

Stenografisch verslag van een openbaar verhoor in het kader van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties op 11 juni 2014 in de Enquêtezaal van het Logement te Den Haag.

Gehoord wordt: de heer Rinie Teuben

Aanvang: 9.30 uur

Voorzitter: Van Vliet

Griffier: Haveman-Schüssel

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

De **voorzitter**: Goedemorgen iedereen. Aan de orde is het openbaar verhoor van de heer Teuben. Goedemorgen mijnheer Teuben, ik heet u welkom namens onze parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Onze commissie doet onderzoek naar de opzet en de werking van het hele stelsel van woningcorporaties, ook naar incidenten die plaatsvonden. Wij onderzoeken daarbij wat er is gebeurd, hoe dat kon gebeuren en wie daarvoor verantwoordelijk zijn.

Vandaag vervolgen wij onze openbare verhoren met de casus van Rentree uit Deventer. Aan het einde van de dag beginnen wij ook met Vestia. Die zal de rest van de week in beslag nemen.

Uzelf wordt hier gehoord als getuige, mijnheer Teuben. Dit verhoor vindt plaats onder ede. U hebt ervoor gekozen om de belofte af te leggen dat u de gehele waarheid en niets dan de waarheid zult zeggen.

Ik verzoek u te gaan staan en mij na te zeggen: dat belof ik.

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

De **voorzitter**: U staat onder ede. Ik verzoek u de microfoon aan te laten staan. Ik stel voor dat wij meteen beginnen met het openbaar verhoor. Het woord is aan collega Hachchi.

Mevrouw **Hachchi**: Goedemorgen, mijnheer Teuben. U bent zes jaar, van 2003 tot eind 2009, directeur-bestuurder geweest bij Rentree, een woningcorporatie in Deventer. Rentree stond bekend om haar voortvarende wijkaanpak. Rentree is echter ook in het nieuws gekomen door financiële problemen en risicovolle grondaankopen.

Eind 2009 bent u geschorst en vervolgens ontslagen en door Rentree bestuurlijk aansprakelijk gesteld. Tijdens dit verhoor wil de commissie vragen stellen over uw periode als bestuurder.

Ik zei net al dat Rentree naam heeft gemaakt als corporatie die met name in de Rivierenwijk het nodige heeft aangepakt. Hier is ook veel over geschreven in de media, in de krant. Ook ministers en Kamerleden zijn op bezoek geweest in de wijk. Wat daarbij opviel, is dat Rentree ver ging in het nemen van de regierol voor de uitvoering van de wijkaanpak. In een artikel in NRC Handelsblad van 17 juni 2008 zegt u hierover: "Wij zijn de opdrachtgever van de gemeente. Voorheen was dat andersom." Waarom heeft Rentree de regie overgenomen van de gemeente?

De heer **Teuben**: Dan moet ik toelichten wat de ontwikkeling van Rentree was vanaf het moment dat ik binnenkwam. Rentree heeft altijd het maatschappelijke doel voor ogen gehad in alles wat zij deed. Dat hebben wij vanaf ongeveer 2005 richting gegeven. Hierbij hebben wij drie kerndoelen geformuleerd: emancipatie van bewoners, buurten en wijken, optimale klantbediening en optimaal renderen van vastgoed. Deze kerndoelen staan met elkaar in verband. Dat kunnen wij niet alleen, dat moeten wij in samenwerking doen.

In 2005 zijn wij, in aanloop naar het formuleren van die kerndoelen, met de gemeente overeengekomen dat wij in de Rivierenwijk de regie zouden voeren op fysiek en sociaal gebied. Wij hebben een heel lang aanlooptraject gehad, waarin wij hebben gevraagd aan bewoners wat zij van hun wijk verwachtten. Dit gebeurde in de jaren daarvoor. Wij hebben gevraagd hoe zij

de wijkvernieuwing zagen. Daar is een meetlat voor ontwikkeld. Een van de meest ingrijpende dingen die een mens kunnen gebeuren, is als er gezegd wordt dat zijn woning gesloopt zal worden. Zij zijn hun dak boven hun hoofd kwijt en wat gebeurt er dan? Dan krijg je als bewoner te maken met onzekerheid. Mensen gaan van de ene naar de andere plek. Er wordt tijdelijk verhuurd. Dat betekent dat een wijk in een verdere neergaande spiraal terecht kan komen. Daarom wilden wij ook graag die fysieke en sociale rol oppakken.

Mevrouw **Hachchi**: Mijn vraag was: waarom?

De heer **Teuben**: Juist daarom, om die integrale aanpak te kunnen doen. Wij hadden vanuit de corporatie bij het uitplaatsen en nieuw bouwen te maken met bewoners. Gaandeweg kwam je ook heel veel problemen tegen. Die wilden wij graag oppakken. De gemeente wilde graag dat wij dat deden en de bewoners wilden graag dat wij dat deden. Daarom hebben wij dat gedaan.

Mevrouw **Hachchi**: Ik kan mijn vraag herhalen, maar dat zal ik niet doen. U geeft aan dat die regie met name ook te maken heeft met die woningvernieuwing. Dat is de rol van Rentree. Tegelijkertijd zegt u in uw antwoord dat er ook een koppeling wordt gemaakt met andere sociale programmaonderdelen, om het maar even zo te noemen. Uit ons onderzoek blijkt dat Rentree naast die woningvernieuwing ook investeerde in schooluitval, scholing en werkervaring. Waarom neemt een woningcorporatie die taak op zich?

De heer **Teuben**: In eerste instantie was dat niet zo. Een en ander is zwaarder geworden door de charters die mevrouw Vogelaar af ging sluiten. Wij hadden die rol al in het sociaal domein, waarbij wij de regie hadden en eigenlijk ook makelaar waren. Wij stuurden dus niet zelf op schooluitval enzovoorts.

Mevrouw **Hachchi**: U zegt dat u die rol als regisseur en makelaar al had?

De heer **Teuben**: Wij waren een makelaar tussen alle maatschappelijke organisaties die er in de wijk waren. Hoe krijg je ze bij elkaar? Hoe creëren we een integrale aanpak voor probleemgezinnen en problemen in de wijk? Hoe organiseren we dat?

Dat is sterker geworden nadat mevrouw Vogelaar kwam met de 40-wijkenaanpak, waarvoor ook de Rivierenwijk in aanmerking kwam. Toen moesten er ook grotere budgetten beschikbaar gesteld worden. In eerste instantie was het echter een andere aanpak.

Mevrouw **Hachchi**: Vindt u het een verantwoordelijkheid van een woningcorporatie om dat soort sociale programma's op zich te nemen?

De heer **Teuben**: Voor de regiefunctie wel. Dat wel.

Mevrouw **Hachchi**: Wat bedoelt u met: "voor de regiefunctie wel"?

De heer **Teuben**: Wij waren natuurlijk niet de organisatie om mensen te helpen die in geestelijke nood waren. Wij moesten er de organisatie bij halen die wel kon helpen. Wij waren niet de onderwijsinstelling die ervoor moest zorgen dat mensen goed onderwijs kregen. In het kader van leefbaarheid en het leefbaar houden van de wijk hadden wij daar natuurlijk wel mee te maken.

Mevrouw **Hachchi**: Maar de regierol zoals u die omschrijft, is dat niet de taak van de gemeente, in plaats van die van een woningcorporatie?

De heer **Teuben**: Dat zou ook prima kunnen. Wij hebben echter een andere afweging gemaakt in Deventer toen.

Mevrouw **Hachchi**: Wie bedoelt u met "wij"?

De heer **Teuben**: De gemeente, bewoners en Rentree.

Mevrouw **Hachchi**: Het was een andere afweging, in de zin dat de regie niet bij de gemeente thuishoorde maar overging naar de woningcorporatie.

De heer **Teuben**: Ja. Dat deden wij niet alleen, hè. Wij hadden natuurlijk dagelijks contacten met ambtenaren en mensen van de gemeente.

Mevrouw **Hachchi**: Dat begrijp ik, maar mijn vraag is waarom de regierol, die bij de gemeente hoort, overgaat naar een woningcorporatie. Dat is mij niet helder.

De heer **Teuben**: Wij wilden een integrale aanpak, dus niet alleen fysiek maar ook sociaal. Bewoners in die huizen liepen tegen problemen aan. Wij wilden die integraal aanpakken. De gemeente zag dat ook in en wilde ons daarin steunen. Vandaar.

Mevrouw **Hachchi**: In datzelfde artikel uit NRC Handelsblad dat ik net aanhaalde, heeft voormalig hoogleraar in de volkshuisvesting professor Priemus een helder statement gegeven: "De gemeente is gereduceerd tot een soort onderaannemer. Zo heeft Thorbecke het niet bedoeld." Wat vindt u daarvan?

De heer **Teuben**: Dat is de mening van de heer Priemus.

Mevrouw **Hachchi**: U bent het daar niet mee eens?

De heer **Teuben**: Ik kijk er anders naar dan de heer Priemus, maar het is heel goed dat hij dat op deze manier uit, want dat houdt de discussie ook levendig.

Mevrouw **Hachchi**: Maar wilt u er eens inhoudelijk op reageren? Wat zijn uw argumenten om het niet met professor Priemus eens te zijn?

De heer **Teuben**: Ik denk dat de gemeente de kaders kan en moet bepalen, maar dat zij niet altijd in de uitvoering hoeft te zitten. Volgens mij hebben wij

de uitvoeringsregie overgenomen. De gemeente was nog steeds verantwoordelijk voor de kaders. Ik heb ook elk halfjaar verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad van Deventer.

Mevrouw **Hachchi**: U maakt nu een verschil tussen kaders en regie. Uiteraard liggen de kaders bij de gemeente, maar de gemeente heeft ook de regierol. Daarom haalt professor Priemus Thorbecke aan. Die rol hoort toch ook bij de gemeente te liggen?

De heer **Teuben**: Volgens mij niet. Het hoeft niet. Het kan, maar het hoeft niet, denk ik.

Mevrouw **Hachchi**: Maar ik heb nog geen sterke argumenten van u gehoord waarom die rol niet bij de gemeente hoeft te liggen en waarom een woningcorporatie die rol op zich kan nemen.

De heer **Teuben**: De rol van de corporatie ging steeds meer het maatschappelijk domein in. Wij zijn natuurlijk lang aan het zoeken geweest. Misschien wordt daar nu een halt aan toegeroepen. We waren op zoek naar het antwoord op de vraag wat in het kader van leefbaarheid noodzakelijk is. Het was dus ook een zoektocht. Het past ook binnen mijn beeld van de emancipatie van bewoners, buurten en wijken. Ik vind het het mooiste wat er is -- laat dat helder zijn -- als mensen zelf een stap kunnen zetten in een verdere zelfvoorziening. Daar zijn wij slechts een middel toe. Daartoe is een corporatie ook maar een middel. De corporatie -- de bestuurders, de werknemers en de raad van toezicht -- is volgens mij een middel in het realiseren van volkshuisvestelijke doelstellingen in de brede zin.

Mevrouw **Hachchi**: Bent u door de gemeente aangemoedigd om de regierol op u te nemen?

De heer **Teuben**: Ik denk wel op bestuurlijk niveau.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u dat toelichten?

De heer **Teuben**: In Deventer was er voor mijn komst sowieso al een historie op het gebied van de wijkenaanpak. Dat noemden ze het "Deventer model". In mijn beleving had de gemeente nog niet echt een voortrekkersrol, maar hielden gemeente, welzijn, corporaties en bewoners zich bezig met de wijkenaanpak. Vanuit die rol is het gekomen. Ik weet niet wat de motieven van de gemeente precies geweest zijn, maar men vroeg zich ook op ambtelijk en bestuurlijk niveau af of men het uit handen moest geven.

Mevrouw **Hachchi**: Maar ik stelde de vraag: bent u aangemoedigd door de gemeente om de regierol op u te nemen? U schetst nu dat de gemeente er zelf ook vraagtekens bij zette.

De heer **Teuben**: Nee. Met name op ambtelijk niveau. Dat ging ook om werk dat bij hen wegging.

Mevrouw **Hachchi**: U zegt dus dat er op ambtelijk niveau vraagtekens bij werden gezet dat de rol naar de woningcorporatie ging, maar dat u op bestuurlijk niveau werd aangemoedigd.

De heer **Teuben**: Het werd in ieder geval gedragen. Ik weet niet of het aangemoedigd werd. Ik heb het niet ervaren als aanmoedigen. In het proces, in de wijze waarop wij met elkaar omgingen, was het een logische stap.

Mevrouw **Hachchi**: U zegt dat men er bestuurlijk en ambtelijk verschillend in zat, als het gaat om de regierol.

De heer **Teuben**: Voor zover ik dat heb kunnen zien wel, ja.

Mevrouw **Hachchi**: Begrijpt u die verschillen?

De heer **Teuben**: Ik denk dat een bestuurder anders naar iets kijkt dan degene die het moet uitvoeren.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u mij dat uitleggen?

De heer **Teuben**: De vraag is dan: wij hebben toch altijd in die rol gezeten, dus waarom kunnen wij dat nu niet ook doen? Dat zal op ambtelijk niveau gespeeld hebben. Maar ik weet het niet. Dat is een inschatting die ik moet doen. Ik heb dit uit de derde hand gehoord. Niemand heeft mij dit ooit rechtstreeks gezegd.

Mevrouw **Hachchi**: U zegt dat ze er bestuurlijk anders over dachten. Met bestuurlijk bedoelt u de wethouders?

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: Die dachten er anders over. Moet ik dat vertalen als: zij waren juist enthousiast over het overnemen van de regierol van de gemeente door Rentree?

De heer **Teuben**: Ja, absoluut.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u dat enthousiasme toelichten? Werd u aangemoedigd?

De heer **Teuben**: Ik denk dat het ook door de resultaten kwam. Wij hadden binnen niet al te lange tijd 250 bewoners die in werkgroepen meedraiden, ook onder hun verantwoordelijkheid. Wij hadden met bewoners afspraken over zaken waarmee ze moesten instemmen en waarover ze advies konden geven. Vergelijk het met or-achtige zaken. Ze hadden hun meetlat.

Mevrouw **Hachchi**: Blijft u bij die bestuurder, want daar ging mijn vraag over. U haalt nu de bewoners erbij, maar mij gaat het om de bestuurder. U zei dat de wethouders u aanmoedigden om de regierol op u te nemen, als corporatie. Kunt u dat toelichten?

De heer **Teuben**: Nou, aanmoedigden ... Het kwam voort uit het overleg. Het ging niet op de manier van "ga dat alsjeblieft doen". Zo ging het niet.

Mevrouw **Hachchi**: Hoe dan wel?

De heer **Teuben**: Wij zeiden: wij willen dat doen, want wij zitten in de wijk, wij kennen de mensen goed en wij hebben er dagelijks mee te maken.

Mevrouw **Hachchi**: Dus Rentree overtuigde het bestuur ervan dat zij het wilde doen.

De heer **Teuben**: Ja, en daar hebben ze in het college ongetwijfeld een aantal vergaderingen aan gewijd. Ze wilden dat ook graag.

Mevrouw **Hachchi**: Dan is Rentree degene geweest die de regierol naar zich toetrokken heeft, als ik u zo beluister.

De heer **Teuben**: Absoluut, ja.

Mevrouw **Hachchi**: U gaf net ook aan dat er op landelijk niveau veel belangstelling was, van ministers en Kamerleden die in de Rivierenwijk zijn geweest. Kunt u aangeven hoe de invloed en de houding waren van minister Dekker destijds?

De heer **Teuben**: Minister Dekker is omarmd door de bewoners. Ze wordt nog steeds gedragen door de bewoners, heb ik de indruk, tot hoever mijn observaties de afgelopen jaren reiken. Zij tekende mee in de overeenkomst, ongevraagd, of in ieder geval heel spontaan. Zij stond niet formeel op de lijst, maar als ondersteuning heeft zij de overeenkomst die wij hadden gesloten met de gemeente en de bewoners meeondertekend.

Mevrouw **Hachchi**: Was zij ook een minister die Rentree aanspoorde om als corporatie meerdere taken op zich te nemen?

De heer **Teuben**: Ik heb nooit een aansporing daartoe van haar ontvangen, maar ik denk dat minister Dekker op dat moment aan het zoeken was naar een antwoord op de vraag hoe ze corporaties meer in de wijkvernieuwing kon trekken. Zij had natuurlijk ook haar 56-wijkenaanpak. Ook daarvoor had de gemeente de Rivierenwijk voorgedragen.

Mevrouw **Hachchi**: En minister Vogelaar?

De heer **Teuben**: Minister Vogelaar zeker. Die is daarover vanuit haar 40-wijkenaanpak met aanvullende budgetten heel positief geweest. Als ik het ministerie en degene die daar verantwoordelijk voor was en mevrouw Vogelaar zo beluisterde, was zij daar positief over.

Mevrouw **Hachchi**: Laten we beide ministers naast elkaar zetten. Welke van de twee hebt u als de meest stuwende kracht -- zo noem ik het maar even -- ervaren?

De heer **Teuben**: Ik vind dat heel lastig. "Bestuurlijke kracht", dat gaat ver buiten mijn observatie.

Mevrouw **Hachchi**: Ik bedoel: stuwende kracht, die u als corporatie in Deventer hebt ervaren.

De heer **Teuben**: Eerlijk gezegd denk ik dat dit mevrouw Dekker is geweest.

De heer **Oskam**: Ik wil daar graag even op doorgaan. Mijn collega Hachchi sprak over de Rivierenwijk en over het feit dat u die bestuurders zo enthousiast maakte. U zei dat dit kwam door de resultaten en toen begon u te praten over het overleg met de bewoners. Vervolgens zei mijn collega: laten we even bekijken hoe de bestuurders erin zitten.

Het is goed om toch even door te praten over het proces, over de plannen die de gemeente had en over de plannen en ambities van Rentree. Welke risico's zaten daar aan vast? Wat is er uiteindelijk van terechtgekomen? Dat interesseert de mensen natuurlijk. Wat is het resultaat?

De Amstellaan is een gevaarlijke weg in Deventer, die de Rivierenwijk fysiek in tweeën splitst. De gemeente Deventer had plannen om hier een oplossing voor te vinden. Wat waren die plannen? Kunt u die aan de commissie uitleggen?

De heer **Teuben**: Dan ga ik toch even terug naar de doelstellingen voor de Rivierenwijk. Een van de doelstellingen was het verbinden van de wijkdelen. Even voor de mensen die de Rivierenwijk in Deventer niet kennen: de wijk ligt in oost-westelijke richting in Deventer, tegen het centrum aan. Hier loopt een oude provinciale weg dwars doorheen, de Amstellaan. Die snijdt de wijk echt in twee delen. We hadden te maken met voorzieningen die of links, of rechts van die weg lagen en bewoners die aan de andere kant woonden. Daar hadden we mee te maken. Dat was de doelstelling van het verbinden van de wijkdelen.

In de overeenkomst die wij met de gemeente en de bewoners hebben gesloten, was het heel duidelijk dat de gemeente verantwoordelijk was voor de Amstellaan. Die moest aangepakt en opgelapt worden. Dat lag ver buiten mijn gezichtsveld, behalve dan dat wij ermee te maken hadden dat die door de wijk heen liep. De gemeente had budget aan ons beschikbaar gesteld om een "kindlint" te maken van de ene naar de andere kant.

De heer **Oskam**: Hoe hoog was dat budget?

De heer **Teuben**: Uit mijn hoofd gezegd: 1,5 of 2 miljoen. Ik weet het niet precies, maar het was in die orde van grootte. Wij waren een goed halfjaar onderweg toen bleek dat de weg die er dwars op staat, de Snipperlingsdijk, ook aangepakt ging worden en dat die verhoogd zou worden daar waar die de Amstellaan kruiste. Dat betekende dat er impact was voor de aanleg van de Amstellaan en dat gemeentelijk bedacht werd dat de Amstellaan of verhoogd of verdiept moest worden. Dat had een enorme invloed op het stedenbouwkundige plan waar we met bewoners mee bezig waren. We waren namelijk overeengekomen dat er een wijkvoorzieningencentrum zou komen op een zo centraal mogelijke plek. We wisten echter niet hoe de Amstellaan zich zou ontwikkelen, waar het wijkvoorzieningencentrum

gepositioneerd moest worden en hoe de rest van de wijkontwikkeling er dan uit zou zien.

Dat heeft een hele tijd geduurd en daar waren wij nog niet uit op het moment dat ik bij Rentree vertrok.

De heer **Oskam**: U zei dat er een budget was van 1,5 à 2 miljoen. Het was de bedoeling van de gemeente dat jullie daarbij de uitvoering zouden doen?

De heer **Teuben**: Nee, bij het kindlint, niet bij de Amstellaan.

De heer **Oskam**: Toch nog even naar de Amstellaan. De gemeente had een plan, een vrij sober plan. U hebt net al uitgelegd dat een van de doelstellingen van Rentree was om de bewoners er zo veel mogelijk bij te betrekken. U hebt die bewoners er dus bij betrokken. Uiteindelijk ontstond er een plan voor een verdiepte aanleg van de Amstellaan. Wij noemen dat maar gemakshalve een tunnel. Er was een heel plan omheen, met woningbouw en een overkapping. Laten we het dus voor het gemak een tunnel noemen. Hoe is dat plan tot stand gekomen? Kunt u de rol van Rentree daarin belichten?

De heer **Teuben**: Wij hadden in de besluitvorming niet heel veel te zeggen. Zoals ik net zei, kwam de Snipperlingsdijk erbij als complicerende factor. De Amstellaan zou gewoon op maaiveldniveau blijven. Wij zouden het kindlint gedeeltelijk eroverheen bouwen. Het was geen tunnelachtig idee, maar er was misschien sprake van één of twee bruggen. Vanuit de gemeente werd eerst gezegd dat de laan omhoog zou gaan, later zou die verdiept worden. Dat kwam niet van de bewoners of van Rentree.

De heer **Oskam**: Wat vond u van het plan? Dat maakte het namelijk ook duurder.

De heer **Teuben**: Het was een uitermate complicerende factor. Het was heel vervelend dat er in het proces, waarmee we al een heel eind waren, weer iets gebeurde waardoor het weer langer ging duren. Maar goed, je probeert van alles om ook nieuwe situaties op een goede manier te gebruiken. Een

verdieping zou ook kunnen betekenen dat er met bebouwing geen tunneleffect zou zijn. Dat was er dus ook niet. De gemeente was daar heel duidelijk in. Het kon geen tunnel zijn, want dan is er sprake van andere wetgeving, enzovoorts. Het moest dus anders. Er was wel sprake van bebouwing dicht tegen de Amstellaan aan. Dat zou extra bebouwing kunnen betekenen. Daar hebben wij naar gekeken en dat moest mogelijk zijn.

De heer **Oskam**: Het ging dus meer kosten en het ging langer duren. Wat vonden de bewoners ervan?

De heer **Teuben**: Voor Rentree ging het niet meer kosten, hè. Voor alle duidelijkheid.

De heer **Oskam**: Laten we het even over het hele project hebben. Over de kosten komen we zo te spreken, net als over de rol, de inbreng en de participatie van Rentree. Nu wil ik nog even naar het idee van de verdieping. Wat vonden de bewoners ervan? Die hebt u namelijk geconsulteerd.

De heer **Teuben**: De bewoners waren daar verdeeld over, maar het gros was er positief over. Als je met bruggen werkt, moet je namelijk ook omhoog. Dat is toch anders dan wanneer je met een kleine verhoging over de Amstellaan kunt. De bewoners zagen er dus ook wel voordelen in.

De heer **Oskam**: Als je gaat verdiepen, ziet het er mooier uit. Het is esthetischer en het is misschien ook wel stiller voor de bewoners.

De heer **Teuben**: Ja. Daar hebben we uiteraard naar gekeken.

De heer **Oskam**: U wilde zelf al even over de kosten praten. Op een gegeven moment werd er gekeken naar de kosten, naar wat het ongeveer zou gaan kosten. Het idee was dat Rentree een bijdrage zou leveren van 4 miljoen. Daar is ook voor getekend.

Er zijn natuurlijk mensen in Nederland die zeggen: hoe is het in vredesnaam mogelijk dat zo'n woningcorporatie 4 miljoen op tafel legt om een verdiepte weg of een tunnel aan te leggen? Dat kunt u vast uitleggen aan Nederland.

De heer **Teuben**: Ja. Het maakt de wijk leefbaarder. Wij hebben die 4 miljoen ook opgenomen in de geplande uitgaven die vanuit het charter met mevrouw Vogelaar moesten komen. Als we die niet hadden opgenomen, hadden we het ergens anders aan uit moeten geven. Die 2,8 miljoen stond namelijk sowieso vast. 1 miljoen per jaar dus, vier jaar lang. Dat was die 4 miljoen. Het ging erom de wijk leefbaarder te maken. Wij droegen 4 miljoen bij en de gemeente en de rijksoverheid moesten ieder ook 4 miljoen bijdragen. We hebben het niet heel hard kunnen maken, maar er was ook de verwachting dat de vastgoedwaarde van de woningen eromheen in ieder geval wat robuuster zou zijn.

De heer **Oskam**: U zag er wel voordelen in voor Rentree?

De heer **Teuben**: Ik zag er ook voordelen in. Uiteraard. Vastgoedwaarde en rendementen houden voor ons de motor draaiende.

De heer **Oskam**: Maar eigenlijk, hoe je het ook wendt of keert, is het een taak van de gemeente. Daar begon u al mee.

De heer **Teuben**: Absoluut. Infrastructuur in die orde van grootte is zeker een taak van de gemeente en niet van Rentree.

De heer **Oskam**: En als Rentree niet had meegedaan, was het feest niet doorgegaan?

De heer **Teuben**: Dan was het feest sowieso afgelopen, denk ik. Dat deel van het feest, in ieder geval. Ik weet niet wat de gemeente dan gedaan had.

De heer **Oskam**: Hoe verhoudt die 4 miljoen zich tot het totale bedrag van de kosten? Wat hoestte de gemeente of het Rijk op?

De heer **Teuben**: Ik weet niet hoe dat verder zit. Dat is na mijn vertrek gebeurd. Ik heb wel een keer ergens gelezen dat Rentree die 4 miljoen bijdraagt, maar hoe het verder budgettair gebeurt, weet ik niet.

De heer **Oskam**: Wij hebben gelezen dat het een derde van het project was, dus dat het project 12 miljoen kostte.

De heer **Teuben**: Ja, dat zou kunnen.

De heer **Oskam**: Maar dat weet u niet meer.

De heer **Teuben**: Nee, dat was na mijn vertrek. Dat weet ik dus niet.

De heer **Oskam**: Maar toen u tekende voor 4 miljoen, was toch wel duidelijk hoeveel het project zou kosten?

De heer **Teuben**: Ik vraag mij af of ik op die manier voor het project getekend heb, als zijnde een compleet project, met budget enzovoorts. In het charter is die 4 miljoen genoemd. Daar heb ik voor getekend.

De heer **Oskam**: Kunt u nog even uitleggen hoe die 4 miljoen tot stand is gekomen? Het had ook 2 miljoen of 6 miljoen kunnen zijn. Hoe kom je aan 4 miljoen, als intentie om mee te doen?

De heer **Teuben**: De gemeente heeft op een zeker ogenblik berekend dat het 16 miljoen zou kosten. Ze heeft aangegeven dat daarop een kwart bezuinigd zou kunnen worden. Als de rijksoverheid, de gemeente en de corporatie ieder een derde zouden kunnen bijdragen, kon die verdieping er komen.

De heer **Oskam**: Mijn collega Hachchi heeft net al gesproken over de regierol van de corporatie. Het is een beetje vergelijkbaar met hoe dit project uitgevoerd ging worden. In februari 2008 werd er namelijk een

raamovereenkomst getekend met de gemeente over deze weg, in het kader van het krachtwijkenbeleid. Dat was eigenlijk een groot feest. Minister Vogelaar was ook bij de ondertekening. In de overeenkomst stond dat Rentree 4 miljoen zou bijdragen. Dat hebben we besproken. Dat hoeven we nu niet meer te bespreken. Er stond echter ook in dat Rentree de hoofdaannemer was. Dat is toch wel iets waar je vraagtekens bij kunt zetten.

De heer **Teuben**: Dat is wel gezegd, maar daar waren we niet uit. Dat gebeurde om de gang erin te houden. Het ging om de infrastructuur van de Amstellaan. Dat was niet van ons. Het ging om het bouwen van woningen tegen de Amstellaan aan. Dat was wel van ons.

De heer **Oskam**: Dat is corebusiness.

De heer **Teuben**: Die zaken zitten wel heel dicht tegen elkaar aan. Er is gezocht naar de wijze waarop wij, de gemeente en Rentree, op een goede manier de uitvoering konden combineren. Gaat een van de twee bijvoorbeeld de uitvoering doen en legt die verantwoordelijkheid af aan de ander? Of komt er een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie waarbij dat allemaal duidelijk is? Volgens mij waren wij daarover nog in gesprek op het moment dat ik wegging. Wij hebben een gesprek aangevraagd bij het ministerie om daar duidelijkheid over te krijgen, om te horen hoe het daartegen aankeek.

De heer **Oskam**: Wat was de intentie van Rentree? Wilden jullie de coördinatie hebben?

De heer **Teuben**: Nee, absoluut niet. Dat maakte mij echt geen fluit uit. Daar kom ik mijn bed niet voor uit, om het maar zo te zeggen.

De heer **Oskam**: Een andere overeenkomst -- er is heel wat afgetekend in die tijd -- was de intentieovereenkomst. Daarin stond dat Rentree in principe positief stond tegenover de realisatie van infrawerk, ook al was dat niet helemaal de corebusiness van de corporatie. Wat opvalt is dat daarbij staat:

inclusief de bijbehorende risico's. Dat lijkt een soort blanco cheque. Was het daadwerkelijk uw intentie om te tekenen voor die risico's?

De heer **Teuben**: Volgens mij hebben wij daarover uitvoerige gesprekken gevoerd met de gemeente. De gemeente had dat inderdaad geïnterpreteerd als: dan zijn we van alles af. Daar waren we het absoluut niet met elkaar over eens.

De heer **Oskam**: Aan wat voor soort risico's moet ik denken? Waar praten jullie dan over? Waar is de blik op gericht? Wat kan er mogelijk fout gaan? Wat brengt extra kosten met zich mee?

De heer **Teuben**: Wat bijvoorbeeld fout kan gaan, is bodemverontreiniging. Volgens mij hebben wij daar keurige wetgeving voor in Nederland. Dat heb ik de gemeente ook verteld. Degene van wie de grond is, is verantwoordelijk en de ander niet.

De heer **Oskam**: Waren er andere risico's waar Rentrete mogelijk wel voor zou moeten opdraaien? U geeft nu een voorbeeld waarbij het geregeld is, maar er zijn natuurlijk ook zaken waarbij het niet geregeld is. Dan ben je participant en draai je er misschien wel voor op.

De heer **Teuben**: Ja, maar wij vonden -- dat vind ik nog steeds -- dat je, als je er samen ingaat, probeert om risico's af te dekken en te verzekeren enzovoorts, maar dat je er ook als partners in zit. Wat niet bij ons hoort, hoort niet bij ons.

De heer **Oskam**: Dat snap ik toch niet helemaal. Je kunt op verschillende manieren deelnemen. Er kan sprake zijn van een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Je kunt ook zeggen: ons belang is dat de bewoners daar veilig kunnen oversteken en er rustig kunnen wonen en daarom geven wij 4 miljoen. Maar om nu die risico's ...

De heer **Teuben**: Zoals ik al zei, waren wij het daar ook absoluut niet over eens. Ik moet eerlijk zeggen dat ik er, wat die risico's betreft, inmiddels ver uit ben. We waren er met de gemeente nog absoluut niet uit.

De heer **Oskam**: De kostenraming is ook een lastig punt. Je vraagt je altijd af of je het goed doet.

De heer **Teuben**: Dit was trouwens een intentieovereenkomst. Dit was nog niet een definitieve uitvoeringsovereenkomst.

De heer **Oskam**: Maar het zat wel in de sfeer van verwachtingen. Wat verwachtten bewoners van Rentree in het kader van dit project? Wat verwachtten de wethouder en de gemeenteraad van u? Het was dus niet vrijblijvend.

De heer **Teuben**: In de ontwikkeling en het proces werd het natuurlijk steeds minder vrijblijvend. Dat is duidelijk. Het was wel een stevig punt van discussie in de maanden erna, tot aan mijn vertrek.

De heer **Oskam**: Ik wil toch nog even naar de kosten. Zo'n kostenraming heet niet voor niets een "raming". Je bekijkt wat er op je af gaat komen, maar er zijn natuurlijk altijd onverwachte dingen. Als je zelf je huis gaat verbouwen, is dat natuurlijk ook zo, laat staan zo'n weg.

Op een gegeven moment, in november 2008, bedenkt u dat het misschien goed is om een deskundige mee te laten kijken. Dan komt er een second opinion. Een van de conclusies in die second opinion is dat het project nog vele financiële onzekerheden kent en dat er heel veel risico's aan het project zitten. Hebt u op basis van de conclusies van het bureau dat die second opinion heeft gedaan, overwogen om de stekker eruit te trekken?

De heer **Teuben**: Welk bureau was dat?

De heer **Oskam**: Dat was AT Osborne. Later heeft de gemeente ook nog een second opinion gevraagd. Die is gedaan door Grontmij.

De heer **Teuben**: AT Osborne heeft geen second opinion gedaan. Om onze risico's in te kunnen schatten, heb ik iemand van AT Osborne ingehuurd. Die heeft er vanuit zijn expertise naar gekeken en heeft er die opmerkingen over gemaakt.

De heer **Oskam**: Maar als het geen second opinion is, wat is het dan? Een adviesaanvraag?

De heer **Teuben**: Het is iemand die wij ingehuurd hebben om vanuit onze kant heel kritisch te kijken naar techniek en cijfers. In feite werkte hij als een interne projectmedewerker die zijn vak heel goed verstaat.

De heer **Oskam**: Ik denk dat wij het over hetzelfde hebben. AT Osborne zei dat er sprake was van risico's en onzekerheden. Hebt u daardoor nog gedacht: ik kap ermee?

De heer **Teuben**: Nee, maar wij gingen wel in gesprek over hoe het verder zou gaan. Dat was ook het moment waarop de kredietcrisis duidelijk werd. Wij hebben toen gezegd dat wij onze plannen zouden evalueren en wij hebben gekeken naar alternatieven voor de Amstellaan.

De heer **Oskam**: Hebben er nog gesprekken met de gemeente plaatsgevonden over hetgeen AT Osborne had geconstateerd? Ik vraag dit ook, omdat de gemeente op haar beurt de Grontmij had ingeschakeld. Kent u het rapport van Grontmij?

De heer **Teuben**: Ik ken het niet, maar ik weet dat het er was.

De heer **Oskam**: Waarom kent u het niet? Je bent toch in gesprek?

De heer **Teuben**: Ik ken het niet uit mijn hoofd. Ik weet dat de gemeente dat een keer gedaan heeft.

De heer **Oskam**: U hebt dat rapport wel gekregen?

De heer **Teuben**: Ja, maar dat is niet iets waar ik mij op die manier mee bezighield. Dat deed de man van AT Osborne weer. Er was een projectgroep samen met de gemeente.

De heer **Oskam**: Maar, om het zuiver te houden, u huurde die man van AT Osborne in als een soort interne projectkracht. Het ging misschien niet om een second opinion, maar het was iemand die u adviseerde. Ondertussen was u met de gemeente in gesprek over de risico's. U was er niet helemaal zeker over. U huurde die man niet voor niets in. Vervolgens kwam de gemeente met het rapport van de Grontmij. U vroeg aan de man van AT Osborne om dat voor u te lezen en te bekijken hoe het zat. Ik wil gewoon weten wat u met hem besproken hebt over het rapport van de Grontmij.

De heer **Teuben**: Daarover heb ik niks met hem besproken.

De heer **Oskam**: Maar dat is toch raar? U moet ons even helpen. Er zitten financiële risico's aan het hele verhaal. Er zijn twee rapporten. Je bent met elkaar in gesprek. Er is een intentie, maar nog geen definitieve overeenkomst. De gemeente zegt: fijn dat jullie AT Osborne mee laten kijken, maar wij laten de Grontmij meekijken. Dan hoor je natuurlijk inzicht in elkaars kaarten te hebben. Anders kun je niet eerlijk zaken doen, toch?

De heer **Teuben**: Ja, op een gegeven moment komt het verhaal geanalyseerd op tafel en hebben we het erover in een bestuurlijk overleg met de wethouder. Maar zolang er in de projectgroep over gediscussieerd werd en het niet nodig was om het te laten escaleren naar bestuurlijk niveau, was er nog niets aan de hand.

De heer **Oskam**: Nee. Dus het antwoord op mijn vraag of u hebt overwogen om te stoppen, is nee. Jullie waren nog in gesprek.

De heer **Teuben**: Ja, we zijn de hele periode in gesprek geweest. We hebben heel indringend naar alternatieven gekeken.

De heer **Oskam**: Dan gaan wij u even in de spiegel laten kijken, want de vraag is of u dat hele traject met AT Osborne en wat die ervan vond, hebt besproken met de raad van toezicht.

De heer **Teuben**: De Rivierenwijk en de ontwikkeling van de hele Rivierenwijk is ...

De heer **Oskam**: Amstellaan. Dit. Amstellaan.

De heer **Teuben**: Ja, Rivierenwijk en Amstellaan. Deze zaken zijn in de vergaderingen die ik met de laatste samenstelling van de raad van toezicht heb gehad, vanaf januari 2008, een keer of zes, zeven uitgebreid besproken.

De heer **Oskam**: Ook het feit dat u een interne projectmedewerker van AT Osborne had aangetrokken?

De heer **Teuben**: Ja, absoluut.

De heer **Oskam**: Is er ook besproken wat hij ervan vond? Is er gesproken over de risico's?

De heer **Teuben**: Hij heeft zelfs presentaties gehouden in de raad van toezicht.

De heer **Oskam**: Oké. Wie was op dat moment voorzitter van de raad van toezicht?

De heer **Teuben**: Mevrouw Van Emmerik.

De heer **Oskam**: Dan de raamovereenkomst. Hierin was een bijdrage van 4 miljoen door Rentree afgesproken. U praatte hierover met het

Waarborgfonds. Een jaar later, in 2009, werd een onrendabele top van 20 miljoen afgesproken of vastgesteld. Het Waarborgfonds zei ook tegen Rentree dat de Amstellaan eigenlijk niet paste binnen de uitgangspunten van hun borgingsbeleid. Schrok u daarvan?

De heer **Teuben**: Schrok ik ervan?

De heer **Oskam**: Dat zette de hele boel op de helling.

De heer **Teuben**: Is dat zo?

De heer **Oskam**: Als er niet geborgd wordt, dan ...

De heer **Teuben**: Volgens mij was onze bijdrage 4 miljoen.

De heer **Oskam**: Ja, dat was het. We komen daar straks nog even over te praten, omdat er vanwege die risico's ook andere bedragen worden genoemd. Als het Waarborgfonds een en ander niet zou borgen, hoe zou u dan die 4 miljoen ophoesten?

De heer **Teuben**: Die moesten wij sowieso ophoesten uit onze bijdrage aan het charter. Ook dat zijn niet-borgbare activiteiten. Die moesten dus uit kasstromen komen of uit andere financiering.

De heer **Oskam**: Ja. Nu weten wij dat er in die tijd bij directeuren van woningcorporaties wel een idee was om huizen te laten doorzakken, dus om ze te verkopen en het geld te gebruiken voor andere activiteiten. Was u dat in dit geval ook van plan?

De heer **Teuben**: Ik denk dat het goed is om het niet over andere corporaties te hebben. We hebben het over Rentree. Ik heb net verteld wat onze kerndoelen waren en ik heb aangegeven dat die in relatie met elkaar staan. Het renderen van vastgoed is de kurk waar je financieel op drijft. Daarmee kun je ook de maatschappelijke dingen betalen die noodzakelijk zijn, onder

andere de betaalbaarheid van wonen en leefbaarheidsprogramma's. Wij hebben gekeken naar andere financiering, naar aanvullende financiering op hetgeen wij geborgd konden krijgen van het Waarborgfonds. Nadat minister Van der Laan zijn brief van 12 juni 2009 naar de Kamer had gestuurd, hebben wij een aanvraag gedaan. Hierin gaf hij het speelveld van corporaties aan, in zijn ogen. Hij gaf ook aan dat woningen die gelabeld waren voor verkoop, uit mochten zakken. Hiermee kon dus aanvullende financiering gehaald worden.

Op basis daarvan ben ik met de assetmanager van Rentree naar het ministerie gegaan en heb ik met Victor Schaap gesproken. Hij zei: dien een aanvraag in, dan krijg je per kerende post toestemming, mits er goedkeuring is van de huurdersbelangenvereniging en de gemeente. De huurdersbelangenvereniging had zichzelf opgeheven, dus dat was lastig. Dat wist hij ook. We hebben het hele verhaal met de gemeente doorgesproken en verteld dat het ging over de financiering van onze investeringsopgave in Deventer. Er is een collegebesluit genomen en met dat collegebesluit heb ik een verzoek ingediend.

De heer **Oskam**: Heeft het college ook gezegd dat er mocht worden doorgezakt?

De heer **Teuben**: Ja, dat staat in dat besluit.

De heer **Oskam**: Het Waarborgfonds heeft er echter ook nog iets over te zeggen. Dat hebben we ook gezien bij de casus-Woonbron. U wilt niet vergeleken worden met andere corporaties. Dat begrijp ik wel, maar dit is ook uitgebreid aan de orde gekomen in de casus-Woonbron. Het Waarborgfonds geeft niet zomaar toestemming hiervoor. Hoe is dat in dit geval gegaan? Mocht u wel woningen verkopen om de Amstellaan te kunnen financieren?

De heer **Teuben**: Nee nee! Dat verkopen van woningen ging niet om de financiering van de Amstellaan. Ik gaf net aan dat het voor ons om de totale investeringsopgave ging. Die 4 miljoen was een uitgave, geen investering.

De heer **Oskam**: Even voor mijn begrip. U zegt dat het om de totale investering ging, maar het Waarborgfonds vroeg natuurlijk wel waarom jullie dat gingen doen. U vertelde dan natuurlijk dat u plannen had, maar daar zat die Amstellaan ook in. Ik kan me goed voorstellen dat het Waarborgfonds vond dat dat geen corebusiness was, dat het daarvoor niet zou borgen en dat het ook zou zeggen dat je er niet voor mocht doorzakken. Dat wil ik weten. Daar ben ik naar op zoek.

De heer **Teuben**: Het besluit over wel of niet mogen doorzakken is genomen nadat ik vertrokken was bij Rentree. Daar kan ik dus niet heel veel over zeggen.

De heer **Oskam**: Wanneer bent u precies weggegaan bij Rentree? Wanneer bent u geschorst?

De heer **Teuben**: Ik ben op zondag 25 oktober geschorst.

De heer **Oskam**: 2009?

De heer **Teuben**: Ja.

De heer **Oskam**: U noemde Victor Schaap. Er kijken mensen thuis die zich nu afvragen wie Victor Schaap is. Dat is een van de hoge ambtenaren op het ministerie op het gebied van volkshuisvesting. U zei dat hij toestemming gaf en dat de gemeenteraad ook toestemming gaf. Op 30 september 2009, vlak voordat u wegging, hebt u bij het ministerie nog een formeel verzoek ingediend voor een tunnel. Wat wij daarover hebben gelezen in de stukken van het ministerie, is dat het ministerie daar hard over oordeelt en zegt dat een tunnel zeker niet door een corporatie uitgevoerd kan worden. Dat is iets anders dan ...

De heer **Teuben**: Voor de goede orde, ik heb dat verzoek op 30 september gedaan, toen ik er geen zicht op had dat ik bij Rentree zou weggaan.

De heer **Oskam**: Nee, dat wist u nog niet.

De heer **Teuben**: Even voor alle duidelijkheid. Dat is dus niet gebeurd als een van mijn laatste daden.

De heer **Oskam**: Nee, zo bedoel ik het ook helemaal niet, maar wel dat u nog actief was als directeur-bestuurder. U hebt dat verzoek gedaan terwijl u tegen mij zegt: ik heb met Schaap en met anderen gesproken en iedereen ...

De heer **Teuben**: Nee, maar dan moet je nog steeds een formeel verzoek doen. Dat verzoek is gedaan nadat het college van Deventer een positief advies had gegeven.

De heer **Oskam**: Ja, dat hebt u uitgelegd.

De heer **Teuben**: Daarna, bij de beoordeling, ben ik er niet meer bij geweest.

De heer **Oskam**: Nee. Toen u hoorde dat het ministerie toch rood licht gaf in plaats van groen licht -- iets wat het u eerder mondeling had toegezegd -- werd u zeker wel pislank.

De heer **Teuben**: Volgens mij is er in de week voorafgaand aan mijn schorsing nog een ambtelijk overleg geweest op het ministerie waarin hierover gesproken werd. Toen was er dus nog geen beslissing. Er was echt nog geen beslissing.

De heer **Oskam**: Nee. En als ik u nu zeg: ze hebben toch rood licht gegeven op dat formele verzoek, terwijl in de gesprekken met Victor Schaap de suggestie werd gewekt dat het, om maar even bij Deventer spraakgebruik te blijven, gesneden koek was, wat zegt u dan?

De heer **Teuben**: Dat ik het aan de ene kant jammer vind, maar dat ik aan de andere kant ook doorzie wat er is gebeurd.

De heer **Oskam**: Wat zegt dat over de relatie tussen de bestuurder en het ministerie? Welke rol speelt zo'n ministerie hier dan in?

De heer **Teuben**: Dat weet ik niet. Dat moet u aan het ministerie vragen.

De heer **Oskam**: Dat zullen we doen. Dan bewaren we die vraag nog even. Het was de intentie om 4 miljoen bij te dragen. Dat bedrag werd steeds genoemd. Wat ons opvalt in de aanvraag voor de tunnel, is dat u zelf een taxatie hebt gemaakt. Mocht het misgaan, dan zou Rentree er voor maximaal 26,5 miljoen in zitten. Hoe komt u aan dat bedrag van 26,5 miljoen? Hoe verhoudt dat bedrag zich tot de eerdere intentie om voor 4 miljoen mee te doen?

De heer **Teuben**: Ik weet niet waar u die 26,5 miljoen nu vandaan haalt.

De heer **Oskam**: Ik heb het over de aanvraag aan het ministerie om die tunnel te mogen bouwen. U zei: we willen dit als corporatie mede gaan doen en in het slechtste geval, als het echt tegenzit -- ik zeg het maar even in mijn woorden, dat maakt het simpel -- gaan we voor 26,5 miljoen het schip in.

De heer **Teuben**: Dat kan alleen gaan om de bouw van de woningen en de grondprijs die daarbij hoort, aanpalend aan de Amstellaan. Dat zit niet in de infrastructuur van de Amstellaan.

De heer **Oskam**: Oké.

Mevrouw **Hachchi**: Mijnheer Teuben, ik hoorde u heel duidelijk zeggen dat het infrastructuurproject Amstellaan een taak was van de gemeente en niet van een woningcorporatie. Toch bent u de hoofdaannemer geworden van dit project.

De heer **Teuben**: Dat was ik nog steeds niet. Wij hadden er nog steeds onduidelijkheid over hoe dit uit zou pakken.

Mevrouw **Hachchi**: U was het nog niet, maar u ging het wel krijgen?

De heer **Teuben**: Dat had gekund. Wij hebben op basis van diezelfde brief van minister Van der Laan van 12 juni 2009 deze activiteit bij het ministerie gemeld en gevraagd hoe het daartegen aankeek.

Mevrouw **Hachchi**: Ik wil even terug, voordat u die kant op gaat, naar de melding bij het ministerie. Het gaat mij erom dat uzelf zegt dat een infrastructuurproject bij de gemeente hoort te liggen en niet bij een woningcorporatie. Tegelijkertijd trok Rentree het wel naar zich toe. Hoe moet ik die zaken met elkaar rijmen?

De heer **Teuben**: In onze gesprekken met de gemeente zei zij: wij hebben absoluut niet de capaciteit. Of het nu gaat om mankracht of iets anders, het is wel allemaal te organiseren. Daarom hebben wij ook gezocht naar een gezamenlijke projectorganisatie.

Mevrouw **Hachchi**: U zegt: de gemeente had de capaciteit niet. In termen van mensen, maar ook in termen van geld?

De heer **Teuben**: Nee, niet in termen van geld. Nee, hun budgetten waren gewoon ook duidelijk.

Mevrouw **Hachchi**: Er lagen ook plannen, hè; mijn collega Oskam wees er al op. De gemeente had al plannen voor de Amstellaan, weliswaar sobere ...

De heer **Teuben**: En had daar budgetten voor.

Mevrouw **Hachchi**: Die plannen lagen er wel.

De heer **Teuben**: Sorry?

Mevrouw **Hachchi**: Die plannen lagen er wel bij de gemeente. Het waren soberder plannen dan daarna.

De heer **Teuben**: Dat klopt. Maar toen ze wilden gaan verdiepen, zeiden ze: daar hebben we de capaciteit niet voor.

Mevrouw **Hachchi**: Maar ze hadden wel het geld.

De heer **Teuben**: Ze zeiden: we gaan verdiepen, maar we hebben de capaciteit niet, dus hoe gaan we dat nu oplossen?

Mevrouw **Hachchi**: Maar ik haal even aan dat de gemeente in eerste instantie zelf plannen had voor de Amstellaan, weliswaar soberder dan wat we daarna hebben gezien aan plannen voor de Amstellaan. Vervolgens zie je dat er een ambitie bij komt om de plannen minder sober te maken en het iets grootser aan te pakken. Komt die ambitie vanuit Rentree of ergens anders vandaan?

De heer **Teuben**: Nou, niet groots in de zin dat de Amstellaan goudgerand werd en noem maar op, maar wel dat je ... Elke planwijziging rond de Amstellaan had effect op het stedenbouwkundig plan. Hoe ga je wijkdelen verbinden? Waar komt het wijkvoorzieningencentrum? Als hij verdiept wordt, hoef je het omliggende gebied minder te verhogen om over de Amstellaan heen te komen. Dat heeft een voordeel: de wijkdelen lijken beter verbonden. Ook konden we meer bouwen. Dat was het enige.

Mevrouw **Hachchi**: Als ik dat nu verzamel, was er dus toch een bepaalde ambitie om heel die omgeving nog grootser en beter aan te pakken dan in de plannen die er in eerste instantie lagen.

De heer **Teuben**: Ja, maar "grootser" heeft een andere connotatie dan ...

Mevrouw **Hachchi**: U mag een ander woord gebruiken.

De heer **Teuben**: Ik denk dat wij een betere invulling konden geven aan het verbinden van de wijkdelen.

Mevrouw **Hachchi**: Oké, dus die betere invulling kwam vanuit Rentree. Was dat niet de reden dat de gemeente zei "aan onze eerdere sobere plannen hangt ook een budget, als er een grote ambitie wordt neergelegd dan haken wij af en kunnen wij het zelf niet doen"? Is dat hoe het gegaan is?

De heer **Teuben**: Zij hadden hun budget. Dat was er ook. Wij hadden onze toezegging van 4 miljoen. Die hadden ze ook gedaan. Het enige wat wij konden doen, was vanuit de grondexploitatie van de woningen die we tegen de Amstellaan aan zouden bouwen. Dan kun je de fundering gebruiken als wand van de Amstellaan. Dat is ongeveer wat het is.

Mevrouw **Hachchi**: Daarmee schetst u dus de ambitie die Rentree had in die omgeving.

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: In eerste instantie lagen er plannen van de gemeente voor het infrastructuurproject van de Amstellaan.

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: Daarvan heeft Rentree gezegd: dat kan beter, we moeten het anders doen. Er was toch een iets hoger ambitieniveau in dat geval. U knikt, dus u volgt mij daarin?

De heer **Teuben**: Ze hadden zelf al wijzigingen op de oorspronkelijke plannen aangegeven.

Mevrouw **Hachchi**: Ja, maar die wijzigingen staan dan enigszins los van de ambitie die Rentree daar tegenoverstelde.

De heer **Teuben**: Nee, naar aanleiding van die wijzigingen -- want zij wilden gaan verdiepen -- hebben we gezegd: dan zouden wij meer kunnen bouwen.

Mevrouw **Hachchi**: Ja. Dus toen hebt u daar een nog betere invulling aan gegeven, in uw woorden.

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: Heeft Rentree daarmee uiteindelijk niet de regierol naar zich toetrokken, juist doordat ze die ambitie heeft neergelegd? Ik zeg "ze", maar doel ook op u als directeur-bestuurder van Rentree.

De heer **Teuben**: Nee, niet noodzakelijkerwijs. Het had op elke manier, volgens de drie mogelijkheden die ik net geschetst heb, ingevuld kunnen worden. Of de gemeente doet de hele uitvoering ...

Mevrouw **Hachchi**: Die plannen lagen er en waren soberder ...

De heer **Teuben**: ... en dan hadden wij als een soort opdrachtgever onze wensen en eisen, óf er komt een gezamenlijke project- en uitvoeringsorganisatie, óf misschien Rentree. Maar laat duidelijk zijn dat in ieder geval in juni 2009 al heel duidelijk was dat we dat sowieso niet konden doen.

Mevrouw **Hachchi**: Dat is juli 2009, maar ik ga nog heel even naar het traject daarvoor. Het project kent ...

De heer **Teuben**: Ja, maar goed, toen waren wij in mijn beleving nog niet bij de definitieve invulling van de uitvoering aanbeland. Natuurlijk, we hadden intentieovereenkomsten, maar we hadden nog geen uitvoeringsovereenkomst gesloten.

Mevrouw **Hachchi**: Maar nog los van dat feit -- ik snap dat u er heel precies in bent en dat u er nog geen handtekening onder had gezet -- is het voor ons als commissie belangrijk om te weten hoe het is gegaan met dit project. Daarbij constateer ik dat er in eerste instantie plannen lagen voor dit

infrastructuurproject bij de gemeente, want zoals u zelf zei hoort dit project ook bij de gemeente te liggen. Die plannen waren sober. Rentree heeft gezegd: wij hebben betere plannen, een betere invulling.

De heer **Teuben**: In de context van het verbinden van wijkdelen.

Mevrouw **Hachchi**: In welke context dan ook. Uiteindelijk heeft Rentree daar dus een hogere ambitie tegenovergesteld voor dit project. De conclusie die ik daaraan verbind en die ik u graag voorleg, is dat Rentree daarmee de regierol heeft weggehaald bij de gemeente.

De heer **Teuben**: Eh ... Ja, zover ben ik niet, want volgens mij was het nog niet zover.

Mevrouw **Hachchi**: Het was nog niet zover, maar dat was wel ...

De heer **Teuben**: Dat wij initiatief hadden, is in mijn ogen nog iets anders dan dat je regie hebt. Wij waren dan misschien wat initiatiefrijker dan de andere kant.

Mevrouw **Hachchi**: Waar komt die ambitie bij Rentree vandaan?

De heer **Teuben**: De ambitie is dat wij voor bewoners een heel goede wijk wilden realiseren, waar het prettig en goed wonen, werken en leren is.

Mevrouw **Hachchi**: En Rentree was dus ook bereid om daarvoor de portemonnee te trekken?

De heer **Teuben**: Dat deden wij al. Niet verder dan dat we al deden, maar wel om partijen bij elkaar te krijgen, ze het gemeenschappelijk belang, dat iedereen daar uiteindelijk heeft, in te laten zien en daar ook de inspanning voor te leveren.

Mevrouw **Hachchi**: Als wij specifiek naar het infrastructuurproject Amstellaan kijken, was Rentree dus bereid om de portemonnee te trekken om die ambitie ook waar te maken?

De heer **Teuben**: Alleen voor dat deel van 4 miljoen en het deel van de grondexploitatie, dus de grondprijs voor de woningen die we extra aan de Amstellaan konden bouwen.

Mevrouw **Hachchi**: Was Rentree zich bewust van het risico dat bij dit infrastructuurproject ...?

De heer **Teuben**: Daarvoor hadden wij juist AT Osborne ingehuurd.

Mevrouw **Hachchi**: Als ik het dan samenvat, heeft de corporatie Rentree met de ambitie of de betere invulling die ze voor ogen had voor de wijk, bewust ervoor gekozen om dit project naar zich toe te trekken en de risico's die daarmee gemoeid waren, voor lief te nemen terwijl het eigenlijk een project is dat niet thuishoort bij een woningcorporatie.

De heer **Teuben**: Volgens mij trekt u twee conclusies waarvan ik net de hele tijd gezegd heb dat die niet correct zijn.

Mevrouw **Hachchi**: Dan mag u er een weerwoord tegenoverstellen.

De heer **Teuben**: Dat wij initiatief toonden om het gerealiseerd te krijgen: ja. Dat nog niet duidelijk was hoe dat precies geregeld zou worden: volgens mij is dat ook zo. We gingen ook niet voor alle risico's. Wij gingen voor de risico's die bij ons zouden horen en niet iets anders, als ontwikkelaar van woningen.

Mevrouw **Hachchi**: Mijn collega Oskam wees al op de intentieovereenkomst, waarin de gemeente er wel heel helder over is dat als Rentree het wil doen, de risico's ook bij Rentree liggen.

De heer **Teuben**: Ja, en toen zei Rentree: dan gaan wij dat zeker niet doen; wij moeten wel degelijk bespreken welke risico's bij welke partij horen. Dat zijn de gesprekken daarna geweest.

Mevrouw **Hachchi**: Ik ga met u verder naar de grondaankoop in Schalkhaar. Naast de vernieuwing van bestaande wijken is Rentree ook actief in het aankopen van grond waarop nog zou kunnen worden gebouwd. In februari 2008 koopt Rentree voor ruim 13,5 miljoen euro een stuk grond in het buitengebied van Deventer. Dat heet dus Schalkhaar. Op dit stuk grond is dan nog geen woningbouw mogelijk volgens het bestemmingsplan. Hoe is het voornemen tot deze aankoop tot stand gekomen?

De heer **Teuben**: Ten eerste zijn onze kerndoelen daar wederom leidend in geweest. In eerste instantie was dat de vastgoedwaarde en het realiseren van woningen. Er is een uitgebreid onderzoek geweest naar de vraag of we dit moesten doen, met een inventarisatie en berekeningen. Er is dus een heel team bezig geweest met de vraag hoe wij het gingen doen als we het zouden gaan doen en wat we daarvoor konden betalen. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een aankoop.

Mevrouw **Hachchi**: Wat was uw persoonlijke rol daarbij?

De heer **Teuben**: Die van bestuurder. Er is een organisatie die het werk doet. Aan mij worden op een gegeven ogenblik conclusies en aanbevelingen voorgelegd. Geen onderhandelingen, geen prijsbepalingen enzovoorts; dat is niet waar ik voor ben. Daar hadden wij andere mensen voor.

Mevrouw **Hachchi**: Met andere mensen bedoelt u mensen binnen Rentree?

De heer **Teuben**: Mensen binnen de organisatie, ja.

Mevrouw **Hachchi**: Wist u dat de verkopende partij ongeveer 9 miljoen euro winst zou maken en dat Rentree eigenlijk drie keer zoveel betaalde voor dat stuk grond?

De heer **Teuben**: In een van de stukken is ongetwijfeld genoemd dat het stuk grond een aantal jaar eerder voor een lagere prijs gekocht was. Ja, dat klopt.

Mevrouw **Hachchi**: Dus dat wist u.

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: U was zich er dus ook van bewust dat u er drie keer zoveel voor betaalde?

De heer **Teuben**: Ja. Dat betekent nog niet dat je het niet hoeft te doen.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u toelichten waarom u dan toch vindt dat u dat moest doen?

De heer **Teuben**: Ja. Er was een gereede kans -- en dat was ook de inschatting -- dat dat stuk grond binnen een jaar of zeven tot ontwikkeling zou komen. Daarmee zouden onze plannen gerealiseerd kunnen worden.

Mevrouw **Hachchi**: Waarop baseerde u die inschatting?

De heer **Teuben**: Op visiedocumenten die er waren, op de visie die voor Deventer Noordoost in ontwikkeling was en waarbij wij betrokken waren ...

Mevrouw **Hachchi**: Visiedocumenten van de gemeente?

De heer **Teuben**: Ja. Het was dus gebaseerd op gemeentelijke stukken.

Mevrouw **Hachchi**: Daarin stond aangegeven dat er binnen zeven jaar zou worden gebouwd?

De heer **Teuben**: Kijk, er zijn heel veel gemeentelijke stukken en er is heel veel dynamiek in het bouwen, ook in die periode. Het gebied grenst aan de

Vinex-locatie De Vijfhoek. De Vijfhoek was bijna helemaal volgebouwd. Na De Vijfhoek zou de gemeente verdergaan in Steenbrugge. Daar zouden ongeveer 1.800 woningen worden gerealiseerd. De gemeente had als jaarlijkse doelstelling met corporaties afgesproken om 450 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dat betekent dat je in Steenbrugge na vier jaar ongeveer klaar bent.

Mevrouw **Hachchi**: U haalt er nu wijken in de omgeving bij. Ik heb het over Schalkhaar.

De heer **Teuben**: Ja, maar Schalkhaar ligt in een omgeving, dus dat heeft er alles mee te maken.

Mevrouw **Hachchi**: Ja, maar Rentree koopt het stuk grond in Schalkhaar. Was er een bestemmingsplan voor dat stuk grond?

De heer **Teuben**: Er was een bestemmingsplan, natuurlijk! Voor bijna elk stuk grond is er wel een bestemmingsplan, maar u vraagt waarschijnlijk naar een bestemmingsplan voor woningbouw.

Mevrouw **Hachchi**: Uiteraard.

De heer **Teuben**: Nee, dat was er niet, want anders was de prijs wel drie keer zo hoog geweest.

Mevrouw **Hachchi**: U kocht dat stuk grond dus zonder dat er ...

De heer **Teuben**: Met de reële perceptie dat daar woningbouw zou gaan plaatsvinden.

Mevrouw **Hachchi**: Mijn vraag is: op basis waarvan had u die reële perceptie?

De heer **Teuben**: Op basis van de gemeentelijke stukken en de ontwikkelingen die er in de gemeente waren.

Mevrouw **Hachchi**: Maar niet specifiek van dat stuk grond in Schalkhaar.

De heer **Teuben**: Daar was nog geen bestemming voor; niet voor dat specifieke stuk. Wel wisten we dat de hele visie op Deventer Noordoost ontwikkeld zou worden. Daar waren we al vanaf -- wanneer gebeurde dit? -- 2007 bij betrokken. De aankoop was in 2008. Toen is het getransporteerd. Wij waren al bij de visieontwikkeling betrokken.

Mevrouw **Hachchi**: Ik probeer een beeld te krijgen van het moment dat u besluit om dat stuk grond aan te kopen. Ik kan me voorstellen dat je als corporatie dan toch wilt weten of erop gebouwd gaat worden en of dat kan, dus of er ook een bestemmingsplan op komt. U kunt er wel bijhalen dat er een visie is geweest op de ruimte eromheen, maar in uw afweging voordat u de aankoop deed, had u feitelijk geen bevestiging dat u warme grond ging kopen, om het zo maar even te noemen.

De heer **Teuben**: Wel dat het lauwwarm was.

Mevrouw **Hachchi**: Lauwwarm.

De heer **Teuben**: Ja, dan kijk je ook naar wat er gebeurt. Zowel de gemeente als andere corporaties en andere ontwikkelaars hadden al posities gekocht in de directe omgeving. Daar liep dus al het een en ander, al een hele tijd. Wij kregen de mogelijkheid om dit stuk grond te kopen.

Mevrouw **Hachchi**: Dus die inschatting hebt u zelf gemaakt.

De heer **Teuben**: Op basis van de adviezen uit de organisatie. Ja, klopt.

Mevrouw **Hachchi**: U zou dat dus niet willen formuleren als een speculatieve aankoop?

De heer **Teuben**: Wij hebben volgens mij helemaal aan de MG voldaan. Het is dus absoluut geen speculatie geweest.

Mevrouw **Hachchi**: Wat ons in het onderzoek opvalt, is dat er een hoogspanningsleiding over de grondpositie loopt, of een tracé, zoals het zo mooi heet.

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: Een van uw medewerkers geeft aan dat dit een beperkende factor is. Ook u geeft in het directiebesluit aan dat dit consequenties kan hebben voor de woningaantallen. Hebt u hiermee rekening gehouden bij het bepalen van de aankoopprijs?

De heer **Teuben**: Daar is rekening mee gehouden. In hoeverre dat zich heeft vertaald in de prijs? Dat is niet groot geweest.

Mevrouw **Hachchi**: Waarom niet?

De heer **Teuben**: Dat is gewoon zo. De verkoper wilde deze prijs hebben en wilde niet lager.

Mevrouw **Hachchi**: Ja, maar u bent de koper.

De heer **Teuben**: Ja, natuurlijk kun je altijd zeggen: ik doe het niet. Maar ondertussen ga je wel eerst met de gemeente aan de slag -- dat is diezelfde medewerker geweest -- om te vragen hoe het zit met de hoogspanningsleiding enzovoorts. Hij heeft mij bericht dat het idee van de gemeente was om de ontsluiting van het achterliggende gebied via dat tracé te laten lopen.

Mevrouw **Hachchi**: Maar dat is nadat u het hebt aangekocht.

De heer **Teuben**: Nee, dat is voordat ik het ...

Mevrouw **Hachchi**: Vóór de aankoop?

De heer **Teuben**: Vóór de aankoop, ja.

Mevrouw **Hachchi**: En u geeft dus aan dat u door de gemeente gerustgesteld was -- ik zeg het even in mijn eigen woorden -- dat die hoogspanningsleidingen geen probleem waren.

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: Maar als gewone Nederlandse burger denk ik: er zijn toch weinig mensen die daar in de buurt willen gaan wonen.

De heer **Teuben**: Dat zou kunnen, maar als daar een wegontsluiting is waarbij je de afstanden moet hanteren die daarvoor zijn ... Ik weet even niet hoeveel dat is, maar het resulteerde er nog steeds in dat wij daar 425 woningen zouden kunnen realiseren. Nou, prima! Daarbij had ik begrepen dat de gemeente ook in Steenbrugge bezig was. Zij had toentertijd ideeën over een grondbank, waarbij het sowieso maar de vraag was of de hoogspanningsleiding daar zou blijven.

Mevrouw **Hachchi**: Het is voor u als koper geen aanleiding geweest om dit te laten meewegen in de onderhandelingen over de prijs?

De heer **Teuben**: Het heeft wel degelijk meegespeeld, maar dat is er in de onderhandelingen niet uit gekomen, nee.

Mevrouw **Hachchi**: Waarom niet?

De heer **Teuben**: Dat heeft degene die onderhandelde niet kunnen bereiken. Verder weet ik het ook niet.

Mevrouw **Hachchi**: Heeft het niet te maken met het feit dat u als koper het graag wilde hebben en er niet stevig genoeg over hebt onderhandeld?

De heer **Teuben**: Laten we ook daar helder in zijn: ik ging voor de doelstellingen. Met dit stuk zou een gedeelte daarvan op langere termijn kunnen worden ingevuld, maar ik was niet op die manier gehecht aan dat stuk grond of wat dan ook. Daar heb ik absoluut geen ... Het had ook ergens anders mogen zijn.

Mevrouw **Hachchi**: Uit ons onderzoek blijkt dat ook een andere corporatie interesse had in het stuk grond. De verkoper had het aangeboden aan woningcorporatie ieder1. Uit ons onderzoek blijkt ook dat Rentree een zodanig bod op de grond had uitgebracht dat ieder1, dus die andere corporatie, niet meer kon bieden. Mijn eerste vraag luidt als volgt. Hebt u, wetende dat een andere corporatie belangstelling had, nog overwogen om met ieder1 samen te werken?

De heer **Teuben**: Ik heb op 4 oktober 2007 de bestuurder van ieder1 gesproken, mevrouw Tijhuis. Ik heb aangegeven dat ik graag met hen daarin zou optrekken. Ze hadden met andere partners al 50 hectare in de omgeving. Ik heb gezegd dat ik daar graag bij zou aanhaken. Ze hebben me ongeveer een week later laten weten dat ze dat niet gingen doen.

Mevrouw **Hachchi**: Zonder reden?

De heer **Teuben**: Zonder reden. Dat vind ik heel jammer, echt heel jammer.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u verklaren waarom er niet wordt gekozen voor samenwerking als twee corporaties een stuk grond willen hebben?

De heer **Teuben**: Ja, ik kan het verklaren, maar dat is speculeren. Ik weet het niet.

Mevrouw **Hachchi**: Ik zou u toch willen vragen om een poging te doen om dat te verklaren. U zit in die sector, u kent de collega-directeuren bij andere corporaties.

De heer **Teuben**: Nou, daar waar wij met name een maatschappelijke corporatie waren, stond Woonbedrijf ieder1 bekend als een vastgoedcorporatie.

Mevrouw **Hachchi**: Wat bedoelt u daarmee?

De heer **Teuben**: Wij waren meer maatschappelijk gedreven en ieder1 was meer vastgoedgereven. Zij deden minder aan de maatschappelijke kant, denk ik. Daar stonden ze in ieder geval niet om bekend. Ik denk dat zij de doelstelling hadden om het zelf te verwerven en niet om het samen met een andere corporatie te doen.

Mevrouw **Hachchi**: U was concurrenten van elkaar in de grondaankoop.

De heer **Teuben**: In een van de stukken die ik heb gezien, staat dat het niet hun bedrijfspolitiek was om met andere corporaties hierin op te trekken.

Mevrouw **Hachchi**: Daardoor werd u dus concurrenten in de aankoop van dat stuk grond.

De heer **Teuben**: Noodgedwongen; liever niet.

Mevrouw **Hachchi**: Is er ook sprake geweest van opbieden om de ander voor te zijn?

De heer **Teuben**: Eh ... In zoverre dat wij op een gegeven moment een bod hebben gedaan van €55 direct en €25 nabetaling. Ik begreep dat de andere partij daaroverheen wilde. Het advies van de medewerker op wie u net doelde, was om dan €80 onder voorwaarde van exclusiviteit te bieden.

Mevrouw **Hachchi**: Dus uw antwoord is: ja, er werd door twee corporaties tegen elkaar opgeboden.

De heer **Teuben**: Ja, precies.

Mevrouw **Hachchi**: Wat vindt u daarvan?

De heer **Teuben**: Ik vind dat heel spijtig.

Mevrouw **Hachchi**: Waarom vindt u het spijtig?

De heer **Teuben**: Hoewel je je eigen corporatiebelang ook moet dienen, denk ik dat het maatschappelijk belang uiteindelijk misschien zwaarder zou moeten wegen dan al het andere.

Mevrouw **Hachchi**: Het is geld van de huurders, dat door dit soort opbiedingen ...

De heer **Teuben**: Ja, maar dat betekent niet dat het een onverantwoorde beslissing en investering is, hè? Die afweging maak je nog steeds wel: "Hé, hoe zit dat? Wat betekent dat in de toekomst? Wat zit er nog voor ruimte als wij na zeven, acht jaar gaan ontwikkelen?"

Mevrouw **Hachchi**: Dat kan ik volgen, maar het gaat mij om het opbieden tussen twee corporaties. Je geeft uiteindelijk dus meer geld uit aan een stuk grond. Daarmee gaat geld dat voor huurders is bedoeld ...

De heer **Teuben**: Ik denk dat je dan zou moeten kijken of je de rekening daarmee bij de huurders neerlegt. Ik denk niet dat dit zo is.

Mevrouw **Hachchi**: Als corporatie kunt u uw euro maar één keer uitgeven, toch?

De heer **Teuben**: Ik denk dat wij de geïnvesteerde euro uiteindelijk vele malen uitgeven. We krijgen hem via huur ook weer terug. Als je hem een keer uitgeeft, dan heb je hem weggegeven, maar als je investeert in een woning dan realiseer je daar wel degelijk ook een inkomstenbron.

Mevrouw **Hachchi**: Ik probeer u te begrijpen. Laten we het dan nog heel even over Schalkhaar hebben, want ik denk dat we dan wel weer terugkomen op het punt of elke euro goed, effectief en efficiënt wordt besteed. Ik ga heel even naar het stuk grond dat u aankocht. De corporatie ieder1, die ik net al aanhaalde, schakelde een adviesbureau in om de mogelijkheden rondom Schalkhaar te onderzoeken. Uit dat rapport blijkt dat het stuk grond dat u hebt aangekocht, als zeer matig wordt gekwalificeerd vanwege de eerder aangehaalde hoogspanningsleidingen. Hebt u extern advies ingewonnen bij de aankoop?

De heer **Teuben**: Van wanneer is het rapport dat u aanhaalt, als ik vragen mag?

Mevrouw **Hachchi**: Het is in ieder geval een rapport dat ieder1 vóór de aankoop van het stuk grond heeft laten doen.

De heer **Teuben**: Nee, dat klopt niet. Volgens mij refereert u aan een rapport van Stec Groep van december 2008. Dat is bijna een jaar na aankoop en het is na het uitbreken van de kredietcrisis. Dat is dus ruim later.

Mevrouw **Hachchi**: Dank voor deze correctie op feiten, maar dan blijft mijn vraag ...

De heer **Teuben**: Nee, maar dit heeft wel degelijk een effect. Natuurlijk is er vanuit de organisatie allerlei advies ingewonnen enzovoorts. Daaruit is het verzoek gekomen om dit stuk grond aan te kopen, dat ik uiteindelijk getekend heb.

Mevrouw **Hachchi**: Daarom zeg ik ook: dank voor de correctie dat dit na de aankoop is geweest. Dat is helder. Mijn vraag blijft dan nog wel staan. Heeft Rentree vóór de aankoop een extern adviesbureau in de arm genomen om zich te laten adviseren?

De heer **Teuben**: Wij hebben in die zin geen extern adviesbureau in de arm genomen, nee.

Mevrouw **Hachchi**: Waarom niet?

De heer **Teuben**: Omdat alle kennis en expertise op dat stuk in de organisatie aanwezig was, voldoende om dit te beoordelen.

Mevrouw **Hachchi**: Dat vond u toen. Vindt u dat nu nog steeds?

De heer **Teuben**: Ja, zoals ik het kan beoordelen, denk ik nog steeds dat het toen zo was.

Mevrouw **Hachchi**: U voelde niet de behoefte om een derde te laten adviseren over een reële prijs voor het stuk grond dat u aankocht?

De heer **Teuben**: Nee. Er was een interne planeconoom bij betrokken, die eraan gerekend heeft. Uiteindelijk doet een externe dat ook. Die gaat rekenen: wat wilt u daar realiseren? Hij gaat dan ook rekenen.

Mevrouw **Hachchi**: Paste de aankoop binnen uw bestuursmandaat?

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: En uw bestuursmandaat was ...?

De heer **Teuben**: Wat er binnen de begroting stond.

Mevrouw **Hachchi**: Weet u dat nog uit uw hoofd?

De heer **Teuben**: Voor deze aankoop was dat 15 miljoen.

Mevrouw **Hachchi**: Hoe hebt u uw raad van toezicht hierover geïnformeerd?

De heer **Teuben**: Via de normale weg.

Mevrouw **Hachchi**: Hebt u vooraf ook instemming gevraagd?

De heer **Teuben**: Niet vooraf, maar er is wel degelijk goedkeuring verleend op de begroting. Op basis daarvan is de aankoop gerealiseerd. Er is achteraf verantwoording afgelegd middels de jaarrekening. Daar is dit nog een keer aan de orde geweest en er is ook goedkeuring op verleend.

Mevrouw **Hachchi**: U zegt: omdat het bestuursmandaat 15 miljoen was en ik daaronder bleef, heb ik de raad van toezicht niet vooraf om instemming gevraagd.

De heer **Teuben**: Ja, maar het is wel degelijk een aantal keer besproken. We hebben het erover gehad.

Mevrouw **Hachchi**: Vóór de aankoop?

De heer **Teuben**: Vóór de aankoop, ja.

Mevrouw **Hachchi**: Kort na uw schorsing, op 4 november 2009, ontvangt Rentree het taxatieverslag van de grondpositie in Schalkhaar. We zijn dan anderhalf jaar na aankoop. Daaruit blijkt dat de taxatiewaarde op 2,1 miljoen ligt. Eerder heb ik aangegeven dat u de grond voor 13,5 miljoen hebt aangekocht. Hoe verklaart u dat verschil?

De heer **Teuben**: Volgens mij staan er meer bedragen in dat taxatierapport, maar een kredietcrisis en een bankencrisis verder is het wel verklaarbaar dat er iets anders naar de waardering is gekeken. Ik heb zelf opdracht gegeven

om die taxatie te laten uitvoeren, om de waarde die op dat moment voorlag, met wat je ermee kon doen en wilde doen, in de balans op te nemen.

Mevrouw **Hachchi**: U noemt als argument dat de waarde anderhalf jaar na aankoop ... We hebben het over een verlies van 11 miljoen! Dat komt allemaal door de kredietcrisis?

De heer **Teuben**: Dat komt voor een heel groot deel door de kredietcrisis, ja.

Mevrouw **Hachchi**: En voor een ander deel?

De heer **Teuben**: Dat weet ik niet. Ik heb de taxatie verder niet kunnen bespreken met de taxateur of zo, dus dat weet ik niet. Wij wilden een waarde. Dat het op dat moment minder zou zijn, was duidelijk. We wilden dat ook laten zien in de balans. Er is wel een verlies, maar er is geen geld verdampt of zo, hè? Laten we daar ook helder over zijn.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u uw uitspraak "er is geen geld verdampt" toelichten?

De heer **Teuben**: Het is pas verdampt op het moment dat het stuk grond er ook niet meer voor Rentree zou zijn, dus als het uitgegeven zou zijn en je er niets voor teruggekregen zou hebben. De potentie is er nog steeds.

Mevrouw **Hachchi**: Nu komen we op het punt waarvan ik eerder zei dat ik erop zou terugkomen: die euro kun je maar één keer uitgeven. U hebt in dit geval meer betaald voor een stuk grond dan het achteraf wellicht waard is. U had natuurlijk ook de inschatting kunnen maken dat zaken zoals die hoogspanningsleiding wel effect hebben op het prijskaartje. Toch hebt u ervoor gekozen, wellicht ook door de concurrentie die op de loer lag, om het stuk grond duur aan te kopen. Kunt u nog steeds volhouden dat het geld niet verdampt is, maar slim genoeg is aangewend?

De heer **Teuben**: Wij hebben de hoogspanningsleiding meegenomen in onze afwegingen over de prijs die wij bereid waren om te betalen. Die hoogspanningsleiding is er nog steeds en het stuk grond is er nog steeds. We hebben het betaald. Dat het niet, zoals wij gehoopt en gepland hadden, in 2015 tot ontwikkeling komt, is een gegeven, maar het is nog steeds niet weg. Ook vanuit Rentree heb ik nog niet gehoord dat ze er voor 1,1 miljoen van af willen. Het is er dus nog steeds. Natuurlijk, hoe langer het duurt, hoe meer rente je zou moeten toerekenen en hoe moeilijker het wordt. Ik denk echter nog steeds dat het een goede beslissing was. Er is niet met geld gesmeten. Er is heel gecalculeerd en bewust risico genomen op de ontwikkeling. Ik denk dus dat het een goed besluit is geweest.

Mevrouw **Hachchi**: Ondanks dat u er 13,5 miljoen voor betaalt en het na anderhalf jaar uiteindelijk maar 2,1 miljoen waard blijkt te zijn?

De heer **Teuben**: Maar dat kon ik toen niet meewegen.

Mevrouw **Hachchi**: Dat kan ik dan niet rijmen met het argument dat u nu aanhaalt, namelijk dat Rentree gewoon bereid was om dat bedrag te betalen.

De heer **Teuben**: Omdat wij er tóén naar gekeken hebben. Wij konden niet met een kristallen bol in de toekomst kijken. Natuurlijk heb je op basis van wat er gebeurt, verwachtingen van de mogelijke ontwikkelingen. We hebben echter ook nooit ingerekend wat de woningexploitatie zou opleveren. We hebben het dus echt helemaal als stuk grond op de balans gehad, verder niets.

Mevrouw **Hachchi**: Ondanks het gat van 11 miljoen vindt u het nog steeds een juiste beslissing om dat stuk grond voor dat bedrag aan te kopen?

De heer **Teuben**: Absoluut. Dat is zeker een goede beslissing geweest. Er is niet met geld gesmeten wat dat betreft.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u begrijpen dat ik dat niet helemaal kan volgen?

De heer **Teuben**: Kijk, ik word ermee geconfronteerd dat er wordt teruggekeken. Maar je neemt een beslissing niet op basis van twee, drie of vier jaar later terugkijken. Je moet de beslissing nemen op het moment dat die zich voordoet. Dan schat je alles in.

Mevrouw **Hachchi**: Dat is logisch, maar u gaf zelf aan dat u zelfs op het moment dat u de beslissing nam, de risico's zag. We hebben het gehad over de hoogspanningsleiding. We hebben het erover gehad dat u zich ervan bewust was dat er andere kapers op de kust waren. Dat zijn allemaal elementen waardoor ik vraag: was het dan toch niet zo slim om dat bedrag daarvoor te betalen?

De heer **Teuben**: Maar ik heb van u nog niet gehoord dat de risico's die we toen hebben benoemd, hebben geleid tot het niet-bebouwen. Het risico van de hoogspanningsleiding was er, maar dat is geen argument om nu niet te bouwen. De risico's van toen weegt u nu op een andere manier.

Mevrouw **Hachchi**: Ik wil het niet ingewikkelder maken dan het is. Het enige wat ik constateer -- dat is het moment tot waarop ik het nog kan volgen -- is dat u er een bedrag van 13,5 miljoen voor betaalt en dat anderhalf jaar later blijkt dat dit bedrag toch behoorlijk hoog is, namelijk 11 miljoen te hoog. Ik zou toch graag willen weten of u nog steeds vindt dat dit een heel slimme aankoop is geweest.

De heer **Teuben**: Ik bestrijd dat het te hoog is. Er is een andere waardering aan gehangen en dat heeft alles te maken met hoe er op dat moment naar werd gekeken. Maar dat is tijdelijk. Waarderingen veranderen in de loop der tijd.

Mevrouw **Hachchi**: Ook terugkijkend zegt u dat het een heel goede aankoop was?

De heer **Teuben**: Ik ben daar echt ... Er is toen gewoon een goed besluit genomen. De risico's zijn zorgvuldig afgewogen.

De **voorzitter**: Mijnheer Teuben, de commissie wil u wel nog even een document voorhouden. Ik verzoek mevrouw de bode om het document op te halen bij de griffier en het aan de getuige te geven. Het woord is aan de heer Oskam.

De heer **Oskam**: Voorzitter, ik zal inleiden hoe dit zo gekomen is. Ik stelde de heer Teuben net de vraag hoe de 4 miljoen uit de overeenkomst met de gemeente voor het project-Amstellaan zich verhoudt met de garantstelling van 26,5 miljoen die aan het ministerie is gemeld. Wij kwamen daar niet zo goed uit, de heer Teuben en ik, ook al omdat hij het niet herkende. Inmiddels hebben wij de brief gevonden. Het gaat om bijlage 2.6 van het dossier-Rentree en dan specifiek om bladzijde 2. Dat is een brief van 30 september 2009 aan het ministerie van VROM/WWI van de hand van de heer Teuben. Daar gaat het om het melden van het project-Amstellaan in het kader van de nevenactiviteiten.

Daar lezen we samen, mijnheer Teuben ...

De heer **Teuben**: Mag ik even een bril regelen?

De heer **Oskam**: Ja, dat kan. Dan zien we gelijk wie er allemaal bij u horen!

De **voorzitter**: Misschien kan de bode dit even in goede banen leiden.

De heer **Oskam**: Het zijn inderdaad heel kleine lettertjes. Als het goed is, heeft de griffier het desbetreffende deel geel gearceerd.

De heer **Teuben**: Ja, ik zie wat geels.

De heer **Oskam**: Daar gaat het om. Het gaat om pagina 2. U kijkt nu op pagina 1. Daar wordt het projectvoorstel genoemd.

De heer **Teuben**: Ik zat even te kijken wat er nog meer voor zinnigs in staat.

De **voorzitter**: We wachten even op de bril.

De heer **Oskam**: Ja, we wachten even op de bril, tenzij u zegt dat u het toch kunt lezen.

(De heer Teuben bekijkt de stukken.)

De heer **Oskam**: Het gaat eigenlijk over het gehele project van het ontwerpen en realiseren van de verdiepte aanleg van de Amstellaan, met overbruggingen door viaducten, openbaar gebied en woningen over de Amstellaan, overkluizen en over huizen -- zo is het genoemd, hè? -- inclusief fietspaden en kunstwerken.

De heer **Teuben**: Dat is iets meer dan de Amstellaan alleen, hè?

De heer **Oskam**: Ik zal even voorlezen wat er precies staat op bladzijde 2. Halverwege de bladzijde staat geel gearceerd: de toegelaten instelling -- lees: Rentree -- staat garant tot maximaal haar bijdrage, zijnde 26,5 miljoen euro, exclusief btw en financieringskosten. Dan blijft de volgende vraag toch nog steeds overeind. U hebt de intentie om voor 4 miljoen bij te dragen aan het hele verhaal, maar tegen het ministerie zegt u -- ik zeg het even in mijn eigen woorden -- dat het in het slechtste geval 26,5 miljoen kost. Hoe kan dat nou?

De heer **Teuben**: Dat klopt, maar die activiteit is dus meer dan de Amstellaan alleen, hè?

De heer **Oskam**: Nee, maar ...

De heer **Teuben**: Dat budget hangt natuurlijk aan de totale activiteit.

De heer **Oskam**: Maar dat is steeds de intentie geweest, want u hebt uitgelegd waarom u meedeed. U zei: we zitten met een stukje leefbaarheid, een stukje veiligheid, de wijken bij elkaar brengen ... Als corporatie had u daar belangen bij. Die hebt u duidelijk uitgelegd; prima. Het gaat nog steeds over hetzelfde. De activiteit die u op bladzijde 1 hebt gezet, is heel breed: het hele project-Amstellaan. Daarvan zegt u tegen de minister dat het in het slechtste geval 26,5 miljoen kost. Daar zit een enorm gat tussen. Het is bijna zeven keer zoveel. Daar wil ik graag uitleg over hebben; niets meer en niets minder.

De heer **Teuben**: De totale kosten die wij hier noemen, hebben betrekking op alles wat daarvoor staat. Het heeft dus alles te maken met het ontwerpen en realiseren van de verdiepte aanleg van de Amstellaan met overbruggingen door viaducten, openbaar gebied, woningen over de Amstellaan, overkluizen en over huizen, inclusief de aanleg van fietspaden met bijbehorende kunstwerken ...

De heer **Oskam**: Dat snap ik. Maar dan stel ik de vraag anders: waar ziet die 4 miljoen dan op? Waarvoor tekende u toen u zei dat u er voor 4 miljoen in zou gaan?

De heer **Teuben**: Dat was aanvullend budget voor het verdiepen van de Amstellaan. Dat is het enige.

De heer **Oskam**: Puur en alleen voor de weg?

De heer **Teuben**: Ja. De rest slaat met name op wat er in de rest van het stedenbouwkundig plan gebeurt rondom de infrastructuur.

De heer **Oskam**: En dat waren eigenlijk ook taken die de gemeente op zich had moeten nemen?

De heer **Teuben**: Nee, dat denk ik niet. Op het moment dat je met een stedenbouwkundig plan aan de gang gaat en daarmee stedenbouwkundig

ingrijpt, ben je als ontwikkelaar ook verantwoordelijk voor een groot deel van de infra buiten de Amstellaan.

De heer **Oskam**: Als ik uw woorden goed begrijp, hebt u steeds gezegd dat u een breder doel had, dat het om de bewoners ging, dat het veiliger moest worden, dat die weg ervoor moest zorgen dat de wijken weer bij elkaar kwamen en dat u eromheen zou bouwen. Het doel was toch altijd al om het breder aan te pakken? Het was toch echt een project, het was toch niet alleen die weg?

De heer **Teuben**: Dat klopt. Dat is wat hier wordt beschreven en waarvan het budget in dit verhaal staat.

De heer **Oskam**: Oké, en dat was verantwoord voor een woningcorporatie?

De heer **Teuben**: Dat was verantwoord in de totale realisatie van het fysieke gedeelte in de Rivierenwijk. Dat zat in de grondexploitatie.

De heer **Oskam**: Ik heb geen vragen meer op dit punt.

De **voorzitter**: Dank u zeer, mijnheer Oskam. Ik verzoek mevrouw de bode om het stuk weer op te halen bij de getuige. Ik schors de vergadering voor een korte pauze.

Schorsing van 10.58 uur tot 11.11 uur

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Oskam.

De heer **Oskam**: Mijnheer Teuben, wij gaan eens even naar de organisatie van Rentree kijken, dus hoe u te werk ging en hoe de wisselwerking was met de raad van commissarissen. We doen dat ook aan de hand van de financiële risico's. De eerder genoemde projecten in de Rivierenwijk/Amstellaan en de grondaankoop in Schalkhaar laten zien dat er natuurlijk toch risico's aan dit soort projecten zitten en dat je die moet kunnen

beheersen. Bij Rentree was er een aparte organisatievorm, die we niet bij heel veel andere organisaties in de corporatiesector zijn tegengekomen. Er waren veel aparte bv's die onder de paraplu van de woningcorporatie vielen. Hoeveel bv's had u eigenlijk bij Rentree?

De heer **Teuben**: Ik heb ze niet geteld.

De heer **Oskam**: Niet geteld?

De heer **Teuben**: Nee.

De heer **Oskam**: Maar het waren er wel wat.

De heer **Teuben**: Waarom in bv's? Dat heeft alles te maken met wat ik in het eerste deel heb gezegd over onze kerndoelen en wat wij daarmee wilden bereiken. Daaraan hebben wij invulling gegeven, functioneel, maar ook in een juridische structuur. Er is dan een bv die de woningen verhuurt en exploiteert, er is een bv die de maatschappelijke dingen doet en er is een bv die bezig is met vastgoedontwikkeling.

De heer **Oskam**: Het is eigenlijk een beetje een waaromvraag. Waarom doet u dat? Doet u dat om zichtbaar te maken dat de verhuurafdeling goed draait en dat er geld bij moet op de onderhoudsafdeling? Wat zit daarachter?

De heer **Teuben**: Het wordt daardoor absoluut transparant, omdat je duidelijk laat zien welke budgetten je ervoor over hebt, wat er is uitgegeven en wat de resultaten zijn op de verschillende onderdelen. Dat maakt het in mijn ogen heel transparant, ook naar de omgeving toe.

De heer **Oskam**: Oké, maar dat is een boekhoudverhaal. Even in de praktijk: u bent de baas en u hebt een aantal bv's die onder Rentree vallen. Direct of indirect geeft u daar leiding aan. Is dat makkelijk als het zo versnipperd is?

De heer **Teuben**: Nogmaals, het is niet versnipperd. In zijn totaliteit is het precies wat een corporatie anders ook is, alleen maken we zichtbaar wat er binnen de verschillende taakgebieden gebeurt. Dat maakt het ook helderder om aan te sturen. Daarmee laat je dus ook zien dat je geen woningen verkoopt om bij wijze van spreken een exploitatietekort op personeelsgebied te dekken.

De heer **Oskam**: U houdt het dus zuiver, zo zegt u, omdat u verschillende schotten hebt. De ene afdeling doet dit en heeft een eigen bv ...

De heer **Teuben**: Ja.

De heer **Oskam**: Laten we even naar anderen kijken, want wat doet het met het personeel? Ik kan me ook voorstellen dat de ene bv niet weet wat de andere bv doet, of in ieder geval niet precies.

De heer **Teuben**: Wij hebben een paar jaar uitgetrokken om dit te realiseren. Dat betekent dat wij alle activiteiten onder de loep hebben genomen, zodat we heel duidelijk hadden wie wat deed. Dat hebben we uit elkaar gehaald, maar we hebben ondertussen ook weer verbindingen gezocht. Duidelijk was dat de een de ander erbij zou trekken daar waar dat functioneel nodig was, in de opdrachtsfeer maar ook in het opdrachtnemerschap.

De heer **Oskam**: Dus praktisch was het wel goed geregeld, zegt u?

De heer **Teuben**: Absoluut, ja.

De heer **Oskam**: Dan ga ik even naar de raad van toezicht, die in plaats van één jaarrekening een stuk of negen, tien jaarrekeningen -- afhankelijk van het aantal bv's -- moet overzien en goedkeuren, alsmede ze in onderlinge samenhang moet beschouwen. Dat lijkt me lastig.

De heer **Teuben**: Is dat zo? Ja, het zou heel goed kunnen.

De heer **Oskam**: Ik vraag het aan u.

De heer **Teuben**: Het lijkt mij niet lastig. Anders moeten ze een jaarrekening van één stichting goedkeuren waar in feite precies hetzelfde gebeurt, maar dan moeten ze het op afdelingsniveau bekijken. Het is volgens mij juist een handvat om goed inzicht te krijgen, ook door de raad van toezicht, in wat er precies binnen een corporatie speelt op alle gebieden.

De heer **Oskam**: Ze hebben er niet bij u over geklaagd? Ze hebben niet gezegd dat het op deze manier onwerkbaar voor ze was?

De heer **Teuben**: Met name achteraf hebben ze daar van alles over geroepen, ja.

De heer **Oskam**: Maar niet in de tijd dat u daar met hen de kar trok?

De heer **Teuben**: Nee. Uiteraard is er wel gekeken hoe de aansturing dan ging en hoe het zat. Dat zijn volgens mij normale vragen die over en weer worden gesteld en beantwoord.

De heer **Oskam**: Nu lijkt het model dat u hanteerde wel erg op het model van Johan Conijn. Misschien bent u wel de bedenker ervan; dat weet ik niet. De heer Conijn is een hoogleraar die veel over de woningcorporaties heeft geschreven en nagedacht. Hij noemt dit het DrieKamerModel. Is dat model van u ook door andere woningcorporaties geadopteerd, omarmd of meegenomen?

De heer **Teuben**: Niet dat ik weet, maar daar deden wij het ook niet voor.

De heer **Oskam**: Nee, u deed het echt voor Rentree; dat snap ik wel.

De heer **Teuben**: Ik deed het echt voor de bewoners, zodat het handelen en acteren van Rentree beter werd.

De heer **Oskam**: U bedenkt uw eigen vragen, want wij hebben het personeel en de raad van toezicht gehad, maar waren de bewoners ook erg enthousiast over dit model?

De heer **Teuben**: Zij hebben daar op zich weinig mee te maken. Zij hebben met mensen te maken. Die mensen waren er.

De heer **Oskam**: Rentree had wel één telefoonnummer?

De heer **Teuben**: Ja. En ze wisten me allemaal te vinden; dat klopt ook.

De heer **Oskam**: Is er uit onverdachte hoek nog kritiek gekomen op dit model?

De heer **Teuben**: Dat weet ik niet. Ongetwijfeld zal iedereen die zich erin verdiept, er wel een mening over hebben. Als ze zich er niet in verdiepen, hebben ze vaak ook wel een mening, dus ...

De heer **Oskam**: Oké. We hebben ook even gekeken naar de bedrijfslasten van Rentree in de periode dat u daar de scepter zwaaide. We hebben de periode van 2005 tot 2008 genomen. We hebben gezien dat de bedrijfslasten toen zijn opgelopen met 135%. We hebben dat vergeleken met corporaties van ongeveer dezelfde grootte. Je kunt dat natuurlijk niet precies doen, maar we kozen corporaties die vergelijkbaar zijn met Rentree. Ook hebben we gekeken naar het landelijke corporatiebeleid. In 2008 gaf Rentree €872 meer uit per verhuureenheid -- per woning moet ik zeggen -- dan corporaties die in dezelfde hoek zitten. Hoe verklaart u dat?

De heer **Teuben**: Zoals ik net zei, hebben we een paar jaar uitgetrokken voor de organisatieontwikkeling. Daartoe hebben we voor 2007 en 2008 2,5 miljoen aan extra budget gereserveerd, dat ook nagenoeg op is gegaan. Dat zijn bewuste keuzes geweest die wij vooraf hebben gemaakt. De raad van toezicht is daarbij betrokken geweest en heeft er ook akkoord op gegeven.

Het klopt dus dat de bedrijfslasten hoger zijn geweest in die periode. Het was ook de verwachting dat dit zou gebeuren.

De heer **Oskam**: Moet ik uit uw woorden opmaken dat ze op termijn wel weer zouden teruglopen?

De heer **Teuben**: Absoluut, want u zou al kunnen zien dat de kasstromen in 2009 een stuk beter waren dan het jaar daarvoor. Uiteraard was dat ook gepland voor de jaren daarop.

De heer **Oskam**: Waar zit die verhoging hem met name in?

De heer **Teuben**: Die zit met name in personeelslasten. We hebben een hele hoop ... Nou ja, "een hele hoop" ... We zijn met het personeel het traject ingegaan. We wilden dat ook doen met het personeel, maar het betekende ook dat er mensen in een mobiliteitstraject kwamen. Dat betekende dat je mensen moest inhuren, want ondertussen bleef de winkel open. Ik benadruk daarbij dat wij in 2008 als enige corporatie in Nederland het KWH-Maatschappijlabel hebben behaald. Dat geeft aan dat de prestaties, ondanks dat er veel gebeurde in de organisatie, meer dan op niveau bleven. Dat kost wel geld; dat is zo.

De heer **Oskam**: Ja. U wordt en werd niet alleen door de parlementaire enquêtecommissie bekeken, maar ook door het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de financiële toezichthouder van het ministerie. Die kijkt of corporaties hun zaken financieel op orde hebben en geeft daar een oordeel over. In 2009 heeft het Centraal Fonds gekeken naar de voorgenomen activiteiten van Rentree -- dan hebben wij het over de dingen die mevrouw Hachchi ook met u besproken heeft en de Amstellaan -- en gezegd dat die eigenlijk niet passen bij jullie financiële positie. Rentree heeft toen een zogenaamd B1-oordeel gekregen. Die term snapt natuurlijk niemand in Nederland, maar dit is eigenlijk een negatief oordeel dat inhoudt dat er de komende jaren wel problemen zullen ontstaan als je op deze manier

doorgaat. Had u dat oordeel van het Centraal Fonds zien aankomen? Was u verrast?

De heer **Teuben**: Ik heb de indruk dat u twee brieven van het Centraal Fonds bij elkaar voegt in deze vraagstelling. In het liquiditeitsoordeel van augustus 2009 wordt juist aangegeven dat het Centraal Fonds van oordeel is dat het B1-oordeel alleen door de macro-economische ontwikkelingen veroorzaakt wordt en dat Rentree zonder die ontwikkelingen prima in staat zou zijn geweest om haar voorgenomen activiteiten uit te voeren. Het andere stuk is volgens mij na mijn vertrek gekomen en daarover heb ik dus niet met het Centraal Fonds van mening kunnen wisselen.

De heer **Oskam**: Maar een B1-oordeel geeft de meeste woningcorporatiedirecteuren geen goed gevoel.

De heer **Teuben**: Het is niet leuk, maar zoals ik net aangaf, kwam dat door de macro-economische ontwikkelingen en niet door ...

De heer **Oskam**: Afgezien daarvan, had Rentree in die tijd voldoende financiële buffers? U begon zelf al over de liquiditeit.

De heer **Teuben**: Dat is perceptie: wat zijn je financiële buffers? Natuurlijk waren wij op zoek naar aanvullende financiering buiten het Waarborgfonds. Wij hadden qua kasstromen niet een heel goede periode achter de rug, zoals ik net heb toegelicht. Sinds 1 januari 2008 had het Waarborgfonds ook 2% normatieve aflossing op de leningenportefeuille ingevoerd als extra eis. Vandaar dat wij op zoek waren naar aanvullende financiering voor onze investeringsopgave, niet voor de dekking van organisatielasten. Voor onze organisatielasten was er voldoende financiële buffer. Sinds het uitbreken van de kredietcrisis heb ik bovendien gezegd -- dat was een oekaze binnen de organisatie -- dat er geen investeringsverplichtingen mochten worden aangegaan als er geen bijpassende financiering was.

De heer **Oskam**: Maar Schalkhaar en Amstellaan speelden dus geen enkele rol, volgens u.

De heer **Teuben**: Schalkhaar was al aangekocht. Dat was daarvoor. Wij konden daar zelfs ook borging op krijgen, heb ik toen begrepen. Wij hebben dit toen niet ondergebracht bij het WSW omdat wij andere financiering zochten. De Amstellaan zat ook in de plannen, maar ook daarvoor zouden wij dus financiering moeten hebben.

De heer **Oskam**: Daar was u ook met het Waarborgfonds over bezig?

De heer **Teuben**: Een van mijn discussies met het Waarborgfonds was: "Jullie geven een faciliteringsvolume voor een paar jaar, maar wij gaan een herstructurering in die tien jaar duurt. Ik wil dan liever op projectbasis afspraken met jullie maken"-- maar dat was iets wat zij al niet meer deden -- "over elk deelproject, zodat wij in ieder geval de financiering met elkaar afgesproken hebben, ook als het vier jaar langer duurt."

De heer **Oskam**: Eigenlijk zoals u ook uw organisatie leidde, gewoon in brokken: dat is het, daar hebben wij het over en zo moet je het bekijken.

De heer **Teuben**: Ja, want ik denk dat niemand erbij gebaat is als je ergens halverwege ophoudt en maar 200 woningen terugzet waar je er 400 hebt gesloopt. Ook het WSW is onderhevig aan invloeden van buitenaf, maar ik denk niet dat je om wat voor reden dan ook kunt zeggen: wacht even, nu verlenen we geen borging meer.

De heer **Oskam**: U noemde al even het faciliteringsvolume. Dat is, makkelijk gezegd, een soort kredietruimte die een corporatie bij het Waarborgfonds heeft. Tot dat bedrag wil het Waarborgfonds wel borgen. Het komt eigenlijk neer op goedkoop lenen. Hebben het Centraal Fonds, dat dit B1-oordeel heeft uitgesproken, en het Waarborgfonds aan Rentree signalen gegeven, behalve dat B1-oordeel, dat de financiële positie toch tricky was? Waar dat

door komt, is even niet belangrijk, maar het gaat er even om of het Waarborgfonds dat signaal heeft gegeven.

De heer **Teuben**: Het Waarborgfonds dus? U had het net over Centraal Fonds en Waarborgfonds. Met het Waarborgfonds waren wij in discussie over andere financiering in de toegelaten instelling. Het Waarborgfonds wil niet én geborgde financiering én andersoortige financiering in de toegelaten instelling. Daar keken ze dus naar en daar hadden ze hun commentaar op. Volgens mij waren wij daarover gewoon met ze in gesprek. Wij wilden lopende die gesprekken toch inzetten op financiering zonder Waarborgfonds voor het aanvullen van onze portefeuille.

De heer **Oskam**: Laten wij het even sec houden. Het Waarborgfonds heeft ons duidelijk uitgelegd dat ze kijken naar de plannen van de woningcorporatie, maar vooral ook of de lening die betaald is, terugbetaald kan worden. De vraag is dan toch of het Waarborgfonds tegen u heeft gezegd: mijnheer Teuben, zoals het nu gaat met de markt en de aankopen en projecten, is het linke soep; dit gaat een keer fout. Hebben ze dat gezegd?

De heer **Teuben**: Nee, dat heb ik niet zo gehoord.

De heer **Oskam**: Wij gaan even door naar de relatie met de raad van toezicht, zoals de raad van commissarissen bij Rentree genoemd wordt. Mijn eerste vraag is eigenlijk ook heel logisch: hoe vindt u dat de raad van toezicht functioneerde in de tijd dat u daar zat?

De heer **Teuben**: Mijn beeld van de raad van toezicht is dat ze kennis en kunde hebben, dus ook wijsheid, dat ze de vergaderingen goed voorbereiden, dat ze dossierkennis hebben en dat ze aanwezig zijn op de vergaderingen. Op verschillende onderdelen heb ik daarin lacunes ervaren. Voor mij is de raad van toezicht dus niet de sparringpartner gebleken die ik mij gewenst had.

De heer **Oskam**: Wat ontbrak eraan? Waar ging het mis? Waar lieten ze het lopen?

De heer **Teuben**: Onder andere op het gebied van dossierkennis, maar ook doordat niet altijd iedereen er was. De voorbereiding van de vergadering was eh ... Er werden bijvoorbeeld op het laatste moment agendapunten toegevoegd. Dan heb ik het nog niet over de individuele voorbereiding van de leden.

De heer **Oskam**: Nu is voorbereiding een beetje een mooie, want daar zit natuurlijk interactie in. Als commissaris krijg je een vergoeding. Daar moet je ook wel wat voor doen. Je moet je verdiepen in de corporatie en in de plannen. Ik denk dat je zelf ook actie moet ondernemen. De andere kant is dat de directeur-bestuurder de spullen op tafel moet leggen, zodat de leden van de raad van toezicht weten wat uw wereld is.

De heer **Teuben**: Dat klopt.

De heer **Oskam**: Hoe ging dat? Ging dat goed?

De heer **Teuben**: In mijn beleving heb ik alles op tafel gelegd wat op tafel gelegd moest worden. Wat ik niet ervaren heb, is dat er behalve de reguliere zaken die uit de wetgeving volgen een toetsingskader was, waarbij de raad van toezicht aangaf welke spullen hij echt nodig had voor zijn toezichthoudende taak. Dat bleef lastig.

De heer **Oskam**: Ook daarin zit natuurlijk een wisselwerking. Ik geloof dat ik u net hoorde zeggen dat u een bestuursmandaat van 15 miljoen had.

De heer **Teuben**: Nee, alleen voor dit stuk, voor alle aankopen, was er 15 miljoen. Maar als dat op was, was het op.

De heer **Oskam**: Wat was uw normale bestuursmandaat?

De heer **Teuben**: De begroting. Wat in de begroting stond, was mijn bestuursmandaat. Als er een vastgoedaankoop zou zijn die niet in de begroting stond, maar boven de 2,5 miljoen kwam, moest ik terug naar de voorzitter van de raad van toezicht.

De heer **Oskam**: Maar dat zijn redelijke bedragen waarover je overleg moet plegen.

De heer **Teuben**: Ja, dat vind ik wel. Ook die 2,5 miljoen had er wat mij betreft wel uit gemogen, maar die stond al vast voordat ik bestuurder werd.

De heer **Oskam**: En qua kwaliteiten? Hadden de mensen de kwaliteiten, behalve dat zij gestudeerd hadden?

De heer **Teuben**: Ik begon met kennis en kunde. Ik denk dat die zeker voorhanden waren, maar dat het juist op andere punten niet altijd was wat het zou moeten zijn, of in ieder geval niet wat ik gewenst achtte.

De heer **Oskam**: In 2008 zijn er wat mutaties. Dan komen de heren Kemperman en Van Herwaarden in de raad van toezicht. Leverde dat nog verschillen op in hoe u over de raad van toezicht dacht en met de raad van toezicht omging?

De heer **Teuben**: Voor alle duidelijkheid, ik had het net met name over deze laatste samenstelling, vanaf 1 januari 2008.

De heer **Oskam**: Voor die tijd was het ...?

De heer **Teuben**: Voor die tijd zijn er een paar uit de raad gegaan. Maar goed, de verwachting was dat het kwalitatief elke keer beter zou zijn.

De heer **Oskam**: Dat was het streven.

De heer **Teuben**: Ja.

De heer **Oskam**: Goed. U hebt al uitgelegd dat in 2008 toch geen echte verbetering optrad. Wij hebben de verslagen van de raad van toezicht erop nagekeken en wij zien dat in die periode kritische vragen zijn gesteld over de risicobeheersing. Dat is natuurlijk logisch, want wij hebben het daarover zojuist ook al gehad; dit waren ook onze vragen. Heeft het feit dat die mensen vragen gingen stellen, nog iets met uw beleid gedaan? Deed dat u besluiten om het risicomanagement anders aan te pakken?

De heer **Teuben**: Wij waren al druk bezig om onze risico's zo goed mogelijk te managen. Dat probeer je elke keer weer. Uiteraard stelt een raad van toezicht daar ook vragen over. De raad van toezicht moet zich ervan vergewissen dat het goed ingevuld wordt. Daar kijkt ook een accountant naar. Ook het Centraal Fonds maakt daar een inschatting van. De laatste jaren dat ik bij Rentree was, is ook uit het oordeel van het Centraal Fonds gebleken dat het risicomanagement goed op orde was.

De heer **Oskam**: Er was dus geen aanleiding om op dat gebied iets aan het beleid te veranderen?

De heer **Teuben**: Behalve dat je steeds streeft naar een nog betere risicobeheersing. In het beleid is dus niets veranderd, maar in de uitvoering wel, als je het zo wilt zien.

De heer **Oskam**: Daar haalde u behalve de accountant ook externe adviseurs bij?

De heer **Teuben**: Daar hebben wij ook altijd externe adviseurs bij gehaald, ja.

De heer **Oskam**: Wij hadden het net al over de vraag hoe je een goed lid van de raad van toezicht kunt zijn. Er zijn leden van de raad van toezicht die zeggen: wij moeten onszelf actief opstellen. In uw raad van toezicht was een auditcommissie die over de financiën ging. Die is zelf met de accountant

gaan praten. Je kunt zeggen: dat is heel goed. Je kunt ook zeggen: dat is heel vervelend. Er zijn natuurlijk wel bestuurders bij die dat niet zo heel leuk vinden. Wat vond deze bestuurder ervan?

De heer **Teuben**: Wanneer zijn ze dan met de accountant gaan praten? Volgens mij wilden ze hem juist niet bij de vergaderingen van de auditcommissie hebben. Ik kan mij dus niet voorstellen dat ze dat gedaan hebben.

De heer **Oskam**: Wij hebben in de stukken gezien dat leden van de raad van toezicht, met name de mensen uit de auditcommissie -- ik noem maar even Kemperman -- zelf met de accountant zijn gaan praten over de begroting.

De heer **Teuben**: Dat staat mij niet bij. Volgens mij niet. Volgens mij heeft hij een e-mail opgesteld met vragen, maar dat is iets anders.

De heer **Oskam**: Wij zullen hier zo even op doorgaan, maar ik kan u zeggen dat er wat konijnen uit de hoge hoed kwamen.

De heer **Teuben**: Maar u vroeg wat ik daarvan vond? Ik heb daar geen enkel probleem mee, want volgens mij is de verhouding zelfs zo dat de raad van toezicht de opdrachtgever van de accountant is. Volgens mij moeten ze dus ook met hem praten. Het verbaasde mij ook dat ze hem niet bij de auditcommissievergadering wilden hebben.

De heer **Oskam**: Weet u waarom ze hem niet bij de vergadering zelf wilden hebben?

De heer **Teuben**: Dat weet ik niet.

De heer **Oskam**: Ik kan mij ook voorstellen dat ze eerst wilden vergaderen en dachten: wij zullen onze vragen en opmerkingen met die accountant bespreken. Maar goed, dat zij dit doen, past dus prima in uw stijl van leidinggeven? Dat moet kunnen?

De heer **Teuben**: Absoluut.

De heer **Oskam**: Oké. Wij gaan even naar december 2008. Dan legt u de begroting voor 2009 ter besluitvorming voor aan de raad van toezicht. Er worden dan vanuit de raad twijfels geuit over de risicobeheersing. De raad zegt ook dat er nog wel wat onzekerheden in de begroting zitten, onder andere ten aanzien van de Rivierenwijk en de tunnel. Er is toen ook gesproken over de aanlegkosten van de Amstellaan. Was dit gesprek met de raad van toezicht voor u een signaal dat het project met de Amstellaan toch linke soep was, dat er wel grote risico's in de begroting zaten?

De heer **Teuben**: Nee. Wat volgens mij aan de orde was, was dat ik vrij snel na het uitbreken van de kredietcrisis heb aangegeven dat het effect kon hebben op onze vastgoedontwikkeling en ook op de Rivierenwijk. Ondertussen zijn wij de begroting gaan maken, maar wij hadden wel degelijk vraagtekens over de bandbreedtes waarbinnen wij moesten gaan denken. Dit was trouwens ook de periode dat ongeveer elke week de CPB-cijfers veranderden, de toekomstverwachtingen van het CPB. De CPB-cijfers waren wel belangrijk als input voor onze begroting en de bepaling van de bedrijfswaarde. De Rivierenwijk hadden wij zelf dus al genoemd en het is terecht dat de raad van toezicht dat heeft overgenomen. Wij hebben toen afgesproken dat wij de begroting zouden voorleggen, dat wij zouden vragen om die goed te keuren en dat wij een evaluatie van die begroting in het eerste kwartaal van 2009 zouden doen. Dat hebben wij ook gedaan. Die is in maart aan de raad van toezicht voorgelegd en alsnog ongewijzigd goedgekeurd.

De heer **Oskam**: Ja. Ik kan u wel verklappen waarom wij dit vragen, want de auditcommissie heeft haar werk goed gedaan en heeft de raad van toezicht gevoed. De auditcommissie heeft gezegd dat de aanlegkosten van de Amstellaan wel heel onzeker waren en dat het bovendien de vraag was hoe het zat met de Europese aanbesteding. Ook daarin zaten heel veel onzekerheden. Die heb je natuurlijk niet zomaar in de hand.

De heer **Teuben**: Volgens mij heb ik dat allemaal niet in de notulen teruggelezen. Dat is andere informatie die u nu verstrekt, maar dat is niet besproken.

De heer **Oskam**: Dat is toen niet besproken? Oké.
Uiteindelijk zegt u samen met de raad van toezicht: we moeten het allemaal toch nog eens beter bekijken en we gaan het accountantskantoor de begroting nog eens even laten doorlichten aan de hand van de parameters. U geeft die opdracht en u levert ook de parameters aan. Wij hebben begrepen dat de parameters in de tussentijd veranderd zijn. De raad van toezicht zegt: wij weten van niks; dat heeft Teuben op eigen houtje gedaan. Is dat zo? En zo ja, waarom is dat dan zo?

De heer **Teuben**: Twee dingen. Ten eerste hebben wij hiervoor niet het accountantskantoor, maar Deloitte Management Support gevraagd. Dat is niet hét accountantskantoor.

De heer **Oskam**: Jullie hadden een ander accountantskantoor?

De heer **Teuben**: Wij hadden PWC als accountant.

De heer **Oskam**: En na uw tijd is het Deloitte geworden.

De heer **Teuben**: En wat aan parameters in de begroting zit, zit ook als parameters in de jaarrekening. Die parameters zijn niet gewijzigd.

De heer **Oskam**: Niet gewijzigd? Oké.

De heer **Teuben**: Ik weet in ieder geval van geen wijziging. Volgens mij zijn ze niet gewijzigd.

De heer **Oskam**: Dat is wel wat wij hebben meegekregen, maar wij zullen de heer Kemperman daarover vanmiddag nog eens nader aan de tand voelen.

De raad van toezicht praatte ook wel met u over de wisselwerking. Wij hebben begrepen dat ze toch wel vonden dat u hen onvoldoende als klankbord gebruikte en dat ze te veel in een controlerende en boekhoudende rol zaten. Voelde u zich door die kritiek aangesproken?

De heer **Teuben**: Die kritiek kwam in maart. Ik heb daar toen niet op gereageerd, behalve dat ik gezegd heb dat ik het op me zou laten inwerken en dat ik erop terug zou komen. Ik heb daar goed over nagedacht en wilde er de volgende vergadering op terugkomen. Dat zou de vergadering in mei zijn, waarin de goedkeuring van de jaarrekening aan de orde was. Bij die vergadering waren echter slechts drie van de vijf leden van de raad van toezicht aanwezig. Ik heb dat dus op dat moment niet gedaan. De volgende vergadering was in juli. Toen heb ik mijn beelden van de raad van toezicht met hen gedeeld, omdat die voor mij verklaarden hoe ik op hen reageerde en ongetwijfeld ook hoe zij weer op mij reageerden. Die beelden hadden te maken met dossierkennis, aanwezigheid tijdens vergaderingen en de andere dingen die ik net genoemd heb.

De heer **Oskam**: Uw ergernissen.

De heer **Teuben**: Ergernissen ... Ja, ook ergernissen, maar ook mijn beelden daarover. Dat zijn mijn beelden. Ongetwijfeld beleefden zij die anders. Mijn uitnodiging was dan ook om daarover te praten in het kader van de context van de toekomst van Rentree. Helaas heeft de raad van toezicht dat vertaald in het besluit om niet meer met mij te praten en afscheid van mij te nemen. Ze zijn dus helaas nooit met mij in gesprek gegaan.

De heer **Oskam**: Is de conclusie juist dat er te weinig gespard werd?

De heer **Teuben**: Dat gaf ik u net aan, ja. Ze zijn niet de sparringpartners gebleken die ik gewenst had.

De heer **Oskam**: Wij hebben het net al even over het B1-oordeel gehad. In het voorjaar van 2009 komt er eerst een voorlopig B1-oordeel. Hebt u dat nieuws met de raad van toezicht besproken?

De heer **Teuben**: Omdat wij in gesprek waren met het Centraal Fonds, heb ik ze uiteindelijk geïnformeerd over het oordeel van augustus. Die brief hebben ze ook.

De heer **Oskam**: U zegt "uiteindelijk". Wat verstaat u daaronder?

De heer **Teuben**: Wij waren ondertussen in gesprek met het Centraal Fonds, omdat het Centraal Fonds naar aanleiding van de kredietcrisis ook zijn beoordelingscriteria aanpaste. Ik zei: jullie doen net alsof wij daarin geen risicomanagement doen, maar voor ons speelt dit ook. Dit ging net zoals het bij wijze van spreken elk jaar gebeurde: eerst ben je in gesprek en uiteindelijk komt er pas een oordeel.

De heer **Oskam**: Proef ik nou goed dat er een voorlopig B1-oordeel komt, maar dat u er nog even op wilt kauwen en een tegencommentaar wilt geven, dus dat u besluit om het pas aan de raad van toezicht te melden als het dadelijk definitief is? Of hebt u het al gedeeld op het moment dat het voorlopige oordeel kwam? U gebruikt de term "uiteindelijk", maar daar kan dus een dag tussen zitten of een paar maanden.

De heer **Teuben**: Op het moment dat dat oordeel er is, is dat ook duidelijk en wordt er ook echt over geïnformeerd. Het andere is "nog werk aan de weg". Wij hadden elk jaar overleg over de vraag waar het oordeel naartoe ging, maar we informeerden pas op het moment dat het er ook echt was. Punt.

De heer **Oskam**: U bent een meester om dat niet concreet te benoemen. Hoeveel tijd zat er nou tussen het moment dat u dat hoorde ... Was dat een kwestie van enkele dagen, enkele maanden ...?

De heer **Teuben**: In augustus is het definitieve oordeel gekomen. Volgens mij heb ik vlak daarvoor nog een gesprek gehad met de accountmanager van het Centraal Fonds.

De heer **Oskam**: Maar in het voorjaar was er al het voorlopige oordeel?

De heer **Teuben**: Nee nee.

De heer **Oskam**: Niet? Wanneer komt het voorlopige oordeel dan?

De heer **Teuben**: Nou, daar gaan wel een paar maanden overheen. Op 1 februari worden de cijfers ingeleverd en eh ...

De heer **Oskam**: Oké. Nou, wij houden erover op.

U had een gesprek met het Waarborgfonds. U zei al: ik was nog in onderhandeling. Informeerde u de raad van toezicht ook over de gesprekken met het Waarborgfonds?

De heer **Teuben**: Ja.

De heer **Oskam**: Achteraf of terwijl u er nog mee bezig was?

De heer **Teuben**: Ook als ik ermee bezig was. Wij hebben in de vergaderingen en buiten de vergaderingen gewoon gezegd dat wij met het Waarborgfonds in gesprek waren.

De heer **Oskam**: Met name Kemperman vertrouwde het op een gegeven moment niet meer en is zelf met het Waarborgfonds gaan bellen. Hij was misschien vijf minuten met het Waarborgfonds in gesprek toen het Waarborgfonds zei: jullie staan op de zwarte lijst. Ik zeg het in eigen woorden, maar in elk geval zaten jullie in het rode mapje en was dat niet best. Hij schrok zich dus wezenloos.

De heer **Teuben**: Ik weet niet wanneer Kemperman met het Waarborgfonds gesproken heeft, maar in mijn beleving is dat geweest nadat zij afscheid van mij genomen hadden, in ieder geval mentaal.

De heer **Oskam**: Dus niet in de tijd dat u vertelde dat u ermee bezig was?

De heer **Teuben**: Nee.

De heer **Oskam**: Oké. Nou, wij zullen dat uitzoeken.

Op 17 september 2009 besluit de raad van toezicht om naast u een tweede bestuurder aan te stellen, de heer Bloembergen. Het zou een soort tweemanschap worden. Dit was al voor de zomer met u besproken, maar u was het daar eigenlijk niet mee eens. Wat was de reden voor de raad van toezicht om dit te doen? Wat hebben zij daarover tegen u gezegd?

De heer **Teuben**: Ik vind het uitermate interessant dat u zegt dat zij op 17 september besloten hebben om de heer Bloembergen naast mij te benoemen. Dat is heel mooi, want volgens mij heb ik op 14 september met de remuneratiecommissie gesproken, dus met de voorzitter en een lid. Dat was ongeveer de eerste keer na 7 juli dat wij met elkaar ergens over praatten. Toen hadden zij eigenlijk besloten om mij te ontslaan, maar vroegen hoe ik aankeek tegen de mogelijkheid om een financieel bestuurder naast mij te benoemen. Dat heb ik even in beraad gehouden, maar de week daarop heb ik gereageerd dat ik daar niet op inging. Als dat de heer Bloembergen had moeten zijn, zoals u nu zegt, is dat wel interessant, omdat de heer Bloembergen financiën absoluut niet in zijn rugzak heeft zitten. Maar ik wist zijn naam niet en heb pas later van hem gehoord.

De heer **Oskam**: Het een hoeft het ander niet uit te sluiten, want de raad van toezicht kwam ook weleens bij elkaar als u er niet bij was. Het kan best zijn dat zij dit later alsnog zo expliciet hebben gemaakt. Wat was nou de echte reden? Wat hebben zij tegen u gezegd? Waarom waren ze niet tevreden over u? Waarom wilden ze u ontslaan of anders iemand naast u zetten?

De heer **Teuben**: Zoals ik zei, wilden ze een financieel bestuurder naast mij benoemen. Ik kan maar één reden bedenken, namelijk dat ik met mijn beelden over de raad van toezicht een paar ego's heel hard geraakt heb. Anders blijf je namelijk wel met elkaar in gesprek en heb je het juist over de dingen waarover het zou moeten gaan, maar dat is niet gebeurd.

De heer **Oskam**: Ik hoor u zeggen: ik kan maar één ding bedenken. Maar u bent ook wel zo slim, eager en ambitieus dat ik mij kan voorstellen dat u in reactie op het bericht dat ze een financiële man naast u gaan benoemen, vraagt: "Hoezo een financiële man naast mij?"

De heer **Teuben**: Ik heb aangegeven dat ik dat in beraad zou nemen. Ik ben daar toen niet verder op ingegaan. Ik heb aangegeven dat ik er niet mee akkoord ging omdat het een uitholling van mijn eigen ...

De heer **Oskam**: Ja, natuurlijk! Ik kan mij voorstellen dat u zich op zo'n opmerking van de raad van toezicht wilt beraden, maar als je je wilt beraden, wil je toch informatie hebben? Dan zeg je toch: "Hoezo een financiële man naast mij? Ik ben Teuben, ik doe het goed, en eh ..." Toch?

De heer **Teuben**: Ze hebben mij niet kunnen aangeven waar de financiële problematiek in zat. Dat hebben ze later in feite ook bevestigd door de heer Bloembergen zonder financiële kennis aan te stellen als interim-bestuurder. Daar zaten dus de problemen niet.

De heer **Oskam**: Er is nog een ander punt dat mogelijk een rol speelde, maar dat hebben wij uit de kranten. In de Stentor stond dat u bent geschorst omdat u de raad van toezicht geweigerd hebt om inzage te geven in de financiële huishouding. Klopt dat? Hebt u dat geweigerd?

De heer **Teuben**: Nee, natuurlijk niet.

De heer **Oskam**: Ja, wij moeten het van u horen en niet uit de krant erin fietsen.

De heer **Teuben**: Dat begrijp ik. Maar goed, het antwoord is dus nee.

De heer **Oskam**: Oké. Op 26 oktober 2009 wordt u door de raad van toezicht geschorst. Wat was de directe aanleiding daarvoor? Dat u niet met een tweede bestuurder wilde samenwerken? Of was het iets anders?

De heer **Teuben**: Volgens mij staat dat niet in de brief waarin het voorgenomen besluit staat. Ze komen daarin terug op een aantal zaken waarop ik toelichting gevraagd had, omdat ik graag wilde weten hoe zij dat zagen. We zijn ongeveer tot halverwege de brief gekomen. Ze hebben mij geen afdoende antwoord kunnen geven op mijn vragen.

De heer **Oskam**: Toen was het klaar?

De heer **Teuben**: Nou, in ieder geval was de emotie aan de andere kant toen vrij hoog.

De heer **Oskam**: Ging u dat gesprek in met het idee dat u er samen uit zou komen?

De heer **Teuben**: Ik heb elke keer aangegeven, ook in dat gesprek, dat ik over deze zaken in gesprek wilde gaan en dat ik ook wat met mediation wilde doen. Dat is categorisch afgewezen.

De heer **Oskam**: Wij gaan straks nog even terugblikken op uw periode bij Rentree; misschien kunnen wij samen nog lessen uit dingen trekken. Maar ik kijk eerst even naar mijn collega Hachchi. Wellicht heeft die nog andere vragen voor u.

Mevrouw **Hachchi**: Allereerst: Rentree is een corporatie met 4.200 woningen, twee holdings en zeven bv's. Mijn collega Oskam heeft vragen gesteld over de constructie van die bv's. Ik hoor u eigenlijk alleen maar aangeven dat die goed werkte. Zag u geen enkel nadeel in die constructie?

De heer **Teuben**: Eh ... nee.

Mevrouw **Hachchi**: Geen enkel nadeel?

De heer **Teuben**: Nee.

Mevrouw **Hachchi**: Oké. Daar wilt u het ook bij houden, begrijp ik?

De heer **Teuben**: Ja.

Mevrouw **Hachchi**: Daarnaast gaf u antwoord op vragen over het Centraal Fonds, de financieel toezichthouder die met een B1-oordeel kwam, het oordeel dat de activiteiten die Rentree wilde gaan ondernemen, niet pasten bij haar financiële positie; ik zeg het even in mijn eigen woorden. Uw antwoord was dat u het B1-oordeel kreeg vanwege de macro-economische ontwikkelingen. Is dat niet te makkelijk?

De heer **Teuben**: Ik heb de tekst van het Centraal Fonds niet opgeschreven, maar dit staat in de laatste alinea van pagina 1 van het continuïteitsoordeel. Daarin wordt aangegeven dat het ons wel degelijk in staat acht om zonder die macro-economische ontwikkelingen de toekomst in te gaan en de projecten te realiseren. Ik kan het dus niet anders uitleggen dan dat het daar wel mee te maken had. Natuurlijk waren wij bezig met ons eigen risicomanagement, temporiseren, kijken welke projecten wel op dat moment konden worden uitgevoerd en welke eventueel wat later zouden moeten, en noem het allemaal maar op. Wij waren daar in dat jaar dus wel degelijk ook mee bezig. Op het moment dat ik bij Rentree vertrok, waren wij daar ook volop mee bezig omdat wij de nieuwe begroting aan het maken waren.

Mevrouw **Hachchi**: U zegt dat het Centraal Fonds in zijn brief zelf ook op de macro-economische ontwikkelingen wijst. In die periode is 8% van de corporaties vanwege macro-economische ontwikkelingen -- de crisis, dus --

in de problemen geraakt. Waarom behoorde u tot die 8% en niet tot die andere 92%?

De heer **Teuben**: Ik denk dat dit komt doordat wij vrij ambitieus waren in onze investeringsdoelstellingen. Onze collega, Woonbedrijf ieder1, was trouwens ook een B1-corporatie. Zij zijn ook zonder verdere hulp weer een A-corporatie geworden, omdat ze ook daarin precies hetzelfde ... Grote investeringsdoelstellingen in Deventer, Deventer vraagt ook wat, ...

Mevrouw **Hachchi**: Laten wij het bij Rentree houden, bij uw eigen corporatie.

De heer **Teuben**: Ja, maar goed, u noemt zelf net 8% van de corporaties.

Mevrouw **Hachchi**: Ja, u behoorde met Rentree tot die 8%. U zegt dat de reden daarvoor is dat uw ambitie erg hoog was.

De heer **Teuben**: In de context van de macro-economische ontwikkelingen, ja.

Mevrouw **Hachchi**: Dus uw ambitie was eigenlijk groter dan wat u als corporatie aan financiële draagkracht had.

De heer **Teuben**: Nee, alleen onze ambitie gezien in de tijd. Als je niet in 2010, maar in 2015 100 woningen ontwikkelt, ziet het er alweer anders uit. Als je besluit om elk jaar 400 woningen te doen -- ik noem maar even een dwarsstraat, want dit is voor Rentree niet realistisch -- kun je zeggen: stel dat wij teruggaan naar 250 of 275 woningen, wat is dan het effect op onze investeringskracht?

Mevrouw **Hachchi**: U krijgt dat B1-oordeel toch niet voor niks? Dat is toch juist omdat de plannen en de ambitie die Rentree heeft, die u als directeur-bestuurder hebt, niet stroken met uw financiële uitgangspositie? Dat is toch simpel gezegd wat er aan de hand is?

De heer **Teuben**: Dat is precies wat ik net zei. Ze hebben lopende de rit de beoordelingscriteria gewijzigd -- en terecht; ik zeg niet dat het onterecht was -- terwijl wij ondertussen in onze ambities ook pas op de plaats maakten, omdat wij geen investeringen wilden doen als er geen financiering was. Je kunt niet het een vergeten en dan alleen naar het ander kijken. Wij deden ook wat. Al die projecten werden opnieuw bekeken.

Mevrouw **Hachchi**: Hoe kijkt u nu naar die ambitie? Als ik u zo beluister, is dit voor u de normale gang van zaken, terwijl je zo'n B1-oordeel niet voor niks krijgt. Is die balans er bij Rentree echt geweest, om de ambitie vast te blijven houden terwijl de financiële positie anders was?

De heer **Teuben**: Ja, dus wij moesten wat langzamer.

Mevrouw **Hachchi**: Gas terugnemen?

De heer **Teuben**: Ja, absoluut. Daar waren wij ook mee bezig.

Mevrouw **Hachchi**: Wat was uw aandeel in het feit dat het gas eigenlijk iets te hard werd ingedrukt?

De heer **Teuben**: Ik denk dat je ambitie moet hebben en intussen moet bekijken wat realistisch is. Je kunt ook geen ambitie hebben en wel kijken wat er op je afkomt, maar bij ons was dat anders. Natuurlijk moet je rekening houden met veranderende omstandigheden en natuurlijk moet je daar wat mee, maar je moet niet alleen maar "reageren op". Wij zijn in principe namelijk de enigen die de omstandigheden kunnen veranderen.

Mevrouw **Hachchi**: Laten wij het even concreet maken. Ik heb hier het verslag van de auditcommissie van 1 december 2008 voor mijn neus. Daarin wordt de begroting voor 2009 besproken en komen ook de Rivierenwijk en de Amstellaan uitgebreid aan bod. Daarin staat letterlijk dat de aanlegkosten van de Amstellaan en de zekerheid of de woningen eromheen gebouwd kunnen worden, toch wel grote risico's zijn. Dat staat dus los van de

kredietcrisis en heeft gewoon te maken met het feit dat je een ambitie hebt, maar dat je nog wel behoorlijk boven op het risico moet zitten.

De heer **Teuben**: Dat klopt. Je moet ook boven op je risicomanagement zitten. Volgens mij heb ik ook niet gezegd dat dat niet zo was.

Mevrouw **Hachchi**: Nee, maar daarom maak ik ook de koppeling met het feit ...

De heer **Teuben**: Maar op dat moment was de kredietcrisis wel uitgebroken.

Mevrouw **Hachchi**: Ja, maar bij Rentree speelt met name ook dat de ambitie om het te doen, er ook echt lag, dat het tijd werd om gas terug te nemen en dat die bewustwording er uiteindelijk is gekomen.

De heer **Teuben**: Die was er. Dat heb ik toen al aangegeven. Ook in de Tweede Kamer zijn daarover vragen gesteld, ongeveer in de lijn van: "Wat haalt Rentree zich in zijn hoofd op plannen te temporiseren? Dat mag niet ten koste gaan van ..."

Mevrouw **Hachchi**: Daar was u het wel mee eens?

De heer **Teuben**: Ik was het niet met die opmerkingen eens, maar wel met het feit dat wij gas terugnamen.

Mevrouw **Hachchi**: Kunt u uitleggen waarom u het niet met die opmerkingen eens was, maar wel met de conclusie dat er gas teruggenomen werd?

De heer **Teuben**: Nee, de opmerking van de Tweede Kamer was in mijn beleving dat er juist geen gas moest worden teruggenomen. Daar was ik het niet mee eens. Volgens mij moet je altijd kijken naar de omgeving en naar je mogelijkheden. Als omgevingsontwikkelingen effect hebben op je mogelijkheden, moet je daarnaar handelen.

De heer **Oskam**: Ik kom nog heel even terug op de parameters en het onderzoek van Deloitte. U zei dat de parameters in de tussentijd niet veranderd zijn. Nu zoeken wij alles na wat u zegt en dus hebben wij het rapport van Deloitte erbij gepakt. Daarin staat: "Bij aanvang van ons onderzoek in februari jl. is door de heren E.J. Nijmeijer en H. Vlasblom van uw organisatie aangegeven dat ten opzichte van de genoemde parameters in de bedrijfsbegroting een update heeft plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met de actuele (markt-)omstandigheden. Deze update van parameters zal worden toegepast in de bijgestelde begroting (...)". Daaruit blijkt dat de parameters wel zijn aangepast of geüpdatet. De vraag is: wie is daar verantwoordelijk voor?

De heer **Teuben**: Dat was ik kwijt, maar de afspraak met de raad van toezicht was dat wij de laatst bekende CPB-cijfers zouden gebruiken. Ik plaats het dus in de context dat de CPB-cijfers gewijzigd zijn en dat die zijn meegenomen in de update.

De heer **Oskam**: Oké. Maar als ik u dit nu voorhoud, zegt u: het is wel veranderd, maar op basis van wat die Nijmeijer en Vlasblom hebben gegeven. Omdat u het zich net niet kon herinneren, is mijn vraag nogmaals: hebt u dat dan wel tegen de raad van toezicht gezegd?

De heer **Teuben**: Dat was op basis van de afspraak die wij met de raad van toezicht gemaakt hadden. Zoals ik net aangaf, veranderden die CPB-cijfers bij wijze van spreken elke week. Daarom hebben wij gezegd: dan hanteren wij ook de laatst bekende. Ik kan mij heel goed voorstellen dat ze in die context zo aangepast zijn. Het moet ook in die context geweest zijn.

De heer **Oskam**: Dus in uw beleving wist de raad van toezicht steeds dat ze geüpdatet waren.

De heer **Teuben**: Ja, dat was de basis van de afspraken die wij onderling gemaakt hadden.

De heer **Oskam**: Oké. Dat wilden wij even weten.

Kort nadat u geschorst was, kreeg Rentree twee aanwijzingen. Nu kunt u zeggen dat dit na uw tijd was, maar natuurlijk had dit ook met de geschiedenis daarvoor te maken. De minister zei twee dingen: Rentree moest haar financiële situatie aanpakken en er moest een herontwikkeling van het plan aan de Amstellaan komen, omdat het anders verkeerd dreigde te gaan. Er kwam ook een externe toezichthouder, Ton Lensen. Rentree maakte de balans op en koos ervoor om u civielrechtelijk aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. Wij hebben het al over uw rol gehad en komen daar zo meteen nog even op terug. Mijn vraag is: verwijt u nog iemand anders iets, bijvoorbeeld het Centraal Fonds of het ministerie? En zo ja, wat?

De heer **Teuben**: Ik was mij er niet van bewust dat ik hier in de verwijtende sfeer bezig was. "Verwijt u anderen ook nog iets?" Nee, dat is niet zo. Ik was volgens mij niet verwijtend bezig. Ik probeerde alleen toe te lichten hoe het allemaal was.

De heer **Oskam**: Nee, het was ook gewoon een nieuwe vraag. U hebt verteld hoe u erin zat en hoe de interactie met de raad van toezicht was. Mijn vraag is als volgt. U wordt aansprakelijk gesteld en ik kan mij zo voorstellen dat u denkt: "Nou, dat is een lekker verhaal! Ik was wel de directeur, maar het ministerie heeft zitten suffen, het Centraal Fonds heeft dit gedaan en het Waarborgfonds dat ..." Ik wil u niks in de mond leggen, maar als u naar anderen kijkt, denkt u dan: die hebben boter op hun hoofd? Of denkt u dat niet?

De heer **Teuben**: Zoals u aangaf, loopt er een procedure. Die beoordeling laat ik graag aan de rechtbank over. Ik heb daar het volste vertrouwen in. Volgens mij spelen al die andere dingen die u net noemde, daarbij niet.

De heer **Oskam**: Dus u hebt verder op dit moment geen verwijten aan het Waarborgfonds, het Centraal Fonds of wie dan ook?

De heer **Teuben**: Nee.

De heer **Oskam**: Oké. Over uw eigen rol hebben wij het al uitvoerig gehad. U bent nu een paar jaar weg bij Rentree en hebt erover na kunnen denken. U zit in een procedure en hebt dus alles met uw advocaten opgeschreven, ook uw eigen verweren. Wat is voor uzelf de belangrijkste les? U was met Rentree heel ambitieus, maar wat hebt u ervan geleerd? En wat kan de sector ervan leren?

De heer **Teuben**: Ik heb hier inderdaad wel een paar jaar over na kunnen denken. Ik noem twee dingen. Ik wil de raad van toezicht als eerste noemen. Die doet aan zelfevaluatie. Ik heb een keer de aanbeveling gedaan dat die begeleid zou moeten worden door een geaccrediteerde derde, die daarover verslag uitbrengt aan het ministerie, de toezichthouder. Ik doe die aanbeveling nu nog een keer. De evaluatie moet uit het "onder ons"-verhaal komen.

Het andere punt is dat in de besluitvorming over bijvoorbeeld investeringsprojecten een hele hoop rationele argumenten en risico's spelen. Die schrijven wij allemaal op, maar ik denk dat het goed zou zijn om ook andere omgevingsfactoren en ontwikkelingen op te schrijven. Dat is misschien heel lastig. Ik bedoel dingen die wel in je hoofd zitten, maar vaak niet op papier gezet worden. Hoe stond de wereld ervoor in 2008, toen wij Schalkhaar kochten? Was er net een nieuw kabinet gekomen? Wat waren de doelstellingen? Zulke dingen schrijf je niet op, maar het lijkt mij goed om ze in de besluitvormingsfase op te schrijven, om de context ook achteraf weer te kunnen duiden.

De heer **Oskam**: Wat in je hoofd zit, moet eigenlijk transparant worden?

De heer **Teuben**: Ja, maar ook in de hoofden van anderen, als dat kan. Wij hebben het niet over die macro-economische ontwikkelingen buiten Deventer, maar die spelen wel degelijk mee. Dat maakt een beoordeling achteraf ook veel transparanter.

De heer **Oskam**: Daarbij speelt natuurlijk een rol dat je al een stuk verder bent als je beter of meer kunt sparren met je raad van toezicht, al was het maar alleen met de voorzitter.

De heer **Teuben**: Dat speelt altijd, denk ik. Dat betekent ook dat je nog meer toetsing krijgt op de vraag hoe deze maatschappij verandert. Dat zou het presteren van een corporatie alleen maar ten goede komen.

De heer **Oskam**: Het begon met mooie plannen en mooie intenties, maar heeft ook wel schade opgeleverd; wat daar ook van zij, want het is allemaal onder de rechter. Mijn laatste vraag aan u is: hebt u ergens spijt van? Zijn er dingen die u echt heel anders had moeten doen of die u gewoon verkeerd hebt ingeschat?

De heer **Teuben**: Ik heb geen spijt over de manier van besluitvorming of de besluitvorming zelf. Wat ik wel heel vervelend vind, is dat dit ook impact heeft gehad op bewoners. Ik heb er zelf last van en de organisatie heeft er last van gehad, maar met name de toon die gezet is vanaf het moment dat ik kon vertrekken, heeft ook impact gehad op bewoners. Dat doet mij heel veel pijn.

De heer **Oskam**: Hebt u er nog weleens met bewoners over gesproken?

De heer **Teuben**: Ik heb nog af en toe contact met mensen, maar niet met veel mensen. In mijn beleving moet je ook afscheid van hen nemen, want zij moeten door met wat er nu zit. Dus ja. Maar goed, ik vind dat dus heel spijtig. Het doet mij verdriet.

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

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Oskam en mevrouw Hachchi.

Mijnheer Teuben, wij naderen het einde van dit openbaar verhoor. In de jaren dat u directeur-bestuurder van Rentree was, wie had het toen echt voor het zeggen binnen die organisatie?

De heer **Teuben**: Ik denk dat de maatschappelijke doelstellingen het echt voor het zeggen hebben. Mijn overtuiging is dat Rentree slechts een middel is om die te bereiken en dat de bestuurder daarin een rol heeft, maar ook dienend is aan die doelen, evenals de raad van toezicht. Ik weet dat dit geen antwoord is op de vraag of nu de raad van toezicht of de bestuurder de baas is en dergelijke, maar ik vind dat de doelstellingen leidend zijn en het eigenlijk voor het zeggen hebben.

De **voorzitter**: Wij hoorden al eerder van de heer Zwarts dat een sterk bestuurder ook een sterke baas verdient. Wij hebben de indruk dat u een sterk bestuurder was, in die zin dat u echt wel de baas was bij Rentree. Daarna bent u ontslagen. Uiteindelijk is er in de boeken van Rentree 67 miljoen euro afgeboekt. Vindt u dat u het dan goed gedaan hebt?

De heer **Teuben**: Ik heb het gedaan binnen de mogelijkheden die ik had. Ik denk dat die 67,4 miljoen een vertekening is, om wat voor reden dan ook. Als wij het hebben over waardering ... Een week geleden hebt u Arnoud Vlak hier gehad. Die heeft het ook gehad over waardering. Bedrijfswaarde heeft alles te maken met beleidsuitgangspunten, en 380 corporaties hebben 380 verschillende sets beleidsuitgangspunten. Dat geeft per definitie onvergelykbare uitkomsten. Wat er afgeboekt is, is met name wegens andere inzichten en ander beleid geweest. Dat is zelfs gedaan met terugwerkende kracht naar het jaar 2008. Ik heb van de vertrokken accountant begrepen dat de AFM dan ook in actie komt om te kijken of hij wel terecht een goedkeurende verklaring heeft afgegeven. Hij heeft mij verteld dat de AFM geconstateerd heeft dat dit terecht was, overigens mede op basis van de kwaliteit van de besluitvormingsdossiers, waaronder Schalkhaar. Dus ja, je kunt op een andere manier naar waardering kijken. Elke organisatie heeft ook het recht om het op die manier te doen. Ik vind het wel heel vervelend dat dit mij aangewreven wordt, want dat is niet terecht. Het zijn andere inzichten en andere keuzes, maar het zijn niet de keuzes die wij in vier, vijf jaar in een consistente gedragslijn gemaakt hebben, ook de raad van toezicht niet die er toen bij zat.

De **voorzitter**: Ik denk dat het zo voldoende is. Dank u, mijnheer Teuben. Ik sluit deze vergadering.

Sluiting: 12.08 uur.