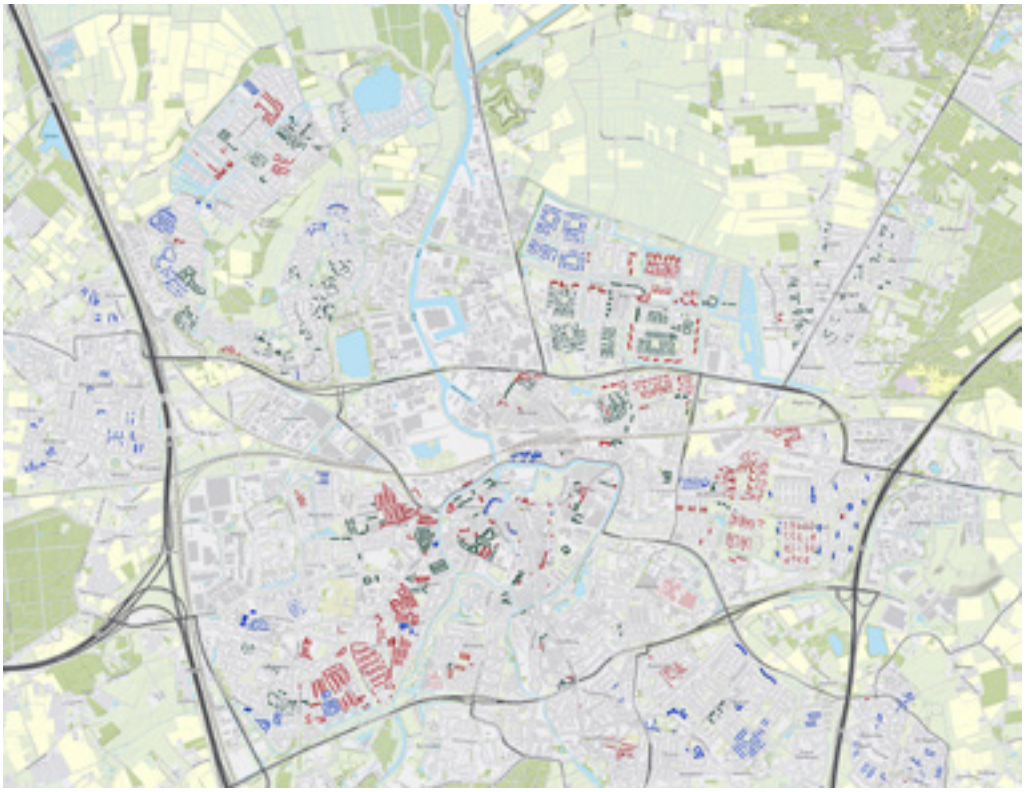

1. Kaart met de woningen van de drie woningcorporaties in de gemeente Breda.
   Kleuren: rood = WonenBreburg, groen = Alwel, blauw = Laurentius. (kaart WonenBreburg, situatie 2015)

Woningcorporaties in Breda, de stille stadmakers

door
Vincent Smit

Inleiding

De stad Breda wordt gemaakt door veel partijen. De stad heeft zo'n 180.000 bewoners hiervoor ter beschikking. Er is ook een gemeente met een bestuur, een gemeenteraad en diverse ambtenaren. Daarnaast zijn er tal van private en publieke organisaties, in allerlei sectoren, die bijdragen aan de stad: verkoop van kleding of bier, het mogelijk maken van sport of filmbezoek, onderwijs in soorten en maten, opsporing van criminelen enzovoort.

Vaak wordt er, als het gaat om de makers van een stad, vooral aandacht besteed aan de rol van architecten en stedenbouwers, aan marktpartijen en bouwondernemingen die de gebouwen realiseren die de stad een gezicht geven. In Breda denk je dan aan het Chassé Theater, het nieuwe NS-station en de nieuwe stationsomgeving.

In deze bijdrage wil ik vooral ingaan op de betekenis van de woningcorporaties voor de ontwikkeling van Breda. En dan doel ik vooral op de betekenis in het voorzien van huisvesting van grote groepen stadsbewoners. Bijna één derde van de Bredase bevolking woont in een sociale huurwoning van een van de drie woningcorporaties. Dit zijn ongeveer 50.000 Bredanaars, ofwel bijna drie volle NAC-stadions.

Drie woningcorporaties in Breda

De sociale woningvoorraad in Breda is in handen van drie woningcorporaties. We kennen WonenBreburg (9000 woningen), Alwel (9000 woningen) en Laurentius Breda (6000 woningen). WonenBreburg heeft ook veel woningen in Tilburg (16000 woningen), Alwel heeft ook woningen in Roosendaal en Etten Leur (16000 woningen). Eigenlijk is alleen Laurentius te beschouwen als 'puur' Bredaas, al zijn er ook bij deze corporatie perioden geweest met woningbezit buiten Breda.

Op de kaart is te zien hoe de sociale woningvoorraad van de drie corporaties over Breda is verdeeld. Er loopt een lijn van het zuidwesten naar het noordoosten over de stad: van Princenhage, Heuvel en Tuinzigt naar Schorsmolen en Fellenoord via het Brabantpark naar Linie en Doornbos. Van daaruit naar de verschillende wijken van de Hoge Vucht en naar de Haagse Beemden. We zien dus dat de sociale woningbouw niet egaal over de stad is verspreid. Was dit wel geweest, dan zou Breda een grote uitzondering geweest zijn op het landelijk beeld. Een stad, elke stad kent 'jaarringen': in een bepaalde periode werd zeer veel of weinig gebouwd en in de periode van grote bouwactiviteit is er stedelijke uitleg. In Breda vond deze vooral plaats naar het noorden in de jaren zestig, zeventig en tachtig. Het aandeel van bijna 30% (sociale woningbouw) in de stad mag dan wel conform het lande-

lijk gemiddelde zijn, het maakt ook duidelijk dat we hier een onmisbare ruggengraat van de stedelijke samenleving zien. Je zou dus kunnen zeggen dat de woningcorporaties stille stadmakers zijn: zij maken (mede) de stad en het is een stille rol; ze bouwen woningen, beheren complexen en proberen betaalbaarheid en de nieuwe opgave van duurzaamheid te combineren. Ze zijn niet weg te denken.

De groei van de woningcorporaties

Hoe is deze situatie zo gegroeid? Welke ontwikkelingen hebben hiertoe geleid?

In jaarboek 72 van de Oranjeboom beschrijft Van Ierssel het ontstaan van de woningbouwverenigingen in Breda.[1] De verenigingen volgen strikt de verzuiling naar katholiek, sociaaldemocratisch, protestant/neutraal. Er wordt gebouwd voor de geschoolde arbeider met werk. In de katholieke zuil pasten Sint Joseph (1915) en Laurentius (1919). Van de huurders werd gevraagd dat zij 'fijn katholiek' zijn. De opkomende socialistische beweging in Breda kreeg voet aan de grond via de oprichting van de Algemene Woningbouwvereniging Breda e.o. (1920). Eerder (1908) was de NV Volkshuisvesting opgericht voor de protestante en neutrale doelgroep. En in 1920 ging de gemeente Breda zelf ook woningen bouwen. Deze werden ondergebracht bij de afdeling Volkshuisvesting van de gemeente. Fabrikanten richtten in 1922 de stichting Tuinwijk Viscose op. Dit betrof woningen in de Gildewijk, voor arbeiders van de HKI, de Hollandse Kunstzijde Industrie. Zo ontstonden er plukjes en plekjes van sociale woningbouw in de stad. Tussen 1925 en 1945 werd er in heel Nederland, ook in Breda, weinig of niet aan sociale woningbouw gedaan. Na de Tweede Wereldoorlog was de woningnood zeer hoog. Een corporatie als Sint Joseph had toen niet meer dan 250 woningen. Zeer veel woningen moesten gebouwd gaan worden. Het bouwen van woningwetwoningen was in de jaren na de oorlog voorbehouden aan het Gemeentelijk Woningbedrijf. Eerst in de jaren zestig kregen de woningcorporaties veel meer ruimte om zelf woningen te bouwen. De nieuwe Woningwet van 1965 legde namelijk bij de woningcorporaties het wettelijk primaat bij de bouw van woningwetwoningen boven gemeenten. Dit betekent dat alles wat in de jaren vijftig in Breda aan sociale woningbouw is verricht, door het Gemeentelijk Woningbedrijf is gerealiseerd. Overal in Nederland hadden de gemeenten een eigen woningbedrijf dat de opdracht had een snel antwoord te vinden op de grote woningnood na de Tweede Wereldoorlog. In Breda zijn in deze periode wijken als (deels) Tuinzigt, het Heuvelkwartier en (deels) Brabantpark gerealiseerd.

Eind jaren zestig kwam er, dankzij de Woningwet van 1965, ruimte in Breda voor de woningcorporaties om zelf te gaan bouwen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat een groot deel van het bezit van Sint Joseph, de Algemene Woningbouwvereniging en Laurentius te vinden is in die wijken die in de jaren zeventig en tachtig zijn gebouwd: Doornbos, Liniekwartier, Hoge Vucht, Haagse Beemden, Princenhage.

Vier veranderingen van belang

In een vergelijking tussen 'vroeger' en 'nu' zijn er tenminste vier zaken die aandacht vragen. Ten eerste is er sprake geweest van een sterke professionalisering van deze organi-

saties. Ten tweede is de figuur van een Gemeentelijk Woningbedrijf verdwenen ten gunste van een (aparte) woningcorporatie. Ten derde is de positie van de woningcorporaties ten opzichte van de overheid (rijksoverheid, lokale overheid) fundamenteel veranderd in de jaren negentig ('brutering') en ten vierde is ook in Breda de fusiegolf aangespoeld. Ik bespreek deze vier zaken in het kort en zal iets gedetailleerder ingaan op de fusiegolf.

Professionalisering

De uitbouw van het sociale bezit hield een schaalvergroting en een verzakelijking in. Werd eerst nog de huur elke vrijdag door een vertegenwoordiger van de corporatie (per fiets of solex) opgehaald, later werd het een maandbetaling, vooraf, via de bank. De schaalvergroting noopte tot veel investeringen in het bedrijf zelf (automatisering, administratieve processen) en ook tot anders gekwalificeerd personeel (vastgoed, financiën, organisatie). Corporaties met een eigen onderhoudsdienst kozen er soms voor de onderhoudsdienst los te koppelen en deze in de markt te zetten. Er komt een sfeer van verzakelijking en efficiency binnen. De huurder wordt klant genoemd. De corporatie wordt een bedrijf. Dat dit niet steevast de warmte tussen verhuurder en huurder ten goede komt, zal duidelijk zijn. Met de (noodzakelijke) professionalisering komt dus ook verzakelijking en bedrijfsmatigheid naar binnen.

Gemeentelijk Woningbedrijf

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Breda stond er in het begin van de jaren tachtig niet goed voor. Er waren veel klachten over de kwaliteit van de woningen en in de organisatie wist de linkerhand niet goed wat de rechterhand deed.[2] Dit was voor het gemeentebestuur en de verantwoordelijke wethouder (Rein Welschen) reden om de Nationale Woningraad in te schakelen en een adviseur te vragen een ontvlechting te organiseren tussen de gemeente en het woningbedrijf. Deze adviseur, Jacques Smit, wist in een actief samenspel met de wethouder deze klus te klaren. Dit leidde tot de oprichting van woningbouwvereniging WonenBreda. Deze woningbouwvereniging, actief sinds 1988, werd daarna geleid door deze Jacques Smit die zich met veel energie en hartstocht op deze opdracht wierp. Lastig voor de nieuwe corporatie was dat deze met een negatief vermogen van start ging. Hierdoor was de opdracht bepaald moeilijk: tegelijk met het bieden van huisvesting aan lage inkomensgroepen moest de vermogenspositie versterkt worden. En het belang van een goede vermogenspositie werd in de jaren negentig voor de woningcorporaties alleen maar belangrijker. Immers, midden jaren negentig kwam de zogeheten brutering tot stand.

Rijksbeleid en brutering

Waren het in de jaren tachtig de gemeenten die een lossere band wilden tussen overheid en woningcorporaties, in de jaren negentig was dit de missie van de rijksoverheid. Tal van publieke diensten (stroom, trein, zorg) werden op afstand geplaatst of geheel geprivatiseerd. Voor de woningcorporaties werd er een operatie in gang gezet ('brutering') waarin de leningen die de corporaties hadden lopen en de (verwachte) subsidies van de rijksoverheid tegen elkaar werden weggestreept. Op landelijk niveau kan zo'n exercitie gemaakt worden, maar hoe werkt zo'n operatie door op het niveau van de individuele corporatie? De onderlinge verschillen in de sector waren groot. Voor de rijksoverheid zelf leidde de brutering tot eenvoud en tot een gewenste 'balansverkorting' in de rijksfinanciën. Voor de woningcorporaties lonkten meer zelfstandigheid en vrijheid. Corporaties werden meer en

2. Winkelcentrum en appartementencomplex aan de Donk in de Haagse Beemden van woningcorporatie Alwel. In de volksmond heet dit gebouw de 'Apenrots'. Zowel de situatie kort na oplevering in 1981 als heden. (foto SAB, Johan van Gurp, JVG19810727033 en Frans Gooskens)

meer gezien als ondernemingen en van de leiding werd ondernemerschap verwacht. De verhouding tussen corporaties en de lokale overheid veranderde hierdoor. Corporaties wilden niet dat de wethouders over 'hun geld' zouden gaan. Belangrijk is vast te stellen dat de brutering geen vorm van privatisering was. Na de brutering is het vermogen van de corporaties niet vrij besteedbaar. Het mag alleen voor de volkshuisvesting worden gebruikt. Het is zogezegd 'beklemd vermogen'. Hierover waren regelmatig misverstanden en in de loop van de jaren heeft dit in een aantal steden tot bedrijfsongevallen geleid.

De bedrijfsongevallen in de corporatiesector hadden verschillende gedaanten. De bekendste is het Vestia-debacle, de corporatie stak zich in een enorme hoeveelheid derivaten en bouwde zo een grote en riskante schuldpositie op. Toen het fout ging, waren de gevolgen voor de corporatie zelf en daarmee ook voor de gehele corporatiesector immens. Andere ontsporingen die bekend zijn: Rochdale Amsterdam (dure en riskante koopwoningen, exorbitant Maserati-gedrag van de bestuurder), Woonbron Rotterdam (aankoop en renovatie stoomschip met enorme uitgaven), Woonstichting Geertruidenberg, WSG, (grote aankoop van gronden en zeer hoge schuldposities), Laurentius Breda (fraude).

De optelsom van schaalvergroting, professionalisering en brutering was een impuls om de woningcorporaties een bredere grondslag te geven. Corporaties die voortkwamen uit een gemeentelijk woningbedrijf zaten in een lastig parket. Fuseren was een uitweg, ook in Breda.

Fusiegolf

In de jaren negentig kende Breda vier woningcorporaties: WonenBreda, Laurentius, Sint Joseph en de Algemene Woningbouwvereniging. Twintig jaar later, 2022, zijn het er drie. Dit lijkt een geringe afname. Maar in werkelijkheid is er meer aan de hand. We zullen zien dat het schaalniveau van de stad Breda overstegen wordt. De corporaties van 2022 zijn ook in Tilburg, Etten Leur en Roosendaal van de partij en hebben ook daar opgaven en belangen.

Sint Joseph en de Algemene : van kleine fusie naar grote fusie

De van huis uit katholieke Sint Joseph en de sociaaldemocratische Algemene Woningbouwvereniging zaten al jaren heel dicht bij elkaar.[3] Hun woningcomplexen, hun huurders, hun missie: het maakte geen of weinig verschil. Sint Joseph moest in de jaren tachtig nog wel bijkomen van de zogenaamde 'Brebo-affaire': er waren dure vrijesectorwoningen gepland om met de opbrengst hiervan de huren van andere woningen laag te houden. Maar die dure woningen kwamen er niet (onder meer door de stijging van hypotheekrente) en de corporatie had een hierdoor een groot financieel probleem. En dit had negatieve gevolgen voor de nieuwbouw en het onderhoudsbeleid.

Beide organisaties waren in de jaren negentig de omzetting van vereniging naar stichting aan het maken. Dit paste in de landelijke trend. Alom werd gesteld dat de traditionele verenigingsstructuur (waarbij de ledenraad een hoogste orgaan is) zich slecht verhoudt met de toegenomen complexiteit, de professionalisering van de organisatie en de financiele verzelfstandiging. In de tweede helft van de jaren negentig tekende zich een fusie tussen deze twee corporaties af. De voorgenomen fusie lag slecht bij de toenmalige voorzitter van het bestuur van Sint Joseph. Toen brachten de verkiezingen voor de Bredase gemeenteraad in 1998 uitkomst. De betreffende voorzitter van Sint Joseph stelde zich

3. Recent opgeleverd appartementengebouw 'Anna Roos' van Alwel aan de Meidoornstraat in de Bredase wijk Tuinzigt. Op deze plaats stond vroeger de Anna Rozenkranskerk. Aan de gevel is de voormalige kerkklok bevestigd. (foto Frans Gooskens)

kandidaat voor de gemeenteraad, won een zetel en trad af als voorzitter van Sint Joseph. Toen was de weg vrij voor een fusie. In 2000 kon de nieuwe corporatie starten, onder een nieuwe naam: Singelveste. De stichting (8.000 woningen) had een tweehoofdig bestuur en een raad van commissarissen.

De fusiekoorts was hiermee nog niet geweken. Zes jaar later, 2006, werd een nieuw fusie-initiatief ontwikkeld. De bestuurders van Aramis (Roosendaal), Casade (Waalwijk) en Singelveste (Breda) zagen een regionale woningcorporatie voor zich, met vestigingen in Roosendaal, Waalwijk en Breda. Alle drie de corporaties herkenden de noodzaak van wijkgericht werken en zij meenden met een dergelijke fusie meer slagkracht in de wijk te kunnen ontwikkelen. Onvermijdelijk kwam wel de vraag naar boven wat dan de meerwaarde van een dergelijke omvangrijke organisatie voor een groot gebied zou zijn. De verhouding tussen het regionale, het lokale en het wijkniveau zou nieuwe puzzels opleveren. Na veel debat en rapportages ketste het voornemen af: de raad van commissarissen van Casade Waalwijk verwierp het voorstel (vier tegen drie) en Casade ging alleen verder.

4. Tijdelijke woningen (10 jaar) van Alwel aan de Koraalstraat in het Brabantpark voor mensen met een laag inkomen. (foto Frans Gooskens)

De twee andere corporaties Aramis en Singelveste besloten daarop een fusie tussen deze twee corporaties te onderzoeken. Dit voorstel kreeg voldoende steun en in 2008 ontstond corporatie Alleewonen, een corporatie met woningen in Breda en Roosendaal, met een tweehoofdig bestuur.

Een kleine tien jaar later, 2016-2018, wordt deze corporatie, Alleewonen, opnieuw in een fusieproces betrokken. Nu staat Woningstichting Etten Leur (WEL) voor de deur. In 2018 komt de nieuwe woningcorporatie Alwel tot stand, met woningen in Breda, Etten Leur en Roosendaal.

Laurentius: geen fusie maar overal bouwen, tot het fout gaat

Laurentius had – anders dan veel andere corporaties – geen financiële prikkel om samen te gaan met een andere corporatie. Van oudsher richtte deze corporatie zich op de wat beter betaalden in de stad en zo kon deze organisatie een eigen autonomie koesteren.

In de jaren na 2000 voerde de toenmalige bestuurder een expansief bouwbeleid. Laurentius bouwde ook woningen in Terneuzen en in tal van andere plekken van het land. Veel energie ging naar bouwprojecten en dit liep uiteindelijk fout af. De toenmalige bestuurder bleek – samen met enkele ontwikkelaars – verwikkeld te zijn in een omvangrijke fraudezaak. De bestuurder en de ontwikkelaars profiteerden privé van geschuif met verkoop- en aankoopbedragen ten nadele van Laurentius.[4] De zaak kreeg landelijke bekendheid, kwam voor de rechter en de betreffende personen werden bestraft. Voor de woningcorporatie Laurentius leidde dit tot een groot reputatieverlies en tot zware financiële belemmeringen in de jaren daarna. Er volgde streng extern toezicht (Autoriteit

Woningcorporaties) en een rem op investeringen in beheer en projecten. Deze 'winter' heeft voor deze corporatie een kleine tien jaar geduurd. Eerst vanaf 2020 is de woningvereniging weer in staat om de vleugels in Breda zelf uit te slaan.

5. Laurentius verhuurt woningen aan de Harelbekestraat in de Hoge Vucht. Hieromheen staan meer huizen van Laurentius. a. Situatie in 1988. b. Situatie heden. (foto SAB, beeldcollectie, Simon Schonck en Frans Gooskens)

6. Huizen van wooncorporatie Laurentius aan de Kloosterstraat 25-31 te Bavel. (foto Frans Gooskens)

WonenBreda wordt WonenBreburg

Na de verzelfstandiging van het Gemeentelijk Woningbedrijf stond WonenBreda voor de opgave om veel kwalitatief slechte woningen bij de tijd brengen en bij te dragen aan de nieuwbouwopgave van de stad. Dit moest gebeuren onder een zwak financieel gesternte. Het was al een hele opgave om uit de rode cijfers te komen. In deze periode zochten (ook door de brutering) veel (vooral financieel zwakke) corporaties een route naar versterking. Fusie is dan één van de opties. Waren er wel fusiepartners in Breda zelf? Sint Joseph en de Algemene waren met elkaar in gesprek voor een fusie. Een grotere fusie, met WonenBreda, lag niet erg voor de hand. De bestuurder van WonenBreda stond in brede kring als eigenzinnig bekend en dit gegeven wakkerde de animo bij de twee andere corporaties niet bepaald aan. Maar intussen moest wel wat gebeuren: over de grenzen van Breda heen kijken. Een verbinding met Roosendaal werd het niet, een verbinding met Tilburg wel.

In Tilburg was na veel fusiewerk de corporatie Wonen Midden Brabant gevormd. Net als in Breda bij WonenBreda was ook hier een consultant van de Nationale Woningraad neergestreken, een goede bekende van de bestuurder van WonenBreda. Anders dan in Breda had Wonen Midden Brabant niet de erfenis van het gemeentelijk woningbedrijf. Dit vertaalde zich in een aanzienlijk betere vermogenspositie. Dit maakte Wonen Midden Brabant tot een aantrekkelijke fusiepartner. Al moest in Breda wel enig lokaal chauvinisme overwonnen worden, want de Tilburgse corporatie was twee maal zo groot en veel rijker. Anderzijds kende ook voor de Tilburgse wereld de vraag naar een mogelijke fusie met een Bredase partner ook onzekerheden: waarom 'Tilburgs geld' in woningen steken met veel NAC-supporters? Deze gevoelens hebben de fusie uiteindelijk niet geblokkeerd.

Ook speelde een rol dat men in Tilburg niet zat te wachten op 'afroming' van het vermogen door de rijksoverheid. Beter was het dit te besteden aan opgaven in de volkshuisvesting. In 2000 startte de nieuwe corporatie Wonenbreburg met drie bestuurders – twee uit Tilburg en een uit Breda.

7. Woningen van WonenBreburg aan de Keermanslaan in het Ginneken. a. In 1983 krijgen de huizen nieuwe daken. b. Situatie heden. (foto SAB, beeldcollectie, Johan van Gurp, JVG19830628113 en Frans Gooskens)

8. Appartementencomplex van WonenBrebrug op het Dr.Struyckenplein in de Bredase wijk de Heuvel. (foto Frans Gooskens)

In de jaren erna is er – door de betere vermogenspositie – veel geïnvesteerd in het woningbestand in Breda. Zo zou men kunnen zeggen dat Breda en in het bijzonder het woningbestand van WonenBreda baat heeft gehad bij de Tilburgse middelen die door de fusie beschikbaar kwamen. In de jaren na de fusie kon WonenBreburg zich weer wat nadrukkelijker ontplooien. Het driemanschap aan bestuurders kromp in de loop van de tijd van drie naar twee naar één. In 2013 en 2014 vond een wisseling van de wacht plaats en trad een geheel nieuw bestuur aan.

Slot

Van de drie Bredase woningcorporaties is er niet meer dan één corporatie puur of zeer overwegend Bredaas. De andere twee corporaties zijn westwaarts (Alwel, met Roosendaal en Etten Leur) of oostwaarts (WonenBreburg) georiënteerd. Deze ontwikkeling zou men als een verlies van de Bredase identiteit kunnen zien: zijn we nog wel baas in eigen stad of wordt het beleid in Tilburg of in Etten gemaakt? Het antwoord op deze vraag hangt af van de invulling ter plekke. Als de corporatie erin slaagt om voldoende nabijheid te organiseren (complex, de huurder, de wijk), dan is minder relevant of de gehele organisatie op één of meerdere steden betrekking heeft. In het geval van de combinatie tussen Tilburg en Breda zouden de voordelen hiervan voor Breda niet onderschat mogen worden. Denk hierbij aan een verbeterde vermogenspositie en aan gedeelde ervaringen in het omgaan met complexe vraagstukken op wijkniveau. Tilburg kent in Tilburg Noord een complexe opgave van sociaal-maatschappelijke problematiek. Voor de aanpak van vraagstukken in de Hoge Vucht in Breda kunnen lessen en ervaringen uit Tilburg behulpzaam zijn. Wel

is het zo dat een corporatie in twee (of meer) steden een veelvoud aan stakeholders met zich meebrengt: zoveel wethouders, zoveel raadsleden, zoveel zorg- en welzijnsinstellingen, zoveel huurdersorganisaties, zoveel collega-corporaties in hetzelfde werkgebied. Dit enorme aantal legt een zware druk op de verbindingen die een corporatie erop nahoudt. Bij de toegenomen noodzaak van samenwerking tussen corporaties met een veelvoud aan actoren in het werkgebied, is dit een kwetsbaar element.

Een ander vraagstuk dat permanent aan de orde is: wie is eigenlijk de baas over het bezit, het vermogen, de organisatie? Corporaties zijn in veel gevallen stichtingen, nog een enkele is een vereniging. Het zijn stichtingen die werken in het kader van de woningwet 2015, met extern toezicht en een governancecode, een bestuur en een raad van commissarissen. In deze raad zijn tenminste twee leden voorgedragen door de huurdersorganisaties. Na een periode waarin zakelijkheid, profijt en efficiency dominante waarden zijn, zien we vandaag de dag de maatschappelijke agenda, het werken met en voor de huidige en toekomstige huurders, voorop komen.

Intussen, zo mag gezegd, is het ook in een tijd waarin marktgerichtheid een dominante mantra is, gelukt om een aandeel van 30% van de Bredase woningen in de sociale sector te houden en te beheren. Dit lijkt vanzelfsprekend, maar dit is het niet. In andere landen trad massale verkoop op (Engeland) of is de sociale huursector van oudsher veel en veel kleiner (België, Duitsland). Breda loopt – niet verrassend – in de pas met de nationale ontwikkelingen. Wie Breda ziet, kan niet om de wijken heen waar de corporaties hun opgaven realiseren. Dagelijks en onverkort wordt de stad Breda gemaakt.

1 C. van Ierssel, 'Van holen der menschen, het ontstaan van Bredase woningbouwverenigingen in het begin van de twintigste eeuw', in: *Jaarboek 'de Oranjeboom'* 72 (2019) 6-31.

2 Zie het rapport van J. op de Weegh, *Terug naar de toekomst. Saneren en ontwikkelen bij Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Breda* (Breda 1997). Hierin staan de coördinatieproblemen binnen de Dienst Openbare Werken beschreven. De diverse afdelingen zijn 'afzonderlijke koninkrijkjes in een gesloten systeem' (p.10).

3 Zie ook H. Boot en W. Reijn, *Thuis bij de Josephbouw. 75 jaar Woningbouwvereniging Sint Joseph Breda* (Breda 1990).

4 Meer details over deze zaak in diverse krantenartikelen. Dagblad *BN De Stem* berichtte regelmatig hierover, zie artikelen op 4-2-2013, 10-10-2013, 17-11-2015, 9-6-2017, 12-12-2017, 2-12-2021 en 3-12-2021. Ook op de site van Omroep Brabant: 21-11-2019, 20-08-2020, 25-08-2020 en 5-10-2020.

Verantwoording

Dit artikel, geschreven op verzoek van de redactie van dit jaarboek, is te zien als een neerslag van mijn ervaringen opgedaan in de wereld van de woningcorporaties in Breda en omgeving. Tussen 1994 en 2000 maakte ik deel uit van het bestuur van de Algemene Woningbouw Vereniging Breda e.o. In die tijd was de rol van bestuurslid in feite een rol als toezichthouder. Het werk werd gedaan door de directeur. Van 2000 tot 2008 was ik lid van de nieuw gevormde raad van commissarissen van woningcorporatie Singelveste Breda, voortgekomen uit Sint Joseph en de Algemene Woningbouwvereniging. In 2009 werd ik lid van de raad van commissarissen van de Waalwijkse woningcorporatie Casade. Dit eindigde in 2017. Vanaf 2018 ben ik lid van de raad van commissarissen van woningcorporatie WonenBreburg. Dit zal statutair over drie jaar eindigen. In mijn arbeidzame leven werkte ik onder meer als projectleider bij de VROM-raad/Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (tussen 1998 en 2016) en schreef mee aan adviezen aan de regering en het parlement over wonen, woningcorporaties, wijken en steden.
In deze periode heb ik goed in de keuken kunnen kijken bij deze corporaties en de ervaringen en de vele gesprekken in een reeks van jaren vormen de basis van dit artikel. Daarnaast heb ik voor dit artikel nog enkele interviews gehouden en documenten geraadpleegd. Een conceptversie is voorgelegd aan twee voormalige bestuurders van betrokken corporaties. Dit leverde enkele nuanceringen en instemming op.

Verder lezen

Via aedes.nl/geschiedenis zijn veel documenten over de geschiedenis van woningcorporaties in te zien. Informatief is de *Canon Volkshuisvesting* (J. van der Lans); zie via deze site ook Aedes-magazine, special november 2013; special 9-2015: Over de brutering: *Financieel op eigen benen sinds 1995*. Via de website iisg.nl (Internationaal Instituut Sociale Geschiedenis) is veel over de geschiedenis van woningcorporaties te vinden.

De volgende boeken en rapporten zijn relevant:

- W. Beekers, *Het bewoonbare land. Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland* (Amsterdam 2012).
- Commissie-Kamminga, *Corporaties tussen vangnet en vrijhandel. Rapport van de MDW-werkgroep woningcorporaties* (Den Haag 2000).
- L. Gerrichhauzen, *Het woningcorporatiebestel in beweging* (Delft 1990).
- C. Hochstenbach, *Uitgewoond. Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek* (Amsterdam 2022).
- J. Koffijberg, *Getijden van beleid: omslagpunten in de volkshuisvesting* (Delft 2005).
- H. Lorzing, *Een land waarover is nagedacht. Hoe de planners Nederland vormgaven* (Amsterdam 2021).
- J. Nycolaas, *Volkshuisvesting: een bijdrage tot de geschiedenis van woningbouw en woningbouwbeleid* (Amsterdam 1974).
- Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties, *Ver van huis* (Den Haag 2014).
- H. Priemus, *Volkshuisvesting: oratio pro domo* (Delft 1977).
- J. van der Schaar, A.W. Faber, J.J. Koffijberg en H. Priemus, *Volkshuisvesting in goud. Verandering en continuiteit in beleid en organisatie van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting* (Den Haag 1995).
- J. van der Schaar, *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid* (Delft 1987).
- H. Verbraeken, *De vrije val van Vestia. Miljardendrama door hoogmoed en wanbeleid* (Amsterdam 2014).
- VROM-raad, *Omgaan met overmaat. De vermogens van de woningcorporaties als sturingsopgave* (Den Haag 2003)
- VROM-raad, *Voorbij of vooruit? Woningcorporaties aan zet* (Den Haag 2005).
- Woonbond, *Woningcorporaties, bondgenoot en tegenstander* (Amsterdam 1991).