties. Ik denk dat huurdersorganisaties hun rol daarin onvoldoende kunnen waarmaken. Dat heeft overigens met meer dingen te maken -- daar komen we misschien straks nog wel op -- maar ook met de grootte van de corporatie. Bij een kleine corporatie is dat minder, maar ik zou die toch ook niet willen verheerlijken. Daar zit soms ook wel een hoop paternalisme bij, met overrulen en ... Daar spelen dezelfde mechanismen een rol. Maar ik ken ook een aantal, met name kleinere, corporaties waarbij het wel heel goed geregeld is en waar echt samen met de huurders wordt bekeken: hoe moeten we nu verder met onze corporatie?

De heer **Groot**: Ik kan mij ook voorstellen dat de dienstverlening bij een grote corporatie misschien ... Er zijn schaalvoordelen te behalen en het is misschien allemaal beter georganiseerd.

De heer **Paping**: Ik ben niet iemand die gelooft in schaalverkleining, tenzij je het als huurders ook zelf kunt doen. Ik denk dus wel dat er toekomst is voor een corporatie op heel kleine schaal. Als je echter een volkshuisvestelijke opgave hebt, bijvoorbeeld in een grootstedelijk gebied, dan moet je een bepaalde schaal hebben, denk ik. Ik vraag mij wel echt af of je een schaal moet hebben van 60.000, 80.000 of, in het geval van Vestia, 90.000 woningen. Dat is niet nodig om schaalvoordelen te behalen, en dan krijg je op een gegeven moment gewoon schaalnadelen, zelfs binnen de organisatie zelf.

De heer **Groot**: Kunt u zeggen wat vanuit het belang van de huurders ongeveer een mooie schaal van een woningcorporatie is? Of is dat gewoon niet te zeggen?

De heer **Paping**: Nee, ik denk dat dat niet te zeggen is. Ik denk wel dat 40.000, 50.000, 60.000 of 80.000 voor huurders geen goede schaal is, ...

De heer **Groot**: Dat is te groot.

De heer **Paping**: ... maar dat hoeft niet zo te zijn. Er zijn corporaties van 3.000 woningen die goed functioneren, maar er zijn natuurlijk ook een paar incidenten geweest bij heel kleine corporaties, waarbij er dingen gebeurden die niet deugden of waarbij er inefficiënties waren. Het hangt ook een beetje af van de problematiek. Voor plattelandsproblematiek zou je eerder een kleinere corporatie kunnen hebben met 2.000, 3.000, 4.000 of 5.000 woningen. En als je in de regio Amsterdam zit, kan ik me toch voorstellen dat je 20.000 of 25.000 woningen hebt. Ik vind de schaal nu echter te groot, en ik verbaas me ook over al die corporaties die hun werkgebied steeds verder verruimen, bijvoorbeeld als ik zie wat Ymere allemaal aan het doen is buiten Amsterdam.

De heer **Groot**: De Woonbond doet in 2012 een onderzoek naar huurdersorganisaties. In het rapport staat de zin: elke verhuurder krijgt de huurdersparticipatie die hij verdient. Herinnert u zich die zinsnede nog?

De heer **Paping**: Ja.

De heer **Groot**: De vraag die daaruit voortvloeit, is: waardoor onderscheidt zich een goede woningcorporatie? Wanneer is een woningcorporatie goed voor de huurders?

De heer **Paping**: Ik hoop straks ook nog iets te kunnen zeggen over de zeggenschap, die anders verdeeld zou moeten worden tussen huurders en

verhuurders, die institutioneel geregeld zou moeten gaan worden. Daarover zou ik straks graag nog wat willen zeggen.

De heer **Groot**: Daar komen we zo meteen op, ja.

De heer **Paping**: Ja, ...

De **voorzitter**: Even een punt van orde. Daar komen we straks op, omdat onze commissie daarover ook vragen heeft.

De heer **Paping**: Oké, dat is prima. De verhuurder krijgt de participatie waar hij recht op heeft. Zo luidde de zin ongeveer. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de vraag in hoeverre een huurdersorganisatie in staat wordt gesteld om haar rol goed te kunnen spelen. Dat heeft te maken met de informatie die je geeft, de ondersteuning die je geeft en de mate waarin je adviezen van huurdersorganisaties serieus neemt.

Ik zeg het maar even wat onparlementair: als je alle huuradviezen achter de rododendrons gooit, wat ik regelmatig heb gezien, dan functioneert zo'n huurdersorganisatie op een gegeven moment ook niet meer. Die denkt: bekijk het maar.

De heer **Groot**: Dus als ik u goed begrijp, ligt het gewoon aan de houding die het bestuur aanneemt ten opzichte van de huurders.

De heer **Paping**: Ja. Wij merken vaak dat de overlegwet weliswaar nageleefd wordt in formele zin, maar dat er, als er vervolgens een advies komt, niets met dat advies wordt gedaan. Dan vindt daarover geen serieus debat plaats.

De heer **Groot**: Dat is een mooi moment om over te gaan naar die overlegwet. Die is ooit met behulp van de heer Duivesteijn tot stand gekomen. In 2009 is die overlegwet vernieuwd. Kunt u kort aangeven welke bevoegdheden van huurders uit die overlegwet voortvloeien?

De heer **Paping**: Kortweg komt het erop neer dat er op een aantal terreinen recht op informatie, recht op advies en recht op overleg is. Dat kan gaan over het investeringsbeleid, over het huurbeleid en over een aantal andere terreinen. De huurders kunnen zich beroepen op de overlegwet, om daar in ieder geval over te kunnen adviseren. Dat is volgens mij de hoofdmoot van de overlegwet.

De heer **Groot**: Recht op informatie, recht op advies en enige invloed op investeringen, is dat genoeg?

De heer **Paping**: Ik denk dat dat niet genoeg is, en ...

De heer **Groot**: Wat ontbreekt eraan?

De heer **Paping**: Als je een serieuze partij en een volwaardige partner wilt zijn ... Ik kom zelf uit de vakbeweging en ik vond het een cultuurschok toen ik in de volkshuisvesting kwam. Ik ga niet de arbeidsverhoudingen verheerlijken, maar ik zie wel dat de verhouding tussen werknemers en werkgevers gelijkwaardiger is dan in de volkshuisvesting. Dat heeft natuurlijk te maken met een aantal dingen die wettelijk geregeld zijn. Als je gewoon instemmingsrecht zou hebben ... Als je kijkt naar de Wet op het ...

De heer **Groot**: Instemmingsrecht op welke punten?

De heer **Paping**: Ik zou mij goed kunnen voorstellen dat er instemmingsrecht moet zijn, of een instemmingsvereiste, over het huurbeleid. Ga je zogenaamde niet-diensten van algemeen economisch belang aanbieden? Ga je woningen verkopen? Het gaat uiteindelijk allemaal om huurdersgeld; laten wij ons dat goed realiseren. Daar wordt mee gespeeld en gedaan en degene die voor 100% betaalt, ziet het maar gewoon gebeuren. Die ziet dat er maar gewoon commerciële activiteiten gedaan worden, die ziet dat er allemaal woningen verkocht worden en die wordt geconfronteerd met maximale huurstijgingen zonder dat daarover een echte discussie plaatsvindt.

De heer **Groot**: Dat zijn bevoegdheden die u graag zou willen hebben: instemmingsrecht, huurbeleid, niet-DAEB en de aan- en verkoop van woningen. Wat kunnen huurders en huurdersorganisaties zelf doen, als je het even abstraheert van wat de wetgever zou moeten doen? Hoe kunt u zelf uw positie nog versterken?

De heer **Paping**: Daarvoor geldt eigenlijk ook wel weer ... Ik heb ook weleens kritiek op onze eigen huurdersorganisaties, dat ik denk: mensen, wees eens wat strijdbarder! Maar dan merk ik ook dat ze daarvoor onvoldoende middelen hebben. Ik heb een paar keer gemerkt dat strijdbare huurdersorganisaties bijvoorbeeld een conflict krijgen met de verhuurder over de financiering van hun activiteiten. Als je een huurdersorganisatie bent, en weet dat je uiteindelijk gefinancierd wordt door de verhuurder, dan ga je jezelf al wat matigen in je opstelling. Dat zijn dus mechanismes die spelen. Hetzelfde geldt voor het achter de rododendrons gooien van huuradviezen. Je ziet op een gegeven moment een bepaalde gelatenheid. Je ziet ook dat het huurderswerk daardoor voor een aantal mensen minder interessant wordt. We zitten dus in een vicieuze cirkel, waarvan ik denk dat we daar echt uit moeten zien te komen door nieuwe verhoudingen binnen de volkshuisvesting.

Dat betekent bijvoorbeeld onafhankelijke financiering, om maar wat te noemen, en voldoende middelen om daar professionele ondersteuning bij te krijgen. Er lopen ik weet niet hoeveel honderden, misschien wel duizenden, participatiemedewerkers bij de corporaties rond. Waarom zijn die niet in dienst van de huurdersorganisatie? Waarom moeten corporaties de participatie regelen? Het is toch veel logischer dat dit door de huurdersorganisatie zelf gedaan wordt? Daar mag je natuurlijk kwaliteitseisen aan stellen, want het is niet zo dat je allemaal middelen krijgt en vervolgens niet hoeft te leveren. Dat is ook helder.

De heer **Groot**: Een van de mogelijke problemen bij huurdersorganisaties is dat zich ook in die sector vergrijzing voordoet. De gemiddelde leeftijd van deelnemers aan die huurdersorganisaties stijgt. Is dat een probleem?

De heer **Paping**: Ik vind dat wel een probleem. Wij hebben het daar binnen onze vereniging ook veel over. Overigens is vergrijzing een veel voorkomend probleem.

De heer **Groot**: Een algemeen probleem.

De heer **Paping**: Je ziet het bij meer maatschappelijke organisaties en in het vrijwilligerswerk. Wij moeten ons wel realiseren dat er ook enige vergrijzing zit in het huurdersbestand. Dat neemt niet weg dat ik vind dat we nieuwe groepen veel beter zouden moeten kunnen bereiken. Je moet namelijk ook representatief zijn, en dat betekent dat we er veel meer jongeren bij moeten betrekken. Ik vind dat we ook te weinig allochtonen in onze eigen achterban hebben. Daar moet echt een kwaliteitsslag worden geslagen.

De heer **Groot**: En hoe bent u van plan om dat te gaan doen?

De heer **Paping**: Ook dat heeft te maken met de vraag of je daarvoor voldoende middelen hebt. We hebben heel veel zaken georganiseerd. We hebben nieuwe vormen van participatie geïntroduceerd. Hoe kun je op een aantrekkelijke manier nieuwe groepen betrekken? Dat kan bijvoorbeeld door cafés te organiseren. Ik moet u wel eerlijk zeggen dat dit hartstikke moeilijk is.

De heer **Groot**: Dat is dan weer die vicieuze cirkel: als je geen middelen hebt, kun je niets doen.

De heer **Paping**: Daar heeft het inderdaad alles mee te maken, want als we het echt goed willen doen, zouden we eigenlijk een soort Actieplan Participatie moeten gaan invoeren. Want ik vind het heel zorgelijk om te zien hoe slecht ook wij -- ik neem het onszelf ook kwalijk, maar ik zie niet goed hoe we dat kunnen veranderen -- bijvoorbeeld allochtonen kunnen bereiken, terwijl er heel veel allochtonen in huurwoningen wonen, zeker in de grote steden.

In Amsterdam, waar wel veel facilitering van huurdersorganisaties is, zie ik wel dat het beter lukt. Het heeft er dus inderdaad mee te maken hoeveel mogelijkheden je hebt om actief te zijn op wijkniveau.

De heer **Groot**: Wij krijgen als enquêtecommissie ook veel mails van huurdersorganisaties. Het is natuurlijk heel fijn om die betrokkenheid te ervaren, maar je kunt je ook afvragen waarom men zich niet wendt tot de Woonbond. Hebt u wel een duidelijk genoeg geluid wat dat betreft?

De heer **Paping**: Ik vind niet dat ik mezelf moet gaan beoordelen; dat lijkt me niet goed. Ook wij krijgen overigens heel veel mailtjes van mensen, ook mensen die ons oproepen tot grotere strijdbaarheid. Nu ben ik altijd wel voor grotere strijdbaarheid, maar ik zie ook hoe weinig mogelijkheden wij soms hebben om zaken te kantelen. Dat klinkt allemaal wel een beetje bescheiden en Calimero-achtig en dat is niet mijn bedoeling, maar de machtsverhoudingen, ook in de sector, zijn wel zoals ze op dit moment zijn.

De heer **Groot**: En dat is opnieuw die vicieuze cirkel, met te weinig middelen, die u ook graag veranderd zou zien.

De heer **Paping**: Ja, nou, kijk ... Eén voorbeeld: ik had het net over de deal tussen minister Blok en Aedes van eind augustus. Die is volledig buiten ons om gesloten. Die ging over de verhuurderheffing en over het taakgebied van de corporaties. Daarover zijn wij heel erg boos geworden, want voor die tijd waren wij gezamenlijk actie aan het voeren tegen die verhuurderheffing, en nu wordt er een deal gesloten om de verhuurderheffing te accepteren, in ieder geval voor deze kabinetsperiode, en vervolgens ruimte te creëren om wel iets te doen aan niet-diensten van algemeen economisch belang, én de huurruimte veilig te stellen. Ik zeg het maar even in mijn eigen woorden, anders gaat Aedes mij straks weer corrigeren. Ik zeg dus nadrukkelijk: dit zijn mijn eigen woorden.

Wij werden dus niet alleen heel boos over de inhoud van de deal, maar ook over het feit dat twee partijen een deal sluiten en zeggen: de derde moet het betalen! Dat is toch absurd?

De heer **Groot**: Als er al een deal gesloten moest worden, was u daar graag bij betrokken geworden.

De heer **Paping**: De betalende partij hoort er toch minimaal bij, lijkt mij!

De heer **Groot**: Het klinkt logisch.

De heer **Paping**: Ja, dat dacht ik.

De heer **Groot**: Ik ga naar het onderwerp van het aanbod van sociale huurwoningen, de wachtlijsten. Wachtlijsten zijn er nog steeds. U hebt eerder gezegd dat woningcorporaties slapend rijk zijn geworden, als ik u even vrijelijk mag citeren. Daar lijkt toch een tegenstelling in te zitten: enerzijds ben je heel rijk en anderzijds heb je lange wachtlijsten.

De heer **Paping**: Ja.

De heer **Groot**: Mijn eerste vraag is: in hoeverre hebben huurders met een laag inkomen iets te kiezen op de woningmarkt?

De heer **Paping**: Ik denk dat ze in grote delen van Nederland heel weinig te kiezen hebben. Er is natuurlijk toch een verschil in marktmacht, want het is toch een beetje oligopolie-achtig, of in sommige gebieden zelfs monopolie-achtig.

De heer **Groot**: Wat bedoelt u met monopolie-achtig?

De heer **Paping**: Nou, dat er in feite maar één aanbieder of een beperkt aantal aanbieders is in een bepaalde regio. Wij zien dat er gewoon ... De economie werkt met vraag en aanbod en dat soort dingen. Dat zijn mooie verhalen, maar ik zie gewoon een prijszettingsbeleid waarin de huren eenzijdig worden vastgesteld. Zelfs op plekken waar geen sprake zou zijn van krapte, zie je dat huurverhoging automatisch doorgevoerd wordt.

De heer **Groot**: Ik associeer "monopolisten" ook een beetje met het bewust krap houden van de markt, zodat je een hoge prijs kunt vragen en niet al te veel kwaliteit hoeft te bieden. Zegt u dat dit gedrag bij woningcorporaties voorkomt?

De heer **Paping**: Nou ja, dit is eigenlijk alles wat er sinds de brutering gebeurd is. Sinds de brutering zijn corporaties vrij geworden en hebben de kosten zich aangepast aan de mogelijkheden om opbrengsten te krijgen. Ik weet niet waarom de huren elk jaar zo veel hebben moeten stijgen, terwijl de corporaties steeds rijker werden. En toch ging het gewoon maar door.

De heer **Groot**: Wat u zegt, is toch tamelijk ernstig, want de doelstelling van woningcorporaties -- de wettelijke doelstelling zelfs, uit het BBSH -- is het passend huisvesten van de doelgroep van mensen met een smalle beurs. En u zegt eigenlijk dat woningcorporaties zich onvoldoende gedragen naar die doelstelling.

De heer **Paping**: Nou, ik denk dat de mechanismes die sinds de brutering in werking zijn getreden, zodanig zijn dat men op de automatische piloot steeds de huren kon verhogen, terwijl de noodzaak daarvoor er niet was. Ja, uiteindelijk kwam die noodzaak er wel, want dan gaan er op een gegeven moment allemaal ... Nou ja, dan vindt er gold plating plaats, zal ik maar zeggen, en is er een hoge cao en veel verspilling en veel personeel in dienst. En dan komt de gemeente ook nog eens, die zegt: ik heb nog wat publieke voorzieningen die moeten worden bekostigd. De opbrengsten zijn dus een gegeven en die bepalen eigenlijk de kosten, in plaats van andersom, dat de kosten bepalen wat de huurprijs is.

De heer **Groot**: Nu hoor je vanuit de hoek van economen ook wel een andere verklaring voor de wachtlijsten, namelijk dat de huren nog steeds veel te laag zijn. Als je de prijs te laag vaststelt, krijg je wachtlijsten. Dat is een heel andere verklaring.

De heer **Paping**: Ja, maar die snap ik niet helemaal. Als de huren gekoppeld zouden moeten worden aan de kosten van het huren, vraag ik mij af waarom ze zo hoog zijn als ze nu zijn. Er vindt in de bedrijfslasten een enorme verspilling plaats en met behoud van kwaliteit kan er al gauw €300 per woning of per verhuureenheid minder worden uitgegeven. De afgelopen vijf, zes jaar is er voor 3 miljard gewoon weggevloeid uit de sector door de commerciële verbindingen, door de projectontwikkeling en door het teveel aan grondposities waarop verlies geleden is. Als ik bovendien zie wat de kosten van de saneringsheffing en de verhuurderheffing zijn, dan denk ik: de huren zijn niet te laag, maar te hoog. Als al die dingen er niet geweest waren, was de kostprijs huur veel lager geweest dan die op dit moment is.

U onderzoekt nu die incidenten, maar Vestia en WSG in Geertruidenberg betekenen dat de huurders in 2013 meer dan €200 moeten betalen aan een saneringsbijdrage en in 2014 ook. Dan heb ik het nog niet over al die andere problemen en over de gigantische problemen die de huurders van Vestia ondervinden. Dit is allemaal geld dat weg is; gewoon huurdersgeld!

De heer **Groot**: En daarvoor hadden allemaal woningen gebouwd kunnen worden?

De heer **Paping**: Daar hadden woningen voor gebouwd kunnen worden! Wij zijn er als Woonbond niet alleen voor de zittende huurders, maar zoals u al zei, zijn wij er ook voor woningzoekenden. In het verleden hebben wij wel geprobeerd om deals te sluiten met Aedes door te zeggen: wij accepteren een kleine huurverhoging boven inflatie, maar dan willen wij wel de garantie hebben dat daarvoor ook geïnvesteerd wordt, want wij moeten ervoor zorgen dat de wachtlijsten kleiner worden. Helaas is dat niet gelukt. Nu moeten wij meer betalen en wordt dat vervolgens in de staatskas gestopt!

De heer **Groot**: Woningcorporaties hebben nog wel degelijk flink woningen gebouwd, zeker in de periode voor 2008. In hoeverre sluit datgene wat woningcorporaties bouwen, aan op de vraag van woningzoekenden? Wordt er goed ingespeeld op de wensen van woningzoekenden? Wat is daarover uw oordeel?

De heer **Paping**: Er is een hele discussie of er niet te duur en te kwalitatief hoogstaand gebouwd wordt.

De heer **Groot**: Ja. Sluit het goed aan bij het budget dat woningzoekenden hebben?

De heer **Paping**: Ik zie wel een mismatch, waar nog eens goed naar gekeken zou moeten worden. Wij hebben in de huursector relatief veel alleenstaanden en relatief grote woningen. Ik vind het wel altijd heel lastig om over kwaliteit te praten, want ik denk niet dat huurders staan te springen om gouden deurknoppen. Als er overdreven kwaliteit is, zou daarop best bezuinigd kunnen worden. Aan de andere kant moeten wij wel goede kwaliteit bieden als wij in Nederland toekomstgericht bezig willen zijn. Ik denk met name aan de energiekwaliteit van de woningen. Je moet dus ook een beetje naar de toekomst kijken. Maar goed, je hoort weleens verhalen dat het allemaal veel te luxe is. Als het echt overdreven luxe is, zou je daar eens naar moeten kijken, want dat vertaalt zich ...

De heer **Groot**: U zegt: je hoort weleens verhalen. Maar wat vindt u en in het bijzonder de Woonbond ervan?

De heer **Paping**: Wij hebben die discussie over de betaalbaarheid ook met Aedes gevoerd. Wij vinden dat je moet oppassen met het verminderen van je kwaliteitseisen, maar als er echt overdreven kwaliteitseisen zijn, moet je daar toch eens naar kijken. Je moet wel toekomstgericht blijven. Eventueel moet je kleiner bouwen, als je meer alleenstaanden wilt huisvesten.

De heer **Groot**: Even heel concreet: zou het wenselijk zijn dat woningcorporaties meer kleinere woningen bouwen, maar dan ook goedkoper? Is dat iets wat woningcorporaties meer zouden moeten doen dan ze nu feitelijk doen?

De heer **Paping**: Als je naar de huidige huurwoningvoorraad kijkt, zou je inderdaad zeggen dat daar de grote behoefte ligt. Overigens liggen er wel meer behoeften, want op het gebied van wonen en zorg is er in de toekomst ook een vrij grote behoefte.

De heer **Groot**: Hebt u een verklaring voor het feit dat woningcorporaties dat blijikbaar niet doen?

De heer **Paping**: Eigenlijk niet. In een andere tijd is heel lang gedacht dat het allemaal groter en beter moest. Misschien realiseren wij ons nu wat meer dat dit ook gepaard gaat met extra kosten en dat je dat ook moet betrekken in je afweging. Dat zou een reden kunnen zijn. De tweede reden is dat de huurderspopulatie in de loop der jaren natuurlijk ook wel wat veranderd is. Er zijn meer alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in plaats van gezinnen. Ik heb daar niet de precieze cijfers van, maar die verschuiving is er wel degelijk geweest.

De heer **Groot**: Als ik bijvoorbeeld de vileine suggestie opwerp dat corporaties liever gezinnen zouden huisvesten dan alleenstaanden die werkloos zijn of anderszins ...

De heer **Paping**: Dat durf ik niet te bevestigen. Dat gevoel heb ik ook niet. Wat corporaties wel heel sterk doen, overigens evenals particuliere verhuurders, is een huurbeleid neerzetten waarbij zij maximaal gebruikmaken van de mogelijkheden van de huurtoeslag. Dat zie je wel heel veel.

De heer **Groot**: U bedoelt dat er woningen worden neergezet die wat duurder zijn omdat er toch wel iets aan huurtoeslag bij komt?

De heer **Paping**: Zolang je nog binnen die grenzen van de huurtoeslag zit ... Men heeft bijvoorbeeld wel de neiging om tegen de aftoppingsgrens aan te gaan zitten.

De heer **Groot**: Goed.

De **voorzitter**: De heer Mulder heeft een aanvullende vraag.

De heer **Mulder**: Mijnheer Paping, u zegt een paar zaken. U zegt: de positie van de huurder ten opzichte van de corporatie is niet gelijkwaardig, er is voor de huurder weinig te kiezen en wat corporaties aanbieden, sluit niet aan bij de wensen van huurders. U zoekt de oplossing in regelgeving. Ligt het niet voor de hand om te zeggen: eigenlijk zoeken wij concurrentie tussen corporaties, zodat de huurder kan kiezen tussen corporaties en zodat de corporaties moeten concurreren om de huurder? Dan zal de corporatie ervoor zorgen dat het aanbod wél aansluit bij de wensen van de bewoner en dan zal zij wél betaalbare huurwoningen leveren.

De heer **Paping**: Ik zoek de oplossing ook niet zozeer in regelgeving. Ik vind dat de machtsverhoudingen binnen de volkshuisvesting moeten veranderen.

De heer **Mulder**: Die kun je kantelen door de huurder een sterkere positie te geven door corporaties te dwingen om met elkaar te concurreren. U zei het al: het zijn monopolisten! Ze hoeven geen moeite voor de huurder te doen, want die is er gewoon.

De heer **Paping**: Nou ja, een beetje tussen oligopolie en monopolie in. Dat zou inderdaad kunnen, maar dan komen wij weer op een andere discussie: is het efficiënt om heel veel corporaties met elkaar te laten concurreren? Ik heb die vraagstelling over elkaar beconcurrerende corporaties hier bij de enquête ook een paar keer aan de orde horen komen. Toen had ik een beetje het gevoel dat een aantal leden van de commissie zich afvroegen of dat wel verstandig omgaan met publiek geld is. Dus dat is nadrukkelijk de schaduwkant daarvan. Het is ook wel logisch om niet heel veel kleine concurrenten te willen, want dat leidt ook tot een bepaalde verspilling. Het zal namelijk nooit een volledige mededinging worden. Dan krijg je ook schaalnadelen, waardoor je niet de gewenste prestaties in een bepaalde gemeente kunt verwezenlijken. Daar gaat het ook nadrukkelijk om. Ik praat

wel heel sterk vanuit de huurders, maar dan kun je een brede betrokkenheid ook niet meer waarmaken. De oplossing die u aandraagt, is misschien een manier om de machtsverhoudingen te kantelen, maar wel met veel nadelen. Het gaat ons als Woonbond niet om veel meer regelgeving, maar wel om andere regelgeving, die de huurders eindelijk eens in positie gaat brengen. Als dat het geval is, kunnen wij daarvan ook een aantal heilzame effecten verwachten, denk ik.

De **voorzitter**: Mevrouw Hachchi heeft ook een aantal vragen aan u.

Mevrouw **Hachchi**: Mijnheer Paping, u liet net in een bijzin de naam van woningcorporatie Ymere vallen. Ik hoorde aan uw toon dat u kritiek had op de activiteiten die zij ontplooiën. Heb ik dat verkeerd begrepen of niet? Kunt u dat toelichten?

De heer **Paping**: Ja, maar niet in detail. Daarvoor ken ik dit geval niet goed genoeg. Ik weet alleen dat Ymere zelfs boven Alkmaar probeert corporaties over te nemen. Overigens zijn ze daar na een paar jaar ook weer weggegaan. Ze hebben ook een corporatie in Weesp overgenomen. Zo zie ik dat ze een heel breed werkgebied zitten op te tuigen. Ik vraag mij af waar ze dat voor nodig hebben. Waarom is het nodig om boven Alkmaar te gaan zitten? Is dat een strategisch belang? Of wil je toch per se de grootste worden? Ik heb dat nooit begrepen. Ik heb wel begrepen dat ze in de regio van Alkmaar -- ik weet niet meer precies hoe die corporatie heette, maar het was een kleine corporatie in die regio die ze overgenomen hadden -- toch ook niet begrepen waarom Ymere per se daar moest zitten. Ik kan mij best voorstellen dat het niet ophoudt bij de gemeentegrenzen van Amsterdam, maar probeer een beetje binnen je werkgebied te blijven!

Mevrouw **Hachchi**: Zoals u weet, onderzoekt de enquêtecommissie in hoeverre de problemen die zich hebben voorgedaan in de corporatiesector, incidenten zijn of symptomen van structurele tekortkomingen in het stelsel. Er zijn ook een aantal geruchtmakende incidenten voorbijgekomen tijdens de verhoren in de afgelopen weken; denk aan de corporaties Woonbron,

Servatius, Rentree, Rochdale, WSG in Geertruidenberg en natuurlijk Vestia. U gaf al aan dat u veel telefoontjes en mails ontvangt. Is dat ook naar aanleiding van de enquête of is dat altijd al zo geweest?

De heer **Paping**: Wij ontvangen als Woonbond natuurlijk heel veel mailtjes over allerlei zaken. Overigens gaan die nog wat minder over de incidenten dan over zaken als het huurbeleid, dat op dit moment erg in is. Wij krijgen van verschillende kanten wel de nodige signalen.

Mevrouw **Hachchi**: Over welke incidenten verbaasde uw achterban zich het meest?

De heer **Paping**: Er is heel veel boosheid, heel veel woede. Als ik die probeer te verklaren, kom ik eigenlijk uit bij het volgende. Je hebt een sector die betaalbare huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen moet regelen en je hebt allemaal mensen die zich daarin misdragen en proberen hun eigen zakken te vullen. De discussie over de topsalarissen staat daar ook heel nadrukkelijk voor. Ik heb het gevoel dat dat nog het meest steekt, nog buiten het feit dat de miljardenverliezen uiteindelijk ook door de huurders betaald worden. Het idee dat je zonnekoningen hebt die zichzelf grootscheeps verrijkt hebben, steekt huurders het meest, denk ik.

Mevrouw **Hachchi**: Hebt u door de verhoren ook nog nieuwe feiten of echte verrassingen gehoord, vanuit uw ervaring en vanuit uw achterban?

De heer **Paping**: Ik heb wel een paar dingen opgeschreven. Ik merk dat de tijdgeest nu heel anders is. Ik ben in 2007 begonnen en in 2008 is het echt gekanteld. Dat had natuurlijk ook met de crisis te maken, maar zeker ook met Woonbron en Rochdale. In een andere tijd, waarin er heel veel geld was, vond iedereen het vrij normaal om een aantal dingen te doen. Daarmee praat ik het niet goed, want wij hebben als Woonbond altijd gezegd dat hiermee heel terughoudend moet worden omgegaan en dat je niet in allerlei commerciële hobby's moet gaan zitten.

Mevrouw **Hachchi**: Dat is dus altijd een lijn geweest, ook vanuit uw achterban, "geen commerciële activiteiten"?

De heer **Paping**: Niet in die ruwe vorm, maar wel in de zin dat wij begin 2008 naar aanleiding van de wijkenaanpak ook binnen onze eigen vereniging een hele discussie gehouden hebben over de vraag wat je als corporatie wel moet doen en wat des gemeentes is, om maar wat te noemen. Onze eigen achterban zegt al gauw: "Moeten wij dat nou gaan betalen? Moeten wij nou voor een conciërge, voor het buurtwelzijnswerk of voor leer-werktrajecten zorgen?"

Mevrouw **Hachchi**: En de huurders zouden dat wel willen als het gaat om leefbaarheid en woongenot, maar waarom zou de woningcorporatie oftewel de huurder daarvoor moeten betalen? Dat is dan meer de discussie die vanuit uw achterban klinkt?

De heer **Paping**: Ja. Ik ken zelf ook wel voorbeelden hiervan. Ik zat een keer in een jury over leefbaarheid en dan ging het over een zwembad in een dorp in Drenthe dat werd opengehouden. Dat werd door vrijwilligers gedaan en de corporatie faciliteerde dat. Dan denk je: tof, hartstikke goed!

Mevrouw **Hachchi**: U gebruikte eerder de woorden "ondeugende dingen doen". Hoe moet de commissie die duiden? Het klinkt als "we willen het wel en kunnen het eigenlijk wel steunen, maar tegelijkertijd kan het niet helemaal". Wij proberen een beeld te krijgen van uw achterban.

De heer **Paping**: Nee, zo positief heb ik die "ondeugende dingen" niet bedoeld. Ik denk dat er in een sector waarin weinig tegenmacht, weinig regelgeving, veel vrije ruimte en veel geld zijn, dingen gebeuren die eigenlijk niet zouden moeten gebeuren. Dat gebeurt door de organisatie zelf, die te veel vet aan de botten heeft, maar ook door de omgeving, die naar de corporatie zit te kijken. Als ik zelf wethouder was, zou ik dat ook denken: "Hé, daar zit een hoop geld en wij hebben nog de nodige problemen in onze

gemeente! Wij zullen eens bij de corporatie aankloppen om te kijken of die dat kan regelen!"

Mevrouw **Hachchi**: Als wij kijken naar de term "leefbaarheid", waar liggen dan voor de Woonbond de grenzen van wat een woningcorporatie wel en niet kan doen?

De heer **Paping**: Ik denk dat het in ieder geval moet gaan om een beperkt bedrag per verhuureenheid en om activiteiten die in de betreffende wijk liggen. Ik denk dat het ook heel nadrukkelijk woongerelateerd moet zijn. Je moet altijd oppassen dat je geen publieke, collectieve voorzieningen van de gemeente aan het overnemen bent.

Mevrouw **Hachchi**: Laten wij er een concreet voorbeeld uit nemen, het stoomschip van Woonbron. Past dat in de criteria die u net noemde?

De heer **Paping**: Dat is begonnen met een project dat 6 miljoen zou kosten en is uiteindelijk een ramp geworden, maar ik vind niet dat het des corporaties is. Ik had het idee dat de insteek ook meer was om iets in de zin van leer-werktrajecten te doen dan om huisvesting te bieden. Ik weet dat heel veel Rotterdammers de ss Rotterdam een hartstikke mooie boot vinden. Ik heb daarover met mijn eigen broer ook weleens discussie. Hij vindt het ook een geweldige boot, maar dan denk ik: dan moeten alle belastingbetalers in Rotterdam eraan meebetalen.

Mevrouw **Hachchi**: Ziet u ook verschillen tussen corporaties als het gaat om de toepasbaarheid van die nevenactiviteiten? Kunt u een voorbeeld noemen van een nevenactiviteit, misschien zelfs deels commercieel, waar de Woonbond wel achter kan staan?

De heer **Paping**: Nou, ik zou er zo een-twee-drie geen kunnen noemen. Ik had bijvoorbeeld een keer een rondleiding in Friesland. Dan kom je in een dorp waar nog één winkel is. De corporatie speelt daar dan een rol in, als verhuurder van commercieel vastgoed. Daar krijg ik geen slapeloze nachten

van, zogezegd. De vraag is ook altijd of je soms toch niet wat dingen kunt doen zonder dat je daarvoor de financiële verantwoordelijkheid draagt, zoals maatschappelijk vastgoed. Ik heb de afgelopen jaren echter te vaak het omgekeerde Robin Hood-effect gezien. Het idee was dat de corporatie commercieel ging voor de goede zaak, maar ik weet uit de cijfers dat het precies het omgekeerde is geweest en dat de huurders honderden miljoenen per jaar hebben bijgelapt om die commerciële activiteiten te kunnen laten verrichten.

Mevrouw **Hachchi**: Als ik uw antwoord zo beluister, zegt u eigenlijk dat uw achterban niet tegen nevenactiviteiten door woningcorporaties is, zolang die maar niet betaald worden met huurdersgeld.

De heer **Paping**: Ja. Maar ik denk sowieso, als wij de discussie hebben over de nieuwe novelle en het taakgebied van corporaties, dat de focus moet liggen op datgene waarvoor je in het leven bent geroepen, ...

Mevrouw **Hachchi**: Dus wel de kerntaak?

De heer **Paping**: ... betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen en een bescheiden middeninkomen. Ik zie die kerntaak wat breder dan minister Blok, want ik vind dat je dan ook moet kijken naar mensen met een inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal die moeilijk op de woningmarkt terecht kunnen, maar daarvoor ben je wel in het leven geroepen. Daar gaat het om! De minimale voorwaarde zou zijn: doe dat eerst maar eens goed en richt je daar maar eens op. Nu zie ik vaak dat vastgoedondernemer zijn veel interessanter is dan huurbaas spelen.

Mevrouw **Hachchi**: De projecten die wij voorbij hebben zien komen, vloeiden vaak ook voort uit het wijkenbeleid, waar de overheid achter staat. Vindt u dat de overheid daarmee ook wat te verwijten valt met betrekking tot de incidenten?

De heer **Paping**: De overheid! Dat is een heel breed begrip.

Mevrouw **Hachchi**: "Wijkenbeleid" is zelfs op rijksniveau, dus de minister.

De heer **Paping**: Wij hebben de wijkenaanpak op zichzelf altijd ondersteund, omdat die belangrijk is voor de leefbaarheid van wijken en voor de mensen die daar wonen, die vaak in heel moeilijke situaties wonen. Dat sociale deel van het verhaal hebben wij echt altijd ondersteund, maar je ziet dat er in de sliptestream wel allerlei gekkigheid gaat gebeuren. Wij hebben als Woonbond altijd gezegd dat je dat niet zou moeten willen.

Mevrouw **Hachchi**: Wat zou je dan moeten doen om die gekkigheid tegen te houden? Zegt u hiermee dat u als Woonbond het wijkenbeleid wel kunt steunen, maar dat er een duidelijker kader moet komen?

De heer **Paping**: Ik denk dat er heel duidelijke kaders moeten komen die aangeven wat wel en niet mag. Dat zit hem in ieder geval in de afperking van het commerciële gebeuren, want als wij het over de wijkenaanpak hebben, gaat het vaak niet zozeer om commerciële activiteiten, maar om activiteiten die gericht zijn op de openbare ruimte, op het echt oplossen van problemen van huurders met betalingsachterstanden en dergelijke zaken. Daar kan ik mij wel wat bij voorstellen, maar ik vind het niet goed als hiermee allerlei commerciële projecten gerechtvaardigd worden, als je in de koopprojecten gaat zitten, als je aan commercieel vastgoed gaat doen of als je veel te ruim in je maatschappelijk vastgoed zit en allemaal scholen gaat beheren. Huurders willen dat hun eigen woning gewoon goed beheerd wordt en betaalbaar is. Zij willen goede dienstverlening. Daar moet de focus op liggen.

De **voorzitter**: De heer Bashir heeft ook enkele vragen aan u.

De heer **Bashir**: Mijnheer Paping, het grootste financiële debacle in de corporatiesector is natuurlijk Vestia. Daar zijn miljarden aan maatschappelijk vermogen verloren gegaan. De gevolgen hiervan voor de huurders van Vestia zijn nu al deels zichtbaar, maar zullen zich ook deels pas in de toekomst manifesteren. Vestia moet bezuinigen, onder andere op de interne

organisatie. Dit zal ook effect hebben op het onderhoud en de bouw van woningen en op investeringen in projecten. Iets vergelijkbaars zien wij gebeuren bij woningcorporatie WSG uit Geertruidenberg. Er is nog een andere relatief dure saneringscorporatie, Veron uit Zevenhuizen. Daar is de saneringssteun per woning nog groter. Kunt u voor de commissie beschrijven wat volgens u de gevolgen van zulke dingen zijn voor de huurders, in dit geval specifiek voor de huurders van Vestia?

De heer **Paping**: Ja, want dit heeft niet alleen effecten voor de huurders van de betreffende corporatie. Ze zitten ook in de saneringsheffing, die zoals ik al zei ruim €200 per jaar bedraagt.

De heer **Bashir**: Laten wij beginnen met Vestia.

De heer **Paping**: Voor de huurders van Vestia zelf ... Ik begreep uit de verhoren aan het begin van de middag dat het verlies al richting de 3 miljard loopt als je alles optelt. Daarvan wordt maar 700 miljoen collectief gefinancierd door alle corporaties. De rest komt toch linksom of rechtsom voor rekening van de huurders. Ik heb vorige week nog contact gehad met de voorzitter van de Landelijke Huurdersraad Vestia. Hij heeft mij op mijn verzoek een mailtje gestuurd waarin staat over welke punten het allemaal gaat. Ik word daar wel heel triest van, want hij concludeert dat Vestia haar hele sociale karakter langzaam maar zeker aan het verliezen is, dat dit verval. De heer Norder zal morgen wel wat zeggen over stilliggende bouwprojecten en renovaties, maar het gaat ook over het huurbeleid en het harmonisatiebeleid: wat doe je met de huren als woningen vrijkomen? Eerst zat het harmonisatiepercentage op 87% van de maximaal redelijke huur. Dat is nu opgetrokken naar 94%, maar ik heb van de huurdersraad begrepen dat het eigenlijk 100% is, tenzij. Overal wordt de maximale huur gevraagd bij een vrijkomende woning.

De heer **Bashir**: Dus stel dat er een nieuw huis vrijkomt, dan moet de nieuwe huurder 94% van de huur betalen?

De heer **Paping**: Ja, van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem, of "maximaal toelaatbaar", zoals wij altijd zeggen, want het hoeft namelijk niet altijd redelijk te zijn. Dit is het afgelopen jaar dus fors opgetrokken. Men probeert op allerlei manieren geld binnen te halen en dat is vanuit het bestuur van Vestia ook wel voor te stellen, maar ik begrijp bijvoorbeeld dat allerlei kosten die vroeger in de algemene exploitatie zaten, nu onder de servicekosten worden geschaard. Er is een enorme verschraving van de dienstverlening en een halvering van het aantal kantoren bij Vestia. De manier waarop Vestia omgaat met haar huurders, is heel anders geworden in de afgelopen twee, tweeënhalf jaar.

De heer **Bashir**: En de huren gaan ook maximaal omhoog?

De heer **Paping**: Ja, ook de jaarlijkse huurverhoging bedraagt gewoon het maximum.

De heer **Bashir**: Hebt u vanuit uw achterban al signalen ontvangen over zaken als onderhoud van woningen van Vestia?

De heer **Paping**: Ik begrijp dat er op dit moment gewoon minder aan onderhoud besteed wordt. Ik heb daarvan geen precieze cijfers, maar ik heb begrepen dat alles wat niet strikt nodig is, ook niet gebeurt.

De heer **Bashir**: Wij hadden het zojuist over de gevolgen voor de huurders van Vestia, maar zoals u al zei, is er ook 700 miljoen bijgedragen door andere corporaties. Er zijn dus ook gevolgen voor andere huurders. Kunt u daar ook op ingaan? Wat zijn de gevolgen voor andere huurders volgens u?

De heer **Paping**: Nou, kijk, dat loopt via die saneringsheffing. Daarnaast hebben wij natuurlijk nog een verhuurderheffing, die uiteindelijk ook op het dak van de huurders komt. Alles wordt tegenwoordig "verschmerzt" in de huurverhogingen. Ik denk dat de effecten van deze operaties voor de huurders groot zijn, ook bij die corporaties waar in het verleden iets is misgegaan. Het wordt weleens vergeten, maar wij hebben het over die

commerciële activiteiten gehad en daar zit ook een verlies op van gemiddeld zo'n 300 miljoen per jaar. Dat moet allemaal worden opgebracht door de huurders. Je kunt wel zeggen dat dit van het vermogen wordt afgeschreven, maar de vraag is of dat vermogen ook niet op een andere manier ingezet had kunnen worden. Wij hebben bijvoorbeeld een akkoord over energiebesparing gesloten met de minister en met Aedes. Je ziet dat alle plannen die men had om aan energiebesparing te doen, gehalveerd of soms meer dan gehalveerd worden.

De heer **Bashir**: Wij hebben hier natuurlijk ook andere personen gehoord. De heer Calon heeft gezegd dat het geld dat nu weg is, niet meer kan worden besteed aan de verbetering van wijken of aan het lager houden van huren. De heer Erents had het over het onttrekken van maatschappelijk kapitaal, waardoor de huurders het sowieso merken. Hij had het over de verkoop van woningen, dus ook woningen die onttrokken worden aan de sociale markt. Zijn er nog dingen die u mist?

De heer **Paping**: Nou, die verkoop van woningen en de liberalisering van vrijkomende woningen onttrekt natuurlijk allemaal woningen uit de sociale huurvoorraad. Dat betekent dat er minder kansen zijn voor outsiders op de woningmarkt, voor mensen die binnenstromen en voor mensen die willen verhuizen. Dat is echt een groot probleem. Het verkopen van woningen is altijd gebeurd. Dat is ook helemaal niet erg; het past in de woningmarkt die ik graag voor mij zie, met vrije keus tussen koop en huur. Wij zien nu echter bij Vestia, maar ook bij het Wooninvesteringsfonds (WIF), dat er grote complexen in de verkoop gaan en naar particuliere beleggers gaan, die daarin overigens nog een interessant huurpotentieel zien. Dat betekent dat de huurders nog meer moeten gaan betalen. Daar zijn wij erg tegen, maar het is wel een van de effecten van het huidige beleid en van de problemen die zich voorgedaan hebben.

De heer **Bashir**: Bij het oplossen van het financiële debacle van Vestia lagen er meerdere opties op tafel, maar uiteindelijk is voor deze optie gekozen. Bent u van mening dat de gevolgen voor de huurders voldoende zijn

meegewogen in de aanpak van de problematiek en in de oplossing die uiteindelijk gekozen is?

De heer **Paping**: Dat is een beetje een gewetensvraag. Ik vind dat wij een goed volkshuisvestingsstelsel hebben. Daarbij hoort ook die onderlinge solidariteit en uiteindelijk de achtervang van de overheid. Ik vind het goed dat wij deze stresstest, zoals het ook weleens genoemd is, hebben doorstaan en dat wij dit probleem, hoe groot het ook is, binnen de volkshuisvesting opgelost hebben. De prijs voor de huurders in heel Nederland is heel groot, maar de prijs voor de huurders van Vestia is wel erg, erg groot. De vraag is dan hoe je de kosten anders zou moeten verdelen. Ik vind het lastig om daarover een oordeel te hebben. Ik constateer wel dat het voor huurders van Vestia op dit moment echt geen pretje is.

De heer **Bashir**: Andere mogelijke scenario's die ook op tafel lagen, maar afgeschoten zijn, zijn hier de afgelopen weken ook de revue gepasseerd. Een van die scenario's is vanochtend genoemd, namelijk 100% achtervang door het Rijk en gemeenten. Daarover wilt u zich niet uitlaten, begrijp ik?

De heer **Paping**: Nee, daar wil ik mij wel over uitlaten! Ik ben blij dat daar geen beroep op gedaan is. Als dat wel gebeurd zou zijn, hadden wij in een heel ander spel ten aanzien van de volkshuisvesting gezeten. Dat zou betekenen dat het niet alleen een theoretische, maar ook een praktische achtervang is. Dan treden er mechanismes in werking, ook politieke mechanismes, die ertoe leiden dat je de sector anders moet gaan ordenen. Du moment dat de overheid de rekening echt voor haar eigen kiezen krijgt, zal zij zeggen: dit stelsel, zoals het op dit moment georganiseerd is, willen wij niet. Dan kun je twee dingen doen: stoppen met de borging of het hele stelsel heel dicht naar je toe trekken, zozeer dat ik denk dat we daarvan ook niet direct blij zouden worden.

De heer **Bashir**: Ja, maar als er voor een ander scenario was gekozen, zou dat voor uw achterban concreet hebben betekend dat de gevolgen minder groot waren geweest.

De heer **Paping**: Dan had de minister van Financiën het gefinancierd, maar dan had hij wellicht -- dit is een beetje speculeren -- gezegd dat de verhuurderheffing nog wat omhoog moest omdat hij het geld wel terug wilde hebben.

De heer **Bashir**: U zegt hiermee dus eigenlijk dat de Woonbond het eens is met het scenario waarvoor uiteindelijk gekozen is? Dat steunt u?

De heer **Paping**: Ja. Daarbij kan ik niet beoordelen of de verdeling tussen Vestia en andere corporaties om de schade te betalen, een goede verdeling is. Dat kan ik moeilijk beoordelen. Ik vind daarbij wel dat het saneringsplan van Vestia sterk op verkoop aan particuliere beleggers is gericht. Soms zijn de woningen die overgenomen zouden kunnen worden, best overzichtelijke complexen. Ik zou liever willen dat die door andere corporaties werden overgenomen. Het lijkt mij voor de huurders geen pretje om ze grootschalig in de uitverkoop te zetten.

De heer **Bashir**: Ik heb net ook woningcorporatie WSG genoemd. Die kreeg in 2013 een bedrag van 117 miljoen euro aan saneringssteun. Als je dat vergelijkt met Vestia, gaat het om een vier keer zo groot bedrag per woning. De saneringscorporatie Veron uit Zevenbergen, die 170 woningen had, heeft naar verhouding een nog grotere saneringssteun gekregen. Zou je kunnen zeggen dat de gevolgen voor de huurders van WSG en Veron nog groter zijn dan voor die van Vestia?

De heer **Paping**: Ik kan dat niet beoordelen. Zeker van Veron weet ik niet voldoende. Ik weet dat er bij WSG wel naar gestreefd wordt om een aantal complexen te laten overnemen door corporaties in de regio, Thuisvester en AlleeWonen. Ik weet het niet precies, maar het kan bijna niet anders dan dat het gigantische consequenties heeft, ook voor de huurders in Geertruidenberg.

De heer **Bashir**: Dank u wel.

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Bashir. Mijnheer Paping, wij gaan nog een keer naar collega Groot.

De heer **Groot**: Ik wil even terug naar de relatie tussen de Woonbond en Aedes. Daarover hebt u al een paar dingen gezegd. Ik vraag u toch nog een keer: hoe is uw contact? Ziet u elkaar als partijen die elkaar ondersteunen, in die zin dat u beide belangbehartigers van de volkshuisvestingssector bent? Of bent u eerder tegengestelde partijen?

De heer **Paping**: Dat is een wel heel moeilijke vraag, moet ik eerlijk zeggen.

De heer **Groot**: Kunt u antwoord geven naar aanleiding van de praktijk zoals u die ervaart?

De heer **Paping**: Ja, dat zal ik doen. De verhouding met Aedes is een soort haat-liefdeverhouding. Uiteindelijk sta je allebei voor dezelfde opdracht: ervoor zorgen dat huurders een beetje fatsoenlijk kunnen wonen tegen een betaalbare prijs. Zoals ik al heb gezegd, hebben wij hele discussies gehad met Aedes. Binnen het gezamenlijk belang zijn er wel altijd heel grote discussies geweest, die ook regelmatig uit de klauwen zijn gelopen in de zin dat er behoorlijk ruzie is geweest. Dat gold onder meer voor De Grote Beweging, een onderwerp dat in 2005/2006 heel sterk speelde. Nu geldt het ten aanzien van de verhuurderheffing ook. Aan de andere kant was ik een paar maanden geleden op een congres van Aedes dat over de betaalbaarheid ging. Wij zeggen gezamenlijk dat wij daarvoor moeten gaan. Ik zeg er dan wel altijd bij: geen woorden, maar daden! Ook op het gebied van energiebesparing proberen wij op een goede manier samen te werken met Aedes. Het is wisselend. De ene keer gaat de samenwerking beter dan de andere. Wij hebben ook tijden gehad dat wij op gemeenschappelijke dossiers heel goed samenwerkten, bijvoorbeeld in de lobby over de huurtoeslag, om maar wat te noemen. Wij hebben een moeilijke periode gehad met Aedes, vanaf september tot februari/maart. Toen hadden wij echt een groot conflict met Aedes, ook als vereniging Woonbond, dus niet alleen

de directeur of het bestuur, maar echt de hele vereniging. Wij proberen dat nu weer te normaliseren, want je zult elkaar toch nodig hebben.

De heer **Groot**: Onlangs heeft Aedes een notitie uitgebracht met de titel De balans hersteld. Ik houd u een zin uit die notitie voor: "Eigenlijk doen we al heel veel aan legitimatie en contacten met huurders." Kunt u dat onderschrijven?

De heer **Paping**: Dat is een zin uit De balans hersteld, toch? Ik vond het rapport van Rudy de Jong, De Balans Verstoord, een heel goede analyse van wat er in de corporatiesector aan de hand is. Ik moet eerlijk zeggen dat ik de hele notitie De balans hersteld niet snap, want er wordt helemaal geen balans hersteld.

De heer **Groot**: Ja, maar ik vroeg even naar deze zin: "Eigenlijk doen we al heel veel aan legitimatie en contacten met huurders." Klopt dat?

De heer **Paping**: Daar kom ik nu ook op. Ik vind juist dat dit volstrekt onvoldoende gebeurt. Als je dit echt serieus zou nemen, zou je huurders ook serieus nemen en zou je die partijen ook in de positie plaatsen dat ze dat kunnen doen. Het curieuze van De balans hersteld vind ik dat er bijvoorbeeld opeens over een derde laag of zoiets wordt gesproken.

De heer **Groot**: Daar wilde ik naartoe, want er komt nog iets achter die zin over legitimatie: "Maar het is wel iets uit de vorige eeuw en niet meer van deze tijd. We moeten op zoek naar een vorm van legitimering die bij deze tijd past." Dan komen dus die passages over de derde laag, waarbij huurders bepaalde bevoegdheden moeten krijgen. Hebt u al iets van die dialoog gemerkt? Zijn er al concrete voorstellen uw kant op gekomen?

De heer **Paping**: Nog niet, maar hierover zal nog wel overleg plaatsvinden. Wij zijn als Woonbond ook voor het bij de tijd brengen van de verhoudingen. Ik heb al iets gezegd over die gelijkwaardige verhoudingen. Als wij de vervreemding serieus nemen, moet er echt eens iets veranderen in de

sector. Maar die derde laag is een heel aparte. In de notitie wordt gesproken over gemeenten en huurders, maar opeens is er een derde laag met allerlei stakeholders. Dank denk ik: waar komt die opeens vandaan? Dan moet de maatschappij naar binnen gehaald worden, maar dat leidt alleen maar tot verwatering van de zeggenschap van de huurders, die uiteindelijk wel 100% van die hele exploitatie financieren. Ik weet uit ervaring en ook uit visitatierapporten dat de stakeholders de scholen, het politiebureau et cetera zijn. Die partijen zijn vaak ook nog afhankelijk van de corporaties. Ik vraag me echt af wat je met zo'n stakeholdersdialoog moet. In plaats van dat de balans tussen huurders en verhuurders weer hersteld wordt, wordt er opeens een of andere rare derde laag geformuleerd die er ook nog ergens toe doet.

De heer **Groot**: U zegt eigenlijk: die derde laag zou uit de huurders moeten bestaan!

De heer **Paping**: Nou ja, ik weet niet of dat dan de eerste, tweede of derde laag is, maar wat mij betreft wel de belangrijkste laag. Ik vind dat er ook heel nadrukkelijk een positie voor de gemeente is, maar de huurders zijn natuurlijk wel ...

De heer **Groot**: Met de derde laag worden bij ondernemingen de aandeelhouders bedoeld, dus de uiteindelijke belanghebbenden. Hier zou de derde laag dan gevormd moeten worden door de huurders. Zegt u dat?

De heer **Paping**: Ja.

De heer **Groot**: Misschien heeft de heer Calon of Aedes hierover andere ideeën, maar zijn er concrete onderhandelingen of besprekingen gaande om die derde laag in te vullen?

De heer **Paping**: Nee. Ik heb wel begrepen dat wij hierover in augustus een overleg hebben, overigens meer op ambtelijk dan op bestuurlijk niveau. Aedes is in aanloop naar het congres in oktober/november aan het kijken hoe ze dit invulling willen geven. Wij hebben wel andere debatten gehad met

corporaties, met het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) en ook met Aedes erbij. Daarin hadden we het eerder over de ideeën die ik had, namelijk dat je de huurders echt eens volledig in positie moet brengen. Misschien is een derde laag goed bedoeld hoor; dat zou zomaar kunnen, maar ik zie het niet.

De heer **Groot**: Ziet u nog alternatieven voor de klassieke verhouding tussen woningcorporatie en huurders, waarmee je huurders op andere manieren in positie kunt brengen? Je kunt bijvoorbeeld denken aan coöperaties of aan vermenging van huur en koop. Kunt u zeggen wat uw ideeën daarover zijn?

De heer **Paping**: Het zal u bekend zijn dat dit iets is waarvoor Adri Duivesteijn zich vrij hard maakt. In het Eerste Kamerdebat heeft hij bedongen dat de minister daarmee aan de slag gaat. Wij als Woonbond zijn hiermee ook aan de slag gegaan. Een week of twee geleden hebben wij een symposium over zelfbeheer georganiseerd in het Bruishuis in Arnhem. Dat was echt een bevlogen gebeuren. Wij hebben hierover nu ook een brochure geschreven, om te zeggen dat dit daadwerkelijk een optie is. Wij gaan binnenkort ook een pilot starten om te kijken hoe wij bewoners daadwerkelijk kunnen ondersteunen; daarvoor zijn wij nu informatie aan het verzamelen. Er moet natuurlijk nog wel wat geregeld worden om een coöperatie op te richten. Ik denk dat niet de hele huursector in Nederland zal worden omgezet in coöperaties, maar ik denk wel dat er veel meer ruimte zou kunnen zijn voor coöperaties en ruimte om huurders aan zelfbeheer te laten doen dan nu het geval is. Vergeleken met het buitenland zitten wij op dat gebied vrij laag. Dan praat je echt over een kleine schaal, want als je het goed wilt doen, moet je geen gigantische coöperatie hebben. Die bestaan wel elders ter wereld, maar ik zie dan toch meer in coöperaties met 100, 200 of 300 woningen, of misschien nog wat kleiner, waarbij je die zeggenschap op een directe manier goed kunt invullen. Wij zien daarvoor goede mogelijkheden, zeker nu wij merken dat in Nederland allemaal woningen verkocht gaan worden aan particuliere beleggers. Daarvan worden de huurders echt niet blij, want dan wordt het alleen maar duurder, met minder zeggenschap en

minder woonkwaliteit. Wij willen in dat verhaal over de verkoop van huurwoningen heel nadrukkelijk het coöperatie-idee inbrengen.

De heer **Groot**: En woningcorporaties zouden bij zulke initiatieven moeten helpen?

De heer **Paping**: Ja, wij zijn daar nu naar aan het kijken. De minister heeft hierover ook een brief geschreven, waar wij ook bij betrokken zijn. Hoe kun je goed faciliteren dat een collectief van bewoners dit ook gaat doen? Dat betekent dat je in ieder geval voldoende tijd moet hebben om een plan te maken. Het betekent wellicht ook dat je de ondersteuning moet hebben om dat plan te maken. Je moet ook iets met de financiering proberen te regelen. Ik ben er ook nog niet helemaal uit hoe dat het beste zou kunnen. Je zou bijvoorbeeld kunnen denken dat een corporatie een lening verstrekt aan een coöperatie en dat je wellicht iets doet met de WSW-borging daarop.

De heer **Groot**: Hier ligt dus nog veel werk te doen voor de Woonbond. Afrondend: denkt u dat het Aedes gaat lukken om de balans te herstellen?

De heer **Paping**: Ik denk dat het voor een groot deel niet alleen van Aedes afhangt, maar ook van de politiek. Ik heb de enquête met veel interesse gevolgd en ik heb mij gerealiseerd ... Ik heb nu heel veel dingen zelf meegemaakt en ik realiseer mij steeds meer dat het speelveld ten aanzien van de machtsverhoudingen binnen de sector de afgelopen jaren heel klein was en dat, om maar even in voetbaltermen te blijven, de huurders gewoon buitenspel stonden, net als Robin van Persie. Dat terzijde. Maar goed, de enige manier om goede verhoudingen te krijgen, is in eerste instantie een politieke verantwoordelijkheid: hoe wil je de machtsverdeling binnen de sector organiseren? Anders ben je afhankelijk van de goedheid van de corporatiedirecteur: is hij sympathiek, staat hij positief tegenover zeggenschap et cetera. Dat werkt gewoon niet goed. Je moet dus heldere wetgeving hebben waarin je dat goed regelt. Het hoeft niet veel te zijn. In die wetgeving moeten de huurders een positie krijgen. Ik heb al iets gezegd over de instemmingsrechten, maar ik denk dat ook de financiering van

huurdersorganisaties van belang is. Dat moet je in wetgeving goed regelen. Wij zullen het gesprek met Aedes aangaan. Ik vind niet dat alles politiek geregeld moet worden. Ik denk dat het heel goed zou zijn als je de sectorale partijen dingen laat regelen -- dat weet ik ook vanuit mijn verleden in de vakbeweging -- maar er moet ergens een goede politieke inkadering zijn. Anders krijgen wij die positie nooit.

De heer **Groot**: Goed, dat was een helder antwoord. Dank u wel.

De **voorzitter**: Dank u, mijnheer Groot.

Mijnheer Paping, wij zijn aan het einde van dit openbaar verhoor gekomen. Wij hebben als enquêtecommissie een mandaat van de hele Tweede Kamer om naar het stelsel te kijken. Er zijn flinke incidenten voorgevallen. Wij proberen de vraag te beantwoorden of die voortvloeien uit de manier waarop het stelsel in Nederland in elkaar zit. Wij hebben daarbij ook oog voor de positie van de huurder en de woningzoekende. Daarom was het voor ons van belang om u als getuige op te roepen. Dank voor uw bijdrage!

Sluiting 17.29 uur.