

Afscheidsinterview Lex de Boer: Lefier als hèt voorbeeld van de betaalbare corporatie. Daar ben ik trots op.

Toen Lex de Boer in 2012 de overstap maakte van de SEV (nu Platform31) naar Lefier, wilde hij als directeur-bestuurder eindelijk eens goeie ideeën wèl in de praktijk realiseren. Na zes jaar, kort voor zijn vertrek naar het Amsterdamse leer-en ontwikkelbedrijf Pantar, vroeg CorporatieGids Magazine hem: is dat gelukt? "Over sommige dingen ben ik nog wel een beetje chagrijnig."

Een gesprek over huurbeleid, de Stroomversnelling en aardbevingsproblematiek.

"Kijk, hier leggen we de laatste hand aan de verduurzaming van ons kantoorpand. Even nieuw dakleer aanbrengen en dan kunnen de zonnepanelen erop." Terwijl de teerlucht via de open deur de spreekkamer inwaait, vertelt Lex over de reorganisatie en herhuisvesting van de nieuwe organisatie in het pand in Hoogezand. "We hebben de afgelopen jaren onze bedrijfslasten met 25 procent teruggebracht en ons personeelsbestand met 200 medewerkers ingekrompen. Als gevolg daarvan zaten we te ruim in ons jasje. Collega's uit Sappemeer werken nu hier." Het is een prestatie waar Lex met trots op terugkijkt, al zit er ook wat oud zeer, zo blijkt aan het eind van het gesprek.

Huurbeleid

"Veel van mijn ideeën hebben we in de afgelopen jaren concreet in de praktijk weten te brengen. We zijn die corporatie geworden die mij voor ogen stond: op de primaire doelgroep gericht, betaalbaar, investierend en transparant," zegt Lex, als hij desgevraagd wordt uitgedaagd bescheidenheid eens te laten voor wat het is. Als eerste noemt hij het huurbeleid met een eenduidige relatie tussen prijs en kwaliteit. "De vierkante meters, het energieverbruik; voor ons hele werkgebied hebben we geen streefhuren meer nodig. Huurders snappen heel goed dat je voor een betere woning meer huur betaalt en voor een mindere woning minder."

Stroomversnelling

Als tweede blikt hij terug op De Stroomversnelling, een idee waar hij in zijn SEV-periode mede aan de wieg heeft gestaan. "We hadden ooit de ambitie om als corporatiesector met De Stroomversnelling in tien jaar tijd 100.000 woningen te verduurzamen. Dat is niet gelukt (de teller is op 5.000 woningen blijven steken, red.). Ja, terugkijkend valt het rendement en de kwaliteit van het eerste verduurzaamde bestaande bezit soms tegen. Veel dingen werkten niet of niet goed genoeg, soms namen bomen het benodigde zonlicht weg, of werd bewonersgedrag onderschat. Van de andere kant, aan de kat uit de boom kijken heb je ook niets."

EPV

"Waar we mede door De Stroomversnelling wel in zijn geslaagd, is om het burgerlijk wetboek inzake de energieprestievergoeding (EPV) te veranderen. Dat kan echt een gamechanger zijn. Nieuwbouw zonder NOM en EPV kom je echt niet meer tegen." Lex is trots dat hij zijn eigen belofte in de Stroomversnelling wel kan inlossen. "In februari 2019 gaat onze duizendste woning van het gas af. Dat is half NOM-renovatie en half nieuwbouw. Zeker hier in het Groningse is dat een mijlpaal."

Aardbevingen

Met hier in het Groningse doelt Lex op de aardbevingsproblematiek. "Daar ben ik nog behoorlijk chagrijnig van. Een heldere boodschap 'u zit veilig' kan ik mijn huurders voor

mijn vertrek bij Lefier niet afgeven. Het is een frustratie-dossier dat minister Wiebes overheidsfalen van 'on-Nederlandse proportie' noemde. Maar dat overheidsfalen gaat gewoon door. Dat er ooit een beving gaat komen die nu nog niet is geweest is volgens statistici een zekerheid. De onzekerheid die deze 'low risk high impact' situatie met zich meebrengt, duurt maar voort."

Gevoel van veiligheid

Het gevoel van veiligheid dat met deze dreiging gepaard gaat, verschilt enorm, weet Lex. "De ene bewoner wil blijven, de ander wil hier liever vandaag dan morgen weg. De overheid moet objectief beoordelen wat 'veilig' is en wat niet." Zet het in het bouwbesluit, adviseert Lex, maar het wordt niet gedaan. "Een goed voorbeeld is Moerdijk in Noord-Brabant. Iedereen die er blijft wonen, weet dat de kans om ziek te worden groter is dan elders. Wil je weg, dan kun je een beroep doen op de vertrekregeling van de overheid."

Rentmeesterschap

In een eerder interview voor CorporatieGids Magazine beschreef Lex het blikveld van Lefier als door een raam met vier vensters: goed rentmeesterschap, betaalbaarheid, zelfstandigheid van de huurder en verbinding. "Dat doen we nog steeds," beaamt Lex. "In 2050 is ons volledige bezit gasloos en energieneutraal. We gaan dat halen en we kunnen het betalen."

Betaalbaar

Lex is trots dat de Woonbond Lefier als hèt voorbeeld van de betaalbare corporatie noemt. "We willen niet dat onze huurders meer dan 30 procent van hun huishoudinkomen aan huur plus subsidie spenderen. Dertig procent is onze doelstelling." Een doelstelling die niet massaal wordt gedeeld door andere corporaties. "Die vinden dat betaalbaarheid de verantwoordelijkheid is van de overheid. Ik includeer de overheid: Als de overheid bezuinigt op huurtoeslag en de





huurder moet bezuinigen op zijn zeventig procent huishoudinkomen, dan kiezen wij ervoor om dingen niet te doen. Wij zijn er voor de lage inkomens en niet, zoals sommige corporaties bepleiten, voor de middeninkomens. Scheiding van DAEB en niet-DAEB vind ik wat dat betreft een zegen. Voor het corporatiestel is het goed wanneer corporaties zich uitspreken voor de laagste inkomens.”

Logica

Lex vervolgt: “Mijn pleidooi is dat ‘het bedrijf’ woningcorporatie prima mogelijk is als je het alleen voor de ‘echte’ doelgroep doet. Dus bied goedkope woningen aan, als ze niet te betalen zijn heb je ze simpelweg te duur gebouwd. Een eenduidig huurbeleid helpt daarbij en is zelfs essentieel hetzelfde zijn, kun je op basis van objectieven zoals oppervlakte, energieverbruik en WOZ-waarde je huurprijs bepalen. Daarmee haal je de ruis en de ruimte die nu in het WWS zit eruit. Breng de logica terug, want de mensen snappen het niet meer.”

Dubbel gevoel

Met mooie prestaties om op terug te kijken, verlaat Lex de corporatiesector en Lefier met een dubbel gevoel. “Wat tegenwoordig populair gezegd ‘de bedoeling’ wordt genoemd, is wat mij betreft nog niet scherp genoeg in beeld. We moeten het hebben over de verschillen: wat is wel van ons als corpo-

raties en wat niet. Over de grootste gemene deler is geen discussie, het gaat te weinig over de kleinste gedeelde veelvoud.” Als voorbeeld noemt hij de woningdichtheid in Amsterdam. “Maakt dat woningbouw in de hoofdstad per definitie geen marktactiviteit? Of het vernieuwen en verduurzamen van het corporatiebezit: In Amsterdam is dat een totaal andere opgave dan in de Veenkoloniën. In Amsterdam betalen corporaties drie of vier keer zoveel verhuurderheffing als wij. Maar wij kunnen weer niet marktconform verkopen. Willen we als sector excelleren, dan moeten we het daar met zijn allen over eens worden. Want de verschillen worden steeds groter.”

Maatschappelijk ondernemen

Met de overstap naar Pantar, een leer- en ontwikkelbedrijf voor mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, trekt Lex de deur van de corporatiesector – na 35 jaar – achter zich dicht. Dat geeft ook een gevoel van opluchting, erkent Lex. “Na de verzelfstandiging en brutering onder Heerma, de periode onder minister Vogelaar en recent de hele parlementaire enquête maak ik voor de zoveelste keer de vraag ‘van wie is de corporatie’ mee. Bij Pantar ga ik iets heel anders doen, al blijf ik maatschappelijk ondernemen. Met bedrijfsmatig denken en handelen wil ik daar scherpte in aanbrengen en inefficiency eruit halen. Dat heb ik bij Lefier echt geprobeerd te doen, telkens met een duidelijk doel voor ogen. Bijvoorbeeld in 2050 gasloos, betaalbare huren en verlaging van de bedrijfslasten met 25 procent. Die eerste doelstelling gaat op langere termijn lukken, de tweede zitten we vlak bij en de besparing op de bedrijfslasten is gerealiseerd.”

Met terugwerkende kracht

Het is de aanpak van de reorganisatie – om bedrijfslasten te verlagen – die hij met terugwerkende kracht misschien toch anders had gedaan, erkent Lex en licht toe: “Bij de reorganisatie hebben we de besloten om in het kader van tempo maken de bezuiniging van 25 procent te realiseren zonder naar kwaliteit en meerwaarde van medewerkers te kijken. Daarmee hebben we mensen kansen ontnomen en meer leed aangericht dan nodig. Ik weet niet of ik het anders gedaan zou hebben, want uiteindelijk maak je die kwaliteitsslag namelijk alsnog. Hoe zorg je dat mensen duurzaam inzetbaar blijven. Dat had ik wel meer willen bereiken.”

Sociale huursector is essentieel

Tot slot krijgt Lex het laatste woord, zodat zijn visie, kennis en ervaring voor de sector behouden blijft. “Snap wat je maatschappelijke bijdrage is en handel daarnaar,” geeft hij mee. “Een goede sociale huursector is essentieel voor de kwaliteit van de samenleving. Volkshuisvesting is een kwestie van beschaving, goed wonen is de basis van een goed leven. Dat kan je snel kapotmaken. Luister goed en wees je bewust van de essentiële belangen van de huurders. En pak daarin als corporatiesector je verantwoordelijkheid.” ■