

**Stenografisch verslag van een openbaar verhoor in het kader van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties op 9 juli 2014 in de Enquêtezaal van het Logement te Den Haag.**

Gehoord wordt: de heer Marnix Norder

Aanvang: 9.30 uur

Voorzitter: Van Vliet

Griffier: Esmeijer

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

De **voorzitter**: Mijnheer Norder, welkom bij onze parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Wij onderzoeken het hele stelsel, de opzet en werking van woningcorporaties. Daar vielen ook incidenten voor. Wij onderzoeken of die wel of niet in het stelsel horen. Wij willen weten wat er gebeurde, hoe dat allemaal kon gebeuren en wie ervoor verantwoordelijk zijn.

Vandaag is de laatste dag van de openbare verhoren. Wij doen aan reflectie. We bekijken de impact van de incidenten op het stelsel. De lokale ervaringen horen daar natuurlijk ook bij. In dat verband, mijnheer Norder, bent u opgeroepen als getuige. Dit verhoor zal plaatsvinden onder ede. U koos ervoor om de eed af te leggen dat u de gehele waarheid en niets dan de waarheid zult zeggen. Als u even zou willen gaan staan en mij nadoet met de vingers van uw rechterhand: zo waarlijk helpe mij God almachtig.

De heer **Norder**: Zo waarlijk helpe mij God almachtig.

De **voorzitter**: U staat onder ede. Neemt u plaats. De microfoon staat aan. Die kan de hele tijd aan blijven. Wij gaan beginnen met het openbaar

verhoor. Een paar leden van onze commissie hebben vragen aan u, mijnheer Norder. Daarom geef ik graag het woord aan mijn collega Oskam.

De heer **Oskam**: Goedemorgen, mijnheer Norder. Fijn dat u er bent. U zult zich vast hebben afgevraagd: waarom ik? Dat hebben wij gedaan omdat u wethouder in Den Haag bent geweest op het gebied van stadsontwikkeling, volkshuisvesting en integratie. U hebt ook van nabij het debacle met Vestia meegemaakt. Verder was u vicevoorzitter van de VNG-commissie voor ruimte en wonen namens de vier grote steden. Dus u weet ook wat er grosso modo in de andere grote steden is gebeurd.

U bent voornamelijk de enige wethouder die wij spreken. Wij hebben ook met Staf Depla gesproken, maar die zat hier meer als oud-Kamerlid. Wij willen natuurlijk graag weten hoe het zit met de relatie tussen de gemeenten en de woningcorporaties en met de prestatieafspraken. Wij gaan natuurlijk ook inzoomen op de problematiek bij Vestia. Verder zullen we de achtervangpositie van de gemeenten aan de orde laten komen, omdat de gemeenten daarbij wel enig risico lopen.

Wij beginnen met de afstemming tussen de gemeenten en de woningcorporaties, de prestatieafspraken. Er is afstemming op lokaal niveau. Dat is nodig om de volkshuisvestingsopgave te realiseren. Dat is de laatste jaren van groot belang geweest. Er is heel veel discussie geweest over de vraag of dat nou goed loopt. Wij hebben uit diverse onderzoeken meegekregen dat het in grote gemeenten vaak goed loopt. Den Haag -- dat kunnen wij wel meegeven -- vinden wij ook een grote gemeente. Landelijk is het soms wel moeilijk om tot goede afspraken te komen, in ieder geval om tot goede resultaten te komen.

Wij willen graag van u weten wat naar uw idee de gewenste taken en maatschappelijke opdracht voor de corporaties zijn op lokaal niveau, want u hebt ook een visie daarop.

De heer **Norder**: Ik hoop dat ik met mijn antwoorden op uw vragen een bijdrage kan leveren aan uw onderzoek.

De heer **Oskam**: Ja, wij verwachten daar veel van.

De heer **Norder**: Ik doe mijn best.

Misschien kan ik iets zeggen over wat de situatie was en wat die langzaamaan wordt. Het was als volgt. Een corporatie heeft met name in de kwetsbare wijken, waar de goedkopere woningen staan, de flatgebouwen et cetera, woningen en exploiteert die -- dat is de volkshuisvestelijke taak -- maar organiseert daarnaast ook in het algemeen zaken daaromheen en ziet dat als een verantwoordelijkheid. Dat is bijvoorbeeld leefbaarheid. Een makkelijk voorbeeld daarvan is dat zij een huismeester aanstelt zodat het om en in de flat een beetje netjes blijft. Maar dat kan ook verder gaan, bijvoorbeeld het herinrichten van een speelterreintje, dat soms bij de flat hoort, van de corporatie is, en soms niet. In het verleden ging dat best ver. Zo werd er in feite nationaal tegen aangekeken. Men zag de corporatie als motor van herstructurering en stedelijke vernieuwing. Dat kon zo ver gaan dat er bijvoorbeeld ook afspraken werden gemaakt over het bouwen van een nieuwe school, waarvan je misschien ook zou kunnen zeggen: goh, zou dat niet gewoon met overheidsmiddelen betaald moeten worden? Maar het bouwen van een brede buurtschool en het exploiteren daarvan hoorde regelmatig bij de afspraken.

Kortom, er was een brede opvatting van wat de maatschappelijke opgave van een corporatie zou zijn. Daar is ook heel veel mee bereikt; laat dat ook helder zijn. Daar zijn heel veel goede zaken mee bereikt. Ik denk dat de herstructurering in bijvoorbeeld een wijk als Transvaal zonder een krachtige corporatie als Staedion nooit zo was gebeurd en zo goed was gedaan. Er zijn dus veel dingen bereikt, maar ik zei het al: het is een beetje van toen en van nu. Je kunt je afvragen of die heel brede opgave anno nu nog de kerntaken omschrijft, ook met kredietcrisissen en risico's en alles wat erbij zit. Ikzelf ben daar ook wat in gaan schuiven, zeg ik eerlijk. In het verleden maakte ik met plezier afspraken over een brede buurtschool. Tegenwoordig zou ik dat niet snel meer doen. Dan zou je toch zeggen: ja, dat moet met andere middelen. Dat betekent niet dat een corporatie alleen maar een verhuurmachine is van woningen voor arme mensen. Dat vind ik echt weer veel te smal. Het is "wonen plus", om het zo samen te vatten.

De heer **Oskam**: Het zit er een beetje tussenin.

De heer **Norder**: Het zit er een beetje tussenin. Dan moet je het heel goed hebben over wat wel en wat niet. Dat is in het verleden niet gebeurd. Eigenlijk was het "hoe meer hoe beter", om het even heel simpel te zeggen. En ja, dat is ook echt her en der uit de klauwen gelopen.

De heer **Oskam**: Ja, dat leidde op een gegeven moment ook tot nevenactiviteiten. Daar komen wij straks nog over te praten. Wij hebben hier al heel veel nevenactiviteiten besproken met de diverse getuigen. Wij gaan straks inzoomen op de Haagse situatie. Die is weer nieuw. Ook voor de kijker is het weer leuk om te zien dat een en ander ook in andere gemeenten zo speelt. Wat is er nou uniek en zo belangrijk aan de samenwerking tussen de corporatie en de gemeente? Kunt u ons daarin meenemen? U zat bij die gesprekken met de corporaties. Hoe maak je elkaar sterker? Hoe kom je tot betere resultaten door goed samen te werken?

De heer **Norder**: Bij het corporatiebestel dat we in Nederland hebben, kunnen wij heel veel vragen hebben met enquêtecommissies en allerlei kritische stukken in kranten, maar de bottomline is dat wij als een van de weinige landen in de wereld voor mensen met een laag inkomen kwalitatief heel goede woningen hebben gebouwd de afgelopen 100 jaar. Dat is een soort verdienste die je moet onderstrepen, die niet van een politieke groepering is, maar van de samenleving in de breedte. Onze mensen met kleine inkomens wonen op zichzelf vrij goed. Dat is ...

De heer **Oskam**: Maar dat is een resultaat, hè. Ik ben eigenlijk op zoek naar het antwoord op de vraag hoe de chemie is tussen de corporaties en de gemeentes. Hoe kom je tot een goed samenwerkingsverband?

De heer **Norder**: Ja, ik bouw het in die zin een beetje op.

De heer **Oskam**: Nee, prima. Prima.

De heer **Norder**: Gebaseerd daarop hebben corporaties bezit en voelen ze ook een verantwoordelijkheid voor hun omgeving. Dat is altijd al zo geweest. Het houdt nooit op bij de voordeur. Ze hebben altijd wel zoiets van: onze huurder is meer dan alleen een huurder, hij is ook een mens die goed moet kunnen leven in zijn woonomgeving. Die manier van werken is een grote verdienste waar gemeenten en corporaties samen gebruik van kunnen maken. Zij hebben bezit. Zij hebben er dus ook belang bij dat hun bezit voor de lange termijn waardevast blijft en dat het niet verpaupert en wegrommelt. Dus met een soort goed huismeesterschap, dat breed wordt ingevuld, hebben ze ook een inherente prikkel om het goede te doen. Als gemeente heb je er belang bij dat een wijk de goede kant opgaat. Dan heb je dus in feite al snel een gedeeld belang. Zij hebben in principe meer investeringskapitaal doordat ze dat bezit hebben en met exploitatie weer een kasstroom terugkrijgen. Als je daar als gemeente wat incidentele investeringen bij doet, dan kun je elkaar vaak goed vinden met echt heel goede resultaten. Daar mogen wij in Nederland breed, ook in Den Haag, echt trots op zijn, ondanks alle slechte, negatieve dingen, die ook zijn gebeurd.

De heer **Oskam**: Ja, maar er is ook een hoop goeds bereikt. Waar het gaat om bezit, geld en belangrijke beslissingen, is er sprake van machtsverhoudingen. Hoe zou u de machtsverhouding tussen de gemeente en de corporatie omschrijven? Ik geef als voorbeeld Deventer. Daar hadden wij Rentree. Rentree zei -- ik zeg het even in mijn eigen woorden; het is misschien wat gechargeerd -- "wie betaalt die bepaalt". Zij namen de regie over van de gemeente. Hoe ging dat in Den Haag?

De heer **Norder**: Het was niet zo dat de corporaties de regie overnamen. Wel ben je te veel partners op hetzelfde niveau. Dat vind ik zelf een kwetsbaarheid van de afgelopen jaren. Een gemeente moet onderhandelen met de corporatie. De corporatie moet onderhandelen met de gemeente. Het is niet zo dat de woonvisie die je als gemeente hebt, een kader vormt voor de corporatie. Als de gemeente bijvoorbeeld zegt dat er meer seniorenwoningen moeten komen of dat een bepaalde groep dementiepatiënten beter gehuisvest moet worden en dat wij dat de komende vier jaar gaan doen, dan

kan de gemeente dat in een beleidsnota opschrijven en vaststellen in de gemeenteraad, maar als een corporatie het niet wil, dan gebeurt het niet. In mijn beleving is het uiteindelijk niet goed dat het openbaar bestuur ... Het is niet zo dat in de Kamer wordt besloten over een complex ergens in een gemeente in Nederland. Het openbaar bestuur zou dus op gemeentelijk niveau sturing en richting moeten kunnen geven aan de volkshuisvestelijke taak van een corporatie. Dat is gelukkig wel opgenomen in de nieuwe wetsvoorstellen. Daar hebben wij ook hard voor gepleit vanuit de VNG en de G-4. In mijn beleving is het nog te weinig hard, te weinig kaderstellend, maar het is in ieder geval een stap in de goede richting, want het zou heel goed zijn dat de corporatie moet doen wat de samenleving wil.

De heer **Oskam**: In kleine gemeenten zit vaak maar één corporatie. U had met ten minste zes corporaties te maken. Maakt het dan nog wat uit in die zin dat je je visie misschien kunt spreiden of bij de ene corporatie wel gehoor vindt en bij de andere niet?

De heer **Norder**: Ja, dat maakt zeker uit. Wij hadden er ten minste zes en nog wat kleine daaromheen. Dan is het inderdaad zo dat, als je met de een iets niet voor elkaar krijgt, je dat soms met de ander wel kunt doen. Daartegenover hebben corporaties ook heel vaak bezit in een bepaald gebied. Als er met dat bepaalde gebied iets aan de hand is en je er met de corporatie niet uitkomt, dan heb je wel een fors probleem. Dan kun je namelijk niet zeggen: "De woningen zijn van corporatie A. Weet je wat? Wij doen zaken met corporatie B." Die heeft daar immers niks. Dus die heeft daar geen enkele positie. Een grote gemeente heeft natuurlijk meer organiserend vermogen et cetera. Voor alle 100.000-plusgemeentes zit dat in het algemeen redelijk goed, denk ik een beetje met een VNG-pet op. Voor kleinere gemeenten zal het heel erg afhangen van de vraag of ze toevallig de capaciteit in huis hebben om dat type afspraken te maken.

De heer **Oskam**: Nou zat u er breed in, hè, want u had meerdere corporaties in Den Haag, maar u opereerde ook in de regio Haaglanden.

De heer **Norder**: Ja.

De heer **Oskam**: Neemt u ons eens mee. Proberen corporaties gemeentes weleens tegen elkaar uit te spelen?

De heer **Norder**: Zeker, ja.

De heer **Oskam**: Ja? Kunt u daar voorbeelden van geven?

De heer **Norder**: Ik denk dat wij het in Haaglanden heel goed hebben geregeld met elkaar. Dat komt doordat wij een intensief overleg hadden. De corporaties zelf hadden een organisatie op Haaglandenniveau. Voor de kijkers buiten Haaglanden: Haaglanden is, zeg maar, het gebied groot-Den Haag, met in totaal negen gemeentes rond Den Haag. De corporaties hadden een vrij innig samenwerkingsverband. De gemeentes hebben dat ook. Het is ons gelukt om steeds afspraken te maken over de vraag: hoeveel procent sociale woningbouw wordt waar gebouwd?

Maar ik weet van een collega uit Rotterdam -- ik durf dat ook te zeggen omdat het publiek is -- dat er grote irritatie is geweest over het feit dat er te weinig sociale woningen in de omgeving werden gebouwd en er te veel in de stad Rotterdam moesten worden gerealiseerd. Kortom, het gaat niet altijd goed op bovenlokaal niveau. Van een groot aantal andere regio's weet ik dat er helemaal geen afspraken zijn gemaakt.

De heer **Oskam**: In een grote stad wil je natuurlijk ook een zekere balans hebben tussen sociale woningbouw en andersoortige woningbouw.

De heer **Norder**: Ja, dat, maar ook voor asielzoekers die een status hebben verworven en mogen worden gehuisvest. Natuurlijk moet de stad Den Haag meer doen dan de gemeente Pijnacker, maar het is niet zo dat ze allemaal naar Den Haag moeten en niemand naar Pijnacker. Dat moet je een beetje eerlijk verdelen. Als je daar afspraken over maakt en je daaraan houdt, dan kom je heel ver. Op zich gebeurt dat op diverse plekken in Nederland best aardig, maar lang niet overal succesvol.

De heer **Oskam**: Wij willen u ook de andere kant voorhouden. Zijn er ook gemeentelijke overheden die sociale volkshuisvesting buiten de deur proberen te houden?

De heer **Norder**: Ja, ja, ja.

De heer **Oskam**: Ja? Kunt u daar voorbeelden van geven?

De heer **Norder**: Nou, er worden relatief weinig sociale woningen gebouwd op het moment dat er een college zit waarin het gevoel is: "Wij hebben genoeg sociale woningbouw." Of: "Waarom sociale woningbouw? Wij zijn van de markt. Sociale woningbouw is niet ons ding." Daar zijn inderdaad diverse voorbeelden van in Nederland.

De heer **Oskam**: En in de regio Haaglanden?

De heer **Norder**: Ja, ook wel. Bijvoorbeeld in de gemeente Westland is niet al te veel sociale woningbouw gerealiseerd. Dat moest altijd met veel aandrang en dan ging het met mondjesmaat en aan het einde. Wassenaar en Midden-Delfland zijn ook niet de grootste bouwers van sociale woningen geweest. Er zijn best gemeentes die aan de onderkant van die 30% zijn blijven bungelen, maar overall hebben ze allemaal inzet getoond en zijn er afspraken gemaakt die relatief ook zijn nagekomen. Maar dat geldt dus niet voor alle gemeentes in Nederland, zeker niet.

De heer **Oskam**: We gaan terug naar Den Haag. In 2009 had u gedoe met een aantal corporaties -- ik noem ze even: Staedion, Vestia en Haag Wonen -- over het bouwen van sociale huurwoningen onder de subsidiegrens.

De heer **Norder**: Ja.

De heer **Oskam**: Wat was dat voor een conflict?



De heer **Norder**: Ik ben daar toen mee in de openbaarheid getreden, ik meen in een NRC-artikel, omdat steeds meer corporaties het gevoel kregen: ach, sociale woningbouw ... Dat was overigens niet alleen bij die drie die u noemt. Corporaties gingen zich steeds meer profileren als een marktpartij, waarbij het bouwen van marktwoningen eigenlijk de norm werd en het bouwen van sociale woningen iets wat door de gemeente eventueel extra gefinancierd zou moeten worden als het dan echt zo nodig moest. Het was een beetje de omgekeerde wereld aan het worden.

De heer **Oskam**: Dat strookte niet met uw visie.

De heer **Norder**: Zeker niet, nee. Ik ben altijd van mening geweest dat corporaties ongelooflijk belangrijk zijn voor Nederland en Den Haag -- daar begon ik dit gesprek ook mee -- maar ik denk ook: "Blijf wel je corebusiness doen. Het doel waarvoor je 100 jaar geleden bent ontstaan, is wel om goede woningen te bouwen voor mensen met minder geld, dus blijf daar een beetje bij." Van marktwoningen bouwen om wat geld te verdienen om sociale woningen te bouwen zeg ik: alla. Maar het bouwen van sociale woningen moet niet bijna een soort uitzondering worden. Dat was niet alleen zo bij Haagse corporaties. Het gevoel van "jongens, hier komen wij aan!" was er vrij breed in Nederland. Dat is in die zin het doorgeslagen beeld in Nederland geweest.

De heer **Oskam**: Ik wil nog even terug naar de machtsverhoudingen. Daar hebben wij het net even over gehad. U stond in Den Haag bekend als een krachtige wethouder met een visie. U wilde van alles. De woningcorporaties hadden hun eigen visie en hun eigen belangen. Laten wij even de relatie tussen de gemeente Den Haag en Vestia bekijken, want daar zaten ook een paar kopstukken, zal ik maar zeggen. Hoe ging dat? Kunt u de machtsverhoudingen tussen Vestia en de gemeente eens beeldend maken?

De heer **Norder**: Ik denk dat Vestia daar inderdaad een goed voorbeeld van is. Toen ik in 2004 aantrad, was Vestia een corporatie die bekendstond als een sterke corporatie, die veel voor elkaar kreeg en waar je goed afspraken

mee kon maken. Toen zwaaide de heer Staal daar de scepter. Dat is al die tijd dat ik wethouder was zo gebleven, tot uiteraard zijn aftreden. Vestia stond bekend als een corporatie die het op heel veel punten heel goed deed. Ze wilden graag afspraken maken, je kon er goed afspraken mee maken en afspraken werden ook nagekomen.

Daar kan ik een paar voorbeelden van geven. Als er in een bepaald gebied een stukje sloop-nieuwbouw moest worden gerealiseerd, waarbij de oude, slechte woningen werden gesloopt, en je overeen wilde komen hoeveel sociale woningen en hoeveel marktwoningen er terug zouden komen en hoe je omging met de openbare ruimte, dan had dat financiële componenten in zich. Dat leidde dan tot onderhandelingen. Ik zei dan: Vestia, jullie doen gewoon het hele gebied en jullie leveren het netjes weer op volgens bepaalde kwaliteitscriteria. Zij zeiden dan: dat kost zoveel miljoen. Wij zeiden: nee hoor, wij berekenen het anders en dan kost het veel minder, bovendien moeten jullie veel meer ... Dus dat leidt tot onderhandelingen. Dan kom je ergens op uit. En dat was het prettige van Vestia; als je de handtekening had gezet, dan was het dat ook. Dan gebeurde het ook in de tijd die je had afgesproken, op een hoog kwaliteitsniveau en met alles erbij wat je had afgesproken. En als er iets onverwachts naar voren kwam, kwamen ze nooit terug: ja maar, dit en dat ... Nee, dat zat gewoon in de deal: klaar, wij realiseren het.

De heer **Oskam**: Daar was u tevreden over.

De heer **Norder**: Ja. Het klinkt misschien vreemd met het hele beeld dat over Vestia bestaat, waarbij natuurlijk schandalige zaken zijn gedaan zoals het handelen in derivaten -- laat dat helder zijn -- maar mijn ervaring is dat er in de corporatie op alle niveaus heel goede mensen werkten, van het niveau van locatiedirecteur -- die had altijd veel verstand van zaken, ook als er een keer iemand wegging en er een nieuwe kwam; met hem kon je goed onderhandelen en goede afspraken maken -- tot en met het niveau van huismeester. Over hen kreeg ik van de politie te horen: huismeesters van Vestia staan hun mannetje; als je er een afspraak mee hebt over veiligheid en leefbaarheid, dan komt het goed. Dus op heel veel punten kwam Vestia

naar voren als een goede, sterke corporatie die deed wat zij afsprak en stond voor idealen et cetera. Het was altijd een pittige onderhandelingspartner, dat altijd wel. Het was altijd wel: het kost wat, maar dan heb je ook wat. Zo kun je ertegen aankijken, maar het gebeurt dan ook wel.

De heer **Oskam**: Zo lagen die verhoudingen, hè?

De heer **Norder**: Ja, en het leidde ertoe dat er in Den Haag een soort continue productie van ongeveer 400 woningen per jaar was. Daarmee was Vestia in Den Haag de grootste bouwer van sociale woningen en marktwoningen. Het is ook heel belangrijk in een groeiende stad dat er voldoende goede woningen bij worden gebouwd. Dat is altijd goed gegaan.

De heer **Oskam**: Oké. Ik ga even naar de taak van de gemeente. Jullie hebben een socialevolkshuisvestingsopgave. Dan heb je die corporaties gewoon heel hard nodig. Wat gebeurt er nou als de corporaties niet willen? Welke instrumenten heeft een gemeente om ervoor te zorgen dat de corporaties toch meegaan in de opgave van de gemeente?

De heer **Norder**: Dan kom je weer op "was" en "wordt". Dat was ...

De heer **Oskam**: Dat mag allebei, hoor.

De heer **Norder**: Dat was heel matig geregeld. Eigenlijk was het niet geregeld, want natuurlijk kon je wel naar een minister gaan. Dat is ook weleens gedaan. Ik noemde het voorbeeld van Rotterdam, waarbij een interventie van de minister is gevraagd. Dat kwam eigenlijk niet veel voor, want dan wist je in ieder geval één ding: dan had je de relatie duurzaam verstoord voor de komende jaren en dan was het helemaal kwaad kersen eten. Als je geen gezagsverhouding hebt, ben je echt aan elkaar gekoppeld. Als je je met elkaar brouilleert, dan ben je een aardig eind van huis. Dus het is uiteindelijk niet handig om dat te laten gebeuren. Dus je doet er allebei -- de corporaties maar de gemeente helemaal -- alles aan om ervoor te zorgen

dat je uiteindelijk toch tot iets komt in plaats van zaken te laten escaleren, in de zin van op een hoger echelon vragen om interventie.

De commissie van oud-minister Dekker heeft een rapport geschreven om te adviseren over die verhoudingen. Dat heeft zij gedaan. Een groot aantal punten daaruit is in de nieuwe wetgeving verdisconteerd. Het gaat om punten die wij als VNG, G-4 en gemeente Den Haag allemaal heel belangrijk vonden, namelijk dat er een vorm van mediation komt, een vorm van interceptie van bovenaf, dat je makkelijk op kunt schalen, dat je een procedure hebt die dat regelt, plus dat er een woonvisie moet zijn die kaderstellend is, waarbij ik aan het begin van mijn verhaal heb stilgestaan. Wie ben ik om te zeggen dat het moet? Maar wat mij betreft zou dat goed geregeld moeten zijn. Gemeenten zouden moeten worden gedwongen een woonvisie te hebben, die ze in overleg met alle belanghebbenden tot stand moeten laten komen, maar die moet vervolgens kaderstellend zijn voor alle volkshuisvestelijke partijen.

Dat staat in feite wel in de nieuwe wetgeving, dus dat advies van de commissie-Dekker is vrij goed vertaald. Het ligt volgens mij nu in besluitvormingstrajecten voor in Tweede en Eerste Kamer, dus dat loopt op zich. In die zin is daar wel van geleerd en weet men dat dit niet zo werkt, maar ik zou u graag willen meegeven: hoed u voor allerlei lobby's om het kader dat gemeentes kunnen stellen, weer af te zwakken. Dan kom je namelijk weer terug bij de situatie die je nu hebt, namelijk dat je toch een beetje met de hoed in de hand moet vragen: wilt u alstublieft met ons samen het gemeentelijk beleid vormgeven? Tja, dat werkt niet.

De heer **Oskam**: Goed. Even terug naar de Haagse situatie. Is er weleens een moment geweest dat u iets wilde op volkshuisvestelijk gebied en dat de corporaties niet meewerkten en zeiden "dat doen wij niet"?

De heer **Norder**: O ja, zeker.

De heer **Oskam**: Ja? Kunt u daar ook wat voorbeelden van geven?

De heer **Norder**: Ja, bij de herstructurering wilde ik op een gegeven moment bijvoorbeeld meer sociale woningbouw dan de corporatie wilde bouwen. Zij wilde meer marktoningen bouwen. Ik wilde bijvoorbeeld bepaalde stukken ... Als je 100% sloopt ... Dus 100% van de woningen die je sloopt ... Ik moet iets helderder zijn, anders is het zo jargonachtig. Als je bijvoorbeeld 500 woningen sloopt en als dat allemaal sociale woningen zijn, dan hoef je van mij niet 500 woningen terug te bouwen. Ze waren namelijk vaak heel klein. Het waren heel oude, slechte woningen. Dus bouw dan bijvoorbeeld 300 woningen terug. Dat is al veel ruimer, maar doe dan wel van die 300 woningen de helft sociaal. Dat was soms best een discussie in die zin dat een corporatie zei: nee, 30% sociaal vinden wij het maximum. Tja, dan had je 500 slechte sociale woningen, maar wel 500 sociale woningen. Als je dan 30% neemt, ga je naar 100 sociale woningen terug. Dat vond ik soms echt te weinig. Dat type afspraken maak ik namelijk ook met marktpartijen: 30% sociaal bouwen. Ja, dat ...

De heer **Oskam**: Maar niet met corporaties.

De heer **Norder**: Nee, corporaties moeten meer presteren. Die hebben ook veel meer middelen. Die hebben geen winstoogmerk. Die hebben meer middelen in de zin van geld ... Nou ja, vaak zijn dat subsidies vanuit het verleden, rijkssubsidies, gemeentelijke subsidies, grondwaardesuppletie. Dat is een lagere grondprijs om maar sociaal te kunnen bouwen. Dus er zit heel veel maatschappelijk geld in. Dan mag je ook een maatschappelijke prestatie neerzetten, ja.

De heer **Oskam**: Oké. We gaan even verder, want we hebben nog heel veel vragen. We gaan even de grens opzoeken. Ik noemde net Deventer en Rentreë. Het komt voor dat corporaties activiteiten willen uitvoeren die primair tot het taakgebied behoren van de gemeente of activiteiten die commerciële partijen eigenlijk zouden moeten oppakken, bijvoorbeeld de bouw van een garage of, zoals u net zei, de inrichting van een openbare ruimte. Zijn er in Den Haag voorbeelden van projecten die uitgevoerd zijn

door een woningcorporatie die op de grens liggen van wat het BBSH voorschrijft?

De heer **Norder**: Ja, ik noemde al de bouw van een brede buurtschool. Dat zit een beetje op de grens. Wij zijn daar nooit veel verder in gegaan, ook niet als gemeente. Ik heb zelf ook nooit die aandrang gevoeld. Ik weet dat er gemeentes zijn waar bijvoorbeeld weleens gevraagd is of een publiek zwembad kon worden gefinancierd met corporatiemiddelen. Ik vind dat zelf, toen ook al, over de grens heen gaan van wat een corporatie logischerwijs doet. Van een brede buurtschool kun je nog zeggen dat die niet alleen een onderwijsfunctie heeft. Daar zitten soms ook sportclubs, maatschappelijke organisaties en bewonersorganisaties. Nou ja, goed ... Ik zei daar net iets over. Vijf jaar geleden had ik zoiets van: dat moet niet kunnen. Nu zeg ik: dat moet je eigenlijk niet doen.

De heer **Oskam**: Dat is een stap te ver.

De heer **Norder**: Dat is een stap te ver. Maar als je een blokje neerzet van vijflaags sociale woningen en er zit een commerciële strip in, dus wat winkeltjes onderin, tja, dan bouw je dat wel in één keer. Dan vind ik het ook wel logisch dat dat onderdeel is van dat project. Dat hoef je dan niet weer te splitsen en ingewikkeld ... Zo werkt het niet.

De heer **Oskam**: Dat hoort er dan bij.

De heer **Norder**: Dat hoort er dan bij. Dus dat is een beetje de grens. Is het echt en direct ten faveure van de opgave die een corporatie heeft in de sociale sfeer: doen. Is het daaraan ondergeschikt, dus niet tien sociale woningen en een winkelcentrum daaraan vast ... Dus het moet wel echt ondergeschikt daaraan zijn, tja, dan moet je dat doen. Dan moet je er niet ingewikkeld over doen, want anders komt het project niet van de grond. Dan blijft het slechte stukje stad of dorp zoals het is, want dan investeert een marktpartij ook niet. Zoek het een beetje in die verhouding, hè: het huisje en het schuurtje moeten steeds een beetje bij elkaar blijven.

De heer **Oskam**: Uw eigen taak als wethouder was natuurlijk ook ruimer dan alleen woningen laten bouwen, want u wilde de stad ontwikkelen. U hebt in uw tijd in een aantal projecten geparticipeerd, bijvoorbeeld met de wethouder van sport. Sportcampus Zuiderpark, noem ik even. BINK36. Dat is een bedrijfsverzamelgebouw in de Binkhorst. En het Strijkijzergebouw, het bekende studentenhuysvestingsgebouw, waarin ook heel luxe woningen zitten en een restaurant. Vestia speelde daarin ook een rol. Kunt u eens kort ingaan op die projecten? Laten wij maar even beginnen met de sportcampus.

De heer **Norder**: Ja. In de sportcampus zaten ook studenten-/jongerenwoningen. Dat is zo'n project waarvan ik op dit moment niet meer onmiddellijk zou zeggen dat Vestia dat zou moeten trekken. Toen Vestia in feite onderuitging, hebben de Haagse Hogeschool en de gemeente Den Haag dat naar zich toe getrokken.

De heer **Oskam**: Ja, maar wel last van gehad.

De heer **Norder**: Wel last van gehad, absoluut. Zij waren eigenlijk de projectmanager van het hele project, terwijl een ondergeschikt deel daarvan sociale huisvesting was, studenten-/jongerenwoningen. Daar hoorden ook een aantal maatschappelijke en commerciële functies bij, maar de hoofdmoot was toch Haagse Hogeschool en sportactiviteiten van de gemeente Den Haag. Ik ben er wat in opgeschoven, dus zoals ik er nu tegen aankijk, zou ik het wel logisch hebben gevonden als Vestia daarin zou participeren, maar dan alleen voor dat stukje studenten-/jongerenwoningen en niet voor het geheel.

De heer **Oskam**: Want zij zouden ook participeren in de ondergrondse garage.

De heer **Norder**: Ja, ja, ja.

De heer **Oskam**: Paste dat nog in de denkbeelden van toen? En hoe ziet u dat nu?

De heer **Norder**: In de denkbeelden van toen inderdaad wel. Op zich is een garage geen slechte investering, helemaal niet als die bijvoorbeeld bij woningen hoort. Als je woningen neerzet in een stad, kun je niet allemaal bovengronds parkeren. Dus daar hoort heel vaak een parkeerbak bij. Op zich is dat ook in de toekomst niet gek. Als je 100 woningen neerzet in een flat, in een toren, in iets verticaals, dan horen daar, pak 'm beet, 100 parkeerplekken bij. Dat moet je ergens in dat gebouw doen, dus dan heb je ook die exploitatie. Maar ook hier geldt: als het een exploitatie is waarvan de hoofdmoot de woningen zijn en er een beetje commercieel bij zit, dan vind ik het logisch dat er ook een parkeerbak wordt gebouwd bij die woningen, want dat is daar een onderdeel van.

De heer **Oskam**: Ja, dat is lastig te splitsen.

De heer **Norder**: Wat zegt u?

De heer **Oskam**: Dat is dan lastig te splitsen.

De heer **Norder**: Ja. Dat hoeft ook niet, want qua risico en rendement is het een uitstekende belegging. Ik vind het nu anders wanneer die hoofdmoot niet wonen is. Dat zou steeds de scheidslijn moeten zijn. De corebusiness is wonen voor mensen met minder geld. Als het daar een onderdeel van is of een daaraan nevensgeschikte activiteit, die zich ook verhoudt tot een en ander -- ik zeg maar: maximaal 20% van het hele verhaal -- dan is het logisch om het in de stroom te laten meegaan. Maar is de hoofdmoot iets anders, bijvoorbeeld winkelen, zoals ik aangaf, bijvoorbeeld sporten van de Haagse Hogeschool of de gemeente Den Haag, dan zou het logischer zijn dat Vestia wel participeert maar niet de hoofdaannemer is.

De heer **Oskam**: Oké, dat is duidelijk. Nog even terug naar die garage. Wist u als wethouder welke regels daarvoor gelden, bijvoorbeeld op het



ministerie? Wij zien namelijk dat in soortgelijke gevallen in Zuid-Holland, in Leidschenhof en in nog een paar andere plekken, in Delft de Koepoortgarage, verschillende beslissingen worden genomen, ook door het ministerie, en dat er ook verschillende regels worden toegepast. Was het voor u duidelijk hoe het geregeld was in Nederland?

De heer **Norder**: Nou, ik wil zeker niet pretenderen dat ik alle regels ken die op nationaal niveau gelden.

De heer **Oskam**: Nee. Nee, maar laten wij bijvoorbeeld eens inzoomen op die garage van de campus.

De heer **Norder**: Nee, ik weet niet welke regels daar precies voor gelden. Eh ... U duidt misschien op BBSH-regels of andersoortige regels die eh ... Dat weet ik niet precies. Dat is ook niet de verantwoordelijkheid en de taak van de gemeente. Ik weet niet of wij daar nog op komen, maar ik vind het een essentieel punt dat het toetsen van een lening en van het functioneren van een corporatie bij wetgeving op nationaal niveau is neergelegd. Daar zou het ook moeten liggen en blijven. Als gemeente heb je niets, maar dan ook niets te maken met de governance van een corporatie, maar ook niet met de risico's die exact worden gelopen, want je kent niet alle projecten. De hele borging gaat via het WSW, niet via de gemeente. Dus in die zin is dat ook iets wat elders wordt getoetst. Het is ook de business van een corporatie om ervoor te zorgen dat zij haar leningen rondkrijgt. De vraag of een corporatie het geborgd kreeg van het WSW is af en toe ook onderwerp van gesprek geweest dat wij als gemeente met een corporatie hadden over een concreet project. Als de reactie dan was "ja, dat komt goed", dan was dat verder geregeld.

De heer **Oskam**: We zoeken de grenzen nog iets verder op. We gaan het hebben over de nevenactiviteiten. Die moesten gemeld worden bij het ministerie. Het ministerie bepaalde dan of het wel of niet kon worden toegestaan. Soms leidde dat tot afwijzing. Dus terwijl gemeentes en woningcorporaties al afspraken hadden gemaakt en beide blij waren met die

nevenactiviteit, zei het ministerie toch: het mag niet. Maar soms gebeurde het ook weleens dat het ministerie toestemming verleende aan een woningcorporatie om een nevenactiviteit uit te voeren, terwijl de gemeente dat bijvoorbeeld niet nodig vond. Kent u dat soort voorbeelden in uw Haagse praktijk?

De heer **Norder**: Niet dat ik weet, maar dat kan ook zijn omdat ik niet precies begrijp waar u op duidt. Dus misschien ligt het aan mij, want ik weet niet precies op wat voor soort situaties u duidt.

De heer **Oskam**: We hebben geen concrete voorbeelden uit de Haagse situatie, maar er zijn weleens aanvragen geweest van corporaties bij het Rijk of zij bepaalde nevenactiviteiten mochten uitvoeren waarvan het Rijk zei "dat is prima" en gemeente huppeldepup zei "ik kan het geld beter aan andere dingen besteden". Dat hebt u in Den Haag niet meegemaakt?

De heer **Norder**: Niet dat ik weet. U doelt misschien op zaken zoals zo'n zwembad financieren. Daarvan weet ik dat het ministerie heeft gezegd: dat doen wij niet. Dat is zo'n bekend voorbeeld. Wij hebben dat niet gehad. Dat komt misschien doordat Den Haag ook een keurige gemeente is in dit soort dingen. Wij zochten zelf ook niet heel erg de randen op; de corporaties niet, maar wij als gemeente ook niet.

De heer **Oskam**: Oké. Ik kijk even naar collega Hachchi.

Mevrouw **Hachchi**: Mijnheer Norder, mijn collega Oskam stelde net een vraag over de machtsverhouding tussen gemeente en corporaties. Hij haalde zelf de woorden aan: wie betaalt bepaalt. Komt het nou alleen door het geld dat corporaties hebben dat ze in een andere machtsverhouding tot de gemeentes staan?

De heer **Norder**: Nee, er zit ook iets anders belangrijks bij. Dat is hun grondpositie. Ze hebben natuurlijk gewoon bezit. In Den Haag, waar wij ongeveer 220.000 woningen hebben, hebben de corporaties er zo'n beetje

70.000, 80.000. Ze hebben dus bezit, en als je bezit hebt, woningen dus, dan heb je ook iets te zeggen over die woningen. Het zijn dus de middelen maar ook het bezit.

Mevrouw **Hachchi**: En speelt daarbij ook nog de bestuurder van een corporatie mee, de houding, de verhoudingen, de stijl van ...

De heer **Norder**: Ja. Jazeker. Ja.

Mevrouw **Hachchi**: Dat speelt dus ook mee.

De heer **Norder**: Ja, de ene corporatiedirecteur is geneigd om heel erg te zoeken naar onderhandelsituaties, terwijl de andere corporatiedirecteur meer zoiets heeft van: ik run gewoon mijn eigen tent en als je mij een keer nodig hebt, dan hoor ik het wel. Die houdt zich dus veel meer op afstand.

Mevrouw **Hachchi**: En als het gaat over het herstel van de gezagspositie van de gemeente ... U haalde al het onderzoek aan van Dekker over de mediation, maar ook de woonvisie. Is dat voldoende om de gezagspositie van de gemeente te herstellen?

De heer **Norder**: Ja, dat, plus het WSW. Ik hoop dat wij daar nog over gaan praten. Ik weet niet of dat op dit moment is. Ik kijk even naar de voorzitter.

Mevrouw **Hachchi**: Als u kort kunt toelichten wat u in dit kader bedoelt met het WSW.

De heer **Norder**: Kijk, als gemeente heb je behalve de relatie met corporaties in de onderhandelende of samenwerkende sfeer, ook nog een andere. Dat is de achtervang. Dat betekent dat je de leningen die door het WSW worden verstrekt uiteindelijk borgt. Niet als eerste partij. Dat is het WSW zelf. Niet als tweede partij. Dat is het hele zogenaamde obligo. Dat is in feite een verzekering die corporaties onderling hebben gesloten. Dat is in totaal 3,3 miljard. Dat hebt u vast eerder hier gehoord. Dan kom je als derde lijn bij de

gemeentes. Als de risico's boven 3,7 miljard uitkomen, dan moeten gemeenten borgen. Dat is een heel ingewikkeld systeem. Het Waarborgfonds dat die sociale woningbouw borgt, zorgt ervoor dat je laagrentende leningen kunt hebben. Het is, voor de kijkers, een beetje à la de Nationale Hypotheek Garantie, maar dan voor corporaties. Die kunnen dus goedkoper lenen. Voor die borging moet dus iemand garant staan. Op de achterhand, dus op de derde hand, zijn dat ook gemeentes. In de Vestia-situatie hebben wij gemerkt dat die hele WSW-borgingssituatie wat ons betreft goed onder de loep moet worden genomen, want het is niet altijd duidelijk om welke reden je als schadegemeente, zoals dat heet, wordt aangesproken.

Mevrouw **Hachchi**: Wat betreft de achtervangpositie van de gemeente geeft u in ieder geval aan dat dit ook een manier is om de positie van de gemeente in dezen te versterken.

De heer **Norder**: Nou, dan heb ik me niet goed uitgedrukt. Ik had uw vraag begrepen als "moet er in de toekomst nog iets gebeuren?"

Mevrouw **Hachchi**: Ten behoeve van de positie van de gemeenten, inderdaad.

De heer **Norder**: Ja. Een deel is de beleidsmatige kant, met die woonvisie. Daarover hebben wij het gehad. Het tweede deel is de risicodragende kant van de corporatie-investeringen die je als burger hebt. In die risicodragende kant speelt het WSW een cruciale rol. In de manier waarop dat is gedaan, zijn wat ons betreft toch wel behoorlijk wat "lekkerijmomentjes" naar boven gekomen waarbij wij grote vraagtekens hebben.

Mevrouw **Hachchi**: Mijn collega komt nog terug op het punt van de achtervangpositie.

De heer **Norder**: Ja, daarom vroeg ik dat zonet.

Mevrouw **Hachchi**: Ja, prima. Ik heb nog een andere korte vraag. U zei daarnet in dat u vijf jaar geleden op een andere manier een oordeel zou hebben gegeven over nevenactiviteiten dan nu. Vijf jaar geleden was het natuurlijk geen totaal andere wereld. Zo groot is die periode niet geweest.

De heer **Norder**: Nee, maar er zijn wel wat dingen gebeurd. Een heel belangrijke gebeurtenis is de kredietcrisis. Die heeft ook helder gemaakt dat voor marktpartijen geldt: schoenmaker, blijf bij je leest. Marktpartijen hebben dat buitengewoon ingrijpend ervaren, met veel faillissementen, ontslagen et cetera. Ook voor corporaties is helder geworden dat je echt moet weten waar je mee bezig bent. Op het moment dat de waarde altijd alleen maar stijgt doordat de huizenprijzen alleen maar omhooggaan, kun je vrij makkelijk investeringen doen waarvan je wat minder verstand hebt, maar als die ballon, die zeepbel is doorgeprikt, kom je daarop terug. Blijf wel bij je kernactiviteit, want wat je daarbuiten doet, heeft veel meer risico's in zich en is eigenlijk helemaal niet nodig om het maatschappelijk doel te bereiken waarvoor je bedoeld was.

Mevrouw **Hachchi**: Maar we hebben het hier over de positie van de gemeente en over u als wethouder. U verwijst naar de manier waarop de corporatie in die situatie heeft gezeten, ook met de kredietcrisis, maar de houding van de gemeente is dus anders geworden door de kredietcrisis. Begrijp ik dat goed?

De heer **Norder**: Ja, het is misschien wel goed om daar iets over te vertellen. De kredietcrisis heeft ongelooflijk veel effect gehad, ook voor alle gemeentes en dus ook voor Den Haag. Wij hebben in een paar jaar tijd ruim 200 miljoen euro moeten afboeken. Dat betekent een inkrimping van het apparaat van ongeveer 40%, dus van 1.100 man naar 700 man, met gedwongen ontslagen en alles wat daarbij hoort.

Mevrouw **Hachchi**: Dat is logisch, maar het gaat mij meer om de manier waarop u als wethouder namens de gemeente tegen nevenactiviteiten van corporaties aankijkt. Daar zit een verschil in houding.

De heer **Norder**: Ja, maar de basis is wel dat alle partijen die bezig zijn met het ontwikkelen en beheren van woningen en vastgoed, door de kredietcrisis, die in essentie een vastgoedcrisis was, heel erg met de neus op de feiten zijn gedrukt. Zij hebben opnieuw moeten nadenken over de vraag waartoe zij precies op aarde zijn. De corporatiewoningen die na de kredietcrisis waren gepland en die marktconform zouden moeten worden gerealiseerd, waren bijvoorbeeld vrij moeilijk te verkopen. Dat betekent dat er druk ontstaat op de corporatie en dat daarmee haar sociale taak onder druk komt te staan. Het kan niet zo zijn dat de kernactiviteiten vanwege nevenactiviteiten onder druk komen te staan. Ik zag wel dat dit gebeurde. Corporaties hadden te maken met leegstand en leegstand kost klauwen met geld.

Mevrouw **Hachchi**: Uw punt is helder.

De heer **Norder**: Het is de business van marktpartijen om daarmee om te gaan, maar niet die van corporaties. Corporaties moeten goede woningen aanbieden voor mensen met lage inkomens. Ze hebben die expertise lang niet altijd en gingen daarmee ook lang niet altijd slim om.

Mevrouw **Hachchi**: Ja, helder. Uw punt is helder.

De heer **Norder**: Oké.

De heer **Oskam**: Wij gaan door met de prestatieafspraken. De commissie heeft daarover veel gelezen. We willen nu graag van uw ervaringen profiteren, want je ziet dat de corporaties zich bij volkshuisvestingsproblemen niet zoveel van de gemeentegrenzen aantrekken. Dat is misschien maar goed ook. Voor welke problemen is het nou nodig om extra afspraken te maken over wat er in regionaal verband gebeurt, dus voorbij de gemeentegrenzen? Waar bent u tegen aangelopen, dat u dacht "dat hadden wij goed moeten regelen"?

De heer **Norder**: In ieder geval moet je afspraken maken over zaken als aantallen sociale woningen. Je hebt een opgave van mensen die op regionaal niveau ... U weet hoe dat zit, maar thuis misschien niet iedereen. Je hebt regio's waarbij woningzoekenden geen gemeentegrenzen kennen. Als je als inwoner van Zoetermeer een huis in Den Haag wilt hebben, is je kans op slagen net zo groot als wanneer je als Hagenaar in Zoetermeer gaat zoeken. Het is één regio. In die regio moet je afspraken maken. Hoeveel sociale woningen zijn er en hoeveel sociale woningen hebben we nodig? Je moet bijvoorbeeld ook afspraken maken over ouderenwoningen. Als je aan bepaalde doelgroepen met voorrang toewijst, moet het in Den Haag niet twee keer zo makkelijk als in Zoetermeer zijn om een voorrangsbriefje te krijgen, of andersom. Dat schiet niet op. Dan krijg je allemaal mutaties om die reden. Omdat het één volkshuisvestelijke regio is in het toewijzingsbeleid voor corporatiewoningen, zul je ook op dat niveau afspraken moeten maken. Daarbij is het ook handig en verstandig om van elkaar te leren. Als je het Politiekeurmerk Veilig Wonen succesvol hebt geïntroduceerd, zoals in Den Haag het geval is, is het logisch dat je collega's vraagt of zij dat ook niet kunnen oppakken. Zo werkt dat.

De heer **Oskam**: En andere problemen? Iedereen begrijpt dat je afspraken moet maken over het aantal woningen, maar zijn er nog andere problemen, waaraan wij nu niet denken, waartegen u in de regio bent aangelopen?

De heer **Norder**: Het belangrijkste is dat je afspraken maakt over het aantal woningen en het soort woningen. Ik noemde in het begin van het gesprek al het voorbeeld van een voorziening voor dementerende ouderen; niet elke gemeente moet zo'n voorziening bouwen, maar je moet er wel voldoende van hebben. Daarover moet je het hebben, want dit zijn specifieke groepen. Hetzelfde geldt voor studentenwoningen. Als wij heel veel studentenwoningen bouwen, maar Delft ook, dan krijg je op een gegeven moment ook weer leegstand. Dat schiet niet op. Je moet dus afspraken maken over aantallen en soorten woningen in jaarschijven.

De heer **Oskam**: Er wordt ook heel veel gespeculeerd over de vraag hoe groot een woningcorporatie moet zijn en hoeveel woningen die moet hebben. Als wij het geografisch bekijken, wat is dan de meest optimale begrenzing? Moet het een lokale corporatie zijn? Is een regionale corporatie beter, gelet op de woningmarkt en op wat u net zei over de regio Haaglanden? Of moeten ze landelijk opereren?

De heer **Norder**: Ik heb daar inderdaad diverse keren over gesproken en over nagedacht met mensen. Ook binnen de VNG hebben wij hierover een paar keer gediscussieerd met de betreffende vertegenwoordigers uit alle gemeenten. Wij, en ikzelf dus ook, komen een beetje uit op het beeld dat heel grote corporaties van meer dan 50.000 eenheden die over twintig of dertig gemeentes actief zijn, onstuurbaar zijn. Dan heb je een schaalgrootte die ook niet meer past bij een grote gemeente als Den Haag of een iets kleinere als bijvoorbeeld Arnhem. Dan krijg je een disbalans in de omvang van de organisatie en het aantal gemeenten. Het hoeft voor mij ook niet in één gemeente. Ik heb Staedion al eerder genoemd en zal die corporatie nog een keer als voorbeeld noemen, in dit geval in positieve zin. Staedion is niet alleen in Den Haag actief. Ik denk dat ze ongeveer 30.000 à 35.000 eenheden hebben, zo'n 25.000 in Den Haag en ongeveer 10.000 daarbuiten; een beetje Delft, een beetje Nootdorp ... Dat is prima. Je hoeft niet precies binnen de gemeentegrenzen te blijven. Dat er meerdere gemeentes zijn, is ook uitstekend. Het mag ook wat kleiner dan dit geval, maar met drie, vier, vijf gemeentes, een beetje in een bepaald gebied, blijft het stuurbaar en kun je afspraken maken. Dan pas je ook bij die maatschappelijke opgave en het lokale gezagsniveau. Natuurlijk moet je dan nog wel afspreken hoe je het bovenlokaal doet, maar dat is te doen. Als het echter bovenregionaal of zelfs landelijk wordt, houdt het op. Dan moet je een minister vragen om afspraken te maken met zo'n club. Als lokale overheid ben je daartoe niet meer in staat.

De heer **Oskam**: We kennen in Zuid-Holland de Metropoolregio. Daaronder vallen Den Haag en Rotterdam. Vestia was een grote speler met 90.000 eenheden, onder andere in Den Haag en Rotterdam. Is dat te groot?



De heer **Norder**: Op het moment dat die Metropoolregio zo gaat functioneren ... Overigens hoop ik ook dat de regionale huisvestingsverordening op dat niveau er komt. Dat is steeds een leitmotiv van het bovenlokale, zoals u eerder in mijn beantwoording hebt kunnen merken: neem de regionale huisvestingsverordening als invalshoek en probeer het aanbod daaraan te matchen. Vestia in Rotterdam en Den Haag, nou ja, dat kan, maar Vestia in buitengebieden als Groningen, Friesland en Drenthe, dat moet je echt niet doen. Dat heeft ook helemaal geen relatie meer met de mensen die in Rotterdam en Den Haag op de bestuurlijke stoelen zitten en die afwegingen maken.

De heer **Oskam**: Oké, helder. We hebben het zonet gehad over de samenwerking tussen de gemeenten en de woningcorporaties, maar ik kan mij ook voorstellen dat je als wethouder enige zeggenschap wilt hebben over de corporaties omdat je gewoon dingen wilt bereiken. Zou u als gemeente zeggenschap over corporaties willen hebben waardoor zij verplicht worden om uw opgave uit te voeren?

De heer **Norder**: Ja, ja. Dat probeer ik aan te geven met dat volkshuisvestelijk beleid dat je op lokaal niveau moet vaststellen. Ik vind dat een verantwoord bestuur van welke gemeente dan ook een volkshuisvestingsvisie moet hebben, met aantallen die beschrijven hoeveel woningen van welke soort in welke jaren op welke plaatsen gerealiseerd moeten worden. Die moet je voorleggen aan de partners in de stad. Dat zijn private partijen, maar uiteraard ook corporaties. Je moet je concept goed met hen doorspreken. Op basis daarvan stelt het college een visie vast. Die wordt ook vastgesteld in de raad. Als partijen het daar niet mee eens zijn, kunnen zij in de raad inspreken et cetera of er wat mij betreft een hoorzitting aan wijden, maar uiteindelijk, na alles gehoord te hebben, is het openbaar bestuur aan zet op lokaal niveau. Dat stelt kaders. Als er een beroepsmogelijkheid is bij de minister, is dat goed. Als iets onredelijks wordt geëist, moet dat kunnen worden aangekaart, maar binnen de kaders van de redelijkheid kun je toch verwachten dat het openbaar bestuur lokaal een

beslissing neemt over de woonvisie. Dan is dat het kader en moet het spel daarbinnen gespeeld worden.

De heer **Oskam**: Zou die invloed in de regio Haaglanden dan een gemeentelijk stempel of een regionaal stempel moeten zijn?

De heer **Norder**: Nee, een gemeentelijk stempel, want anders krijg je een soort verlengd lokaal bestuur. Ik vind het belangrijk dat je via het openbaar bestuur, via de democratie, richting geeft aan de inhoud van de opgave in jouw gemeente. Dat is de afgelopen jaren onvoldoende gebeurd. Daaraan heeft het echt ontbroken. Wij zijn er in Den Haag vaak heel goed uit gekomen met de corporaties, maar u noemde al een paar voorbeelden in den lande, van mensen die zoiets hadden van "het wordt helemaal niks met deze gasten". Ik heb zulke voorbeelden ook van collega's gehoord. Dan is het gewoon vier jaar afzien met elkaar terwijl er niks gebeurt. Dat kan niet, want intussen worden die zorgwoningen niet gebouwd of blijven die verpauperde woningen staan en gaat het alleen maar verder achteruit. Dat kan niet. Als openbaar bestuur op lokaal niveau moet je daarover zeggenschap hebben.

De heer **Oskam**: Om uw ideeën concreet in te vullen, hebt u weleens gepleit voor een gemeentecommissaris in de raad van commissarissen van grote corporaties. Kunt u dat nader toelichten?

De heer **Norder**: Ik heb daar inderdaad weleens voor gepleit, ...

De heer **Oskam**: Of wilt u er inmiddels van af?

De heer **Norder**: Ja, ik ben er wel genuanceerder naar gaan kijken. Ik geloof dat ik dit in een interview geopperd heb. Ik zocht naar een instrument om meer invloed te krijgen op corporaties, maar dit instrument is deels gemankeerd omdat je als commissaris bij wet gehouden bent om het goede te doen voor het bedrijf. Je ziet dat de invloed van commissarissen die namens de huurders in een raad zitten, ook maar beperkt is. Niet elk idee dat

je hebt, is het beste ter wereld. Het idee dat ik net schetste en dat nu ook naar wetgeving gaat, namelijk het idee van lokaal kaders kunnen stellen die bindend en maatgevend voor een corporaties zijn, vind ik een veel beter instrument dan het instrument dat ik in het verleden heb gesuggereerd.

De heer **Oskam**: Oké. Voortschrijdend inzicht?

De heer **Norder**: Ja.

De heer **Oskam**: We gaan even naar de achtervangpositie van gemeenten. Die is nog vrij onbekend omdat die niet altijd aan de orde komt, maar u hebt ermee te maken gehad in het geval van Vestia. In hoeverre was de gemeente Den Haag zich van tevoren bewust van het risico dat zij met de achtervangpositie bij Vestia liep?

De heer **Norder**: Daar waren wij ons vrij goed van bewust, in die zin dat wij weten dat wij onderdeel van het WSW zijn -- net als alle gemeentes in Nederland, geloof ik -- en dat het WSW ervoor zorgt dat die leningen worden verstrekt. Zij doen de toetsing om te kijken of de borging aan de orde is voor dat wat geleend wordt, en zo ja, onder welke condities, bij welke banken et cetera. Kortom, het WSW toetst of een lening geborgd kan gaan worden. Daar waren we ons in zijn algemeenheid van bewust. Dat is ook gewoon een raadsbesluit geweest; ik weet niet uit mijn hoofd wanneer dat genomen is, maar het was ergens voor mijn tijd, rond 2001 of 2002 of misschien nog wel in de vorige eeuw. Dit was toen bij alle gemeentes aan de orde. De hele borgingssystematiek is toen als raadsbesluit vastgelegd. Daarmee kreeg het WSW de mogelijkheid om die borging te doen. Daarbij heb je twee smaken. De ene is dat je tegen het WSW zegt: doe de borging maar die nodig is voor de corporaties in mijn gemeente. Die hadden wij. Je hebt ook een variant waarbij je zegt dat er wel elk jaar moet worden gerapporteerd hoeveel is geborgd aan welke corporatie. Die had bijvoorbeeld Rotterdam, evenals een aantal andere gemeenten. Die beide vormen bestaan nog steeds als afspraak van een gemeente met het WSW. Dat is wel bekend, ja.

De heer **Oskam**: In Nederland is het zo geregeld dat het Waarborgfonds de eerste 470 miljoen borgt. Vervolgens moeten de andere corporaties voor 3,3 miljard bijdragen. Als je eenmaal de grens van 3,7 miljard bereikt, zou de gemeente Den Haag flink de klos kunnen zijn.

De heer **Norder**: Ja, "flink de klos" in de zin dat wij borg staan voor een renteloze lening. Dat betekent dat wij een lening moeten geven voor een deel van het bedrag en de rente later niet kunnen verhalen op de corporatie.

De heer **Oskam**: Maar het geld moet wel beschikbaar zijn en het moet wel ...

De heer **Norder**: Exact. Ja. Dat was overigens absoluut niet aan de orde, hè. U noemde terecht dat bedrag van 3,7 miljard, dat eerst door het WSW wordt geborgd en daarna via die obligo op de andere corporaties. Het bedrag dat het WSW voor Vestia geborgd heeft, heeft de 1,6 miljard niet overschreden.

De heer **Oskam**: Wij gaan straks even verder door op Vestia. Omdat iedereen door de derivatenproblematiek overvallen is, zijn wij benieuwd of u als wethouder voldoende inzicht hebt in de risico's. Je wilt iets en dat moet geborgd worden; zo werkt het. Dan besluit je dat je daarvoor garant staat, maar de risico's kunnen enorm zijn als je niet precies weet wat zo'n corporatie zoal doet. Heb je dan als wethouder voldoende inzicht in de risico's die je loopt? U bent door die derivatenproblematiek waarschijnlijk ook overvallen.

De heer **Norder**: Ja, daar zijn we zeker door overvallen. U vroeg mij naar het inzicht in de borging. Ik vond en vind nog steeds dat de hele borging iets is wat het WSW moet doen. Het WSW moet toetsen of aan de criteria wordt voldaan. Het toezicht op corporaties ligt bij het ministerie, bij de minister. Het is bij het Centraal Fonds ondergebracht geweest en deels ook bij het WSW, via onderlinge afspraken tussen die twee. Maar het toezicht op de hele governance, op de financiën en de risico's die per corporatie gelopen worden, inclusief het hele leningenstelsel, ligt niet bij de gemeenten. Dat vind ik ook prima. Een gemeente als Den Haag zal al moeite hebben om te

snappen hoe het allemaal precies zit, maar kleine gemeentes hebben die deskundigheid absoluut niet. Zij moeten die allemaal inhuren. Waarom zou je het toezicht hierop en de weging hiervan dus niet op nationaal niveau organiseren? Dat hebben wij ook gedaan. Het ligt helemaal daar. Wat wij doen en wat een prima houding is, is in feite niet anders dan zeggen dat we aan de lat staan voor de borging, als het maar getoetst is door degene die erover gaat. Niet meer en niet minder.

De heer **Oskam**: Oké. Maar de gemeente Den Haag deed ook aan risicomanagement. Hoe kreeg u inzicht in de risico's? Kreeg u van het ministerie, van het Waarborgfonds of van het Centraal Fonds voldoende informatie? Wie gaf u de informatie over wat er speelde en wat de risico's waren?

De heer **Norder**: Die hadden we niet.

De heer **Oskam**: Niet.

De heer **Norder**: Nee. Je kunt zeggen dat je ook niet zo snel aan de beurt bent op het moment dat ...

De heer **Oskam**: Nee, je staat als derde in de rij, maar evengoed ...

De heer **Norder**: Die 3,7 miljard is niet zo snel aan de orde. Desalniettemin, wij hebben daarin al die jaren geen inzicht gehad. Wij hebben bijvoorbeeld ook geen inzicht gehad in de afweging die door het WSW is gemaakt. Wij dachten dat de regeling was dat geborgd werd dat er woningen werden gebouwd, dus een lening voor het stapelen van stenen waarin mensen wonen, met een huurtje erachter dat de dekking daarvan vormt. Ons beeld was dat dát de borging was. Het feit dat ook derivatenliquiditeitsproblematiek door het WSW werd geborgd, was voor ons wel nieuw. Dat is door ons ook nimmer op die manier geaccordeerd. Het is ook niet aan de orde geweest, maar wij hebben in de overleggen doorlopend gezegd: we zijn nog niet aan die 3,7 miljard toe, maar dat betekent niet dat wij hier zomaar in meegaan,

want het dekken van liquiditeitsproblematiek is geen onderdeel van de privaatrechtelijke afspraak die wij ooit hebben gemaakt.

De heer **Oskam**: Stel nou dat de commissie aanbevelingen op dit gebied wil doen, wie zou de gemeente dan tussentijdse informatie moeten geven over de risico's die zij toch loopt?

De heer **Norder**: Er is een door de VNG in het leven geroepen commissie-Vermeulen geweest. De oud-baas van de Bank Nederlandse Gemeenten, de heer Vermeulen, heeft de VNG een advies gegeven. Daarin staat uitstekend geformuleerd op welke wijze borging in de toekomst moet plaatsvinden. Ik kan daarvan een paar dingen noemen: in elk geval een overzicht waarin staat wat er per corporatie precies wordt geborgd, een overzicht van de risico's die daarbij worden gelopen en uiteindelijk ook een inzicht in de financiële huishouding van een corporatie. Je bent namelijk verantwoordelijk voor die borging. Dat betekent niet dat je sturing hebt op of moet instemmen met het besluit om te borgen, maar je wilt wel weten wat er gebeurt. In het overleg met de minister heb ik dat namens de VNG ook naar voren gebracht als een essentiële voorwaarde om verder te willen met het WSW in de toekomst. Er moeten betere afspraken worden gemaakt over informatievoorziening en er moeten criteria komen op basis waarvan kan worden geborgd. Die beide zaken zijn heel belangrijk, óók die criteria. Wij waren al niet zo voor het financieren van een zwembad, maar wij willen dat ook het WSW geen gekkigheid financiert die niet bij de corebusiness van de corporatie hoort.

De heer **Oskam**: Een gemeente moet weten waar zij aan toe is, lijkt mij. Dank u wel.

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Oskam. Ik schors de vergadering voor vijf minuten.

Schorsing van 10.31 uur tot 10.42 uur.

De **voorzitter**: Zo, dat was een lange vijf minuten, maar we gaan fris door. Het woord is aan collega Bashir.

De heer **Bashir**: Mijnheer Norder, we gaan het hebben over Vestia. In 2011 worden de problemen bij Vestia bekend. Kunt u ons vertellen wanneer u als wethouder van de gemeente Den Haag voor het eerst op de hoogte werd gesteld van de problemen bij Vestia?

De heer **Norder**: Ja, dat is zo'n beetje half september geweest. Toen kwam er een eerste signaal mijn kant op. Uit mijn hoofd gezegd was dat op 19 september. Toen werd gezegd dat Vestia een extra borging vanuit het WSW nodig had; punt.

De heer **Bashir**: Dat was op 19 september, zegt u, door het WSW.

De heer **Norder**: Mijn mensen zijn op 19 september naar een ambtelijk overleg geweest waarvoor zij waren uitgenodigd. Daarin zijn mijn mensen -- ik zeg nog steeds mijn mensen, hoewel het mijn mensen niet meer zijn omdat ik geen wethouder meer ben, maar ik bedoel dus ambtenaren van de gemeente Den Haag -- geïnformeerd over het feit dat er toen een borgstelling nodig was voor een bedrag van 200 miljoen euro. Ik weet niet zo heel veel van de achtergrond, hoewel die misschien toen wel ambtelijk gedeeld is, maar dit was het eerste moment.

De heer **Bashir**: Maar nogmaals, zijn uw ambtenaren door het WSW geïnformeerd of door het ministerie van Binnenlandse Zaken?

De heer **Norder**: Ik zeg uit mijn hoofd: het laatste. Ik weet niet helemaal zeker of dat zo is, maar uit mijn hoofd gezegd is hun gevraagd om op het ministerie te komen. Dat is bij ons om de hoek, 50 meter lopen. Het ministerie en het WSW waren daar samen vertegenwoordigd.

De heer **Bashir**: Dat was op 19 september. U hebt het over een bedrag van 200 miljoen, maar later, op 26 september 2011, krijgt Vestia een

liquiditeitssteun van 1,05 miljard. Op 16 januari 2012 volgt er nog eens een aanvullend bedrag van 550 miljoen. Bent u ook op die beide data of daaraan voorafgaand door het WSW geïnformeerd over die bedragen waarvoor het WSW borg zou staan?

De heer **Norder**: Ja. Dat wil zeggen: eerst ambtelijk. Ambtelijk heeft men mij keurig op de hoogte gehouden. Overigens vind ik ook dat als een ambtenaar iets weet, de bestuurder geacht wordt om dat ook te weten, want anders heb je je interne communicatie niet goed geregeld. Gelukkig was het bij ons ook zo geregeld. Als ambtelijk iets van enig belang speelde, kreeg ik dat te horen. Op zich fronsten wij wel een beetje de wenkbrauwen toen wij hoorden dat Vestia zo'n borging nodig had. Wij hadden dat weleens eerder meegemaakt, bijvoorbeeld bij corporatie Staedion. Het was in die tijd ook niet helemaal ongebruikelijk, want zoals wij voor de pauze al even bespraken, hadden niet alleen gemeentes, maar ook corporaties in het kader van de kredietcrisis heel veel herfinancieringsvraagstukken. Sommige corporaties waren posities aangegaan die? door de verandering van waardering niet op een goede manier uitwerkten, dus herfinancieringsvraagstukken.

De heer **Bashir**: Ja. Ik verzoek u, mijnheer Norder, om uw antwoord toch toe te spitsen op Vestia en ook een beetje meer ... Wij hebben nog best veel vragen aan u.

De heer **Norder**: Oké. Ik zal proberen om het kort te houden.

De heer **Bashir**: U mag ook lange antwoorden geven, hoor, als u zich maar tot de vragen wilt beperken. Uw ambtenaren zijn door het WSW geïnformeerd over de liquiditeitssteun, zei u. Hebt u hierover persoonlijk ook nog contact gehad met ministers of het WSW?

De heer **Norder**: Ja, maar dat was iets later, in januari. Even voor de volgorde, als u mij dat toestaat: eind september was er een melding van 200 miljoen. Een week later is dat opgehoogd naar 1.050 miljoen oftewel 1,05 miljard, het bedrag dat u noemde. Wat ons betreft was dat wel een heel



snelle verhoging. Het is zo'n beetje een vervijfvoudiging van het bedrag. Wij hadden het hier voor de pauze ook al even over: het WSW, het Centraal Fonds en het ministerie hadden het beeld dat daarmee niet alleen het acute vraagstuk, maar ook de vraagstukken op iets langere termijn die zich konden voordoen, op de goede manier geborgd waren. Daarom was dit voor ons dus niet heel vreemd, mede gezien ervaringen met andere corporaties die ook hiervoor hadden gestaan. Ons beeld, dat achteraf niet terecht bleek, was dat dit veel meer te maken had met langetermijnleningen en kredietcrisisituaties dan met derivaten die speculeerden op rentevariaties.

De heer **Bashir**: Dit is interessant, want het ging specifiek om tijdelijke liquiditeitssteun. Het was niet zoals gewoonlijk, waarbij het WSW borg stond voor leningen en u een melding kreeg. U zegt dat u op dat moment nog niet duidelijk was dat het om tijdelijke liquiditeitssteun ging?

De heer **Norder**: Wel dat het tijdelijk was, maar niet dat de bron bijna een soort kansspel met derivatenhandel op hoger niveau was. Ik heb dat later ook casinobeleid genoemd, overigens niet als enige. Wij hadden hier geen idee van. Wij dachten dat het ging over een herfinancieringsvraagstuk als gevolg van de kredietcrisis of wat dan ook. Er werden wel wat wenkbrauwen over gefronst, want zoals ik voor de pauze al schetste, had Vestia haar zaakjes altijd op alle punten uitstekend op orde. Kennelijk had Vestia dit liquiditeitsprobleem niet voorzien in haar financiering en dat was toch een beetje vreemd. Hadden ze dan niet goed opgelet? Dat gevoel hadden wij een beetje.

De heer **Bashir**: Wanneer was u er dan voor het eerst van op de hoogte dat deze bedragen te maken hadden met de zogenaamde margin calls?

De heer **Norder**: Dat was eind december. Eind september heeft het WSW dat bedrag van 1.050 miljoen geborgd en ons daarvan op de hoogte gesteld. Allereerst was het vraagstuk daarmee ins ons beeld ook wel klaar. Er was begeleiding op nationaal niveau die zou leiden tot herfinanciering. Het leek dus opgelost. Ten tweede dachten wij dat het qua volume voldoende moest

zijn, juist omdat het volume was opgehoogd. Wij hebben tot eind december ook niets meer gehoord dat erop wees dat het anders zou zijn. Eind december zijn mijn mensen wederom op het ministerie geroepen. Toen is de melding gekomen dat er margin calls in de derivaten zaten, zodat er niet vrijelijk gehandeld en geïnterfereerd kon worden.

De heer **Bashir**: U zegt: pas in december werd ons duidelijk dat het met de margin calls te maken had. Stel dat u dit eerder had geweten, was u hier dan anders mee omgegaan?

De heer **Norder**: Dat weet ik niet zeker. Het is moeilijk om dat met terugwerkende kracht te zeggen. Op het moment dat ik daarvan melding kreeg -- ik moet even spieken -- was het 22 december. Dat was in feite vlak voor de periode van kerst en oud en nieuw. Uit de melding bleek dat de 1.050 miljoen niet voldoende was. Ook voor de periode daarna, voor 2012, was nog 550 miljoen extra borging voorzien. Dat leidde tot 1,6 miljard. Dit werd gecombineerd met de melding: er zijn verplichtingen aangegaan en er is derivatenhandel die wij niet helemaal kunnen duiden. "Wij" zijn dan het ministerie en het WSW.

De heer **Bashir**: En dat was in januari? Of in december?

De heer **Norder**: Eind december, vlak voor de kerstperiode. De melding was toen in feite dat er tot 1,6 miljard zou moeten worden geborgd. Onze redenering was in die zin simpel: 1,6 miljard ligt ruim onder de 3,7 miljard, terwijl de gemeente pas vanaf dat moment wordt aangesproken; wij hebben geen idee wat er precies aan de hand is, want daar is het ministerie nu mee bezig, maar in de loop van januari of februari zullen wij hierover wel meer duiding krijgen. Dat was zo'n beetje het beeld dat wij daarvan op dat moment hadden.

De heer **Bashir**: En u hebt hierover in het najaar van 2011 zelf, als wethouder, geen contact gehad met het ministerie?

De heer **Norder**: Nee, dat is allemaal via de ambtelijke lijn gelopen.

De heer **Bashir**: Zo'n melding dat er iets aan de hand is met Vestia, komt binnen bij de ambtenaren. Het WSW wil bijvoorbeeld liquiditeitssteun geven en daarvoor wil het de gemeente informeren. Hoe komt zo iets bij de gemeente binnen? Wie komen dit allemaal te weten?

De heer **Norder**: Een vrij beperkte groep: beleidsmakers bij de afdeling Wonen en het financiële deel van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, oftewel de financieel directeur, een paar mensen bij Wonen en de algemeen directeur. Er was dus een groep van een man of vijf die kennis had van de situatie. Wij hebben ons steeds op het standpunt gesteld -- dat vond en vind ik een heel goed standpunt, eigenlijk ook het enige juiste -- dat dit een verantwoordelijkheid op nationaal niveau was waarin wij alleen als burger een rol hadden, niet in de vorm van sturing, toetsing, beleidsmaking of besluitvorming. Wij konden dus ook niet veel anders doen dan dat.

De heer **Bashir**: Dus ongeveer vijf mensen op het stadhuis wisten hiervan. Hebt u dit ook gedeeld binnen het college van burgemeester en wethouders?

De heer **Norder**: Ja, dat heb ik begin januari gedaan. Op 16 januari is er nog een ambtelijk overleg geweest, waarin er wat verdere inkleuring kwam. Op dinsdag 17 januari heb ik het college hierover geïnformeerd. Op 16 januari is ook heel expliciet gezegd dat er voor 2012 550 miljoen extra moest worden geborgd, waarmee je op 1,6 miljard uitkwam. Ik kan het me het moment waarop ik het college heb geïnformeerd, nog goed herinneren. Het was ook informatie in de zin van: "Er is iets aan de hand en er is binnenkort bestuurlijk overleg." De minister had ons uitgenodigd om te komen. "Dan ga ik dus horen wat er exact aan de hand is, maar het gaat in ieder geval over Vestia en het gaat ongeveer over dit bedrag. Wij zijn nog niet aan de beurt, want het zit nog niet op die 3,7 miljard. Het speelt dus nog niet, maar ..."

De heer **Bashir**: Maar was u zich dan wel bewust van de achtervangpositie van de gemeente Den Haag en dus ook van de mogelijke risico's voor de gemeente?

De heer **Norder**: Ja, maar nogmaals, die gaan spelen vanaf 3,7 miljard. Op het moment dat je nog niet halverwege dat bedrag bent, is er in die zin dus geen financieel risico aan de orde. Waarmee ik geen rekening had gehouden -- dat had op dat moment overigens niemand -- is dat Vestia in zekere zin om zou vallen en tot een saneringscorporatie zou worden, met alle effecten van dien. Misschien gaan wij het daar straks nog over hebben.

De heer **Bashir**: Daar komen we inderdaad zo meteen op terug. U zegt dat het mogelijke risico voor de gemeente Den Haag pas bij 3,7 miljard aan de orde was, maar was u zich wel bewust van de grootte van het probleem?

De heer **Norder**: Nee.

De heer **Bashir**: Wist u dat het te maken had met iets meer dan 20 miljard aan derivaten en dus ook met de margin calls die daaruit voortvloeiden?

De heer **Norder**: Nee, geen idee. Wij hadden echt het beeld dat het met het eerste bedrag van 1.050 ... Dat is in die maanden natuurlijk ook voldoende gebleken. Toen daaraan nog eens 550 miljoen werd gekoppeld, was dat voor ons wel echt een reden om hierover te willen praten et cetera, maar als dat het bedrag voor een heel jaar is, is dat denkbaar. Nogmaals, wij gaan daar niet over, want het is niet onze toets.

De heer **Bashir**: Ja, dat hebt u inderdaad zonet gezegd.

De heer **Norder**: Ja. Maar wij hadden geen idee dat wat bij Vestia gebeurde, in feite toch gokken met gemeenschapsgeld is geweest, in mijn eigen woorden. Het was een veredelde manier van gokken die via een soort quitte of dubbel tot zulke magistrale hoogtes is gestegen. Wij hadden daarvan niet het begin van een idee.

De heer **Bashir**: Uw mannen op het stadhuis wisten iets wat bijvoorbeeld de Tweede Kamer niet wist. Was u op het hart gedrukt om dit met niet te veel mensen te delen en het dus geheim te houden?

De heer **Norder**: Ja, zeker. Dat is eigenlijk begonnen in december, vanwege de giftige derivaten, zoals het Rijk die altijd noemde, met margin calls erin. Als het openbaar zou worden, zouden de banken gelijk hun geld mogen opeisen en zou je maximaal de kosten moeten dragen. Dat aspect is hiervoor zeker een argument geweest. Later hebben wij met collega Karakus ook bestuurlijk bij de minister gezeten, eind januari. Zij was voornemens om eerst de Kamer te informeren, wat op zich terecht is, omdat dat het bevoegd gezag voor dit vraagstuk is. Daarover hebben wij het al uitgebreid gehad. Aansluitend, op diezelfde dag of op hetzelfde moment, zouden wij dan onze eigen achterban kunnen informeren, dus de raden. Dat is iets anders gelopen, omdat Het Financieele Dagblad met de berichtgeving naar buiten kwam, naar ik meen op 30 januari. Op dat moment heb ik direct een brief geschreven, en in Rotterdam is hetzelfde gebeurd.

De heer **Bashir**: Op 8 februari hebt u de raad mondeling geïnformeerd en op 14 januari schriftelijk. Stel dat de publicatie in het FD er niet was geweest. Was het dan anders gelopen?

De heer **Norder**: Ja, dan had ik die brief niet maandag maar dinsdag verstuurd. Dan had ik hem in het college gehad. Het is bij ons gebruik dat de wethouder dit soort brieven waar financiële consequenties aan vastzitten via het college vaststelt en dan pas verstuurt. We hadden hem voor die dinsdag op de agenda en hij zou dan zijn verstuurd. Ik heb overigens onmiddellijk het aanbod gedaan om per direct de commissie te informeren en om die dus op diezelfde dag bij elkaar te roepen. In overleg met de commissievoorzitter ... Dat was ook vanwege dat aspect obligo et cetera. We waren dus nog niet aan de beurt, is door de commissievoorzitter ... De commissie heeft daar ook mee ingestemd, zo van: we zien elkaar 8 februari en dat is vroeg genoeg.

De heer **Bashir**: Oké. Maar nogmaals, voor de duidelijkheid: u hebt met de minister overlegd over de wijze waarop de Tweede Kamer en de raad zouden worden geïnformeerd en de afspraak was: eerst de Tweede Kamer en dan de gemeenteraad.

De heer **Norder**: Ja.

De heer **Bashir**: Ja, duidelijk.

De heer **Norder**: Ik zou dat overigens nooit in die volgorde hebben gezegd als er echt een bevoegdheid bij de gemeente lag. Ik had daar dan natuurlijk nooit mee ingestemd. Omdat het toch al om grote bedragen ging en omdat de margin call erop zat, hechtte de minister daar echter zeer aan. Ik begrijp ook goed ik dat zij dan zegt: ja maar, dit is dus een bom; op het moment dat dit op de verkeerde manier in de openbaarheid komt, kan dit ongelooflijke financiële consequenties hebben. Het was dus niet direct onze gemeentelijke verantwoordelijkheid, maar er was sprake van een enorm grote financiële consequentie waar eventueel nog strafrechtelijke gevolgen aan vastzaten. Ja, en ik heb er dus bewust mee ingestemd toen de minister dat verzoek deed van: laat mij eerst en dan jullie.

De heer **Bashir**: Ja. U begint er zelf over. Het valt niet binnen onze onderzoeksoopdracht, maar u hebt de gemeenteraad in de periode van september tot februari niet geïnformeerd hierover. Kunt u daar nog even kort bij stilstaan?

De heer **Norder**: Ja, dat zat een beetje in het verlengde van waarover we zonet spraken. We hebben bij Staedion en ook bij andere corporaties in Nederland en in de regio Haaglanden ... Er zijn wel momenten geweest dat er een herfinanciering plaatsvond die op het niveau van het WSW werd geborgd. Dat was dus een extra borging niet zozeer vanwege woningen die worden gebouwd, maar in feite vanwege herfinanciering in de bedrijfsvoering. In ons beeld paste het in dat straatje. Het was onze overtuiging dat het iets dergelijks was.

Op het moment dat er grote financiële risico's aan verbonden zijn, het niet direct de gemeentelijke verantwoordelijkheid is om daar iets mee te doen, de gemeentelijke financiën niet geraakt worden en het budgetrecht van de raad dus niet aan de orde is, en er een bom tot ontploffing kan komen als het wel op de een of andere manier in de openbaarheid komt, ...En toen de minister dat voorstel deed, en dat wil ik hier toch delen, was het in de gemeenteraad van Den Haag op een aantal momenten voorgekomen dat vertrouwelijke informatie was gelekt en zo in de openbaarheid was gekomen. Die optelsom heeft mij tot deze afweging gebracht. Als ik nu hetzelfde kennisniveau zou hebben als toen, zou ik het op dezelfde manier weer gedaan hebben, als u het mij vraagt.

De heer **Bashir**: Kort samengevat: u hebt een aantal argumenten genoemd, maar ook het bedrag van 3,7 miljard en omdat het garantiebedrag daaronder lag, zag u geen noodzaak om de gemeenteraad te informeren.

De heer **Norder**: Niet op dat moment. Ik wilde eerst beter weten hoe het zat. Ik had in januari een gesprek met de minister. De borging die was voorgesteld, was voor heel 2012 en kwam dan uit op 1,6 miljard. Dat was ruim onder de 3,7 miljard. Het urgentieaspect van "we moeten nu onmiddellijk de raad informeren" was er toen niet. Ja, en aangezien al die andere aspecten speelden die ik zonet schetste, is de afweging geweest om dat wel te willen doen, maar om dat niet op dat moment te doen, maar na overleg met de minister en via het college.

De heer **Bashir**: Ja, duidelijk, mijnheer Norder.

We gaan met u naar het afkopen van de derivatenportefeuille van Vestia. Er lagen meerdere scenario's op tafel. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de derivatenportefeuille af te kopen. Dat is gebeurd in onderhandelingen met de banken. We willen van u weten of het geleidelijk afbouwen van de derivatenportefeuille in uw ogen geen betere optie was geweest dan het in één keer afkopen.

De heer **Norder**: Er waren verschillende opties, waar inderdaad betere bij waren. Minister Spies zat op zich boven op dat hele verhaal om ervoor te zorgen dat het tot een oplossing kwam. Ik heb dat zeer gewaardeerd in haar aanpak. Ik had en heb nog steeds buitengewoon veel vraagtekens bij het afkopen op deze manier. Dat had ook op een andere manier gekund, bijvoorbeeld door het ministerie van Financiën er veel nadrukkelijker bij te betrekken. Op het niveau van het kabinet is toen afgesproken ... Ik heb toen ook een paar keer gevraagd waarom het een ministerieel vraagstuk bleef en geen kabinetsvraagstuk werd. Met een dergelijke opgave en een problematiek van 2 miljard mag je op een gegeven moment ook verwachten dat collega's instappen. In het toenmalige kabinet was die ruimte er niet, of is die ruimte niet geboden. In ieder geval is er duidelijk gekozen voor de lijn: los het binnen de sector op en veel succes ermee. Ik weet niet hoe hard ze daarvoor heeft gestreden in het kabinet, maar ik zou dat heel logisch hebben gevonden, ook in de wetenschap dat er in de treasury van Financiën uiteraard ook veel verschillende producten zitten en dat op dat niveau misschien wel een uitruil of een soort afvloeiing had kunnen plaatsvinden. Kortom, het had dan een veel zachtere landing gekregen en er was minder betaald dan het totale bedrag van 2 miljard, zodat het uiteindelijk niet zo ten koste was gegaan van al die sociale huurwoningen die door die schuld van 2 miljard niet kunnen worden gebouwd. De sector hoest het immers op, hè. Dat gebeurt door Vestia en de andere corporaties samen. Misschien had je een stukje lager kunnen eindigen.

De heer **Bashir**: U kiest hier voor een ander scenario. Hebt u dat ook met de minister besproken?

De heer **Norder**: Zeker.

De heer **Bashir**: Is er naar uw mening voldoende naar u geluisterd?

De heer **Norder**: Nee, helemaal niet. Het is echt een duidelijke keuze geweest van het kabinet, van mevrouw Spies samen met de heer De Jager op Financiën, of het hele kabinet. Ik weet dat niet. Ik was uiteraard niet bij het



kabinetsberaad hierover. Er is echter duidelijk besloten: los het op in je eigen kolom met je eigen middelen; dat is dus in de corporatiesector die zelf maar moet bloeden. Dat was toen ook wel een beetje het politieke gevoel. Ik vond dat doodzonde en ik was daarin niet de enige; velen, waaronder mijn collega Karakus uit Rotterdam, hebben daarop gewezen en gezegd: doe dit anders, dan is het minder begrotelijk.

De heer **Bashir**: Kunt u voor ons wat concreter ingaan op uw eigen alternatief? Wie had dan de rekening betaald? Hoe zit dat?

De heer **Norder**: Nou, nu is het deels het afkopen van een vervelende situatie geweest. Op rijksniveau heb je geen 2 miljard maar ongeveer 200 miljard begrotingsruimte per jaar. Op het moment dat je een aantal van die producten had kunnen laten weglopen in de rijksbegroting en eventuele negatieve consequenties had vertaald richting de corporatie, had je de rekening daar dus wel neergelegd, maar had je er zoveel mogelijk voor gezorgd dat ... Want de rijksoverheid, de Nederlandsche Bank en het ministerie van Financiën zijn echt geen kleine jongens. Die hadden hun positie ten opzichte van de banken absoluut ook kunnen gebruiken om tot een goed onderhandelingsresultaat te komen. Dat is nu heel erg gegaan via de lijn van het vakministerie voor Wonen, en dat is niet het vakministerie van Financiën. Daar zit dus niet de kennis, de knowhow, het netwerk en de power om de banken op een goede manier ...

De heer **Bashir**: U bent zich ook bewust van het feit dat er ook complexe derivaten in de derivatenportefeuille van Vestia zaten ...

De heer **Norder**: Zeker, dus dat er ...

De heer **Bashir**: ... die het ministerie niet heeft.

De heer **Norder**: Eens. Het is dus helder dat er een tekort op zou zitten. Een tekort van 2 miljard was echter te vermijden geweest. Dat is mijn opvatting van buitenaf. En als u mij vraagt: wie ben je nu helemaal? Dan zeg ik: ik was

wethouder van Den Haag en niet meer en niet minder dan dat. Dit is dus geen expert judgement van iemand die groot geworden is in een of andere bank, maar dit is wel het beeld dat ik heb. Het was immers relatief makkelijk onderhandelen voor de partners die zeiden: ja, je wilt dit afkopen en dit is dan de prijs. Het echt onder druk zetten van die bankensector was in mijn beleving veel beter gebeurd indien Financiën de onderhandelingen had gevoerd en ook een aantal producten voor zijn kap had genomen, omdat het die makkelijk had kunnen laten weglopen in het totaal van de ...

De heer **Bashir**: Hebt u eigenlijk bij de minister aangedrongen op een andere verdeling van de kosten, bijvoorbeeld over het aandeel van Vestia of de corporatiesector daarin, of het aandeel van de banken?

De heer **Norder**: Ja, wij wilden dat wij als gemeente Den Haag compensatie kregen voor deze werkwijze, die ervoor zorgde dat de grote corporatie Vestia voor tien jaar eigenlijk met beide handen op de rug gebonden was als saneringscorporatie. Dat was niet het enige; er moesten ook veel woningen worden verkocht om het bedrag van 1,2 tot 1,3 miljard dat Vestia uiteindelijk voor zijn kap moest nemen, te kunnen ophoesten. Wij hadden en hebben daar nog steeds ongelooflijk veel moeite mee. Dat heeft absoluut negatieve consequenties voor Den Haag gehad.

De heer **Bashir**: Maar nogmaals mijn vraag: hebt u de minister verzocht, of er bij haar op aangedrongen dat zij de rekening, bijvoorbeeld het gedeelte daarvan dat bedoeld was voor de corporatiesector en het gedeelte voor Vestia, toch anders moest verdelen?

De heer **Norder**: Ja, zeker. Natuurlijk moest Vestia een stukje betalen, maar het liefst had ik gehad, en dat heb ik ook wel gezegd, dat we het gewoon hadden gedaan als een algemene heffing over alle corporaties in Nederland. Vanuit het Haagse perspectief is dat natuurlijk ook wel een logisch voorstel.

De heer **Bashir**: Wat was de reactie van mevrouw Spies daarop?

De heer **Norder**: Daar nam ze kennis van. Het is niet echt heel ver uitgediept, nee.

De heer **Bashir**: Ik kijk naar de voorzitter, voordat ik met u doorga naar de gevolgen voor de stedelijke ontwikkeling in Den Haag.

De **voorzitter**: Dank, collega Bashir. Even kort, mijnheer Norder. U zei net iets over het informeren van de gemeenteraad. Er was daar al eerder sprake geweest van lekken. Dat hing daar als een soort zwaard van Damocles boven, zo vat ik dat maar op. Heeft het feit dat er sprake was van dubbelmandaten in die zin dat een lid of leden van de gemeenteraad ook lid waren van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, een rol gespeeld in het overleg tussen u en de minister over wie wanneer eerst al dan niet vertrouwelijk geïnformeerd moest worden?

De heer **Norder**: Bij ons niet. De gemeente Den Haag is wat dat betreft natuurlijk een bijzondere gemeente, omdat hier ook heel veel mensen wonen die bijvoorbeeld gewoon werkzaam zijn bij de Tweede Kamer als medewerker of wat dan ook bij fracties of in het algemeen, of op ministeries. Wij zouden dan nooit iets kunnen communiceren. Dat er op die manier sprake was van dubbelmandaten in de raad heeft bij ons niet gespeeld. Veel belangrijker was het punt dat ik daarnet noemde, dus de kans op lekken et cetera. Het ging dus niet zozeer om een mogelijke verbinding richting de Tweede Kamer. Wij gaan wat dat betreft toch wel uit van de professionaliteit van mensen en het scheiden der petten.

De **voorzitter**: Het is in ieder geval niet ter sprake gekomen in het overleg tussen u en de minister.

De heer **Norder**: Nee, nee, en laat ik het zo zeggen: dat is in het college, in de negenenhalf jaar dat ik daar onderdeel van ben geweest, nooit een afweging geweest.

De **voorzitter**: Nog één vraag. Die eerste meldingen over Vestia, waar het afschuwelijk misging, kwamen ergens in september 2011. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kwam met een melding aan de gemeente Den Haag in de ambtelijke lijn, zo zei u net. Kunt u ons wel vertellen wat er toen al over dit hele verhaal is afgesproken dan wel is gezegd over geheimhouding?

De heer **Norder**: In september weet ik het niet zo goed. Ik weet niet of er toen heel erg is aangedrongen op geheimhouding. Dat is toen ook geen afweging geweest. We hebben eerder een corporatie gehad waarbij er een fluctuatie is geweest en er informatie richting de achtervang is geweest vanuit het WSW. Dat hebben we toen ook gezien als een rimpeling in die vijver, die ook weer opgelost wordt door goede begeleiding op nationaal niveau. Klaar. Dat hebben we ook niet meer gecommuniceerd richting de raad. Daar was geen aanleiding voor.

De **voorzitter**: Maar u kunt zich niet meer herinneren of die ambtenaren van de gemeente Den Haag die in het begin werden geïnformeerd, al iets meekregen van: jongens, dit kan niet buiten deze kring, et cetera.

De heer **Norder**: Nee, dat weet ik zo niet, maar dit zijn wel onderwerpen waar je vanzelf vertrouwelijk mee omgaat.

De **voorzitter**: Collega Bashir.

De heer **Bashir**: Mijnheer Norder, Vestia was een belangrijke partner van de gemeente Den Haag bij het realiseren van haar doelen op het gebied van stedelijke ontwikkeling. Kunt u aangeven welke investeringen Vestia heeft laten vervallen in verband met de problemen waar zij nu in zit?

De heer **Norder**: Wij hadden afspraken voor ongeveer 400 woningen per jaar die Vestia zou realiseren. En niet alleen dat; er was ook een sportcampus, dus de Haagse Hogeschool gecombineerd met sportfaciliteiten. Ook was er een grote ontwikkeling van studenteneenheden vlak bij Hollands Spoor. Zo

waren er in totaal 34 projecten verdeeld over 24 locaties, waarbij er bij een heel groot deel per direct de stekker eruit werd getrokken door de situatie met Vestia. Over Vestia is toen het judgement gemaakt: wat in de pijplijn zit en waar contracten achter liggen, dat moet door. We hebben geprobeerd om dingen die bijna in de pijplijn zaten daar nog zo veel mogelijk in te praten, en dat is ook wel redelijk gelukt. In totaal ging het dus om 34 projecten op 24 locaties, die uiteindelijk 24 heel grote problemen zijn geweest voor ons.

De heer **Bashir**: Wat is eigenlijk de omvang van die projecten, uitgedrukt in euro's?

De heer **Norder**: Nou ja, ...

De heer **Bashir**: Exact hoeven wij het niet te weten, maar misschien kunt u een schatting maken.

De heer **Norder**: De sportcampus zit al rond de 80 miljoen. Dat is dan één project. Dat is niet allemaal Vestiageld; zeker niet, want Vestia zat er voor 25 of 30 miljoen in. Het Sigmagebouw is denk ik ook zo rond de 30 of 40 miljoen. Er zaten ook absoluut kleinere projecten bij van een paar ton of een paar miljoen, maar alles bij elkaar gaat het ver over de 100 miljoen, en ik denk richting 200 miljoen, aan investeringsvoornemens die ineens, van de ene dag op de andere, stopten.

De heer **Bashir**: En wat betekent dit voor de gemeente Den Haag als het gaat om stedelijke ontwikkeling?

De heer **Norder**: Het betekent heel veel. Ik zal proberen om een voorbeeld te geven. Den Haag Zuidwest is een naoorlogs gebied met ongeveer 80.000 inwoners en veel flats. Den Haag Zuidwest is een wijk die op zich kwetsbaar is en in de herstructurering zit. Het is ook een van de krachtwijken geweest en is dus een van de 40 wijken in Nederland die echt aandacht behoeven. Kortom: pas op, anders gaat het daar mis. 80.000 inwoners; het is geen kleinigheid. In Den Haag Zuidwest was Vestia de grootste woningeigenaar,

en nog steeds. Vestia was daar in overleg met de gemeente Den Haag en andere corporaties bezig met de herstructurering. Dat betekent sloop van de slechtste woningen en terugbouw van goede woningen in een bepaalde verhouding koop/huur, zodat je nieuwe kwaliteit aan die wijk toevoegt. Dat liep uitstekend. Vanaf ongeveer 2004 tot en met 2010 is dat goed gelopen en ineens -- ploep! -- valt het stil. Dat betekent dat mensen die een koopwoning hebben gekocht, aankijken tegen een braakliggend terrein van iets wat is afgebroken, en tegen dichtgespijkerde ramen van woningen die zouden worden gesloopt maar waarmee niet verder wordt gegaan. Kortom, een wijk die langzaam bezig is ... Even voor de kijkers: die wijk is wel even een stukje groter dan bijvoorbeeld Assen. Maastricht of Delft, een beetje dat type grootte; daar gaat het over. Er zijn steden in Nederland die heel wat kleiner zijn. Zo'n wijk laat je in de prut zitten vanwege een bijna-faillissement, in plaats van de vernieuwing door te zetten die is ingezet en die door iedereen wordt omarmd, zodat het een gewone, leuke, Hollandse, Haagse wijk wordt. Dat hebben wij benoemd als een onacceptabele situatie voor Den Haag. Om te illustreren hoe breed dit leeft in het college: mijn voormalige collega Smit van de VVD zei twee weken geleden bij zijn afscheid dat dit het grootste vraagstuk is dat wij als college het hoofd hebben moeten bieden in de afgelopen jaren. Dat illustreert hoe gezamenlijk dat gevoeld werd. Potverdikkie, dat gaat ons niet gebeuren! Het gaat ons niet gebeuren dat Den Haag door die club, die door dat idiote financiële management aan de rand van de afgrond staat, stilstaat en in de prut gaat. Dat gaat niet gebeuren.

De heer **Bashir**: Hoe hebt u dat uiteindelijk opgelost?

De heer **Norder**: Dat was voor ons ook een beetje zoeken. Eerst hebben we met andere corporaties een propositie gedaan richting de minister. Dat was in het jaar 2012, dus vlak voor de bankendeal van 2 miljard. Op 31 mei hebben we een voorstel gedaan aan de minister: laat ons er, als Vestia dreigt om te vallen in wat voor vorm dan ook, met de Haagse corporaties en de gemeente Den Haag voor zorgen dat onze stad in ieder geval verder kan. Daar wilden wij garant voor staan in een bepaalde vorm. Dat heeft tot een

onderhandeling geleid, en uiteindelijk hebben we in september een oplossing gevonden met elkaar. Dat gebeurde in goed overleg met het nieuwe bewind van Vestia, dus Jacques Thielen en Gerard Erents, die uitstekend werk hebben verricht in het puinruimen. Met die club hebben we een deal kunnen maken over een WOM, een wijkontwikkelingsmaatschappij. Vestia levert daarbij, simpel gezegd, de woningen en de gemeente doet er geld in. Met die woningen en dat geld gaan we door met de sloop/nieuwbouw die nodig is voor de wijk. We gaan dus verder. Het tempo ligt lager, maar we gaan verder en we laten niet gebeuren wat ik zonet zei.

De heer **Bashir**: De Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest BV, daar hebt u het over.

De heer **Norder**: Ja.

De heer **Bashir**: Welk bedrag is daarvoor door de gemeente Den Haag vrijgemaakt?

De heer **Norder**: Maximaal 80 miljoen euro in de komende tien jaar. We gaan ervan uit dat we dat weer terugverdienen, maar we lopen het risico dat dit misschien voor een deel niet zo is. Dat besluit hebben we met open ogen en bewust genomen, omdat we het gewoon onacceptabel vinden dat het stil gaat staan.

De heer **Bashir**: Worden hiermee dan ook de risico's van Vestia overgenomen?

De heer **Norder**: Voor die herstructurering wel, ja. Dus die herstructurering zou niet plaatsvinden zonder de interventie van de gemeente. Het is een democratisch genomen besluit van een grote meerderheid, hoor. Ook in de oppositie zeiden heel veel partijen, plat gezegd: het is een klotebesluit, maar we moeten het doen om ervoor te zorgen dat de stad niet stilstaat.

De heer **Bashir**: Is deze 80 miljoen het enige of is er op meer manieren geld gestoken in ...

De heer **Norder**: Ja, er waren ook andere vormen van kosten. Wij hebben bijvoorbeeld in die hele sportcampus meer geld gestopt dan eerder, namelijk ruim 10 miljoen. Bij de Sigmalocatie, dus de studentenwoningen die ik noemde, is er geld bij gedaan om ervoor te zorgen dat die locatie nu wel tot ontwikkeling komt. Het oplossen van de ellende die deze manier van treasury van Vestia heeft achtergelaten in de stad, heeft ons uiteindelijk dus vele, vele tientallen miljoenen euro's gekocht.

De heer **Bashir**: Vestia is ook bezig met het verkopen van sociale huurwoningen, om de balans te versterken. Maakt u zich daar zorgen over?

De heer **Norder**: Ja. Dat is ook een van de punten waarover we afspraken hebben gemaakt. We hebben in Den Haag niet zo heel veel sociale woningbouw. Er zijn steden, bijvoorbeeld Rotterdam, Utrecht en Amsterdam, waar het percentage sociale woningbouw veel groter is ten opzichte van de totale woningvoorraad. Wij waren dus bang dat we met de grootschalige verkoop voorbij de kernvoorraad zouden komen en we dus te weinig woningen zouden overhouden. We hebben dus tegen Vestia gezegd dat we best wilden meewerken aan de verkoop van woningen door Vestia, maar niet ongebreideld en alleen met afspraken over woningen waarvan de verkoop de stad niet echt pijn doet. Dat is gelukt. We hebben een pakket kunnen maken met projecten die door ons zijn overgenomen en die met marktpartijen en anderen tot verdere ontwikkeling zijn gekomen. We hebben de WOM Zuidwest om de herstructurering overeind te houden, en we hebben een verkooppakket waarover we het met elkaar eens zijn geworden en dat niet te schadelijk is voor de stad.

De heer **Bashir**: En hoeveel woningen zijn dat, die verkocht kunnen worden?

De heer **Norder**: Ongeveer 1.500.



De heer **Bashir**: 1.500. En dat zijn er minder dan eerst.

De heer **Norder**: Ja, naar rato zouden het er ongeveer 3.000 zijn. Dan zou het ook anders verdeeld zijn over de stad.

De heer **Bashir**: Zijn er ook investeringen die andere partijen van Vestia hebben overgenomen?

De heer **Norder**: Ja. Daar zijn we zelf ... Het goed onderbrengen van de nalatenschap van Vestia is een van de onderwerpen waarmee ik in de afgelopen twee jaar het meest bezig ben geweest. Dat doe je niet met één partij. DUWO, de studentenhuisvester, heeft bijvoorbeeld een plukje studentenwoningen overgenomen; ik dacht 800 of 900 woningen in Den Haag. Dat was daarmee weer goed geregeld. Staedion heeft een failliet stuk overgenomen in Ypenburg. Dat is een van de Vinex-wijken in Den Haag. Daarmee heeft Staedion in feite ook een deel van Vestia overgenomen. Verder hebben wij een aantal gronden teruggenomen die we op andere manieren met private partijen of met corporaties tot herontwikkeling hebben gebracht, en die Vestia in feite heeft achtergelaten op de manier die ik zonet schetste. We zijn dus heel actief bezig geweest om op die 24 plekken, 24 oplossingen te creëren. Samengevat is dat gelukt voor 22 plekken en voor 2 niet, en daarmee zijn we integraal gestopt. Het is ons gelukt om de rest allemaal min of meer op een goede manier onder te brengen en door te laten gaan.

De heer **Bashir**: En als u zou moeten kwantificeren wat de schade van het Vestia-debacle voor Den Haag is geweest in economische zin, hoeveel zou dat dan ongeveer zijn? We hebben het natuurlijk gehad over de schade voor de andere corporaties, voor Vestia zelf en voor banken, maar wat zijn de economische gevolgen voor een stad als Den Haag? Kunt u dat kwantificeren?

De heer **Norder**: Ik vind het heel moeilijk om het te kwantificeren, maar in ieder geval is het wegvallen van 100 miljoen tot 200 miljoen aan

investeringen gecompenseerd, waarbij een heel groot deel van het bedrag op de gemeentelijke begroting heeft getrokken, terwijl het anders bij Vestia zou zijn gebleven en door Vestia onrendabel zou zijn gefinancierd. Als u mij toch vraagt om een bedrag te noemen, is het in ieder geval dat bedrag: 100 miljoen tot 200 miljoen.

De heer **Bashir**: Dank u wel, mijnheer Norder.

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Bashir. Wij gaan nog even naar mevrouw Hachchi.

Mevrouw **Hachchi**: Mijnheer Norder, de corporatiesector heeft de afgelopen jaren te maken gehad met heffingen, zoals de verhuurderheffing en het wegvallen van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Ook de gemeente zelf heeft moeten bezuinigen. Welke gevolgen heeft dit gehad op het realiseren van de volkshuisvestingsdoelen van de gemeente?

De heer **Norder**: Dat is een vraag die ik wel heel moeilijk vind om te kwantificeren. Als het goed is, wordt die verhuurderheffing namelijk -- als ik het zo zeg, klinkt het heel gek -- doorvertaald naar degene die de huur moet betalen. Dat betekent extra huurverhogingen boven op de inflatiecorrectie. Het betekent gewoon dat mensen met een klein inkomen in de komende jaren meer en meer en meer gaan betalen voor hun huis. Het huis wordt niet beter, maar ze moeten er wel meer voor betalen. Dat is een consequentie van het huidige kabinetsbeleid, dat dus echt vergaande consequenties heeft, en ...

Mevrouw **Hachchi**: Maar als het gaat om de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente? Welke impact heeft het daarop?

De heer **Norder**: Een aantal. Een daarvan is de beschikbaarheid van voldoende goedkope woningen, en daar maak ik me grote zorgen over. Maakte, moet ik zeggen, als wethouder, maar als privépersoon zeker ook nog. Op het moment dat je de huren, en helemaal bij mutatie, mag optrekken

naar in feite marktconform niveau op puntenstelselbasis, en dus de maximaal inbare huur mag vragen, zullen corporaties dat snel doen, omdat ze nu eenmaal die verhuurderheffing moeten ophoesten. Ze moeten dingen betalen en dat moeten ze op een of andere manier binnenkrijgen. Dat leidt dus ook tot huurverhoging en het betekent dat de bereikbaarheid van goedkopere woningen matig tot slecht wordt. Het betekent dat mensen met de allerlaagste inkomens het moeilijkst kunnen worden gehuisvest. Ik zal daar één voorbeeld van geven. We hebben drie Vinex-locaties, ...

Mevrouw **Hachchi**: Als u het kort kunt.

De heer **Norder**: Ja, heel kort. Eén daarvan is Wateringse Veld. Daar staan heel veel woningen die nu nog bereikbaar zijn voor de lage middeninkomens, maar straks niet meer. Ik vind het heel zorgelijk dat in een hele wijk gewoon geen betaalbare woningen meer zijn voor mensen met echt lage inkomens.

Mevrouw **Hachchi**: U hebt al eerder het nodige gezegd over de wenselijkheid van een betere positionering van de gemeenten in het corporatiestelsel. U verwees daarbij naar de woonvisie, maar die blijkt in de praktijk behoorlijk afwezig te zijn. Kunnen alle gemeenten het dus aan om überhaupt tot een woonvisie te komen?

De heer **Norder**: Ja, dat kunnen ze aan. Ik vind dus dat de wetgever het gewoon moet verplichten. Er moet een woonvisie zijn.

Mevrouw **Hachchi**: Maar kunnen ze ook de verantwoordelijkheid aan?

De heer **Norder**: Ja, en als ze het niet lokaal kunnen -- dat geldt voor meer zaken -- dan kunnen ze het ook regionaal organiseren. Ik zal u daar een voorbeeld van geven. Drechtsteden, dus Dordrecht en omgeving, is zo'n gebied waarin ongelofelijk veel van dit soort dingen eigenlijk haast automatisch bovenlokaal worden opgepakt, zodat Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht mee kunnen in een afsprakenstetje.

Mevrouw **Hachchi**: Ligt er ook een rol voor de VNG om dit soort initiatieven te steunen of er in ieder geval voor te zorgen dat alle gemeenten invulling kunnen geven aan deze verantwoordelijkheid?

De heer **Norder**: Dat kan, en daar kunnen de minister en de Kamer de VNG ook op aanspreken: we verplichten u ertoe; komt u binnen een halfjaar met een proeve van bekwaamheid dat u het ook echt overal gaat doen. Dat kan in Friesland op een andere manier zijn georganiseerd dan in Limburg. Dat is niet erg. Niet elke individuele gemeente hoeft het op dezelfde manier te doen; dat geldt met name voor de kleinere. Maar dan moet je het gewoon opschalen en bovenlokale afspraken maken, zoals nu overigens ook gebeurt in veiligheidsregio's et cetera. In het sociale domein zijn er ook een paar van dat soort bovenlokale zaken waarin lokale verantwoordelijkheden op bovenlokaal niveau geregeld zijn. Het kan dus heel goed.

Mevrouw **Hachchi**: Tijdens de verhoren is ook een paar keer naar voren gekomen dat corporaties als pinautomaat worden gebruikt. Hoe voorkomen we nu dat gemeenten corporaties als pinautomaat gebruiken?

De heer **Norder**: Dat voorkomen we door transparantie van de investeringsmogelijkheid die een corporatie heeft. Die transparantie is er nu niet. Die zal op nationaal niveau geaccommodeerd kunnen en moeten worden. Daarin kan het WSW een heel grote rol spelen. Dat weet precies wat de financiële situatie is, als het goed is. Ook het voormalig Centraal Fonds, dat nu bij I en M zit, zou daar, vanuit de toezichtsrol, een rol in kunnen spelen. In ieder geval kun je op nationaal niveau weten wat er aan investeringscapaciteit is. Dat moet gecommuniceerd worden met de betreffende gemeentes, zodat ze kunnen vragen, maar niet kunnen overvragen. Dan kan er ook terecht worden gezegd "Jongens, we hebben dit jaar 1 miljoen te investeren. Hoe gaan we dat op de beste manier doen?", in plaats van dat een gemeente zegt "Nee, corporatie, u hebt wel 2 miljoen", terwijl dat feitelijk niet zo is, of de corporatie zegt "We hebben maar een ton", terwijl er nog veel meer ruimte is. Dat is dus transparantie aan de bovenkant, dus op nationaal niveau, over de positie van de corporaties in de betreffende

gemeentes. Dit is overigens geen bedenkfel van mijzelf, hoor. Het zit ook heel erg in de wetgeving die op dit moment wordt voorbereid en in de werkwijze van de VNG om het deze kant op te krijgen. De aanzetten hiertoe zijn er dus wel.

Mevrouw **Hachchi**: Als ik uw vorige antwoorden daarnaast leg, zegt u eigenlijk: de gemeenten zouden meer te zeggen moeten krijgen over hun positie binnen het stelsel van corporaties. De vraag is dan wel of gemeenten ook bereid zijn om meer financieel risico te dragen. Bij de ss Rotterdam zien we bijvoorbeeld dat de gemeente het toejuichte, omdat zij zelf geen risico liep. Wat is uw reactie daarop? Ik doel niet zozeer op het stoomschip, maar op de vraag of de gemeenten ook bereid zijn om meer risico te gaan dragen als zij meer te zeggen gaan krijgen.

De heer **Norder**: Ik weet niet of het één direct verband houdt met het ander. Het stelsel van borging dat er is, is op zich prima. Alleen zitten er een aantal zaken in die niet goed geregeld zijn: informatie, besluitvorming, kennis, achtergrond, overzichten en dat soort zaken. Het rapport-Vermeulen geeft heel goed aan op welke plek je wat zou moeten doen, en op nationaal niveau wordt er door de VNG, het ministerie en het WSW ook echt aan gewerkt om de afspraken verder te brengen. De mate van risico in borgstelling is, denk ik, op zich prima geregeld. Dat kan anders, maar ik zie niet zo veel aanleiding voor meer of minder. Als u zegt dat je als gemeente ook iets zou moeten doen, maar dan vanuit de beleidsmatige kant, dan ben ik dat zeer met u eens. Op het moment dat je van een corporatie vraagt om te gaan investeren in een complex, is het logisch dat de corporatie zegt: ja, maar ga jij dan ook investeren in de openbare ruimte, want die weg is helemaal verzakt, de riolering loopt vast en als het regent, staat de straat blank! Je moet dan dus echt afspraken maken dat je een gebied samen aanpakt, en daar is een gemeente dan weer voor, en terecht.

Mevrouw **Hachchi**: En daarmee moet je als gemeente dus ook meer risico dragen bij specifieke projecten.

De heer **Norder**: Exact. Daar draag je risico in, in investeringen die ook des gemeentes zijn. Want als de corporatie een wat nauwere taakopvatting krijgt, krijgt de gemeente dus een wat bredere taakopvatting van wat er moet gebeuren, en dat moet wel gebeuren. Dan moet zij wel dat geld genereren en ervoor zorgen dat zij die investeringen kan gaan doen.

Mevrouw **Hachchi**: En als we het hebben over het corporatiestelsel, welke andere aanpassingen zou u daarin dan willen zien, die u nog niet genoemd hebt?

De heer **Norder**: Ik denk dat ik de belangrijkste genoemd heb.

Mevrouw **Hachchi**: U hebt daar niets aan toe te voegen?

De heer **Norder**: Ja, inperking van de vraagstelling, maar niet te ver. Waar ik wel bang voor ben, is dat het doorslaat naar: corporaties mogen niets meer en hebben geen enkele ruimte. Zoals ik in het begin al een paar keer heb gezegd, zijn ze wel de motor geweest van heel goede sociale woningbouw in Nederland. Maak die motor niet kapot. Perk de ruimte dus in, maar zorg er wel voor dat er ruimte overblijft, anders leidt het tot stilstand en daar is echt niemand bij gebaat. Dat in elk geval.

Ten tweede vind ik de discussie, ten tijde van Vestia vanuit het ministerie maar ook nu, te veel gaan over geld en te weinig over de volkshuisvestelijke taak. Ik noemde zonet het onbereikbaar worden van goedkope huurwoningen in Den Haag. Zo zijn er in andere gemeentes ook echt forse problemen door het niet bereikbaar zijn van woningen door de verhuurderheffing. De discussie, en, met alle respect, misschien ook de discussie aan deze tafel, gaat wat veel over geld.

Mevrouw **Hachchi**: Dit is geen discussie, mijnheer Norder; het is een verhoor. Even voor de duidelijkheid.

De heer **Norder**: Goed dat u mij zo corrigeert. Het gaat wat veel over geld en over stelsels en dat soort dingen, en wat weinig over de volkshuisvesting,

waar het eigenlijk allemaal om begonnen was: goede woningen, goede buurten en leefbaarheid voor mensen met lagere inkomens. Ik hoop dat dat aspect er ook bij betrokken blijft worden.

Mevrouw **Hachchi**: Dank u.

De **voorzitter**: Dank, mevrouw Hachchi.

Mijnheer Norder, wij komen aan het eind van dit openbare verhoor. Wij hebben als commissie goed naar het stelsel gekeken. Wij hebben daartoe ook werkbezoeken gebracht aan in totaal zes zeer verschillende corporaties. Die hebben alle zes ook iets gezegd over de manier waarop zij met de gemeenten samenwerken. Als het een kleine gemeente is, met vaak maar één, lokaal gebonden, kleine corporatie, kan men er qua mankracht en qua mensen van zwaar kaliber nog weleens tegen aanlopen dat men niet heel snel in staat is om vlot alle ins en outs te overzien van grote prestatieafspraken. Hoe ziet u dat zelf? Als je op dat niveau met elkaar moet schakelen, zitten daar dan belemmeringen in?

De heer **Norder**: Nee, want het soort afspraken dat je moet maken, is dan natuurlijk ook veel overzichtelijker. Het gaat in zo'n kleine gemeenschap bijvoorbeeld om vier flats en niet over een wijk met 80.000 inwoners, zoals in het voorbeeld van Den Haag. Het type afspraak dat je maakt, is dus ook veel overzichtelijker, de schaalgrootte van de gemeente is kleiner en de schaalgrootte van de problematiek is gelukkig ook navenant kleiner in aantal en financiële complexiteit. Dat neemt niet weg dat ik, met u, zie dat daarin best een kwetsbaarheid zit. Daarom kan het een heel goed alternatief zijn als gemeentes, à la zorgregio's, op een iets hoger schaalniveau gezamenlijk afspraken maken als zij daartoe aanleiding zien. Datzelfde geldt natuurlijk ook voor corporaties, want je hebt ook corporaties van broekzakformaat, die die kennis en die deskundigheid ook niet hebben.

De **voorzitter**: U zei zonet: wat kunnen corporaties bijdragen en hoeveel geld hebben ze feitelijk beschikbaar? Uiteindelijk zou een wethouder dan het laatste woord hebben, hè, vanuit zo'n gemeente. Krijg je dan niet een nieuw

afbreukrisico, omdat zo'n wethouder dan misschien ook in zo'n zone komt van "de nieuwe zonnekoning"?

De heer **Norder**: Dat denk ik niet. Ten eerste heeft niet de wethouder maar de raad het laatste woord. Dat vind ik een belangrijk onderscheid. De raad stelt de woonvisie vast en toetst die ook. In de tweede plaats is er een heel groot verschil met op nationaal of lokaal niveau functionerende dagelijkse bestuurders. Die worden dagelijks getoetst op hun handelen door de volksvertegenwoordiging op basis van alle vormen van berichtgeving die maar binnenkomen. Op het moment dat er dus in een gemeente als Den Haag berichten binnenkomen over een niet goed gemaakte afweging, omdat je bijvoorbeeld iets laat verpauperen terwijl er aan de andere kant investeringen worden gedaan die geldverslindend zouden zijn, dan wordt de gemeenteraad onmiddellijk gealarmeerd door de betreffende bewoners. Die heeft dan zoiets van: jongens, wat is hier aan de hand! Dat hoef je maar een halve keer te proberen en je wordt op je vingers getikt, en terecht. Zo gaat het in ieder geval in Den Haag, en ik denk dat het in heel veel gemeenteraden zo gaat. Zo hoort het ook. Dat is democratie. Zo'n corrigerend mechanisme heb ik niet kunnen ontwaren in corporatieland.

De **voorzitter**: Goed, mijnheer Norder. Dank.

Sluiting: 11.34 uur.