

AEX-index	Aandeel	10:31 uur	Vor. slot	%	Aandeel	10:31 uur	Vor. slot	%	Aandeel	10:31 uur	Vor. slot	%
<p>Verandering in % +1,15%</p> <p>02/12 10:30 uur 428,36</p> <p>423,47</p>	Aegon	6,30	6,20	1,60	Gemalto	69,14	68,28	1,26	TNT Express	5,44	5,42	0,50
	Ahold	14,23	14,19	0,25	Heineken	63,51	63,38	0,21	Unibail-Rodamco	212,95	211,10	0,88
	Akzo Nobel	56,58	55,58	1,80	ING	11,68	11,55	1,17	Unilever	32,91	32,68	0,70
	ArcelorMittal	9,88	9,71	1,82	KPN	2,65	2,64	0,42	Wolters Kluwer	23,92	23,68	1,01
	ASML	85,56	84,79	0,91	OCI	28,86	28,73	0,45				
Boskalis	45,01	45,26	-0,55	Philips	24,25	24,22	0,12					
Corio	41,14	40,65	1,21	Randstad	40,24	40,12	0,31					
Delta Lloyd	18,59	18,30	1,58	Reed Elsevier	19,94	19,77	0,86					
DSM	53,37	52,77	1,14	Royal Dutch Shell A	27,40	26,75	2,43					
Fugro	18,84	17,87	5,43	SBM Offshore	10,74	10,37	3,57					

bron: vwdgroup:

Euro in dollar	Goud USD/ounce	Olief USD/vat	Meer koersen																																
<p>Verandering in % -0,24%</p> <p>02/12 10:30 uur 1,2443</p> <p>1,2473</p>	<p>Verandering in % -1,39%</p> <p>02/12 10:30 uur 1.195,14</p> <p>1.212,00</p>	<p>Verandering in % -0,17%</p> <p>02/12 10:31 uur 72,42</p> <p>72,54</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Naam</th> <th>10:31 uur</th> <th>Vor. slot</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tienjaarsrente</td> <td>0,8420</td> <td>0,8150</td> <td>3,31</td> </tr> <tr> <td>Dollar in euro</td> <td>0,8035</td> <td>0,8017</td> <td>0,22</td> </tr> <tr> <td>Dow Jones</td> <td>17.776,80</td> <td>17.828,24</td> <td>-0,29</td> </tr> <tr> <td>Nasdaq</td> <td>4.727,35</td> <td>4.791,63</td> <td>-1,34</td> </tr> <tr> <td>Nikkei</td> <td>17.663,22</td> <td>17.590,10</td> <td>0,42</td> </tr> <tr> <td>Dax</td> <td>10.005,78</td> <td>9.963,51</td> <td>0,42</td> </tr> <tr> <td>FTSE 100</td> <td>6.732,62</td> <td>6.656,37</td> <td>1,15</td> </tr> </tbody> </table>	Naam	10:31 uur	Vor. slot	%	Tienjaarsrente	0,8420	0,8150	3,31	Dollar in euro	0,8035	0,8017	0,22	Dow Jones	17.776,80	17.828,24	-0,29	Nasdaq	4.727,35	4.791,63	-1,34	Nikkei	17.663,22	17.590,10	0,42	Dax	10.005,78	9.963,51	0,42	FTSE 100	6.732,62	6.656,37	1,15
Naam	10:31 uur	Vor. slot	%																																
Tienjaarsrente	0,8420	0,8150	3,31																																
Dollar in euro	0,8035	0,8017	0,22																																
Dow Jones	17.776,80	17.828,24	-0,29																																
Nasdaq	4.727,35	4.791,63	-1,34																																
Nikkei	17.663,22	17.590,10	0,42																																
Dax	10.005,78	9.963,51	0,42																																
FTSE 100	6.732,62	6.656,37	1,15																																

De huurder heeft nog steeds niks te zeggen

Vier cruciale veranderingen voor woningcorporaties

De politiek debatert over hoe de sector moet verbeteren. Maar niet alle noodzakelijke aanpassingen komen aan bod.

Door onze redacteur **Anne Dohmen**

ZWOLLE. Als er niks „wezenlijks” verandert aan het stelsel van woningcorporaties, blijven dezelfde patronen in stand. Dezelfde problemen dus ook. Dat zegt Jan Veuger, die volgende week aan de Erasmus Universiteit Rotterdam promoveert op de besturing en waardering van corporaties.

Over één ding is iedereen het eens: veranderingen zijn nodig om de kans op toekomstige problemen te verkleinen.

Minister Blok (Wonen, VVD) schreef dat dit jaar in een wetsaanpassing en de parlementaire enquêtecommissie ruim een maand geleden in haar eindrapport, waarover de Tweede Kamer vanavond en morgen debaterte.

Er is - grotendeels - ook overeenstemming over welke veranderingen dan nodig zijn. Woningcorporaties moeten zich bijvoorbeeld meer focussen op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met weinig geld. Nieuwe regels moeten dat afdwingen.

Maar er zijn óók kwesties die weliswaar geregeld besproken worden, maar die zowel in de aanbevelingen van de enquêtecommissie als in de wetsaanpassing van Blok niet of nauwelijks tot concrete veranderingen leiden. Er wordt, kortom, wel over gepraat maar nog weinig aan gedaan. Bijvoorbeeld hoe je geschikte bestuurders selecteert, en hoe de huurder meer invloed krijgt.

Rochdale, tegen wie morgen een rechtszaak begint wegens fraude. Op de verwijten die hij tijdens de verhoren kreeg, reageerde hij „verdwaasd, alsof hij niet begreep waarover ze het hadden”. Hij had die beloningen toch aangeboden gekregen? „Maatschappelijk autisme”, noemt Veuger dat. Bestuurders moeten begrijpen wat er in de samenleving gebeurt. Tot slot is ook commercieel inzicht belangrijk - zo moeten ze weten dat je niet veel te dure grond moet kopen in de hoop dat de grondprijzen nog verder stijgen of dat het met die bouwvergunningen vanzelf wel goed komt.

2 Woningcorporaties moeten kleiner worden
Dat corporaties zich weer moeten beperken tot hun kerntaak - sociale huurwoningen bouwen en beheren - daarover is iedereen het eens. Veuger gaat nog een stap verder. Er zijn 2,4 miljoen sociale huurwoningen. Daarvan kan een flink deel de vrije markt op. Zeg: alles vanaf het middensegment. Veuger: „Je ziet dat de kwaliteit van een wijk omhoog gaat als er een paar sociale huurwoningen worden verkocht en in eigendom komen van een particulier of belegger. Dat komt doordat je je meer verantwoordelijkheden omgaan en neemt die ook. Hij moet zich bewust zijn van het bestaansrecht van de woningcorporatie. Neem Hubert Möllenkamp, oud-bestuurder van het Amsterdamse

het er niet beter op geworden”. Kleine corporaties, zo bleek uit zijn onderzoek, hebben minder financiële problemen dan de grote en zijn beter „verankerd in hun eigen omgeving”. Veuger: „Logisch ook, want de bestuurder komt in de Albert Heijn zijn eigen huurders tegen.”

3 Huurders moeten meer macht krijgen
Er wordt weliswaar een hoop gepraat over de huurder, maar die huurder is nog vooral een „speelbal”, schrijft Veuger in zijn proefschrift. Zo is de rol van de huurder nauwelijks verankerd in het enquête rapport, zegt Veuger. „We hebben het er wel over hoe belangrijk hij is, maar er wordt concreet niets georganiseerd. Woorden en daden liggen ver uit elkaar.”

Neem de reactie van Blok op het voorstel om het vormen van wooncoöperaties te onderzoeken als alternatief voor corporaties. Dat systeem, waarbij elke huurder evenveel zeggenschap en evenveel belangen heeft, heeft zich in Duitsland al bewezen. Veuger: „Maar Blok zei: het mag wel met pilots onderzocht worden, maar alleen op heel kleine schaal. Terwijl je die mogelijkheid juist veel uitvoeriger zou moeten onderzoeken.”

Sowieso moeten huurders een veel betere positie krijgen, zegt hij. Zet bijvoorbeeld een huurdersvertegenwoordiging in een duidelijke positie binnen de raad van commissarissen. Bied huur-

ders opleidingsfaciliteiten aan als dat nodig is. „Een goed bestuur regelt dat. Je moet je eigen tegenkracht organiseren om te weten wat er speelt.”

4 Meer aandacht van corporaties voor winst uit verhuur
Het is intussen een bekend gegeven: projecten ontwikkelen en verkopen is voor veel corporatiebestuurders interessanter dan verhuren. Dat bleek ook weer uit het onderzoek van Veuger. Vastgoed is en blijft „sexy”, zegt hij. „Het is zichtbaar, tastbaar, herkenbaar.”

Maar als het gaat om het rendement op vastgoed, is volgens Veuger slechts de helft daarvan de - onvoorspelbare - eindwaarde. De andere helft is het directe rendement, de continue *cash flow*. Veuger suggereert om meer dan nu te focussen op dat directe rendement, het behoven van de huurwoningen. „Daar valt heel veel te winnen door slim om te gaan met onderhoud, geld en duurzaamheid.”

Hij noemt energie als voorbeeld. Een woningcorporatie die investeert in zonnepanelen, kan het geld daarvoor verkrijgen door de huren te verhogen. Want dankzij die zonnepanelen dalen de energielasten van de huurders - méér dan hun huren stijgen. Onder de streep betalen zij daardoor minder. Veuger: „Een win-winsituatie. De corporatie betaalt investeringen met extra huurinkomsten, de huurder heeft lagere maandlasten.”

INVESTERINGSFONDS

Karmijn wil vrouwen in de top, want dat is beter voor de business

Topvrouwen zijn er maar weinig in Nederland. Karmijn Kapitaal wil daar verandering in brengen. „Dat is geen activisme hoor”, zegt Désirée van Bostel, een van de oprichters van het investeringsfonds dat vorige week bijna alle aandelen van schoenen- en tassenontwerper Fred de la Bretonière overnam.

Karmijn werd in 2010 opgericht door drie vrouwen: Hadewych Cels, Cilian Jansen Verplanke en Van Bostel. Alle drie hebben de nodige ervaring in de financiële wereld. Inmiddels zitten er ook twee mannen in de top van Karmijn. En is er in vijf bedrijven geïnvesteerd.

De oprichters zagen „een kans voor een investeringsfonds dat investeert in bedrijven die worden geleid door vrouwen en mannen”. Van Bostel: „Wij zijn voor een gebalanceerde combinatie van mannen en vrouwen in de top.” Dat is niet per se omdat ze vinden dat vrouwen niet genoeg kansen krijgen of beter zijn. Maar „om economische redenen”. Van Bostel: „Het blijkt uit verschillende onderzoeken dat bedrijven met een diverse leiding ook betere bedrijven zijn. Ze boeken betere resultaten, zijn creatiever, nemen betere besluiten.”

Leiderschapstijlen
Dat is niet omdat vrouwen betere keuzes maken. Maar, zo denkt Karmijn, gemengde managementteams combineren meerdere leiderschapstijlen. Die verschillende invalshoeken, leiders en prioriteiten zouden zorgen voor beter afgewogen besluiten en ja, zelfs betere financiële resultaten.

Anouk van Kampen

Ga naar nrcq.nl en schrijf je in voor de gratis nieuwsbrief

Advertentie

BELEGINGSFONDSEN ZONDER AEX NOTERING notering in euro tenzij anders aangegeven

INSINGER de BEAUFORT
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

INSINGER de BEAUFORT ASSET MANAGEMENT
T: 020 521 54 78 E: www.insinger.com E: portfolio@insinger.com

	Laatste	+/-	%	Vorige
IdB MM Defensive Balanced - EUR Class	121,21	0,20	0,17	121,01
IdB MM Balanced - EUR Class	110,28	0,29	0,26	109,99
IdB MM Equity - EUR Class	103,11	0,38	0,37	102,73
Multiple Managers European Bond - EUR Class	170,15	0,06	0,04	170,09
ARS Multi Manager Hedge - EUR	120,64	-0,10	-0,08	120,74

Uw beleggingsproducten publiceren in deze rubriek:

IEX Media BV
Telefoon: 020 - 435 21 70
E-mail: sales@iex.nl
www.freemediaagroup.nl

Bron koersinformatie in deze rubriek:

vwd group
Telefoon: 020 - 710 17 10
www.vwd.eu

NRC Handelsblad en vwd group aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolkomenheden of onjuistheden.

COLOFON

NRC Media BV
Hoofdredacteur: Peter Vandermeersch
Algemeen directeur: Rien van Beemen

Redactie
Postbus 20673, 1001 NR Amsterdam t.a.v. de rubriek of persoon.
Redacteuren zijn te bereiken op voortetter.achternaam@nrc.nl, zoals: Redacteur van de Krant op rvandekrant@nrc.nl. Rubrieken:

Amsterdam amsterdam@nrc.nl 020 - 755 3005
Binnenland binnenland@nrc.nl 020 - 755 3005
Buitenland buitenland@nrc.nl 020 - 755 3009
Economie economie@nrc.nl 020 - 755 3007
Cultuur kunst@nrc.nl 020 - 755 3061
Achterpagina ap@nrc.nl 020 - 755 3061
Sport sport@nrc.nl 020 - 755 3019
Media media@nrc.nl 020 - 755 3015
Opinie opinie@nrc.nl 020 - 755 3011
Wetenschap wetenschap@nrc.nl 020 - 755 3057
Boeken boeken@nrc.nl 020 - 755 3059
Weekend weekend@nrc.nl 020 - 755 3035
Lux (bijlage) lux@nrc.nl 020 - 755 3033
Fotoredactie fotoredactie@nrc.nl 020 - 755 3021
Hoofredactie hoofredactie@nrc.nl 020 - 755 3045
nrc.next next@nrc.nl 020 - 755 3041
nrc.nl internet@nrc.nl 020 - 755 3443
Den Haag denhaag@nrc.nl 070 - 311 8333
Ombudsman ombudsman@nrc.nl

Advertenties
Telefoon: +31 20 - 755 3049, e-mail: sales@nrc.nl of nrcmedia.nl

Lux webwinkel
T: 088 - 572 0202.
E: klantenservice@nrc.nl

Ingezonden brieven
Wilt u reageren op artikelen uit de krant? Stuur dan een ingezonden brief van maximaal 250 woorden naar opinie@nrc.nl. Vermeld altijd uw naam, adres, tel. nummer.

Bezorgklachten
Wij streven ernaar de krant doordeeweeks voor 18.30 uur en op zaterdag voor 13.00 uur te bezorgen. Ga naar nrc.nl/service, of T: 088 - 572 0555 op ma-vr tussen 08.00 - 19.45 uur en za tussen 11.00 - 16.45 uur

Abonnementen
Ga voor nieuwe abonnementen, wijzigingen of bezorging in het buitenland naar nrc.nl/service of T: 088 - 572 0572 ma-vr 08.00 - 17.00 uur. Vakantieonderbreking van de bezorging: nrc.nl/service

Omgang persoonsgegevens
NRC Media BV legt van abonnees en gebruikers van online dienstverlening gegevens vast voor de uitvoering van een (abonnee) overeenkomsten/of het verlenen van diensten. Deze gegevens kunnen worden gebruikt om u te informeren over relevante producten en diensten van NRC Media BV en NRC Lux BV (zie ook nrc.nl/privacyverklaring). U kunt zich desgewenst afmelden via privacy@nrc.nl.

Text-Syndication
The Interview People GmbH, E: syndication@theinterviewpeople.com, T: +49 8161 8074 978

Auteursrecht
© NRC Handelsblad, 2014. Alle auteursrechten en databankrechten ten aanzien van (de inhoud van) deze uitgave worden uitdrukkelijk voorbehouden. Deze rechten berusten bij NRC Media BV c.a. de betroffende auteur. Zie voor de volledige tekst: nrc.nl. Op ingezonden bijdragen zijn de algemene publicatievoorwaarden van toepassing. Deze liggen ter inzage op de redactie en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

Advertentie

HIER. HEB. IK. DUS. GEEN. TIJD. VOOR.

U kent het gevoel vast wel: het ICT systeem laat het afweten. Net op het moment dat u dit echt niet kunt gebruiken. Om gek van te worden. Gelukkig is er ook goed nieuws. Wij zijn experts in het vinden van slimme ICT-oplossingen. En met onze gratis ICT QuickScan weet u direct wat voor u de Quick Wins zijn. Waardoor uw ICT systeem effectiever en stabiel draait. Kunt u weer tijd besteden aan echt belangrijke zaken.

Neem nu contact op en ontvang de gratis PharoX IT QuickScan met Quick Wins. www.pharox-it.nl