

*raeflex*  
↳



Interview  
Joris Hoekstra

## ***“Naar aanleiding van zijn start als lid van het College van Deskundigen van SVWN en vertrek bij Raeflex.”***

Vanaf juni dit jaar is Joris Hoekstra lid van het College van deskundigen van SVWN. Door deze functie te aanvaarden heeft Joris zijn visitatorschap bij Raeflex na elf jaar moeten beëindigen. We zijn benieuwd hoe Joris terugkijkt op zijn werk als visitor en wat hem nu en in de toekomst bezighoudt als het om de volkshuisvesting gaat. Vanuit zijn hoofdfunctie als Assistant Professor bij de Faculty of Architecture and the built environment van de TU Delft is hij namelijk flink betrokken bij vernieuwend onderzoek naar het functioneren van de volkshuisvesting in Nederland en vanuit Europees perspectief.

### **Waar het om gaat bij visiteren**

Joris kijkt met plezier terug op de periode vanaf 2013 die hij voor Raeflex visiteert. Eerst als secretaris, later als algemeen commissielid. Daarvoor had Joris sinds 2010 de nodige visitatie-ervaring opgedaan bij KWH. Een gesprek en kort inwerktraject waren voor Wilma de Water genoeg om Joris vanuit Raeflex in te gaan schakelen. In die tijd waren visitaties voor corporaties best een investering waarbij de commissie veel onderzoeksmatig werk moest doen. Zijn eerste visitatie in 2010 was bij deltaWonen (red. methodiek 3.0) met voormalig staatssecretaris Dick Tommel en voormalig corporatiedirecteur Cor Pijlman als mede-commissieleden. Voor een secretaris waren dat visitaties waarbij je dagenlang bezig was om gegevens over het maatschappelijk presteren op te zoeken en in Excel tabellen te ordenen. Er werd heel veel gemeten. Dat is door veel betere informatie bij corporaties, Aedes en externe

toezichthouders nu veel minder nodig. Visitaties zijn daardoor minder kostbaar geworden. Maar er is volgens Joris ook een ondergrens. Om goed te kunnen visiteren heb je vanuit verschillende perspectieven op het maatschappelijk presteren van de corporatie, goed geordende informatie nodig. En wat volgens Joris voor visitatoren nog belangrijker is voor een goed inzicht, zijn de gesprekken met de corporatie en alle betrokkenen daar omheen. De verhalen maken duidelijk wat, waarom en hoe maatschappelijk is gepresteerd. En wat de verschillende perspectieven en oordelen daarover zijn. Om daar goed in te zijn geeft Joris een aantal tips mee aan visitatoren. Probeer ten eerste vooral de goede onderwerpen en vragen te pakken te krijgen. En zorg er ten tweede voor dat je niet te snel een oordeel geeft of laat doorschemeren waardoor gesprekspartners in de verdediging schieten. Dat staat waarheidsvinding in de weg en maakt je werk als visitatiecommissie minder effectief. Verder vindt hij het belangrijk en telkens weer boeiend om met verschillende mensen in een visitatiecommissie te zitten. Werken vanuit een groep maakt visiteren leuk. Diversiteit en verschillende perspectieven maken het voor jezelf en voor de corporatie die je visiteert pas echt interessant. Een Raeflex visitatie die Joris wat dat betreft zeer boeiend heeft gevonden is de eerste visitatie van Vestia. Een corporatie die alom in de belangstelling stond. Daar kwam de onafhankelijkheid, objectiviteit en wijsheid die de visitatiecommissie gedurende de visitatie wist te benutten, heel duidelijk naar voren. En ook dat de visitatiemethodiek, iedere methodiek, altijd zijn grenzen kent. Toen wij in 2017 visiteerden was Vestia al jaren bezig om op de puinhopen van het vorige bestuur de corporatie weer op orde te brengen. En dat deden ze, zo constateerden wij binnen de kaders van de visitatiemethodiek, op een vaak

verdienstelijke manier. Dat leidde tot voldoende waar dat door sommigen niet werd verwacht of voor mogelijk werd gehouden. En dan krijg je de discussie of en hoe zwaar het verdere verleden en de opinies daarover, mee moeten wegen in de visitatiemethodiek die over de laatste vier jaar gaat en over wat de corporatie zelf daadwerkelijk kan beïnvloeden. Omdat we als commissie, als team, heel goed wisten en konden onderbouwen wat we vonden, zijn we vanuit Raeflex met open vizier de discussie daarover aangegaan. En dat heeft een goed eindrapport opgeleverd.

### **Wat doet het College van Deskundigen?**

Het College geeft advies aan de directie van SVWN over de kwaliteit en het functioneren van het visitatiestelsel. Het bestaat uit vier onafhankelijke leden die op basis van deskundigheid en ervaring zijn geselecteerd. Ze doen hun werk zonder last of ruggespraak en mogen uit dien hoofde niet verbonden zijn aan één van de visiterende bureaus. Ongeveer vier keer per jaar komt het College bij elkaar. Momenteel is de nieuwe visitatiemethodiek 7 een belangrijk onderwerp van bespreking en advies.

### **Vergelijkend en exploratief onderzoek**

Sinds zijn promotieonderzoek met als titel 'Divergence in European welfare and housing systems' heeft Joris zich verder gespecialiseerd in het analyseren en vergelijken van de wijze waarop in Nederland en in andere landen volkshuisvesting wordt ingericht en bedreven. Wat zijn de prestaties en hoe werkt dat hier en elders? Naast eigen onderzoekswerk en lesgeven begeleidt Joris momenteel vijf promovendi uit verschillende landen. In de manier waarop hij hen begeleidt zit voor hem een parallel met visiteren. De culturele achtergrond van iemand doet er toe en de Hollandse directheid die we hier gewend zijn werkt

niet voor iedereen even goed. En die verschillen zijn er binnen Nederland ook. Probeer wat dat betreft altijd oog te hebben voor iemands achtergrond als je visiteert in de Randstad, Limburg, Zeeland of Groningen. Dat levert uiteindelijk betere inzichten en waarde op voor de corporatie in de eigen context.

Nederland kent verhoudingsgewijs een grote sociale volkshuisvestingssector. Over hoe dat werkt en wat dat oplevert is veel interesse. Maar die omvang blijkt in de praktijk geen garantie te zijn dat mensen die er op zijn aangewezen beter of eenvoudiger een goed en betaalbaar huis kunnen vinden. Ook hier heb je woningschaarste en zijn er insiders en outsiders. Door de woningschaarste is het bijvoorbeeld voor jongeren heel erg lastig om een start op de woningmarkt te maken. Het vinden van een geschikte en betaalbare woning is nog lastiger dan 20 tot 30 jaar geleden. Dat speelt in veel Europese landen blijkt uit langjarig Europees onderzoek waar Joris aan meewerkt, lees <https://uplift-youth.eu/>. In een stad als Amsterdam waar de sociale huursector een groot aandeel heeft van 45% komen jongeren er vaak niet tussen. Zij zoeken andere manieren om betaalbaar te kunnen wonen. Wat verontrustend is, is dat er groepen jongeren zijn die überhaupt niet meer op de gemeente of corporaties af stappen als ze op zoek zijn. Die zien soms door de bomen het bos niet meer en zijn wantrouwend tegenover instituties. We zien, zo stelt Joris, een strategie waarbij deze jongeren bijvoorbeeld langer blijven studeren om in hun studentenhuusvesting te kunnen blijven wonen. Ook zijn er groepen jongeren die vast zitten in een baan die ze eigenlijk niet willen, alleen om de hoge huur in de vrije sector te kunnen betalen. Met woningcorporatie De Key, de gemeente Amsterdam en stichting !WOON hebben we een jongerenpanel opgezet. Samen met de beleidsmakers probeert dit jongerenpanel

tot nieuwe woonoplossingen te komen. Daarnaast is Joris enthousiast over onderzoek van twee promovendi die hij begeleidt. De eerste doet onderzoek naar effecten van de Energietransitie. De wijze waarop woningwaardering en woonruimteverdeling in Nederland zijn geregeld kan leiden tot de situatie dat mensen met een laag inkomen een goedkope woning toegewezen krijgen die energetisch slecht is, wat er toe leidt dat ze juist hele hoge energielasten krijgen en in energiearmoede terecht komen. Door het voeren van een gericht renovatie-, toewijzings- en huurbeleid (maatwerk voor huurders met het hoogste risico op energiearmoede) kunnen woningcorporaties een bijdrage leveren aan een rechtvaardige energietransitie. Een ander promotieonderzoek is gericht op effectieve manieren waarop draagvlak onder huurders kan worden vergroot om mee te doen met verduurzaming. Wat kan geleerd worden van best practices om meer dan 70% te laten instemmen met de beoogde maatregelen? Voor wie interesse heeft in bovengenoemd onderzoekswerk kan contact opnemen met Joris via [j.s.c.m.hoekstra@tudelft.nl](mailto:j.s.c.m.hoekstra@tudelft.nl).

## ***“Wat geef je mee aan Raeflex?”***

Dat het bij visitatie vooral gaat om verder te kijken dan het papier wat je onder ogen krijgt. Ga voorbereid en goed in gesprek met alle betrokkenen en kijk naar hun verhaal over de prestaties die worden geleverd en over wat er volkshuisvestelijk echt nodig is. Daar zit de toegevoegde waarde van de maatschappelijke visitatie. Wees daarbij bij wijze van spreken een detective die de puzzel naar het ware verhaal probeert te leggen. En geef helder terug wat je hebt gevonden. Verder wenst Joris ons toe dat we doorgaan met onze manier van visiteren. De kracht van Raeflex is dat er veel goede en ervaren secretarissen en visitatoren zijn. En ook dat Raeflex er in slaagt om die groep professionals continue aan te vullen met nieuwe deskundige mensen. Dat maakt het visiteren extra boeiend. En, zo vertrouwt Joris aan het eind van het gesprek toe, wellicht keer ik na mijn termijn bij SVWN nog eens terug bij Raeflex.

**Colofon**  
Juli 2023

**Raeflex B.V.**  
[secretariaat@raeflex.nl](mailto:secretariaat@raeflex.nl)  
Telefoon: 0318 – 746 600  
[www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

**Interview: Alex Grashof, directeur Raeflex**