

Stenografisch verslag van een openbaar verhoor in het kader van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties op 4 juni 2014 in de Enquêtezaal van het Logement te Den Haag.

Gehoord wordt: de heer Arnoud Vlak

Aanvang: 11.31 uur

Voorzitter: Van Vliet

Griffier: Esmeijer

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

De **voorzitter**: Goedemorgen. Aan de orde is het openbaar verhoor van de heer Vlak. Mijnheer Vlak, namens de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heet ik u van harte welkom. Onze commissie doet onderzoek naar de opzet en de werking van het stelsel van woningcorporaties. Wij kijken daarbij ook naar een aantal incidenten. De commissie onderzoekt wat er is gebeurd, hoe dat heeft kunnen gebeuren en wie daarvoor verantwoordelijk zijn. Vandaag richten wij ons met name op deskundigen. U wordt gehoord als deskundige; als zodanig bent u geroepen. Het verhoor van u als deskundige vindt wel plaats onder ede. U hebt er zelf voor gekozen om de eed af te leggen, waarin u belooft uw verslag onpartijdig en naar beste weten te zullen uitbrengen. Ik verzoek u even te gaan staan, mij na te doen met deze twee vingers van de rechterhand en mij na te zeggen: zo waarlijk helpe mij God almachtig.

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

De **voorzitter**: Dank u. U staat nu onder ede. Neemt u plaats. Wij gaan gewoon beginnen, mijnheer Vlak. Wij hopen op veel nuttige inzichten van uw kant.

De heer **Bashir**: Mijnheer Vlak, wij houden dit verhoor met u als deskundige. Tot afgelopen weekend was u, als ik mij niet vergis, lector Maatschappelijk Vastgoed bij de Hogeschool Rotterdam. U werkt tevens bij de Investment Property Databank (IPD), een organisatie die zich bezighoudt met het waarderen van vastgoed. Wij willen met u ingaan op enkele centrale begrippen uit de probleemstelling van onze commissie, namelijk de doeltreffendheid, doelmatigheid en controleerbaarheid van het stelsel van corporaties. Gezien uw achtergrond willen wij u vragen stellen over onder meer de vermogens van corporaties. Hoe kun je corporaties vergelijken en hoe kun je hun prestaties meten? Wij hebben als commissie veel interviews met u gezien, waaronder een interview in het Aedes-Magazine van 1 november 2011. Daarin wordt u een aantal stellingen voorgelegd, waarop u vervolgens uitgebreid ingaat. In het artikel zegt u dat in de afgelopen twintig jaar de financiële verhoudingen tussen de overheid en de corporatiesector zijn veranderd. U onderscheidt daarbij drie fases. Kunt u die drie fases kort benoemen en vervolgens ingaan op de verhouding tussen de overheid en de corporatiesector?

De heer **Vlak**: In aanvulling op uw vraag zou ik nu willen zeggen dat wij zelfs vier fases kunnen onderscheiden. Ik denk dat dat door middel van wet- en regelgeving inmiddels wel helder geworden is. Er is sprake van een totale omkering in de relatie tussen de overheid aan de ene kant en de bedrijfstak woningcorporaties aan de andere kant gedurende dat proces van die twintig jaar.

Ik zou zeggen dat de eerste fase zo tot 1995 heeft geduurd. U zult begrijpen dat de geschiedenis van corporaties veel verder terug reikt. De fase tot 1995 kenmerkt zich door het feit dat de overheid exploitatie-, project- en stimuleringsubsidies aan de sector, aan de bedrijfstak woningcorporaties, verstrekt. In het proces van verzelfstandiging rond de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, aangevuld met de Bruteringswet, komt met name aan die financiële verbinding van het Rijk met de sector een eind. Alle toekomstige subsidies worden afgeschaft en alle in het verleden toegezegde

subsidies worden gebruteerd, dus er wordt in een keer met de sector afgerekend.

De heer **Bashir**: Dat was de brutering?

De heer **Vlak**: Ja, dat was de brutering, die in werking trad op 1 januari 1995, maar eigenlijk in de jaren daarvoor al in voorbereiding was. Daarmee werd een periode ingeluid, de tweede fase, waarin de sector financieel-economisch zelfstandig werkte, maar nog wel met faciliteiten van het Rijk. Dat waren dan met name borgingsfaciliteiten, saneringssteun en een heel aantal fiscale faciliteiten. Op lokaal niveau werden aanvullend daarop ook nog goedkope grondposities als faciliteit verstrekt aan corporaties. In de opmaat naar 2005, 2006 kwam vervolgens de discussie op gang over het beëindigen van die faciliteit. De brief van juli 2005 van de toenmalige Eurocommissaris voor Mededinging, mevrouw Kroes, geeft een heel mooi overzicht van de faciliteiten die de corporatiesector op dat moment ter beschikking stonden, waar de sector gebruik van kon maken, die het Rijk en lokale overheden aan de sector gaven. Als je nu terugkijkt van 2014 naar dat moment in 2005, zie je dat het overgrote deel van die faciliteiten inmiddels is afgebouwd. Ik markeer dat zo rond 2005, 2006. Als ik voor de collegebanken sta, roep ik weleens dat het Belastingplan 2006 het moment was waarop je zag dat het proces van afbouw van de faciliteiten voor de woningcorporatiesector begon. Dat proces is nu nagenoeg afgerond. Nu heb je dus een sector die financieel-economisch zelfstandig is en behalve de achtervang van het Rijk en gemeenten en de saneringssteun nagenoeg zonder faciliteiten werkt.

Nu zie je de vierde fase komen. Die had ik nog niet beschreven in het interview waaraan u refereert. In deze fase zegt de rijksoverheid tegen de bedrijfstak woningcorporaties: u gaat nu vanuit uw exploitatie ook bijdragen aan de algemene middelen. Eigenlijk zegt zij dit niet alleen tegen de bedrijfstak woningcorporaties, maar tegen alle verhuurders die woningen onder de huursubsidiegrens verhuren. Dat is dan de verhuurderheffing, die in de discussie voor de corporatiesector enigszins parallel is gegaan met een vermogensheffing.

De heer **Bashir**: Ik wil even terug naar de brutering. In dat interview zegt u dat de overheid bij de brutering eigenlijk maar één doel had en dat dit niet volkshuisvestelijk was: de overheid wilde namelijk voldoen aan de criteria om te kunnen toetreden tot de euro. Kunt u dat toelichten?

De heer **Vlak**: Ik heb zelf niet aan die tafel gezeten in die tijd. Ik had toen een andere functie. Ik kan het dus alleen in retrospectief beschouwen, op basis van gesprekken met personen die betrokken waren bij de uiteindelijke besluitvorming die leidde tot de brutering. De brutering als zodanig was niet beschreven in de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Die nota was eigenlijk de opmaat, de grondslag voor de beleidsmatige verzelfstandiging van corporaties en de introductie van het BBSH. De brutering was dus niet in die nota beschreven. Het idee van de brutering is parallel daaraan en later op de agenda gezet en tot uitvoering gebracht.

Ergens tussen 1988, het moment van tot stand komen van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, en 1993, het daadwerkelijk bruteren, het besluit om te gaan bruteren, werd nog een ander akkoord gesloten: het verdrag van Maastricht. Daarin werd besloten om de euro in te voeren en daarin werden ook de criteria voor invoering van de euro voor de onderscheiden staten vastgelegd. Het beslag van de subsidiestroom op de balans of de begroting van de rijksoverheid, dus het beslag van de rijksoverheid op de totale economie, was heel substantieel. Er waren drie belangrijke criteria voor de invoering van de euro: het maximum aan het begrotingstekort, het maximum aan de omvang van de totale staatsschuld en het maximum aan de omvang van de begroting in relatie tot het bbp. Met name dat laatste criterium was heel erg belangrijk om de omvang van de statelijke begroting in enig jaar te realiseren zodat je precies kon voldoen aan het 60%-criterium dat daarop betrekking had binnen het euroakkoord. Een van de belangrijke grote stappen vooruit was het afscheid nemen van de exploitatiesubsidies, van de vele miljarden die per jaar door de Staat aan de corporatiesector werden gegeven. Als je die afschaft en één keer afrekent, ben je van die last af en kun je voldoen aan de criteria voor invoering van de euro.

De heer **Bashir**: Het is interessant dat volgens u de euro hier ook mee te maken had. Kun je zeggen dat de overheid ook geld heeft verdiend aan de bruteringsakkoorden?

De heer **Vlak**: Tja ... Mijn hemel! Ik heb eerlijk gezegd deze vraag op deze manier nog niet eerder beschouwd en doordacht. U overvalt mij daar enigszins mee, maar ik vind het wel een heel interessante vraag om te onderzoeken. Ik kan er op dit moment geen direct antwoord op geven.

De heer **Bashir**: Wellicht kan ik de vraag dan omkeren: kwamen de corporaties na de bruteringsakkoorden financieel slechter uit?

De heer **Vlak**: Ik denk dat het in die zin van belang is om de onzekerheid te onderscheiden die bestond rondom het bruteringsakkoord en het vaststellen van de parameters die aan de bruteringsakkoorden ten grondslag lagen. Ik denk dat wij even moeten terugkijken. Wij praten over 1993, 1994. Wij waren net een jaar of vijf, zes uit de diepe woningmarktcrisis van het begin van de jaren tachtig gekomen. In 1988 was de omslag. Toen is de woningmarkt uit die crisis gaan opkrabbelen. Vervolgens kwam daar begin jaren negentig een kleine vastgoedcrisis overheen. Die speelde rond 1992, 1994. Daar hadden corporaties in hun debat met de overheid nog niet heel veel besef van, maar er heeft een kleine vastgoedcrisis geleefd. Vervolgens werd er onderhandeld over de uitgangspunten voor de bruteringsakkoorden. Daar zat heel veel onzekerheid aan.

De vraag was: kunnen corporaties deze financieel-economische zelfstandigheid overleven? De discussies gingen met name over de contantmakingsfactor en de huurstijgingsparameter. Als gevolg van het macro-economisch tij in het land, de voortdurende economische groei, gecombineerd met extra faciliteiten die werden opengesteld, met name voor de koopwoningmarkt, en het toeleiden van extra krediet richting de koopwoningmarkt, ging de koopwoningmarkt in Nederland eigenlijk de hele woningmarkt trekken; ook investeringen in huurwoningen. Oftewel: als je eerst een woning realiseert als huurwoning, kun je die na enige tijd verkopen

als koopwoning en kun je dus ook delen in de waardeontwikkelingswinst die je van een woning als koopwoning ook nog kunt realiseren. Ik durf bijna met zekerheid te zeggen dat de uitgangspunten voor de bruteringsakkoord heel andere zouden zijn geweest als je al deze kennis vooraf, dus op het moment van het aangaan van het bruteringsakkoord, zou hebben gehad. Daarmee beantwoord ik uw vraag, met een heleboel omtrekkende bewegingen en voorafgaande uitleg, met: corporaties zijn er bij de bruteringsakkoord uiteindelijk goed uitgesprongen.

Er zit echter ook een "maar" bij. Er is een opgaande beweging in de markt geweest, in de woningmarkt en in de vastgoedinvesteringmarkt, maar sinds 2007 en zeker sinds 2008 is er een andere beweging, een neergaande beweging. De rentabiliteit van het eigen vermogen van corporaties is sinds 2007 met zo'n 23% nominaal gedaald; die is gewoon afgenomen. Er is een negatieve rentabiliteit van zo'n 23% nominaal. Uitgaande van een inflatie, sinds 31 december 2007, van om en nabij de 11% à 12%, betekent dit reëel een afname van 34% à 35% van het eigen vermogen van corporaties. Als we het eigen vermogen van corporaties via extrapolaties uit informatiebronnen die we op microniveau hebben, zouden berekenen op ongeveer 170 miljard euro omstreeks 31 december 2007 -- dat is een grove schatting -- dan kunt u met de getallen die ik zojuist gegeven heb over de waardedaling op dat vermogen, beredeneren dat wij praten over een waardedaling van reëel aanzienlijk meer dan 30 miljard. Dat is, als gevolg van marktbevingen in combinatie met overheidsregelgeving richting de huursector, het effect op de vermogenspositie van corporaties. So far -- vergeef mij het Engels -- tot zover dus de duiding van de vraag of het bruteringsakkoord gunstig was voor corporaties. Ik denk dat dit vanaf 1998, 1999 tot aan de crisis wel het geval was, maar daar zit een andere kant aan vast. Er is namelijk ook een waardedaling en dus een afname van het eigen vermogen van corporaties geweest. Dat kwam de afgelopen jaren voor hun eigen rekening en risico.

De heer **Bashir**: Kortom, de corporaties zijn er beter uitgekomen. U beschreef net het verloop van de vermogens bij woningcorporaties. Als u een of twee aspecten zou moeten noemen die er met kop en schouders boven

uitsteken, als het gaat om de reden waarom die vermogens zo gegroeid zijn, welke noemt u dan?

De heer **Vlak**: Als u mij toestaat, wil ik een kleine correctie aanbrenge op de tussensamenvatting die u gaf. U zei: corporaties zijn er goed uitgesprongen. Ik denk dat het Rijk er goed uitgesprongen is. Dit risico in de exploitatie van het stelsel van woningcorporaties loopt niet meer via de rijksbalans en de rijksbegroting. Dit is geheel voor rekening en risico van de sector. Er is een opgaande beweging geweest, van 1995, zo door de oogharen heen, tot aan 2008. Nu is er een neergaande beweging. Die nemen corporaties ook voor eigen rekening. Staat u mij toe om dit als nuance aan te brengen in uw tussenconclusie over mijn woorden.

De heer **Bashir**: Ja. Dus zowel het Rijk als corporaties zijn beter af.

De heer **Vlak**: En corporaties zijn nu slechter af, want zij kunnen nu de rekening ook niet bij het Rijk neerleggen.

U vroeg mij of ik een aantal highlights kan noemen voor de vermogensontwikkeling bij woningcorporaties, als ik uw vraag goed begrepen heb. Dan wil ik wel onder de aandacht brengen dat ik, als ik praat over vermogen en waardering, praat over marktwaardewaardering. Ik praat dus niet over andere waarderingsgrondslagen die ook veelvuldig in de sector worden gehanteerd.

De heer **Bashir**: Ja, daar komen wij zo meteen op.

De heer **Vlak**: Het is dus geen historische kostprijswaardering en ook geen bedrijfswaardewaardering. Dat is mijn stiel niet. Ik hoop dat u dat kunt onderkennen.

De **voorzitter**: Excuseer dat ik u onderbreek, maar kunt u, ook voor de mensen thuis, uitleggen wat marktwaarde is?

De heer **Vlak**: Populistisch gezegd is dat "wat de gek ervoor geeft", maar dat is niet waar, want de markt is niet gek. Het betreft het geheel van vragers naar en aanbieders van in dit geval verhuurde woningen, vertaald naar individuele objecten, woongebouwen. Die vraag-en-aanbodverhoudingen worden dan getaxeerd op een individueel woongebouw. Dat wordt op enig peilmoment gedaan. Dat kan 1 januari zijn, dat kan 31 december zijn, dat kan 30 april zijn. Dat is een marktwaarde, waarbij men kijkt naar het potentieel dat in dit geval verhuurde woningen hebben om opbrengsten te genereren als huurwoning. Tevens wordt gekeken naar het potentieel dat diezelfde woningen hebben als je ze op enig moment verkoopt op de koopwoningmarkt. Dat wordt in één samenstel, in één waardering, ondergebracht en telkens per peilmoment bekeken. Dat betekent ook dat verhuurde woningen op het ene moment heel goed in de markt kunnen liggen -- dan gaat de waarde omhoog -- terwijl hun waarde op een ander moment, als gevolg van ontwikkelingen in de markt, niet alleen in de woningmarkt of vastgoedinvesteringmarkt, maar ook in de kapitaalmarkt, weer kan dalen.

De heer **Bashir**: Op de waardering komen wij zo meteen, maar ik wil nu even terug naar de highlights, de voornaamste redenen voor de wijze waarop de vermogens van corporaties zich hebben ontwikkeld.

De heer **Vlak**: Ik gaf al één highlight aan bij de beantwoording van een eerdere vraag: als gevolg van macro-economische ontwikkelingen, die met name op de Nederlandse woningmarkt en de Nederlandse woninginvesteringmarkt betrekking hadden, hebben de vermogens van corporaties zich aanmerkelijk positiever ontwikkeld, naar marktwaarde gemeten, dan de partijen die bij het bruteringsakkoord aan de onderhandelingstafel zaten toen ongetwijfeld dachten. Daarmee is het weerstandsvermogen, de weerstandskracht van de woningcorporatiesector toegenomen. Je ziet tevens dat de sector afhankelijk is en dus invloed ondervindt van niet alleen de verhoudingen in de huur- en verhuurmarkt, zowel sociale huur als vrijesectorhuur, maar ook, zoals ik al aangaf, van de

verhoudingen in de woonconsumentenmarkt en daarbovenop dus in de vastgoedinvesteringmarkt. Daar ondervind je invloed van.

In de afgelopen vijftien jaar hebben we gezien dat de rijksoverheid een aantal malen door middel van wet- en regelgeving, gericht op met name de exploitatie van sociale huurwoningen, huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens -- deze wet- en regelgeving was niet corporatiespecifiek, maar ja, de corporatiesector is wel de grootste partij in dat deel van de huurmarkt -- heeft ingegrepen in de vrijheid van deze verhuurders om zelf de huurverhoging te bepalen en de huurverhoging heeft gemaximeerd, op instellingsniveau en op woningniveau. Telkens als het Rijk deze ingrepen doet, zie je de vermogensontwikkeling bij corporaties afvlakken, aftoppen of zelfs negatief worden. Dat hebben wij de afgelopen vijftien jaar een aantal malen gezien. Dat was zo rond 2000, 2001 en dat was ook zo rond 2007, 2008. Dat laat zien dat corporaties niet alleen een risicoprofiel hebben in de huurwoningconsumentenmarkt, in de koopwoningconsumentenmarkt, in de vastgoedinvesteringmarkt en daarvan afgeleid in de kapitaalmarkt, maar ook dat zij een heel specifiek risicoprofiel hebben in relatie tot wet- en regelgeving die hun exploitatiemogelijkheden verruimt of beperkt.

De heer **Bashir**: In het interview waar ik het net over had, zegt u dat de maximaal toegestane huurverhoging en de ingrepen van de overheid tegen de uitgangspunten van de brutoering waren. Kunt u dat uitleggen?

De heer **Vlak**: Bij de brutoering werden een aantal parameters afgesproken. Ik ken ze niet meer uit mijn hoofd. Ik kon ze ooit dromen, maar dat was lang geleden. De tijd schrijdt voort. Ik word ook ouder, dus ik kan ze niet meer echt op een rijtje zetten in de zin van: dit waren de parameters en kijk, het huurbeleid wijkt daar in die mate van af. Ik zou zeggen: kijkt u bij uw stukkenonderzoek en bij de andere interviews en verhoren die u doet, naar de parameters zoals deze zijn vastgelegd in het brutoeringsakkoord en kijkt u naar de stappen die nadien in het huurbeleid zijn gezet, waarmee het functioneren van corporaties werd beperkt.

De heer **Bashir**: Bij de bruting is ook een bestemmingsplicht vastgelegd, die erop neerkomt dat corporaties gerealiseerde rendementen en winsten moeten herinvesteren in de sector zelf. Wat vindt u hiervan?

De heer **Vlak**: Daar moet ik even over nadenken, want die vraag gaat niet zozeer over feiten als wel over meningen. Dat vind ik eng. Ik zou bijna het volgende zeggen. De sector ontstond in zijn eerste verschijningsvorm in 1852. Het was een burgerinitiatief, een samenlevingsinitiatief. Samenlevingsverbanden, vakorganisaties, kerken en gegoede burgerij namen het initiatief om middelen bij elkaar te brengen en te investeren in kwalitatief hoogwaardige maar goed geprijsde, betaalbare woningbouw. Dat werd later, vanaf 1901, door de overheid meegereguleerd. Dat hebben al die opeenvolgende generaties van huurders en leden gedaan door het bij elkaar brengen van dubbeltjes en kwartjes en de corporaties door een prudent exploitatiebeleid. Dat is in toenemende mate later aangevuld door subsidies en faciliteiten, ook vanuit de verschillende overheden. Dat hebben we allemaal gedaan om een vermogen tot stand te brengen dat exclusief of nagenoeg exclusief bestemd is voor sociale woningbouw en het op gang houden daarvan. Dan vind ik het niet raar -- u vroeg mij: wat vindt u ervan? -- dat er een bestemmingsplicht is en dat het niet mogelijk is gemaakt dat er vanuit dat vermogen rendementsuitkeringen worden gedaan aan andere partijen dan sociale huisvesters of voor andere doelen dan sociale huisvesting.

De heer **Bashir**: Wat is eigenlijk het effect hiervan op de doelmatigheid?

De heer **Vlak**: Gelet op mijn beschouwing over dat vermogen en het feit dat het door vele generaties voor ons is opgebouwd, denk ik dat het ons als huidige generatie is gegeven om het opnieuw prudent te exploiteren en dat wij moeten kijken naar wat er in ons tijdvak is gebeurd. Dat vermogen is uit de sfeer van de met subsidies gestuurde democratische legitimering van de Staat -- zo zou ik het bijna zeggen -- gehaald en bij een aantal instellingen, toen 650, nu 380, in vertrouwen gegeven. Die instellingen kunnen -- dat is met de bruting gebeurd -- nagenoeg exclusief zelf beslissen over de

aanwending en de inzet van dat vermogen. Op dat moment moet je vragen: gaat dit wel goed? Dat zit 'm met name in de bedrijfskundige ordening. Het zit 'm dus niet alleen in de legitimiteit, in de democratisch gelegitimeerde verankering met besluitvorming binnen de Staat, maar ook in de bedrijfskundige ordening van wat je vervolgens met zo'n bedrijfstak doet. Met de bruterij is immers feitelijk een bedrijfstak gecreëerd die niet een of twee functies binnen een bedrijfskolom vervult, zoals het beheren en ontwikkelen van woningen, maar die een hele bedrijfskolom beheerst. Van kapitaalvoorziening, het aandeelhouderschap, tot en met de concrete woondienst aan de woonconsument, wordt de hele bedrijfskolom door deze bedrijfstak beheerst. Dat is eigenlijk door de bruterij als zodanig gecreëerd. Als je daarnaar kijkt in retrospectief, vanaf de dag van vandaag, zie je dat er niet alleen een vraagstuk is van legitimering van het functioneren van de bedrijfstak in zijn relatie tot de Staat en vice versa -- dat is een specifiek orderingsvraagstuk -- maar ook een bedrijfskundig en macro-economisch orderingsvraagstuk: hoe is die bedrijfstak nu in elkaar gezet? Al die rollen en functies die in het normale vastgoedbedrijfsleven door verschillende ondernemingen, die los ten opzichte van elkaar staan, in een governancestructuur worden uitgevoerd, worden door deze bedrijfstak geheel geïntegreerd uitgevoerd. Dat heeft de kans ... Laat ik het anders stellen. Ik moet niet zeggen: dat heeft automatisch inefficiency en het risico van ondoelmatigheid tot gevolg. Ik zou moeten zeggen: de kans dat dat gebeurt en leidt tot inefficiency en ondoelmatigheid is aannemelijk.

De heer **Bashir**: Daar kom ik zo meteen nog wat uitgebreider op terug. Kunt u voor ons kort toelichten hoe het verdienmodel van woningcorporaties eruitziet?

De heer **Vlak**: Dat is eigenlijk heel eenvoudig. Het is inkomsten uit huur genereren en ervoor zorgen dat de kosten voor de exploitatie van de huurwoningen kleiner zijn dan de inkomsten die je uit die huur haalt. Dat doet het exploitatiebedrijf.

Je hebt ook een investeringsbedrijf. Dat moet het vermogen dat aan hem beschikbaar wordt gesteld, verstandig investeren, dus beleggen. Omdat het

vermogen een gesloten vermogen is, kun je dat doen door een deel van je bestaande portefeuille te verkopen en door de vermogenswinsten die je daarmee realiseert, te gebruiken voor het herinvesteren in nieuwbouw, in nieuwe realisatie, of uitbreiding. Het is dus aan de ene kant een positief resultaat halen uit het exploitatiebedrijf en aan de andere kant een positief resultaat halen uit het investeringsbedrijf.

Je kunt ook nog kijken naar de financieringsverhouding, afhankelijk van hoe je die duidt. De ene deskundige zal zeggen: financieringsverhoudingen horen bij het investeringsbedrijf. Dat kan. Ik zeg, niet vanuit een deskundigheid, maar alleen voor de helderheid: als je een gunstige financieringsverhouding maakt in het vermogensbedrijf, want daar positioneer ik hem dan, zou je daar ook nog een positief resultaat uit kunnen halen.

De heer **Bashir**: In het interview zegt u ook dat corporaties de afgelopen tijd steeds afhankelijker zijn geworden van de verkoop van bezit. Kunt u dat ook toelichten?

De heer **Vlak**: Ja, dat is eigenlijk wat ik zojuist aangaf. Het opmerkelijke is namelijk dat in de afgelopen twintig jaar voortdurend in de sector en vanuit de sector met stakeholders, onder anderen de publieke stakeholders gemeenten en Rijk, werd gezegd: wij realiseren nieuwbouw met vreemd vermogen, met leningen. Dat is maar ten dele waar. Dat is een nette manier om te zeggen: dat is niet waar. Ja, natuurlijk werden voor nieuwbouw leningen aangetrokken. Die werden geborgd. Er is een bepaald stelsel, een bepaalde techniek voor om te bepalen hoeveel je voor een bepaald stukje nieuwbouw kunt aantrekken, gegeven de omvang en verdien capaciteit van de bestaande portefeuille en de verdien capaciteit van het nieuw te realiseren deel van de portefeuille.

Vervolgens bereken je in de sector de onrendabele top: dit kunnen wij verdienen met het gebouw met huurwoningen dat wij gaan neerzetten; dit moeten wij ervoor investeren; dit kunnen wij lenen; hé, daar zit een gat en dat gat schrijven wij af. Dat is dus niet waar. De onrendabele top wordt gefinancierd met eigen vermogen en rendeert ook op zijn eigen manier: niet vanuit de kasstroom, maar vanuit de toekomstige waardeontwikkeling van

die investering. Je ziet dat de onrendabele toppen van corporaties eigenlijk vanaf de eerste dag van de bruting tot aan de dag van vandaag gefinancierd zijn uit verkoop van voormalige huurwoningen aan eigenaars-bewoners. Daarmee realiseer je geen boekwinst, maar een reële vermogenswinst als je het op marktwaarde waardeert. Die reële vermogenswinst wordt gebruikt voor de financiering van de onrendabele top. Hier zie je dat het boekhoudstelsel van corporaties, dat tot op heden is gehanteerd, dit proces eigenlijk niet-transparant maakt.

De heer **Bashir**: Tot slot, voordat ik het woord teruggeef aan de voorzitter. Kunt u kort zeggen wat de gevolgen van de verkoop van bezit zijn voor het corporatiestelsel en de corporaties? Hoe typeert u die?

De heer **Vlak**: Ik typeer die in bedrijfseconomische zin als een revolving fund, precies zoals dat in de filosofie achter de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig aan de beleidsmatige verzelfstandiging in 1993 en zeker aan de bruting als ratio. Het functioneert, maar uw vraag was ook gerelateerd aan het interview dat ik in 2011 in Aedes-Magazine gaf. Wij moeten wel begrijpen dat dit soort mechanismen, afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen, de ene keer beter werken dan de andere keer. Het is afhankelijk van de macro-economische cyclus waar wij in zitten. Wij moeten begrijpen dat, doordat wij de sector afhankelijk hebben gemaakt van dit mechanisme, anticyclisch investeren door de sector woningcorporaties minder voor de hand ligt en minder goed mogelijk is.

De **voorzitter**: Dank. De heer Mulder heeft een korte aanvullende vraag. Wij hebben ook straks nog een heel programma. Misschien kunt u soms iets kernachtiger reageren, als ik dat mag vragen.

De heer **Mulder**: In de sociale huursector wordt vaak gesproken over de onrendabele top. Eigenlijk zegt u dat die niet bestaat. De eerste jaren dat je verhuurt, heb je een onrendabele top. Als die periode is afgelopen, kun je de woning met winst verkopen. Die onrendabele top bestaat dus eigenlijk niet. Is dat wat u zegt?

De heer **Vlak**: Kort samengevat: ja, maar hij kan wel degelijk bestaan. Dan heb je overigens een echt probleem.

De heer **Mulder**: Als je de woning niet verkoopt.

De heer **Vlak**: Afhankelijk van de omvang van je portefeuille en de compensaties die je in je portefeuille vindt, kan een echt onrendabele top geen probleem zijn. Ik bekijk het even op het niveau van de analyse van een individueel project. Je hebt een boekhoudkundig onrendabele top, zoals de sector die berekent en creëert. Dat is eigenlijk een nettokasstroomtekort vanuit één exploitatiescenario geredeneerd: de exploitatie als sociale huurwoning. Dat is prima. Daarmee laat je andere exploitatiescenario's wel bewust buiten beeld. Ik denk dan aan het verhuren van de woning als vrijesectorhuurwoning, wat bij veel sociale huurwoningen gewoon kan, en/of het op enig moment verkopen van diezelfde woning op de eigenaar-bewonersmarkt. Die laat je buiten beschouwing. Dat doe je in een marktwaardewaardering niet. Vandaar dat marktwaardewaarderingen heel vaak niet leiden tot een onrendabele top. Het is echter wel degelijk mogelijk om een exploitatie te hebben met een echt onrendabele top. Dan gooi je in economische zin -- niet in maatschappelijke zin, maar in elk geval in economische zin -- goed geld naar kwaad geld; dan gooi je het weg.

De **voorzitter**: Wij gaan even terug naar de heer Bashir.

De heer **Bashir**: Mijnheer Vlak, u stelt in het interview ook dat uit onderzoek gebleken is dat het langetermijnrendement van vastgoed zich beweegt rond de 8%. Kunt u vertellen wat het rendement van het Nederlandse woningcorporatiestelsel is? Kunt u dit, vanuit internationaal perspectief, vergelijken met andere landen?

De heer **Vlak**: Als u mij toestaat, wil ik graag een kleine correctie maken op uw analyse van het interview waaraan u refereert en op die bewuste -- soms zou ik zeggen: beruchte -- 8%. Die 8% heb ik bedoeld als een rendement dat

langjarig wordt gemaakt op eigen vermogen dat prudent is belegd. Dat stond er, meen ik, in het artikel. Ik heb het nog even op de radar gezocht laatst. Dat prudent beleggen kan betekenen dat je het eigen vermogen belegt in aandelen, obligaties, commodities en vastgoed in al zijn verschijningsvormen. Die 8% heb ik ontleend aan de Robeco-reeks. Robeco publiceert al sinds 1933 beleggingsreeksen. Daaruit blijkt dat je met deze asset mix -- deze verschilt natuurlijk van tijd tot tijd, maar er zit een prudentievisie achter -- een rendement van 8% kunt halen op de inzet van je eigen vermogen. Dat blijkt ook wel als wij kijken naar de 30 jaarsrendementen van ABP en het Pensioenfonds Zorg en Welzijn.

De heer **Bashir**: Even terug naar het corporatiestelsel in Nederland.

De heer **Vlak**: Dit is dus geen vastgoedrendement en het is niet per definitie het vastgoedrendement dat je realiseert ...

De heer **Bashir**: Dat staat overigens wel in het interview, maar u bent duidelijk geweest.

De heer **Vlak**: Corporaties halen langjarig op hun investeringen in vastgoed een exploitatierendement van aanvankelijk 2,5%. Zij begonnen zelfs met 2%, eind jaren negentig. Dat liep zo de jaren nul van de nieuwe eeuw door, rond de 2% à 2,5%. Nu zie je dat opkruipen naar ruim 3%. Dat is het exploitatierendement, het rendement uit huuropbrengsten na aftrek van exploitatiekosten. Het rendement uit de onderliggende waardeontwikkeling, de ontwikkeling van de marktwaarde, is volatiel, beweeglijk. Aan het begin van de eeuw waren er rendementen die in de dubbele getallen liepen. Dat duurde tot en met de tijd vanaf 2008, toen er structureel negatieve rendementen op de waardeontwikkeling waren. Dat waren rendementen die 4% à 5% negatief konden zijn.

De heer **Bashir**: Hoe verhoudt zich dat in internationaal perspectief, als wij kijken naar risico's en bedrijfskosten?

De heer **Vlak**: Als wij kijken naar rendement -- dat is vaak de grondslag, de basisindicator voor het identificeren van risico's in bedrijfseconomische zin -- zien wij dat het een sector is met een relatief laag totaalrendement. Als wij daarop een risicoanalyse loslaten, zie je ook een relatief laag risico. Ik redeneer nu vanuit investeringstermen.

Uw tweede vraag was hoe het dan zit met de exploitatiekosten. Daar hang ik het begrip "risico" niet aan vast, hoewel men in de internationale kapitaalmarkt beleggingen in huurwoningen risicovol vindt omdat er particulieren in zitten en omdat het hoge exploitatiekosten met zich brengt. Het exploiteren van een huurwoning brengt in beleggingstermen, in vastgoedtermen, altijd hoge exploitatiekosten met zich. Als je het zo beschouwt, steken de corporaties in Nederland er in internationaal perspectief met kop en schouders bovenuit. Het zijn echt hoge exploitatielasten. Daar valt niks over te zeggen.

Of dat een risico is? In mijn contacten met de internationale vastgoedwereld en investeringswereld zeg ik dat je daardoorheen moet kijken. Risico is namelijk beweeglijkheid: vandaag is het zus, morgen is het zo; dat kun je niet voorspellen. Het aardige van de relatief hoge exploitatiekosten van corporaties is dat het buitengewoon goed voorspelbaar is, want het is namelijk altijd zo.

De heer **Bashir**: Als u zou moeten zeggen hoe efficiënt en doelmatig het corporatiestelsel is, wat zou u dan zeggen?

De heer **Vlak**: Doelmatig is: doen zij de goede dingen? Daar ben ik niet van. Ik heb daar wel een mening over, maar dan gaan wij over naar efficiëntie. Qua operationele efficiëntie heeft de corporatiesector nog steeds een hele slag te maken. Door de oogharen geredeneerd, zijn zij ten opzichte van institutioneel verbonden woningbeleggers en particuliere woningbeleggers, voor eenzelfde type exploitatie gemiddeld een derde duurder dan de andere, aanpalende woningsectoren. Dat wordt door veel corporaties ingevuld met de woorden "ja, maar wij doen veel meer maatschappelijke dingen en wij hebben een lastigere doelgroep". Ik wil dat niet bestrijden; dat is natuurlijk waar. Maar in alle analyses van het dossier die wij in het verleden hebben

gemaakt, konden wij, ook in samenwerking met corporaties, nauwelijks vaststellen hoeveel van de exploitatiekosten van corporaties nu specifiek zijn toe te rekenen aan de bijzondere doelgroepen waarvoor zij werken. Als ik zeg dat corporaties, vanuit hun operationelekostenstructuur geredeneerd, nog wel een derde goedkoper kunnen worden, denk ik dat ik wel dicht bij de waarheid zal zitten.

De heer **Bashir**: Hoe ziet u de bedrijfseconomische houdbaarheid van het corporatiestelsel? Hoe houdbaar is het stelsel?

De heer **Vlak**: Je kunt er vraagtekens bij zetten, niet alleen in bedrijfseconomische zin, maar ook qua legitimiteit. Laten wij eens kijken naar de manier waarop de macro-economie zich ontwikkelt, specifiek voor Nederland, de voorspellingen van het Centraal Planbureau daarover en de manier waarop zich dat gaat vertalen naar verschillende sectoren en segmenten van de economie. Bij een langjarige economische groeiverwachting van 1,5% per jaar, een reductie van de uitzettingen van hypotheekleningen naar de koopwoningmarkt en een afnemende demografie in belangrijke delen van het land -- ik denk daarbij aan huishoudensontwikkeling en aanwas van nieuwe bevolking -- komt de driver van nieuwe investeringen vanuit het financieren van het liquide maken van oude investeringen, het verkopen van vastgoed, fors onder druk te staan. Daar zul je dus in ieder geval een vertraging zien. In sommige delen van het land zul je echt zien dat corporaties daardoor in de problemen komen. Dat kun je koppelen aan ingrepen vanuit wet- en regelgeving, die aanvankelijk gericht waren op het beperken van het huurverhogingspotentieel -- dat is nu alweer gecorrigeerd -- en die dat nu matchen met de verhuurderheffing. Het aanvullende inkomstenpotentieel uit huur wordt gelijk weer gebruikt voor het financieren van de verhuurderheffing door het Rijk. Dat geeft corporaties op macroniveau -- voor sommige gebieden van het land geldt dat nog veel sterker -- nou niet direct de kans om dat verdienmodel in stand te houden en te kunnen blijven investeren in vernieuwing van de eigen voorraad en het upgraden van de bestaande voorraad.

De **voorzitter**: Hartelijk dank voor de vragen, collega Bashir. De heer Mulder vervolgt met nieuwe vragen.

De heer **Mulder**: Mijnheer Vlak, u houdt zich al een hele tijd bezig met het onderling vergelijken van de financiële prestaties van de corporatiesector. Dat doet u in de vorm van zogeheten indexen. Zijn er problemen bij het onderling vergelijken van corporaties?

De heer **Vlak**: Ik hoop dat u mijn humor kunt begrijpen: op het moment dat ik het doe niet. Dat heeft te maken met het feit dat wij een vrij stellig internationaal verankerd meet- en regelsysteem in stand houden, wat die vergelijkbaarheid waarborgt. Maar ja, er doet maar een bepaald deel van zo'n corporatiesector mee. Het is een instrument dat in het kader van zelfregulering en "vanuit overtuiging meedoen" leeft en bestaat. Het overgrote deel van de corporatiesector doet niet mee. Dat heeft eigen systemen om de performance, het eigen bedrijfseconomisch presteren, te laten zien binnen de kaders die daarvoor vanuit het Rijk en de toezichthouders gegeven zijn. Zonder partijen tekort te doen: het kader dat vanuit het Rijk en de toezichthouders gegeven is, heeft een heel specifiek doel. Dat garandeert niet per definitie optimale onderlinge vergelijkbaarheid.

De heer **Mulder**: Kortom, je zou corporaties kunnen vergelijken. Wij hebben dat vanochtend gehoord van de heer Van der Schaar. Eigenlijk moet je benchmarken, onderling vergelijken. Ik begrijp van u dat een groot deel van de corporaties daar niet aan meedoet.

De heer **Vlak**: Niet aan het indexsysteem dat het bedrijf waarvoor ik werkzaam ben, in stand houdt. Er is gewoon één centrale benchmark. Die is altijd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting in stand gehouden en die wordt nu door Aedes gerund, in het Corporatie Benchmark Centrum (CBC). Onder het Centraal Fonds heette dat vroeger Corporatie in Perspectief (CiP). Dat is een sectorbrede benchmark en ik wil niemand tekortdoen, maar dat is voor wat hij waard is. Die benchmark is namelijk opgebouwd vanuit

informatie die niet als doel heeft het meten en transparant maken van bedrijfseconomisch presteren van corporaties.

De heer **Mulder**: U zegt: voor wat hij waard is. Hij is dus eigenlijk niet zo veel waard.

De heer **Vlak**: Nee, u hoort mij zeggen dat hij is opgebouwd vanuit jaarverslagleggingsinformatie. En jaarverslagleggingsinformatie in de corporatiesector heeft een heel specifiek doel. Er zijn een aantal doeleinden van verantwoording, aan de toezichthouder en aan de minister, maar dat wil niet zeggen dat diezelfde informatie automatisch geschikt is voor onderlinge vergelijking vanuit het doel van het bedrijfseconomisch functioneren van corporaties.

De heer **Mulder**: Wat zou je dan wel moeten doen om ze onderling vergelijkbaar te maken?

De heer **Vlak**: Ik denk dat de commissie-Hoekstra daarover -- gelukkig -- buitengewoon helder is geweest. Dat is: de hele sector op marktwaarde bepalen, in verhuurde staat, asset by asset, dus gebouw voor gebouw en niet op instellingsniveau, en ongeacht of het de sociale of de commerciële voorraad is. Dan: activity-based costing, dus alle kasstromen vastleggen op basis van de activiteiten waaraan die kasstromen dienstbaar zijn dan wel waaruit die kasstromen voortkomen. Als de kasstromen goed zijn gedefinieerd en de marktwaardering goed vastligt, volgens asset by asset, kun je vandaaruit rendement destilleren. Het directe rendement is het exploitatierendement en het indirecte rendement is het rendement uit waardeontwikkeling. Daaruit kun je het risicoprofiel afleiden. Ook kun je, omdat je activity-based costing toepast, aangeven waar de sector afwijkt omdat hij specifieke maatschappelijke doelen nastreeft. Die koppel je namelijk aan specifieke activiteiten die aan die doelen verbonden zijn. Dan krijg je bladzijde 38 van het rapport van de commissie-Hoekstra. Ik zou bijna zeggen: ik ken het zo ongeveer uit mijn hoofd. Het staat daar gewoon een voor een onder elkaar opgeschreven. Als je een benchmarksysteem opbouwt

dat op die grondslagen is gecreëerd en ook wordt onderhouden, dan denk ik dat je optimale onderlinge vergelijkbaarheid bereikt.

De heer **Mulder**: Dan hanteer je ook één definitie, dus niet de historische kostprijs of de bedrijfswaarde, maar echt de marktwaarde, en dan kun je vergelijken.

De heer **Vlak**: Vergelijken kun je alleen maar met een heldere definitieset die uniform voor iedereen wordt toegepast. En ja, ik ben me er terdege van bewust dat er in de sector nog steeds een verwoed debat wordt gevoerd over historische kostprijs en bedrijfswaarde aan de ene kant en marktwaarde aan de andere kant, maar het is echt ten enenmale onmogelijk om goed onderling te vergelijken als je dat doet op historische kostprijs of bedrijfswaarde. Daarin zit namelijk bedrijfsbeleid en dat is subjectief. Marktwaarde is ontkoppeld van de bedrijfs- en beleidsvoornemens van de individuele organisatie, maar geeft het risicoprofiel aan een object, aan een vastgoedobject, aan assets en aan investeringen zoals de markt dat ziet, en niet zoals jij dat zelf ziet.

De heer **Mulder**: Dus één waarderingstelsel, iedereen meedoen.

De heer **Vlak**: Eén waarderingstelsel, iedereen meedoen, en als je dat toch al doet, dan vind ik benchmarking heel belangrijk. U begrijpt het, het is een belangrijk deel van mijn carrière. Maar doe het dan ook gelijk in je jaarrekening, want dan laat je ook gelijk aan de toezichthouder, aan de minister maar ook aan de belangrijkste financiële stakeholders van de sector zien hoe je er werkelijk voor staat.

De heer **Mulder**: Wordt dan ook de doelmatigheid geprikkeld? De heer Van der Schaar zei: de oplossing van het doelmatigheidsprobleem in de sector is benchmarken, onderling vergelijken. Is dat dan een voldoende oplossing?

De heer **Vlak**: Ik denk dat de heer Van der Schaar en ik niet helemaal op één lijn zitten. Bij het doelmatigheidsprobleem speelt de vraag: doe je de goede

dingen? Ik heb nu gesproken over prijseconomie en efficiëntie. De doelmatigheidsvraag komt voort uit een consensus van degene die werkt aan de activiteiten en degene die monitort of misschien zelfs de opdracht geeft tot die activiteiten: dit zijn de activiteiten die ik ga doen, en die ga ik ook bereiken. Ik denk dat in de governance van de corporatiesector de vraag wie bepaalt wat de goede dingen zijn die corporaties doen, nog steeds een belangrijk aandachtspunt of knelpunt is. Je ziet dat nu weer in het voorstel voor de Herzieningswet en de novelle: heel veel geboden, heel veel verboden, dus veel juridische omschrijving van wat wel en wat niet mag en wat moet. Dat is prima, maar vervolgens is de vraag: wat gaan we nou doen? Wat ga je nou realiseren? Hoeveel woningen gaan we nou upgraden naar A++ in de EPC (energieprestatiecoëfficiënt)? Hoeveel woningen gaan we nieuw bijbouwen en in welke gebieden? Wie gaat die vraag beantwoorden? Als je die namelijk hebt gesteld en je consensus hebt over wie die vraag mag beantwoorden, dan kun je ook de programmering van corporaties daarop afstemmen, en dan kunnen corporaties zich daarop ook afstemmen in hun zelfprogrammering. Dan kun je ook veel beter de vraag beantwoorden of je hebt bereikt wat je jezelf hebt voorgenomen. Wat je je hebt voorgenomen, ligt immers daar en daar extern vast. Dan kun je efficiëntie ook echt dynamisch maken, ook in bedrijfseconomische zin. Dan kijk je niet alleen naar de koude, economische, kille cijfers, waarbij je maar één benchmark hebt, namelijk: hoe doet de marktpartij het? Dan krijg je een dynamische benchmark: hoe doet de sector het, geijkt aan de aan hem meegegeven programma's en doelstellingen?

De heer **Mulder**: Betekent waarderen op de manier die u noemt, namelijk waarderen op marktwaarde, ook dat je dan inzicht krijgt in de investeringsruimte van corporaties? Weet dan bijvoorbeeld een gemeente: die corporatie is zo gewaardeerd, dus die kan nog zo veel investeren in mijn stad?

De heer **Vlak**: Nou, daar moet je heel voorzichtig mee zijn. Het antwoord is uiteindelijk ja, maar staat u mij toe dat ik uitleg dat daar nog wel wat aan voorafgaat. Het is een enigszins lang referaat, maar ik zal het kort houden.

Uiteindelijk is de investeringskracht van een vastgoedbedrijf gekoppeld aan het nettokasstroompotentieel dat uit dat bedrijf komt. Ik doel op de nettokasstroom gekoppeld aan de operationele exploitatie, de huurexploitatie. Als die positief is en als je, zoals corporaties, geen dividendverplichtingen hebt naar externe aandeelhouders, dan kun je dat nettokasstroompotentieel gebruiken voor nieuwe investeringen en daarvoor een lening aantrekken. Dat is in essentie het proces. Als die lening niet toereikend is, kun je er een deel van je eigen vermogen voor inzetten, en dat doen corporaties door bestaand bezit te verkopen en de vermogenswinst daarvoor te gebruiken. Een gemeente heeft het dus niet begrepen als zij sec redeneert: goh, we hebben een corporatie en die heeft een marktwaarde van 100 miljoen en 20 miljoen aan leningen, dus er is nog 70 miljoen te besteden. Het is nu 30 miljoen aan leningen tegenover 100 miljoen marktwaarde, maar dat zijn ongeveer de verhoudingen. Die corporatie is namelijk, zoals zij er nu voorstaat, voor 70% gefinancierd met eigen vermogen. Wil je dat eigen vermogen actief maken in nieuwe investeringen, dan zul je óf extern eigen vermogen moeten aantrekken om de bestaande bezittingen mee te gaan financieren met extra vermogen, wat externe aandeelhouders betekent, óf het huidige eigen vermogen in het bestaande bezit moeten vervangen door vreemd vermogen. Daarvoor komen echter vaste verplichtingen terug, namelijk rente- en aflossingsverplichtingen. Dat maakt dus het exploitatiemodel uit de nettokasstroom van die corporatie zwakker. Het is dus te eenvoudig om sec te kijken naar de vermogensverhoudingen en dan te zeggen: ik heb een rijke corporatie dus die kan meer investeren.

De heer **Mulder**: Wij hebben als commissie ook onderzoek gedaan naar de opbrengsten van de invoering van de vennootschapsbelasting. Wij zijn erachter gekomen dat die zijn achtergebleven bij de ramingen. Hebt u een idee hoe dat kan?

De heer **Vlak**: Ja, dat ... Ik ben geen vennootschapsbelastingsspecialist, ...

De heer **Mulder**: Nee, maar wij zijn benieuwd.

De heer **Vlak**: ... dus ik hoor weleens wat. Ik zit nooit aan de tafel en zie niet persoonlijk hoe dat gaat, maar dat heeft alles te maken met het gebruikmaken van de bestaande vennootschapsbelastingregelgeving. Een corporatie heeft, net als ieder ander vastgoedbedrijf, binnen die regelgeving een ruim instrumentarium om de belastingdruk van jaar tot jaar zelf te reguleren, door te schuiven in de tijd. Uiteindelijk, op de lange termijn, in the long run, ontkom je niet aan die belastingheffing. Op de korte termijn kun je echter wel degelijk behoorlijk schuiven.

De heer **Mulder**: Is dat gebeurd ...

De heer **Vlak**: En dat gebeurt.

De heer **Mulder**: ... toen de vennootschapsbelasting voor corporaties werd ingevoerd?

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

De heer **Mulder**: Is dat gebeurd, dat schuiven?

De heer **Vlak**: Ongetwijfeld. Ik heb er niet bij aan tafel gezeten, maar ongetwijfeld. Ik heb ook die getallen gezien van de werkelijke opbrengst van de vennootschapsbelasting en de ramingen. Maar ja, dat was ook wat belastingadviseurs allang aan het Rijk helder hadden gemaakt, ook bij invoering van de Vpb voor corporaties. Dus dat dit is gerealiseerd, verbaast mij niet.

De heer **Mulder**: Tot slot, wat deze vragen betreft. Een stelling die wij horen, is dat woningcorporaties geneigd zijn tot een inefficiënte bedrijfsvoering omdat het ze zowel ontbreekt aan de tucht van de markt als aan de druk van de democratie. Hoe kijkt u daarnaar?

De heer **Vlak**: Dat is precies wat ik zeg.

De heer **Mulder**: Precies. Dat bevestigt het.

De heer **Vlak**: Mag ik dat toelichten?

De heer **Mulder**: Dat mag! Ik kijk even naar de voorzitter.

De **voorzitter**: Als u dat kernachtig kunt, graag.

De heer **Vlak**: Ja. We hadden zojuist een discussie over doelmatigheid. Wie bepaalt nu, even los van geboden en verboden in wet- en regelgeving, wat corporaties moeten doen en dus wanneer ze het in de uitvoering goed gedaan hebben? Ik denk dat die vraag sinds de bruteringsgewoonte nooit gesteld is, laat staan dat die beantwoordt kunnen worden. We hebben in de bruteringsgewoonte gezegd: dat is iets in het belangenspel en in het krachtenspel tussen lokale overheid en de corporatie. Nou, dat gaat natuurlijk nooit werken, en dat is ook gebleken. Het is niet gaan werken. Het Rijk heeft daar nooit een rijksprogramma op willen zetten. Nou lijkt me dat ook lastig, want een markt functioneert natuurlijk niet zo dat een rijksplan dat gaat doen, maar dan moet je wel een mechanisme opzetten. Hoe verzamelen we de gegevens, hoe verzamelen we de behoeften en hoe gaan we vandaaruit aangeven wat we per regio en op de totale markt verwachten? Dat ontbreekt nu. Dat zou ik "de tucht van de democratie" noemen. Uiteraard hoort daarbij in het formuleren van die doelstellingen op landsniveau, landsdeelniveau en regioniveau ook de vraag: hoeveel hebben we op landsniveau, op landsdeelniveau en op gemeenteniveau aan vermogen beschikbaar? Dan kun je namelijk vervolgens zeggen: dan gaan we daar zó veel vermogen voor inzetten, met díé rendementseis en dát risicoprofiel en dergelijke. Dan ga je programmeren en dan geef je richting aan. Dat ontbreekt.

Aan de andere kant hebben corporaties een groot eigen vermogen meegekregen vanuit de bruteringsgewoonte. Dat is sinds de bruteringsgewoonte bedrijfseconomisch helemaal hun eigen verantwoordelijkheid. Ik heb op de vragen van de heer Bashir aangegeven hoe dat werkt. Als je daar echter vanuit de markt geen ander eigen vermogen bij krijgt van andere aandeelhouders, of als je vanuit de markt geen leningen krijgt die

marktconform geprijsd zijn en waarbij een marktconform risicoafwegingsproces aan de verstrekking vooraf is gegaan, dan heb je dus ook geen tucht van de markt.

De heer **Mulder**: U zegt ook iets over de rol van de banken. Het zijn met name de Bank Nederlandse Gemeenten en de Waterschapsbank die leningen verstrekken. U zegt eigenlijk dat zij zouden moeten letten op de doelmatigheid. Versta ik u zo goed? Is dat de tucht van de kapitaalverschaffer?

De heer **Vlak**: Ik wil geen enkele bank tekortdoen, maar ik weet niet of de BNG en de Waterschapsbank nu de echte banken zijn die aan de internationale kapitaalmarkt verbonden zijn. Ze hebben natuurlijk een heel specifieke financieringsfunctie in het Nederlandse bestel. Het is mee een functie van banken. Ik wil dus weg bewegen van BNG en Waterschapsbank, maar gewoon zeggen: het is mee een functie van banken bij het ter beschikking stellen van vreemd vermogen, in dit geval een investering in vastgoed, om die investering en het daaruit voortvloeiende risicoprofiel geheel op eigen merites te beoordelen. Ik heb nooit vrienden gemaakt bij het WSW en de BNG door te zeggen: dat proces heeft als gevolg van het heel bijzondere en unieke borgingsstelsel dat we in Nederland kennen, nooit gefunctioneerd. Waarom? Leidend in het risicoassessment voor het toeleiden van vreemd vermogen vanuit banken naar de corporatiesector was het feit dat er een borgingsstelsel was, met uiteindelijk een rijksachtervang. Het beschikbaar hebben van deze borgingsfaciliteiten door een corporatie was in het ultieme risicoassessment -- nou ja, nul betekent nooit -- nagenoeg nul. Dan ga je dus daarna als bank niet meer op asset by asset of op investeringsbasis door die portefeuille heen om vervolgens je risicoprofiel te beoordelen. Dat is wel de ultieme consequentie van het bestaan van het WSW met rijks- en gemeenteachtervang. Alle risico's zijn dus gesolidariseerd en uiteindelijk in het publieke domein neergelegd, maar daarmee hebben partijen, corporaties en banken, echt vanuit kapitaalmarkt- en vastgoedinvesteringsmarktprincipes afgezien van het zelf doen van risicoassessments op hun investeringen.

De heer **Mulder**: En dus bleef die disciplineringsfunctie achter?

De heer **Vlak**: Ja. Dat is de conclusie.

De **voorzitter**: Dank. We gaan tussendoor nog even naar de heer Bashir, voor één aanvullende vraag.

De heer **Bashir**: Mijnheer Vlak, wij hadden het net over efficiëntie. Als je erg let op efficiëntie, zou je ook het risico kunnen lopen dat er vooral gekeken wordt naar de korte termijn. Ik noem bijvoorbeeld het onderhoud van woningen. Als je ze wilt behouden, moet je ze onderhouden. Dat zou weleens minder gedaan kunnen worden. Hoe zorg je er dan voor dat je efficiënt bezig blijft en tegelijkertijd bijvoorbeeld ook let op zaken als leefbaarheid en onderhoud, dus de lange termijn?

De heer **Vlak**: Door het formuleren van de doelstellingen en de daaraan gekoppelde efficiëntiecoëfficiënt. Doelstellingen zijn, hoop ik, in de vastgoedwereld en dus ook in de corporatiewereld, altijd voor de middellange en de lange termijn; een doelstelling voor morgen is zinloos. Dat doe je door in die doelstellingen en de efficiëntieratio's die je daarbij meegeeft, dus de bandbreedtes voor efficiëntie, ook rekening te houden met het volgende mechanisme, precies zoals u dat duidt. Je kunt dan wel aan die efficiëntieratio's voldoen door onderhoud gewoon uit te stellen. Zo heet dat, maar van uitstel komt vanzelf afstel. Ik kan u verzekeren: het gebeurt niet de eerste vijf jaar en misschien zelfs niet de eerste tien jaar, maar op een gegeven moment gaat u het zien in de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed in vergelijking tot andere, vergelijkbare vormen van hetzelfde vastgoed. Dan ziet u: hé, in de panden waarin onderhoud of verbeteringsinvesteringen structureel achterblijven, blijft ook de waardeontwikkeling achter.

Daarom moet je de doelstellingen en de daaraan gekoppelde efficiëntiecoëfficiënten ook altijd op de middellange en de lange termijn formuleren. Dan geef je een corporatie of een ander vastgoedbedrijf altijd de

ruimte om in de actualiteit de kasstroom te beïnvloeden, maar geef je tevens mee: ja, da's handig voor de korte termijn, maar op de lange termijn heb je ook een verantwoordelijkheid voor het behoud van waarde. Het behoud of het creëren van waarde is weer gekoppeld aan de feitelijke waardering door de consument. Hoe worden die woningen geapprecieerd? Een woning die er slecht voorstaat, wordt slechter geapprecieerd dan een woning die er goed voorstaat.

Heb ik uw vraag naar tevredenheid beantwoord?

De heer **Bashir**: Zeker.

De **voorzitter**: Dank. We gaan weer naar de heer Mulder.

De heer **Mulder**: Ik wil het graag met u hebben over het functioneren van de woningmarkt voor huurwoningen. Op dit moment zijn er wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Hoe ontstaan deze wachtlijsten volgens u?

De heer **Vlak**: Tja, door je in te schrijven bij het woonruimteverdeelbureau en te zeggen: ik wil een sociale huurwoning! Dat is het flauwe antwoord, maar dat is naar waarheid en naar mijn beste weten geantwoord. Mag ik uw vraag ombouwen? Heeft het arrangement waarin we als overheid ingrijpen op de woningmarkt mee invloed op het ontstaan van wachtlijsten?

De heer **Mulder**: Dat mag u.

De heer **Vlak**: Ik denk dat een belangrijk deel van de vraag -- dus niet de hele vraag -- naar sociale huurwoningen mee wordt beïnvloed door het feit dat we die woningen te goedkoop prijzen. Oftewel: we hebben natuurlijk nog altijd de borgingsfaciliteit, die een positieve invloed heeft op de kostprijs van sociale huurwoningen. We hebben de huurprijsregulering, die er niet in alle delen van de markt maar zeker in de betere delen van de woningmarkt toe leidt dat die woningen per definitie te goedkoop geprijsd zijn ten opzichte van de prijs die uit actuele vraag-aanbodverhoudingen zou voortvloeien. Daarbovenop hebben we het marktcontraire exploitatiebeleid en

huurprijsbeleid van woningcorporaties dat door de geschiedenis heen is gevoerd. Laat ik het zo stellen: we kunnen denken aan dure Duitse automerken. Ik zal nu geen namen noemen, maar u ziet ze wel zo ongeveer voor zich. Dan zegt u: goh, een 500 SEL, en die kun je voor €10.000 krijgen! Dan kan ik u voorspellen dat die fabriek ergens in Zuid-Duitsland een enorme wachtlijst krijgt, want iedereen wil hem hebben. En dat is nog niet eens een voorraadmarkt. Vastgoed en woningcorporaties zijn een voorraadmarkt, waarin dus het aanbod van wat je in de markt zet, heel moeilijk reageert op afnemende of, in dit geval, toenemende vraag. Ja, dan krijg je wachtlijsten. Die wachtlijsten worden nog meer bevorderd doordat wij het proces van prijsvormingsbeïnvloeding niet alleen in de huurwoningmarkt hebben, maar eigenlijk omgekeerd ook in de koopwoningmarkt. Daar leidt het, als gevolg van het nog steeds bestaan van het instrument van de hypotheekrenteaf trek, tot koopprijzen die gemiddeld genomen 20% hoger zijn dan ze zouden zijn ingeval dat instrument er niet zou zijn. Het IMF is in 2008 al begonnen met de eerste berekeningen, maar inmiddels wordt dit ook in bredere wetenschappelijke kring wel gedeeld

De heer **Mulder**: Dat is de hypotheekrenteaf trek en daar gaan wij niet over. Wij hebben het over de huurwoningen.

De heer **Vlak**: Mag ik u onderbreken? Het is wél een en hetzelfde probleem. Het is één woningmarkt, die feitelijk opgesplitst is in twee delen die niet meer met elkaar in samenhang functioneren. Dus de mensen die, om redenen van inkomen of inkomensonzekerheid, op de huursector aangewezen zijn, kunnen hun alternatief nauwelijks zoeken in de koopwoningenmarkt als gevolg van de prijsvormingsverhoudingen daar.

De heer **Mulder**: U zegt: de wachtlijsten zijn het gevolg van een te lage prijs. Dat betekent dat het bijbouwen van extra sociale huurwoningen dus niet de oplossing is.

De heer **Vlak**: Nee, dat is inderdaad niet de oplossing.

De heer **Mulder**: Hoe kun je deze wachtlijsten dan oplossen, wegnemen?

De heer **Vlak**: Nou, ik gaf dus aan dat het probleem van de sociale huursector en de wachtlijsten een breder kader heeft. Je moet dan ook kijken naar de koopmarkt en de interventies die daar plaatsvinden. Je moet het dus wel in samenhang zien, maar ik zou zeggen dat je in de gehele woningmarkt geleidelijk aan moet toewerken naar een markt die in zijn vraag-aanbodverhoudingen en de daaruit voortvloeiende prijsvorming niet meer door de overheid beïnvloed wordt. Iedereen, ook de wetenschap, begrijpt dat dit niet overnight kan, dus niet in één keer. Haal de invloed van de overheid, dus het overheidsarrangement in relatie tot de woningmarkt en de prijsverstoring die daarvan uitgaat, dus uit de markt. Vervolgens krijg je een volwaardig zicht op de werkelijke problemen op het niveau van huishoudens, groepen van huishoudens, specifieke behoeften en wellicht ook regio's. Ga op de problemen en de knelpunten die dan ontstaan, primair interveniëren via ondersteuning van subjecten in hun inkomen. Dat zijn vaak knelpunten vanuit huishoudensinkomen of heel specifieke woonvormen die vervolgens niet beschikbaar komen. Ga subjecten dus stimuleren in hun koopkracht. Als er heel specifieke woonvormen in het aanbod niet worden gecreëerd, zou je daarin ook specifiek kunnen ingrijpen door die te stimuleren, maar doe dat dan ook voor een bepaalde tijd.

Uiteraard zal de ene wetenschapper daar deze rekensom van maken en de andere die rekensom, maar dan zul je zien dat de kwantitatieve en de kwalitatieve vraag veel meer in evenwicht komen, dat de vraag dus veel meer reëel is en dat wachtlijsten voor bepaalde segmenten afnemen. Aan de andere kant zullen er dan echter ook wel degelijk inkomenstekorten ontstaan in een belangrijk segment van de Nederlandse huishoudens in bepaalde delen van het land. Die zullen wel ondersteund moeten worden.

De heer **Mulder**: Als ik u goed begrijp, is wat u zegt heel radicaal. Eigenlijk zegt u: overheidsingrijpen weg, laat die maximale huurprijs maar los en dan zul je zien dat er een marktconforme huur komt.

De heer **Vlak**: Ja.

De heer **Mulder**: Dan krijg je dus ook meer aanbod.

De heer **Vlak**: Of minder.

De heer **Mulder**: Ja, of minder. En mensen die dat niet kunnen betalen, compenseer je dan financieel op een andere manier.

De heer **Vlak**: Ja. Dat zouden we nu huursubsidie noemen, of woonkostentoeslag. Ik begrijp dat er nog een hele discussie gaande is om dat anders te doen, maar je moet het in ieder geval regelen via wat het subject aan netto-inkomen beschikbaar heeft. Regel het niet via een markt die een voorraadmarkt is en die inherent, hoe flexibel we hem ook willen maken, altijd inelasticiteit zal kennen in zijn reactie van aanbod op vraag.

De heer **Mulder**: U zegt "subject". Dat is een ander woord voor huurder, denk ik, hè?

De heer **Vlak**: Ja.

De heer **Mulder**: Dus u zegt: geef de huurder het budget. En wat betekent uw voorstel dan voor de positie van de huurder? Wij onderzoeken ook de positie van de huurder op de woningmarkt. Wordt die dan beter?

De heer **Vlak**: Hij krijgt meer koopkracht en kan meer vraag uitoefenen. Hij krijgt ook meer keuze en hij zal in grote delen van de markt tot en met grote delen van wijken in Amsterdam-West, geen wachtlijst meer zien, maar gewoon snel zijn vraag kunnen vervullen.

De heer **Mulder**: Dus de positie van de huurder wordt in uw idee, uw voorstel, uw gedachte, aanzienlijk verbeterd.

De heer **Vlak**: In economische zin? Ja.

De heer **Mulder**: En in andere zin? Ja, u roept de vraag op, hè!

De heer **Vlak**: De vraag is of je de huurder, het individu of het huishouden alleen maar in economische zin moet duiden. Dat zult u wellicht raar vinden vanuit mijn rol, waarin ik vooral bedrijfseconomische en bedrijfskundige beschouwingen geef. Hij heeft ook andere behoeften. Dat kan een specifieke leefvorm zijn, of een woning die aan bepaalde zorg tegemoetkomt of bepaalde samenlevingsvormen ondersteunt. Ga er nou niet automatisch van uit dat de markt ...

De heer **Mulder**: Dat oplost.

De heer **Vlak**: ... dat automatisch gaat oplossen. Daar zul je altijd een instrument bij moeten hebben dat dit soort defecten, dat altijd zal bestaan, ook in het aanbod op de markt -- het is de respons op vraag vanuit het aanbod -- zal moeten opvangen. Of we dat nu woningcorporaties noemen of woningcorporaties nieuwe stijl, dat mag allemaal.

De heer **Mulder**: Wat is de rol van corporaties nog in wat u voorstelt?

De heer **Vlak**: Separeer nu in ieder geval corporaties in ... Corporaties hebben drie grote functies; laat ik uw vraag zo beantwoorden. Dat zijn vermogen, vastgoed en vastgoedactiviteiten, en maatschappelijke dienstenverlening. Dat zijn de drie kerndingen die corporaties doen. Die lopen nu door elkaar, en ik zou zeggen: begin in ieder geval met die uit elkaar te trekken. Op het vermogen zitten ook de maatschappelijke programmering en de doelstellingen. Het vastgoedbedrijf is niets anders dan een bedrijf. Dat kan uiteindelijk dus ook gewoon vrij in de markt opereren. En separeer van het vastgoedbedrijf ook de maatschappelijke dienstverlening. Maak daar in elk geval een aparte organisatie van, of we dat nu een bedrijf noemen of niet. Trek dus die drie dingen uit elkaar.

Als we dat dan iken aan een woningmarkt die je veel meer als markt laat functioneren, dus waarin minder ingrijpen plaatsvindt op de prijsvorming, dan zie je dat eigenlijk het hart van de corporatie verschuift van het

vastgoedbedrijf naar het vermogen. Uiteindelijk gaat de discussie dan niet meer over de omvang van het vermogen maar over de inzet van het rendement naar maatschappelijke doelen via die maatschappelijke dienstenorganisatie. Daarmee maak je het veel transparanter en effectiever, terwijl nu heel veel maatschappelijke discussies gaan van: ja, maar dat is een investering en dat gaat via vastgoed. Dan kom je, eenvoudig gezegd, vanzelf uit bij boten die je realiseert en die je in een haven neerlegt omdat je denkt dat daarmee werkgelegenheidsprojecten en dergelijke in bepaalde wijken van grote steden tot stand komen.

Trek die dingen uit elkaar en concentreer deze afweging tussen rendement en de inzet van rendement in het kader van maatschappelijke doelen niet in een vastgoedbedrijf, maar in een vermogen, zoals de Nederlandse pensioenfondsen dat doen. Keer dat rendement vervolgens uit aan specifieke, gespecialiseerde organisaties die op maatschappelijke dienstenverlening gericht zijn, of keer het rendement uit voor ondersteuning van huishoudinkomens, zodat ze zich daarmee zelf op de huurwoningmarkt kunnen bewegen.

De heer **Mulder**: Helder. Dank.

De aanleiding voor deze enquête is een aantal geruchtmakende incidenten in het corporatiestelsel, zoals die rond Vestia en Woonbron. U noemde de boot al. Hoe kijkt u aan tegen de incidenten in deze sector? Zijn dit louter incidenten of gaat het om weeffouten in het stelsel?

De heer **Vlak**: Ik heb het genoeg om niet alleen in de corporatiesector te mogen werken, maar ook in aanpalende sectoren in Nederland en in het buitenland. Het goede nieuws dat ik op basis daarvan heb, is dat er gelukkig overal incidenten voorkomen die een beetje lijken op wat we in de corporatiesector zien, althans dat is mijn ervaring. Hoe u ze ook gaat rubriceren en samenvatten; mismanagement, stelen en onverstandige dingen vinden overal plaats. Het nadeel van vastgoed is dat het heel kapitaalintensief is en dat die rekening dus ook al heel snel heel hoog wordt en niet bijstuurbaar is. Dat zien we overal. Dat zie ik eigenlijk overal. Het belangrijke van de corporatiesector is dat dit veel transparanter is en veel

meer in het maatschappelijk debat tot uitdrukking komt, omdat het een sector is die ook een specifiek publiek belang dient. Ik zeg dit als nuancering aan het begin van mijn antwoord op uw vraag, maar ik denk dat er wel degelijk ook sprake is van weeffouten.

Ik heb het eigenlijk al aangestipt: er is bij de brutering niet alleen een macro-economische en bedrijfseconomische verlegging van risico van het Rijk naar de bedrijfstak woningcorporaties geweest. De woningcorporaties zijn daardoor het eindrisico gaan dragen van hun investeringen in vastgoed. Dat risico is verlegd van het Rijk naar de corporaties, maar het Rijk stuurde voor die tijd eigenlijk via subsidiestelsels op zaken als "dit willen we bereiken", "zoveel nieuwbouw", "dit is de huurhoogte" en "dit is de kostenstructuur". Tot en met de kostenstructuur werd toen in het subsidietijdperk door het Rijk beïnvloed. Dat hebben we ook in één keer losgelaten. In retrospectief heeft men daarbij niet teveel restricties willen meegeven vanuit programma's, bandbreedtes en doelstellingen, uit de overtuiging: dit gaat zo'n sector in het kader van zelfprogrammering en zelfregulering nu helemaal zelfsturend oplossen. Als je daar nu twintig jaar nadien naar kijkt, zeg je dat het daar is misgegaan. Je zou nu dus eigenlijk zeggen dat we een programma missen waarmee de verplichtingen die op het vermogen van corporaties drukken -- die in investerings- en pensioenfondstermen liabilities worden genoemd -- uiteindelijk kunnen worden berekend en ook voor corporaties bestuurbaar worden gemaakt. Dat hebben we niet gedaan. We hebben het vermogen helemaal vrijgemaakt van enige liability vanuit het Rijk, waar je nu ook de risico's van hebt, en vervolgens gedacht: dat gaat zich in zelfregulering en zelfprogrammering oplossen. Dat is niet gebeurd. Je kunt daar heel boos over zijn, maar eigenlijk vind ik het vanzelfsprekend en logisch, als ik er nu na twintig jaar beschouwend op terugkijk.

De heer **Mulder**: Hadden de mensen die het stelsel twintig jaar geleden ontworpen, dit eigenlijk moeten weten? U zegt dat het logisch is dat dit is gebeurd.

De heer **Vlak**: Het is heel makkelijk om nu te zeggen "ja, dat hadden ze moeten weten" en "wat dom". Ik denk dat we ons echt moeten verplaatsen in

de tijdgeest van dat moment. Dat was een tijd van privatiseringen, van verzelfstandiging en van terugtreden van de overheid, waarin de overheid niet langer als hindermacht mocht optreden. Dat is het tijdsgewricht waarin dit is gebeurd. Rond dezelfde tijd hebben we KPN, inclusief het vaste net, naar de beurs gebracht. Inmiddels hebben we in Nederland vier of vijf vaste netten parallel hieraan aangelegd. Ik probeer vaak zo'n vergelijking te maken. Had je achteraf gezien bij de privatisering of het op de beurs brengen van KPN dat vaste net moeten meegeven of niet? Hier is ooit een fel debat over geweest, maar we hebben er nu gewoon vier netten bijgelegd. Dat zie je bij die corporaties dus ook. Die verzelfstandigingsoperatie heeft in hetzelfde tijdsgewricht in dezelfde tijdgeest plaatsgevonden. We denken daar nu heel anders over. We kijken nu naar regulering van kapitaalmarkten. Dat was toen ondenkbaar. In 1988 zijn de kapitaalmarkten wereldwijd vrijgemaakt. We leefden toen met het idee dat je daar vooral niet op moet ingrijpen, omdat the free flow of capital helpt om economieën wereldwijd efficiënt te maken. Dat is waar, maar we hebben ook gezien wat de downside of de negatieve kanten daarvan zijn. Sinds het uitbreken van de kredietcrisis in Amerika, in de Europese Unie, in Japan en in China -- China is aan het vrijmaken, maar wel geclausuleerd -- zijn we eigenlijk de free flow of capital in de kapitaalmarkt aan het herreguleren. Was het daarmee in 1988 een dom idee? Nee, maar we zijn wel sadder and wiser.

De heer **Mulder**: Ik wil met u naar de probleemstelling uit het plan van aanpak van onze commissie. Daarin staat letterlijk: functioneert het stelsel adequaat in termen van legitimiteit, doeltreffendheid, doelmatigheid en controleerbaarheid en is het naar aanleiding van dit functioneren nodig het stelsel te wijzigen? Het antwoord van u weet ik al. Het antwoord is "ja", denk ik, hè?

De heer **Vlak**: Het antwoord is "ja".

De heer **Mulder**: Ziet u nog belangrijke verbetermogelijkheden voor dit stelsel die u nog niet hebt genoemd?

De heer **Vlak**: Ik heb veel genoemd en veel woorden gebruikt, maar ik denk dat ik het wel als volgt wil samenvatten. Het gaat om het goed onderscheiden van de vermogensfunctie van corporaties en de daaraan verbonden solidariteit tussen generaties. Er is een vermogen dat is opgebouwd sinds 1852. Al die generaties vóór ons hebben het aan ons gegeven en wij kunnen de tijdlijn definitief onderbreken. We kunnen dat vermogen gaan consumeren in plaats van investeren. Die keuze is er en die lijkt ook af en toe te worden gemaakt. Ik vind overigens dat iedere generatie het recht heeft om zelfs die keuze te maken, maar dan moeten we die keuze wel objectief maken en dan moeten we zien wat we doen. Als dit vermogen namelijk eenmaal geconsumeerd is, komt het niet meer terug en dan zal het er automatisch toe leiden dat de Staat of het Rijk over tien of vijftien jaar gehouden is om opnieuw met objectsubsidies te gaan interveniëren in de huurwoningmarkt. Het hart van het bestaansrecht van corporaties, zoals wij het nu gaan hervormen, is het bestaan van het vermogen, het formuleren van doelstellingen daarop en de rentabiliteit en het risicoprofiel op dat vermogen. Gegeven dat dit zo belangrijk is, wil ik u vragen om in uw adviezen vooral ook te bekijken of het bij het herconfigureren van deze bedrijfstak mogelijk is om dat vermogen te separeren en om dit vraagstuk ook van een aparte governance te voorzien. Daarbij doe ik een beroep op u. Kijkt u eens naar het oliefonds van de staat Noorwegen, naar de fondsen van de Arabische Emiraten, naar Singapore, maar bijvoorbeeld ook naar een staatspensioenfonds van Zuid-Korea. Hoe hebben die staten daar dit soort vraagstukken in governance ingebouwd zonder dat ze daarmee een-op-een verantwoordelijk worden voor de maatschappelijke en de economische resultaten die met die vermogens worden gerealiseerd? Ik denk dat we daar heel veel van kunnen leren voor het herinrichten van de corporatiesector.

De heer **Mulder**: Tot slot heb ik nog een vraag. We zijn op de eerste dag van deze openbare verhoren. We krijgen heel veel mensen te spreken die op verschillende manieren bij de sector betrokken zijn. Waar bent u de komende week nu benieuwd naar als u kijkt naar deze verhoren?

De heer **Vlak**: Poeh. In tegenstelling tot wat je nu veel hoort in het publieke debat, ben ik niet zo geïnteresseerd in de verhoren rondom de incidenten. Die zijn interessant, die zorgen voor leuke journalistiek en die zijn leuk voor het maatschappelijk debat op korte termijn, maar het gaat niets oplossen. Ik ben dus heel benieuwd naar uw rapport en met name naar de wijze waarop de Kamer en de regering daarop zullen reageren bij het verder hervormen van de sector. Laat ik het u zo zeggen: het is een robuust stelsel met sterke aspecten. Je hebt het sneller kapotgemaakt dan dat je het goed krijgt. Het gaat in die zin dus over langetermijnbelangen. Die incidenten zijn heel interessant, maar die leiden af van deze vraag. Ik maak mij daar heel erg zorgen over. Ik ben dus veel meer geïnteresseerd in uw rapport en het debat dat daaruit gaat voortvloeien dan in de interviews van de komende maanden.

De heer **Mulder**: Dank.

De **voorzitter**: Ik dank de heer Mulder. De kwaliteit van de woningvoorraad van corporaties is relatief hoog. We zien eigenlijk geen echte gettovorming in Nederland. Is dat, naar uw mening, toe te rekenen aan corporaties en wat zij doen binnen het huidige stelsel?

De heer **Vlak**: Ja, zeker. Dat is namelijk er relativering van de incidenten. Als het in de afgelopen twintig jaar met de corporatiesector was misgegaan -- want in twintig jaar tijd hadden we het wel kunnen verprutsen -- dan hadden de woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken en buurten er niet voorgestaan zoals ze er nu voorstaan. Natuurlijk zijn er vogelaarwijken. Er zijn wijken waarin we het aanzienlijk beter willen hebben dan het nu is. Ik zou echter bijna zeggen: stapt u met mij in het vliegtuig, dan kan ik u nog een paar steden in Europa op een niet al te verre afstand van Nederland laten zien waar het toch wel heel anders is. Dit hebben we door middel van een volkshuisvesting op kapitaaldeckingsbasis, die primair zelf risicodragend is, de afgelopen twintig jaar weten te realiseren.

De **voorzitter**: Dank. We komen aan het einde van het openbare verhoor, mijnheer Vlak. U noemde een aantal keren het jaartal 1852. Volgens mij is

dat ook het jaar van de eerste parlementaire enquête. Die ging over de prijs van zout. Zout is inmiddels vrij goedkoop. Ik weet niet of dat een voorteken is. Mijnheer Vlak, hartelijk dank. Wij doen er ons voordeel mee. Ik dank u zeer.

Sluiting: 12.56 uur.