



⚡  
De politiek staat nog niet te applaudisseren als ze over corporaties praat. Het is allemaal nog heel vers.  
⚡

## BERT KEIJTS, DIRECTIE- VOORZITTER PORTAAL OPROEP AAN DEN HAAG: 'PRAAT WEER MÉT ONS'

Terwijl de rook van fraude en derivaten is opgetrokken, is tegelijkertijd verregaande wet- en regelgeving neergedaald op de corporatiemarkt. 'Ik begrijp waar het vandaan komt', zegt directievoorzitter Bert Keijts van Portaal, 'maar we moeten niet vergeten dat we met elkaar een woningvraagstuk in Nederland moeten blijven beantwoorden. Het moet wel werkbaar blijven.'





Na 28 jaar voor de Rijksoverheid te hebben gewerkt, stapte Bert Keijts in 2010 over naar Portaal. Incidenten in de branche overheersten zijn inwerkperiode. Faillissementen, fraude, derivaten en als klap op de vuurpijl een Enquêtecommissie. ‘Ik wist natuurlijk wel dat de sector onder druk stond, dat er iets borrelde. Maar dit was even schrikken.’

#### WET- & REGELGEVING

Het water waarin de corporaties verkeren, is nu rustiger geworden en de digitale agenda van Keijts genormaliseerd. ‘Maar de politiek staat nog niet te applaudisseren als ze over corporaties praat. Het is allemaal nog heel vers en dat zie je aan de houding van Den Haag en het beleid dat op ons afkomt. Dat is incident-gedreven.’

Portaal heeft er net als andere woningbouwcorporaties mee te maken. En misschien nog wel meer dan gemiddeld als corporatie die in verschillende regio’s actief is. De nieuwe wet schrijft regionalisering voor en dat betekent dat per 1 juli 2016 de corporaties nog maar in één woningmarktregio actief mogen zijn. Portaal is actief in vijf regio’s, aangestuurd door een centraal apparaat. Dat mag niet langer als het aan Den Haag ligt. ‘We hebben onthef-fing nodig om straks nog in al onze regio’s – Arnhem, Eemland, Leiden, Nijmegen en Utrecht – te mogen werken. De wethouders in de verschillende gemeenten daar steunen ons. Zij weten dat we – de regionale politiek en wij als maatschappelijke corporatie – elkaar nodig hebben om de woningvraagstukken de aankomende jaren te kunnen beantwoorden.’

Keijts heeft een scherpe mening als hij over de nieuwe regelgeving spreekt. ‘Dit was niet nodig geweest. De reeks maatregelen is een voortvloei-sel van het Vestia-debacle, zij hadden overal in Nederland bezit. Maar wij zijn geen Vestia. Als wij als corporatie niet hadden gefunctioneerd in al die verschillende regio’s, dan had ik gezegd: “Ja, pak ons aan”. Maar het tegendeel is waar. Niet alleen wij hebben overigens een probleem door de zogenaamde regionalisering, het betreft ongeveer 50 corporaties in Nederland.’

De touwtjes zijn flink aangetrokken. Keijts somt als Den Haag-kenner de ingevoerde wet- en regelgeving zonder moeite op. De Woningwet, Verhuurdersheffing, Prestatieafspraken, Scheef-wonen, het Mutatieproces, Passend Toewijzen. ‘En de Doorstroomwet is door de Eerste Kamer aangenomen. Dat is een helder signaal.’

De directievoorzitter van Portaal is niet fel gekeerd tegen alle politieke maatregelen. Integendeel. Als kundige, nuchtere voormalig-rijksambtenaar staat hij voor transparantie in

de sector en een corporatie-route van Portaal zonder vreemde avonturen. ‘Ik rijd ook graag een mooie en het liefste een grote auto. Maar je moet wel blijven nadenken. Een Maserati of een verlengde Audi, dat kan gewoon niet. Het is geld van onze huurders. Wat dat betreft is de sector een stuk opgeschoond. Daar ben ik blij mee.’

#### KANSEN IN KANALENEILAND

Hij staat op van zijn stoel en wijst door het raam van het hoofdkantoor naar buiten. Naar een groot deel van het bezit van Portaal. ‘Ik ben positief over Kanaleneiland en maak me geen zorgen over de toekomst van de Utrechtse wijk. De problematiek die iedere jaren ’60/70-wijk kent, heeft Kanaleneiland ook. Er worden meer aanpassingen gevraagd, maar het is geen afgele-gen Vinex-wijk. Het is hier ruim opgezet, op een fantastische locatie, circa 15 wandelminuten van het centrum. Dit is precies waarom wij bestaan.’

Door Kanaleneiland loopt de Bevrijding-slaan, die middels de Prins Clausbrug de ontslui-ting is naar Papendorp. Weerskanten van de laan krijgen een boost. Daarvoor heeft Portaal de handen ineengesloten met Mitros, bouwbedrijf Heijmans en de gemeente Utrecht. Er wacht een enorme opgave. ‘Betaalbaarheid en de verduur-zaming van de woningen zijn onze grootste uitdagingen. Daar zijn we overigens niet uniek in. Wij proberen de twee doelstellingen met elkaar te verbinden. Nul op de meter is de echte renovatie. De energielabels zijn prachtig, maar die leveren niet de echt grote besparing op.’

Tot vier woonlagen hoog voorzien de huidige opwekfaciliteiten voor “de nul op de meter”, waarover Keijts spreekt. In een jaren ‘60/70—wijk is de woningbouw vaak hoger. ‘We zitten te springen om een oplossing. Wij betalen nu samen met andere corporaties en woningbouwers veel leergeld om technische vooruitgang te boeken. Maar we zijn natuur-lijk geen sinterklaas. We moeten toe naar een aangepast verdienmodel, waarin verduurzaming een belangrijke pijler is van de betaalbaarheid van de vernieuwing in een wijk.’

#### IN GESPREK MET HUURDERS

‘Het speelveld is weer duidelijk, maar nu moeten wij het spel nog beter leren spelen’, zegt Keijts. Hij doelt op de transparantie die gevraagd en geëist wordt van woningbouw-corporaties. ‘We doen het steeds beter. Maar kunnen nog een flinke slag maken. Wij moeten laten zien welke geldstromen er zijn, zodat gemeenten en huurders mee kunnen doen, samen met ons. Daarmee maken we ook een statement naar de politiek. Er heerst bij ons altijd de angst dat er een greep uit een corpo-

De gemeente wil weten: hoeveel geld heb jij? Daarin moeten wij bewuster gaan werken.



ratiakas wordt genomen. En dat is geen irreële angst he?!

Ook in de prestatieafspraken speelt transparantie een voorname rol. ‘De gemeente wil weten: hoeveel geld heb jij? Daarin moeten wij bewuster gaan werken. Waar geven wij ons geld aan uit, dat moet op de komma nauwkeurig helder zijn. Dat vind ik een vereiste. Dat geldt ook in gesprekken met huurders. In het verleden communiceerden we nooit op een financieel inhoudelijke manier over onze bedrijfsvoering met huurders. Nu wel. We hebben voor het eerst in onze historie samen onze hele financiële situatie doorgeakkerd. Ik ben stiekem best trots op het resultaat: we hebben voor komend jaar 0% huurverhoging aangekondigd. Om eerlijk te zijn hadden we in het oude denken – waarin we niet met de huurders in gesprek waren gegaan – waarschijnlijk nooit die 0% doorgevoerd. Dan hadden we denk ik een inflatievolgende verho-ging afgekondigd. Ik wil maar zeggen: wij leren als corporatie van deze nieuwe tijd.’

#### VERANTWOORDELIJKHEID VOOR ELKAAR

Keijts schets “de nieuwe tijd” en spreekt over samenwerkingen die ontstaan en nog moeten ontstaan. Tussen Portaal en andere corporaties.

Portaal en gemeenten. En nieuwe contactvor-men tussen mensen. ‘Een mooi voorbeeld in Utrecht is de Majellaknoop. Die zou worden gesloopt. Op het laatste moment hebben wij een oplossing gevonden, waardoor er tegen zeer lage huren starters kunnen wonen, gemengd met dak- en thuislozenopvang. Dat vraagt om een stuk wendbaarheid van de maatschappij: wij vragen aan starters een vorm van sociale steun en begeleiding. Het geeft op die manier denk ik een antwoord op een woningvraag-stuk, maar ook op de vraag of we in Nederland verantwoordelijk zijn voor elkaar. En dat we die verantwoordelijkheid zelf moeten oppakken, in plaats van alleen maar te wijzen naar de overheid. Dat is de andere kant van het verhaal.’

Om de regeldruk, de sociale print van Nederland en het woningvraagstuk te kunnen verenigen, is een hernieuwde dialoog met Den Haag noodzakelijk, vindt Keijts. ‘Den Haag was even helemaal klaar met de woningbouwcorpo-raties. Dat is een logisch gevolg van alles wat er is gebeurd. Maar als we samen vooruit willen kijken, dan moeten we stoppen met digitaal communiceren met de overheid. Er is behoefte aan een nieuwe dialoog. Pas dan kunnen we samen stappen zetten.’