



FOTO ILVY NIJOKTIJEN

Directeur **Daphne Braal** van het Centraal Fonds Volkshuisvesting: „Er is in vijftien jaar niets gebeurd. Dat is de tragedie van het toezicht.”

Een volstrekt bezopen situatie

Interview Daphne Braal

Het toezicht op de volkshuisvesting moet strenger, vindt vrijwel iedereen. Maar controleur CFV klaagt dat hij daarvoor „nul bevoegdheden” heeft.

Door onze redacteur
Oscar Vermeer

In Maastricht mislukte de bouw van een campus. In Rotterdam liep de renovatie van het voormalige stoomschip SS Rotterdam uit op een miljoenenverlies. In Amsterdam reed de directeur van Rochdale rond in een peperdure Maserati. En bij Vestia leverde speculatie met rentecontracten een miljardenverlies op.

Woningcorporaties hebben dankzij alle schandalen binnen een paar jaar een belabberde reputatie opgebouwd. Tijd voor strenger toezicht, vinden politiek, samenleving en sommige corporaties zelf ook.

Alleen: dat lukt niet goed.

Strengere controle zou moeten komen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), een sleutelspeler in de sociale huursector. Deze financiële toezichthouder houdt in de gaten of corporaties hun financiën op orde hebben en of ze geen onverantwoorde risico's nemen. Maar, zo zegt de directeur daar, het rare is dat het CFV geen bevoegdheden en geen mogelijkheden tot sancties heeft. En dus zijn werk niet goed kan doen.

Daphne Braal werkt sinds 2011 bij het CFV, sinds 1 maart vorig jaar als directeur. Daarvoor werkte ze bij de voormalige toezichthouder op de telecomsector, Opta (nu ACM). Braal zit rustig in haar stoel. Ze oogt niet boos, maar is het wel: „Mijn mond viel letterlijk open toen ik hier begon. Dat had ik nog nooit meegemaakt. Ik ken geen andere toezichthouder in Nederland die nul bevoegdheden heeft. Een volstrekt bezopen situatie.”

Dat woord - ‘bezopen’ - zal ze vaker gebruiken tijdens het gesprek in het kantoor van het CFV in Baarn. Het toezicht op bijna vierhonderd corporaties met samen 2,4 miljoen huurwoningen is zestien jaar geleden van de gemeenten naar het CFV overgeheveld. Sindsdien is er discussie over hoe het toezicht fatsoenlijk moet worden geregeld, zegt Braal: „Elf ministers in vijftien jaar tijd, met evenzoveel plannen.

CV

Daphne Braal

Daphne Braal (Leiden, 1970) zit sinds 2011 in de directie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ze hield zich onder meer bezig met de problemen bij Vestia, de corporatie die in 2012 bijna failliet ging wegens miljardenspeculatie met rentecontracten. Sinds 1 maart vorig jaar is Braal directeur van het CFV, eerst waarnemend en sinds oktober officieel.

Braal studeerde bestuurskunde aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ze specialiseerde zich in verzelfstandiging, privatisering en toezicht. Ze werkte daarna bij het ministerie van Economische Zaken. Tussen 2002 en 2011 vervulde Braal diverse managementfuncties bij de Opta, de toezichthouder op de telecomsector, nu opgegaan in de ACM. Braal is getrouwd.

Maar er is nog niets gebeurd. Dat is de tragedie van het toezicht in deze sector.”

U bent vleugellam?

„We hebben ons in het verleden ontwikkeld tot een gerespecteerd kennisinstituut. We maakten goede analyses en probeerden die overtuigend te brengen bij corporaties. Zo probeerden we het gedrag van corporaties te beïnvloeden. Dat hebben we nu losgelaten, we richten ons nu volop op toezicht.”

Maar dat kunt u toch niet?

„Als corporaties niet luisteren, dan moet ik de minister vragen of hij wil ingrijpen. Heel raar natuurlijk, dan ben je geen effectieve toezichthouder.”

Wat wilt u?

„Zelf kunnen bepalen welke informatie ik bij corporaties opvraag. Nu moet ik daarover elk jaar met de minister onderhandelen en moet hij dat in een regeling vastleggen. Zo loop je achter de feiten aan.”

Nog meer wensen?

„Het geven van een aanwijzing, het opleggen van een dwangsom, een externe toezichthouder kunnen benoemen. Dat hoort bij een effectieve toezichthouder. Al is het natuurlijk een illusie te denken dat je alle incidenten kunt voorkomen.”

Helaas voor Braal gaat de ontwikkeling juist de andere kant op. Bij de Eerste Kamer ligt een voorstel van oud-minister Donner (CDA) om het CFV zijn onafhankelijke positie te laten behouden en meer bevoegdheden te geven. Maar minister Blok (Wonen, VVD) wil het CFV rechtstreeks onder zijn ministerie plaatsen, zonder extra bevoegdheden. Hij wil het voorstel aan de senaat daarom aanpassen.

Braal was net een paar weken directeur toen Blok met zijn idee kwam. Haar „welkomstcadeautje”, zegt ze. Een onaangename, dat wel. Het gaat ten koste van de onafhankelijke positie van het CFV, vreest Braal, waarmee het toezicht verzwakt.

Braal: „Overheden en corporaties hebben enorme ambities in de volkshuisvesting. Dan heb je iemand nodig die het lef heeft te zeggen: ‘Nu trek ik een streep in het zand, dit kan niet’. Ons oordeel moet niet worden doorkruist door politieke wensen.” Haar hoop is gevestigd op de parlementaire enquêtecommissie, die nu onderzoek doet naar de corporaties en in het voorjaar hoorzittingen houdt.

Bloks besluit komt voort uit het rapport van de commissie-Hoekstra over het Vestia-schandaal. Die corporatie viel in 2012 bijna om. Hoekstra's conclusie: het CFV had in de aanloop „scherper en alerter” moeten zijn, maar schakelde wel snel op bij het oplossen van de problemen. Braal: „We zijn naïef geweest. Maar we hebben gereorganiseerd, zijn scherper, alerter en breder gaan controleren.”

Neem de bezoeken van CFV-medewerkers aan corporaties. Stelden zij zich vroeger voor als ‘adviseur’, tegenwoordig zijn ze ‘toezichthouder’. Geen woordenspelletje, vindt Braal, maar bedoeld om duidelijker te maken wat de taak van haar medewerkers is.

Omdat corporaties onderling garant voor elkaar staan, nemen ze vaak meer risico's dan goed voor ze is. En als het fout gaat, kloppen ze aan bij het CFV. Die kan alle corporaties een saneringsheffing opleggen, zodat ze verplicht moeten meebetalen aan de financiële problemen van collega's, zoals nu bij Vestia.

Het leidt tot „leuningedrag”, zegt Braal. „Als ze in problemen komen, pakken ze

CORPORATIES

Een op drie huizen is van corporatie

381
woningcorporaties telde Nederland in 2012. In 2010 waren dat er nog 400. Veel kleine of arme corporaties fuseren met sterkere collega's.

2,4
miljoen woningen worden door corporaties verhuurd. Zo'n 30 procent van alle woningen is een corporatiewoning. Dat daalt elk jaar.

13,2
miljard euro aan huuropbrengsten leveren al die woningen gezamenlijk op.

219
miljard euro is de marktwaarde van het vastgoed van de corporaties.

27.824
voltijdbanen telt de corporatiesector. Het aantal banen daalt heel langzaam.

eerst de telefoon om ons om hulp te vragen. Dan moeten wij heel hard drukken om te zorgen dat ze eerst eens in eigen vlees snijden, voordat ze een beroep doen op de solidariteit van hun collega's.”

Gebeurt dat vaak?

„Geregeld. Een corporatie is zelf verantwoordelijk voor zijn eigen continuïteit. Niet gelijk je handje komen ophouden bij het CFV. Niet denken: we worden toch wel gered.”

Snappen ze dat niet dan?

„Sommige corporaties kijken me aan alsof ik van een andere planeet kom als ik dit vertel. Ze worden juist op handen gedragen in hun stad, omdat ze zo veel mooie dingen doen. Misschien moeten we af en toe zeggen: ‘U heeft er zo'n puinhoop van gemaakt, u komt niet in aanmerking voor saneringssteun’. Maar dat kan wettelijk nu niet.”

Corporaties, zegt Braal, moeten zich meer gaan gedragen als een normale onderneming. Ze zijn niet onderhevig aan de tucht van de markt. Ze krijgen geen prikkels om efficiënter te werken. Dus moet je regels stellen hoeveel goedkoper ze moeten werken, bijvoorbeeld. Braal: „Iedereen klaagt over het gebrek aan efficiëncy, dus regel het een keer goed. Kom op!”

Financieel gaan corporaties een moeilijke tijd tegemoet. Ze moeten de zogenoemde verhuurderheffing betalen, een bijdrage aan de rijksbezuinigingen. Dit jaar gaat het om 1,1 miljard euro, oplopend tot 1,7 miljard structureel per jaar vanaf 2017.

Het CFV heeft daarnaast grote saneringsheffingen opgelegd, eind dit jaar 460 miljoen euro, onder meer om Vestia overeind te houden. De solvabiliteit van de hele sector is het afgelopen jaar dan ook gedaald van 27,7 procent tot 25 procent. De minimale ondergrens die het CFV hanteert is 22,5 procent.

En als ze de solvabiliteit onder die grens komt? Braal: „Dan moeten we ons zorgen maken over in hoeverre corporaties in staat zijn elkaar nog te helpen. Zover is het nog niet, maar we moeten het indringend in de gaten houden.”

Minister Blok heeft corporaties de mogelijkheden gegeven om de verhuurderheffing op te kunnen brengen. Maar Braal zet daar vraagtekens bij.

Van Blok mogen de huren fors omhoog. „De huren kunnen niet jaren blijven stijgen. Daar zit een grens aan, uit het oogpunt van betaalbaarheid. Het kan ook niet overal. Als je bijvoorbeeld in de krimpregio's de huren te hoog maakt, riskeer je leegstand.”

Blok zegt: verkoop meer huurwoningen. „Dat was jarenlang een grote inkomstenbron, maar die tijd is echt voorbij. En als je er in deze ingestorte huizenmarkt al in slaagt een woning te verkopen, is de opbrengst meestal lager dan gehoopt.”

Kunnen de bedrijfslasten omlaag?

„Daar zit ruimte in. Maar we zien nog geen grote daling, eerder een stabilisering.”

Het klinkt alsof u tegen de verhuurderheffing bent?

„Daar ga ik niet over, dat is een politieke keuze. Ik constateer alleen dat de heffing een enorme aanslag op de kasstromen van corporaties is. Tegelijkertijd is onzeker of de extra inkomsten dat kunnen compenseren. Als je als corporatie nu in financiële problemen komt, is het heel moeilijk daar op eigen kracht uit te komen.”