



‘De consensuscultuur is voorbij: we gaan weer dingen doen!’

door Letty Reimerink*

Met 34.000 woningen is Staedion de grootste corporatie in Den Haag. En toch hoor je er bijna nooit iets over. Maar nu begint de slapende reus te ontwaken. Sinds 1 december 2005 staat Henk Jagersma, gevierd ambtenaar bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling in Den Haag, aan het roer van Staedion. De poldercultuur gaat overboord en economische dadendrang doet zijn intrede. “Over vijf jaar staat er een stevige organisatie die risicodragend investeert in vernieuwende projecten en bovendien een sterk sociaal profiel heeft.” aldus een ambitieuze Jagersma.

Hij omschrijft zichzelf als een Bourgondische Fries: hij houdt van de goede dingen van het leven, maar heeft ook een serieuze kant. Als econoom ligt zijn focus op het oplossen van problemen. Ook vanuit zijn vorige functie als hoofd van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling bij de gemeente Den

Haag is hij overtuigd van het belang van investeren in de stedelijke omgeving. “Anders kunnen we de welvaart niet op peil houden,” zo meent hij. Ondanks zijn Bourgondische inslag blijkt Henk Jagersma ook een niet onverdienstelijk marathonloper te zijn. Dat tekent ook zijn werkhouding. “Je

weet dat een marathon lang duurt en dat je tijdens het traject te maken krijgt met ups en downs. Ook in het werk zijn er altijd wel momenten dat je de man met de hamer tegenkomt. Dat zijn die momenten dat je het niet meer ziet zitten en denkt dat je er niet uitkomt. Op die momenten weet ik dat ik

Henk Jagersma: econoom met uithoudingsvermogen zet Staedion op de kaart

gewoon moet doorzetten. Als je daar doorheen komt, loop je de race ook uit."

Consensuscultuur overboord

In de politieke omgeving van een groot gemeentelijk apparaat lag zijn uitdaging erin om zich niet te veel te laten afleiden door details en binnen een steeds wisselend politiek klimaat de hoofdlijnen in de gaten te houden. De overgang naar een corporatie heeft het leven wat dat betreft voor hem een stuk eenvoudiger gemaakt. Jagersma: "Staedion is veel eenduidiger gericht. Het is een sociaal gedreven organisatie. Je krijgt hier sneller en makkelijker dingen voor elkaar dan bij de gemeente."

Desondanks laat hij wel een frisse wind door de organisatie waaien. "Het is inderdaad waar dat Staedion de afgelopen jaren weinig zichtbaar is geweest. Na de fusie, zes jaar geleden, is de organisatie erg naar binnen gericht geweest. Er heerste een sterke consensuscultuur. De eis die aan de nieuwe bestuurder werd gesteld was ook om dat om te draaien en de blik weer naar buiten te richten. Ik probeer die consensuscultuur zoveel mogelijk te beperken. We moeten sneller handelen en minder vergaderen. Als econoom is tijd voor mij geld, of het nu gaat om uurlonen of rentetarieven. Dat betekent voor de organisatie wel dat medewerkers duidelijke bevoegdheden nodig hebben, zodat ze ook ruimte hebben om zelf te handelen."

Meer goedkope woningen

De belangrijkste uitdaging voor Staedion is het omhoog schroeven van de bouwproductie. "We gaan de komende jaren duizend woningen per jaar bouwen, waarvan vijftig procent huurwoningen. De gemeente heeft onlangs met de Haagse corporaties afspraken gemaakt over de bouw van 6300 woningen tot 2010. Dat zijn er 2100 per corporatie. Wie meer bouwt, krijgt een bonus, wie minder bouwt een boete. Al voordat die afspraak er lag, hadden wij onze bouwambities echter al hoger gelegd. We zijn met veel sloop en nieuwbouw bezig in de herstructurering in Transvaal en Den Haag Zuidwest. Dat zijn allebei zeer eenzijdige en daarmee kwetsbare wijken met veel portiek-etagewoningen. Met alleen renoveren kom je er niet. We moeten daar echt slopen en nieuw bouwen. Juist daar is het belang dat we tempo maken. Alleen dan kunnen we het vertrouwen van de bewoners vasthouden. Als we de koopwoningen niet verkopen, dan verhuren we ze gewoon voor een paar jaar. Als we maar bouwen. Na die uitdaging wacht Mariahoeve. Daar kunnen we, denk ik, veel meer doen met renovatie

en onderhoud, omdat de structuur van de wijk goed is. Met alles wat we nu bouwen, leggen we een goede basis. Voor toekomstige generaties kunnen we dan veel meer doen met onderhoud en hoeven we minder snel te slopen."

Jagersma is er wel van overtuigd dat de vraag naar goedkope woningen alleen maar zal toenemen: "In de jaren negentig hadden we de vooronderstelling dat de vraag naar goedkope woningen zou dalen. Niets blijkt echter minder waar. In de politiek wordt nu ook gepraat over het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag zal ook eerder minder dan meer worden. Dat zijn allemaal zaken die de vraag naar goedkope woningen doet toenemen. Corporaties moeten dus fors investeren, maar dat mag niet ten koste gaan van de laagste inkomens."

Slaaf van de politiek

Als relatieve buitenstaander zag Jagersma bij zijn aantreden vooral een sector die de weg kwijt lijkt te zijn. "Een van de dingen waar ik me het meeste over verbaasd heb, is de rol van Aedes in de discussie over het huurbeleid en de heffingen. We moeten nu als corporaties de huren gaan verhogen om een gat in de begroting van het kabinet te dichten!" Jagersma vindt sowieso dat corporaties te veel naar de politiek luisteren. "Eerst werd leegstand verwacht en werd er weinig gebouwd in de jaren negentig. Toen kwam Remkes en moesten corporaties vooral woningen verkopen. Nu met Dekker moet er weer worden gebouwd. Ik vind dat corporaties zichzelf veel duidelijker moeten uitspreken over wat nu eigenlijk de toekomst van de corporaties is. Ze moeten zelf duidelijker positie kiezen in het speelveld tussen publiek en privaat."

De lokale politiek vindt Jagersma wel belangrijk. Ondanks de plannen van Staedion om zijn vleugels ook in aangrenzende gebieden van de hofstad uit te slaan, hecht Jagersma bijzonder veel aan lokale verankering. Zijn netwerk binnen de Haagse gemeentepolitiek en het ambtenarenapparaat komt hem daarbij goed van pas. Jagersma: "We willen één keer per jaar een vergadering met onze maatschappelijke aandeelhouders organiseren. Dan heb ik het over de lokale overheden en maatschappelijke instellingen. Daarin willen we praten over wat wij op verschillende maatschappelijke velden kunnen betekenen en hoe we op de lange termijn meer synergie met andere partijen organiseren. Voor de eerste bijeenkomst heb ik ook Wim Deetman, burgemeester van Den Haag, uitgenodigd. Hij

zal ook meteen de eerste bijeenkomst voorzitten. Dat geeft wel aan welk belang wij eraan hechten. Ik geloof sterk in samenwerking met andere partijen, of het nu ontwikkelaars of maatschappelijke instellingen zijn. Je kunt altijd van elkaar leren."

Sociaal econoom

Als econoom is Jagersma zich heel goed bewust dat je ook als corporatie de euro maar één keer kunt uitgeven. "Als corporatie ben je een particuliere partij met een sociale taak. Maar net als andere bedrijven moet je wel winst maken. Hoe meer winst je maakt, hoe meer je kunt investeren in je maatschappelijke taak. Die bestaat volgens mij uit het bouwen van goede én betaalbare woningen. Het geld mag niet weglekken en daarom is het toezicht belangrijk. Maar als corporaties hebben we geen aandeelhouders en ook geen direct toezicht vanuit de overheid. Ik ben daarom voorstander van het organiseren van het toezicht bij één centraal orgaan, dat verder ook geen neven-taken heeft, maar zich alleen richt op de vraag of de middelen van corporaties worden besteed aan de goede dingen. Dat kan het Centraal Fonds zijn, maar ik vind het persoonlijk wel vreemd dat zij ook andere rollen vervullen, waaronder die van adviseur."

Jagersma is ook voorstander van meer concurrentie: "Wat mij betreft mag die landelijke toelating er morgen komen. Dat geeft toch een prikkel voor meer concurrentie, omdat de lokale overheid ook corporaties van buiten kan inschakelen."

Concurrentie vraagt om onderscheid. Daarom wil Jagersma naast een forse bouwproductie graag nog iets extra's doen. "We doen bijvoorbeeld heel veel op het gebied van energetische maatregelen. De EPC-norm voor energieverbruik is landelijk vastgelegd op 0,8, maar wij zitten al op 0,6. Ook investeren we in aardwarmte voor woningen. Energie is immers een steeds grotere component van de woonlasten, dus daar willen we graag besparingen voor onze huurders realiseren."

De Staedion-trein begint op stoom te komen. Jagersma verwacht uit zijn vierde, vijfde en zesde jaar als bestuurder het meeste rendement te kunnen halen. "De eerste jaren heb je nodig om alles onder de knie te krijgen, dan komen de vruchtbare jaren en daarna wordt het ook weer tijd om het pad te effenen voor een opvolger. Zo houd je de vaart erin." ◀◀

**Letty Reimerink is zelfstandig organisatie- en communicatieadviseur.*