



Thom Aussems

De corporaties als semi-staatsinstelling

De eerste woningcorporatie, de Peabody Trust, werd in 1862 door de bankier George Peabody opgericht met het publieke doel om de huisvesting van de arbeidende klasse in London te verbeteren. Peabody bestaat nog steeds en sindsdien zijn er in binnen- en buitenland honderden corporaties bijgekomen.

Dat is geen toeval. De private sector is niet of nauwelijks in staat om structureel in de huisvesting van de lagere inkomensgroepen te voorzien. Hooguit op bepaalde hotspots laat de private sector af en toe een kruimel vallen in de vorm van 'sociale(re)' huurwoningen. Dit is geen verwijt, het lukt gewoon niet binnen marktconforme bedrijfseconomische kaders.

In bepaalde landen, waaronder Nederland, zijn even later de 'gemeentelijke woningbedrijven' als walhalla voor de arbeidersklasse geïntroduceerd. Conceptueel was er met dat verhaal niets mis, we waren alleen vergeten dat tussen droom en daad ambtenaren en lokale bestuurders staan. In mijn praktijk heb ik zelden zulke introverte, logge, bureaucratische en organisatorische gedachten meegemaakt als gemeentelijke woningbedrijven. Uiteindelijk heeft de Rijks-overheid in de persoon van ex-staatssecretaris Heerma met de 'Nota Volkshuisvesting' in de jaren negentig er de stekker uitgetrokken. Sindsdien is alle hoop gevestigd op de woningcorporaties, de belichaming van wat we tegenwoordig de 'civil society' noemen. De derde weg, onderscheidend van de business en de overheid.

Helaas moeten we constateren dat in de woningsector, maar breder in het maatschappelijk middenveld, ernstige ontsporingen hebben plaatsgevonden. En dan bedoel ik niet zozeer de boot, de derivaten of de fraude, maar het systematisch afdrijven van de klant. Veelal het gevolg van het omzetten van verenigingen in stichtingen, de schaal-

vergroting, de betrokkenheid bij commercieel vastgoed en een forse verbetering van de arbeidsvoorwaarden. Aan het uit het oog verliezen van de (belangen van de) klant hecht ik meer waarde dan de bekende incidenten. De oplossing van de politiek, zelf verantwoordelijk voor het faillissement van de gemeentelijke woningbedrijven – waar blijft die parlementaire enquête? – is regelgeving. 'Wantrouwen' is voortaan het uitgangspunt.

Is de corporatie als semi-staatsinstelling het nieuwe wenkende perspectief? Nee, we moeten terug naar de roots, de periode waarin de klanten via hun lidmaatschap van de verenigingen de zeggenschap hadden. Die zeggenschap moeten we in een moderner jasje gieten. Bij Trudo dragen we met het product Slimmer Kopen de zeggenschap op woningniveau voor honderd procent over aan de klant. Door kortingen hebben we al ruim 3.500 woningen voor de onderkant bereikbaar en betaalbaar gemaakt. Op complexniveau gaan we de zeggenschap overdragen door de huurders het mandaat te geven om Trudo in de VvE's te vertegenwoordigen.

Wooncoöperaties nieuwe stijl, waarbij het werkapparaat nog slechts een faciliterende rol heeft. Op die manier verschuiven wij de macht naar de klant in plaats van naar Den Haag. ■

Thom Aussems is directeur-bestuurder van Sint Trudo