

Geen legitimatie zonder huurdersorganisaties

De zoektocht naar vergroting van legitimatie van woningcorporaties

Ouwehand, André

Publication date

2018

Document Version

Final published version

Published in

Papers Discussiedagen Sociale Huisvesting 2018

Citation (APA)

Ouwehand, A. (2018). Geen legitimatie zonder huurdersorganisaties: De zoektocht naar vergroting van legitimatie van woningcorporaties. In A. Ouwehand, & E. van Deurzen (Eds.), *Papers Discussiedagen Sociale Huisvesting 2018: Sociale huisvesting: Goed op koers, of niet?* (pp. 39-44). Delft University of Technology.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

GEEN LEGITIMATIE ZONDER HUURDERSORGANISATIES

DE ZOEKTOCHT NAAR VERGROTING VAN LEGITIMATIE VAN WONINGCORPORATIES

André Ouwehand (TU Delft, Faculteit Bouwkunde)

Stellingen

1. Versterking van de legitimatie kan niet zonder bewonersparticipatie en de inzet en zeggenschap van huurdersbelangenorganisaties
2. Corporatieraden en andere adviesraden kunnen een ondersteunende rol vervullen voor de legitimatie van corporaties, maar alleen in samenspraak met de huurdersbelangenorganisaties.
3. Met de Woningwet 2015 hebben de op het lokale niveau te maken prestatieafspraken groot gewicht gekregen en heeft de advisering van huurdersbelangenorganisaties op concernniveau aan belang ingeboet. Samenwerking van lokale huurdersbelangenorganisaties binnen een corporatie die in meer gemeenten werkzaam is, kan ondersteunend werken ten behoeve van de lokale inbreng.

Inleiding

De Woningwet 2015 heeft een aantal grote veranderingen gebracht voor de sociale huursector. Het werkveld van de woningcorporaties is aangescherpt evenals de governance en de invloed en zeggenschap van belanghouders als gemeenten en huurdersbelangenorganisaties. De gemeente heeft een sterkere positie gekregen via Woonvisie en lokale prestatieafspraken. Huurdersbelangenorganisaties hebben meer bevoegdheden gekregen. Ze zijn een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken, hebben instemmingsrecht bij fusies en samenwerkingen van de corporatie en een sterkere vertegenwoordiging in de Raad van Commissarissen. Al die maatregelen zouden moeten bijdragen aan de versterking van de legitimatie van woningcorporaties, maar vergen wel een goede invulling en dat is nog niet zo eenvoudig. Dat is dan ook de reden dat er veel energie is gestoken in onderzoek, kennis- en ideeontwikkeling en er diverse pilots en proeftuinen zijn georganiseerd.

In dit paper ga ik kort in op de achtergronden en acties om de legitimatie van de corporaties te versterken en de inzet daarbij van Aedes en de Woonbond. Vervolgens ga ik in op een specifieke praktijkervaring in West-Brabant/Zeeland met de instelling van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest¹. Vanuit die ervaringen reageer ik op de verschillende vormen om de legitimatie te versterken en trek ik conclusies².

Initiatieven ter versterking van de legitimatie van de woningcorporaties

De opeenstapeling van incidenten in de corporatiesector leidde in 2012 tot de instelling van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. De analyse die daarvoor in opdracht van Aedes is uitgevoerd, *De balans verstoord* (De Jong 2013), concludeert dat de combinatie van enerzijds grote risico's op de vastgoedmarkt en anderzijds het ontbreken van direct belanghebbenden, het ontbreken van een moreel kompas en zelfcorrigerend vermogen, een tekortschietend toezicht en de aanwezigheid van een collectieve zekerheidsstructuur, de belangrijkste verklaring zijn voor die incidenten. De conclusie is dat de balans verstoord is en het vertrouwen van de politiek en samenleving in de corporatiesector op een dieptepunt is. Aedes neemt vervolgens het initiatief om dat te veranderen en publiceert de notitie *De balans hersteld* (Aedes 2014), die handelt over de legitimering³ van woningcorporaties. Daarvoor zijn verschillende zaken nodig, waaronder het aanscherpen van het werkveld en het meer verbinding zoeken met de maatschappij. Het gaat

¹ Sinds 1 maart 2017 ben ik lid van die raad (<http://volkshuisvestingsraadzuidwest.nl>) die is ingesteld door corporatie Stadlander, een regionaal werkende corporatie die actief is in de gemeenten Bergen op Zoom, Steenberghe, Tholen en Woensdrecht.

² Met dank aan Sylvio Gaastra (Woonbond) waarmee ik een prettig gesprek heb gevoerd ter voorbereiding van dit paper.

³ In het vervolg spreekt men consequent over legitimatie.

daarbij om meer invloed van de maatschappij op het beleid van corporaties, het aanwijzen van bewoners(organisaties) en gemeenten als belangrijkste stakeholders en verbetering van de bewonersparticipatie en de relatie met de gemeenten. Er zijn verschillende initiatieven ter verbetering van de legitimatie van de woningcorporaties⁴, waarbij er drie vooral relevant zijn in het kader van dit paper: de legitimatiecheck, de Corporatieraad en bewonersparticipatie.

De legitimatiecheck

Aedes heeft, bijgestaan door een aantal adviseurs, een denkraam uitgewerkt voor het werken aan de legitimatie van de corporaties, leidend tot de Trias Legitimatiecheck (Aedes 2016a). Legitimatie komt tot uiting in erkenning, vertrouwen en waardering van de samenleving. Daarbij zijn vier pijlers/profielen onderscheiden: *de formele, praktische, georganiseerde en geïnternaliseerde* legitimatie van de corporatie. "Formele en georganiseerde legitimiteit vinden hun wortels in de systeemwereld. Praktische en geïnternaliseerde legitimiteit komen voort uit de leefwereld. Formele en praktische legitimiteit hebben verder met elkaar gemeen dat ze 'van buitenaf' komen. Georganiseerde en geïnternaliseerde legitimatie ontstaan daarentegen 'van binnenuit'." (Aedes 2016, p.5) Legitimatie kan alleen tot stand komen als de corporatie alle vier velden in de gaten houdt en daarop inzet.

De Corporatieraad

De spanning, of beter gezegd de kloof, tussen leefwereld en systeemwereld speelt een grote rol in het idee van de *Corporatieraad*. Zo'n raad, die samengesteld zou moeten worden uit 12-20 leden is bedoeld om "een meer 'dwingende verbinding' met de lokale en regionale samenleving te organiseren en de rauwe werkelijkheid uit de leefwereld op de tafel van de bestuurders en commissarissen te krijgen" (Aedes 2016b, p.4). De leden worden gerekruteerd uit de lokale gemeenschap, bij voorbaat via een wervingsbrief en met een onafhankelijke voorzitter. Het zijn geen institutionele vertegenwoordigers of mensen die op basis van hun expertise van de leefwereld worden uitgenodigd, maar mensen die de rauwe praktijk kennen. Daarbij wordt een variëteit aan mensen genoemd, van werklozen tot huisartsen, wijkagenten, jongeren tot ondernemers. Een dergelijke raad zou 4-6 keer per jaar moeten vergaderen en vooral een signalerende en agenderende functie richting het bestuur en RvC van de corporatie moeten hebben. Wat opvalt bij lezing van de handleiding, is dat deze nogal laconiek is waar het gaat over de afstemming met de huurdersbelangenorganisaties. "De Corporatieraad is geen belangenverdediger van de huurdersorganisatie. Wel is in de Corporatieraad altijd een aantal huurders (zonder last of ruggespraak) vertegenwoordigd met hun eigen inbreng, vanuit in de eerste plaats het gezichtspunt van huurders." (Aedes 2016b, p. 8)

Bewonersparticipatie

Het besef dat versterking en vernieuwing van de huurdersorganisatie en -participatie nodig is, leeft al veel langer, zowel bij de corporaties als bij de Woonbond. De Overlegwet van 1998 heeft een groot aantal zaken geregeld, maar dit formele kader levert niet overal positieve reacties op. De Woningwet 2015 bracht nieuwe regels en een gedeeltelijke aanvulling en bijstelling van de Overlegwet. De komst van de Woningwet leidde binnen de Woonbond tot het project *HuurdersOrganisatie*⁺, uitmondend in de brochure *Wegwijzer voor huurdersorganisaties* (De Munk, 2015). Aedes en de Woonbond entameerden onderzoek naar de stand van zaken rond bewonersparticipatie zowel onder corporaties (Atrivé 2015) als onder huurdersbelangenorganisaties door de Woonbond. Aedes en de Woonbond werkten samen bij het opzetten van twee proeftuinen in 2016, over de samenwerking in beleidsprocessen en de competente huurdersorganisatie. De *Handleiding versterken huurdersorganisaties* (Aedes 2016) vormt daarvan het eindresultaat.

Een van de rode draden in het onderzoek, de wegwijzer en handleiding is dat versterking en vernieuwing van de bewonersparticipatie noodzakelijk is. De formele participatie, waarvoor in de Overlegwet de basis is gegeven, voldoet lang niet altijd is en is weinig toekomstbestendig. Deels komt dat doordat de huurdersbelangenorganisaties vaak eenzijdig zijn samengesteld met een dominante positie van blanke mannen van boven de 65 jaar, nieuwe en andere groepen van huurders slecht vertegenwoordigd worden, de organisatiegraad afneemt en de vragen waarvoor de huurdersbelangenorganisaties gesteld worden steeds complexer zijn. Het antwoord op die

⁴ Aedes heeft een toolbox opgezet waarmee corporaties aan de slag kunnen, zie: www.aedes.nl/legitimatie

ontwikkelingen zou gevonden moeten worden in, wat de Woonbond aanduidt met, de HuurdersOrganisatie⁺. Dat is een organisatie die zich toelegt op het managen van de bewonersparticipatie en daarvoor verschillende methoden kiest. Dat varieert van proactieve samenwerking met de corporatie in beleidsvorming, onderhandelingspartner bij prestatieafspraken tot achterbanraadpleging in diverse vormen (van internetpanel tot bijeenkomsten en met nieuwe vormen). Die nieuwe huurdersorganisatie vereist een zekere mate van (al dan niet ingehuurde) professionaliteit.

In 2016 is in opdracht van het ministerie van BZK onderzocht wat de stand van zaken is, ruim een jaar na het van kracht worden van de Woningwet (Terlingen 2016). Daaruit blijkt dat huurdersorganisaties doorgaans worden betrokken bij het maken van prestatieafspraken, bijna driekwart is tevreden over die betrokkenheid en zo'n 70 procent is ook tevreden over het resultaat. 9 van de 10 corporaties vinden dat die betrokkenheid meerwaarde heeft. De bewonersorganisatie ervaren wel belemmeringen ten aanzien van beschikbare tijd en deskundigheid; corporaties noemen daarnaast ook nog de representativiteit en diversiteit en een meer actieve opstelling van huurdersorganisaties als verbeterpunten. Verdere professionalisering/versterking van de deskundigheid staat bij veel huurdersorganisaties hoog op de agenda.

Interessante voorbeelden van die nieuwe vormen van bewonersparticipatie zijn bijvoorbeeld te vinden in Utrecht en Nijmegen. Bij Portaal in Utrecht is het VoorPortaal opgezet, een groep huurders die op basis van interesse en kennis over de meer complexe vraagstukken adviseren in diverse werkgroepen, onder regie van de Huurdersraad. Bij Accio, de huurdersvereniging van Talis, is met veel inzet en ondersteuning een hele ladekast aan participatiemethodieken geïntroduceerd om bij verschillende kwesties de bewoners te kunnen betrekken, ook onder regie van de huurdersvereniging.

Werken aan de versterking van de legitimatie van een corporatie

De instelling van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest

Als illustratie van de voetangels en klemmen die zich voordoen bij het werken aan de legitimatie van de corporaties, ga ik in op de casus van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest. Deze raad is ingesteld door Stadlander op voorstel van een onafhankelijke Denktank die is geformeerd in 2015 na kritiek op het functioneren van de corporatie in haar relatie tot huurders en gemeenten. In juni 2016 formuleerde de Denktank haar advies, waarna in maart 2017 de Volkshuisvestingsraad Zuidwest van start ging.

In het advies van de Denktank (2016), waarin vertegenwoordigers van gemeenten en van de huurdersbelangenorganisaties zitting hadden, schetst ze de mogelijke betekenis van de volkshuisvestingsraad voor de samenleving, de primaire belanghouders en voor Stadlander. Ze plaatst dit idee van versterking van de *georganiseerde legitimatie* wel binnen het bredere denkraam waarin ook de *formele, praktische* en *geïnternaliseerde legitimatie* aan de orde komen. Ze constateert daarbij: "Het instellen van een Volkshuisvestingsraad kan en zal de voorgaande praktische en geïnternaliseerde legitimatieproblematiek niet zelf kunnen wegnemen, maar de raad kan hiervoor wel aandacht vragen. Want, verbetering van legitimiteit in volle breedte is aan de orde." (Maatschappelijke Denktank Stadlander 2016, p. 14)

De legitimatie van Stadlander krijgt ook aandacht in het visitatierapport (Procorp 2016). Na gesprekken met gemeenten en huurdersbelangenorganisaties constateert de commissie "...dat deze twee groepen zich niet gehoord voelen door een gebrek aan menselijke maat en een tekort aan inlevingsvermogen op basis van hun referentiekader" (ibid., p.17). Het deelcijfer voor de externe legitimatie is niet meer dan een 6. De visitatiecommissie is positief over het voornemen van Stadlander om een volkshuisvestingsraad in te stellen.

De Volkshuisvestingsraad Zuidwest bestaat in eerste instantie uit zes leden (later vijf), bijgestaan door een secretariaat. De onafhankelijke leden zijn geworven op basis van hun expertise op volkshuisvestelijk en bestuurlijk vlak, hebben geen specifieke binding met de belanghouders. De belanghouders zijn niet betrokken geweest bij de selectie van de leden van

de adviesraad (die selectie is gedaan door de onafhankelijke voorzitter van de Denktank, samen met de beoogde voorzitter van de raad). Stadlander geeft de raad bij de benoeming de volgende driedelige taakstelling mee (Volkshuisvestingsraad Zuidwest 2018, p.4):

- Signaleren en agenderen van (maatschappelijke) kwesties die vanuit het perspectief van huurders en/of gemeenten relevant zijn voor het langetermijnbeleid van Stadlander.
- Adviseren over de volkshuisvestingsopgave op langere termijn, op basis van de woningbehoeften, strategische verkenningen en wensen van gemeenten en huurdersorganisaties.
- Bevorderen van de dialoog en samenwerking met gemeenten en huurders(organisaties) in het werkgebied, dit ter bevordering van de legitimatie van Stadlander van het langetermijnbeleid.

Verkenning van de situatie

Het eerste wat de raad heeft gedaan na een eerste kennismaking met de leden van de Denktank, is zichzelf presenteren op een belanghoudersbijeenkomst. Daarbij is de vraag gesteld welke adviezen men heeft voor Stadlander. Opvolging van gemaakte afspraken door Stadlander en haar communicatie met de belanghouders kwamen daarbij als belangrijke kwesties naar voren. De raad heeft najaar 2017/ begin 2018 gesprekken gevoerd met de verschillende partijen, gevolgd door gesprekken met medewerkers en bestuur van Stadlander⁵. De Volkshuisvestingsraad Zuidwest heeft haar bevindingen samengevat in de notitie *Stadlander en haar belanghouders: een verkenning*⁶.

Ik noem hier de hoofdpunten. De belanghouders en Stadlander hebben een verschil in perceptie van de onderlinge samenwerking, dat is het grootst tussen de huurdersbelangenorganisaties⁷ enerzijds en Stadlander anderzijds. Het nakomen van afspraken, de voortgangscontrole en interne communicatie binnen Stadlander vergen verbetering volgens de huurdersorganisaties. De gemeenten zijn positiever maar zouden graag zien dat er meer sprake zou zijn van samenwerking in de vorm van co-creatie en open informatiedeling. Stadlander geeft aan dat ze nog geen overleg heeft gevoerd met belanghouders over het zogenaamde kernenbeleid (het voorgenomen beleid voor alle verschillende kernen en buurten) en eerst intern werkt aan de analyse en het formuleren van beleid om pas daarna er mee naar buiten te treden. De corporatie geeft ook aan twijfels te hebben over de representativiteit en professionaliteit van de HBV's en worstelt met de verhouding tussen formele en informele bewonersparticipatie.

In beide gesprekken van de raad met de huurdersbelangenorganisaties, gaven de laatsten aan dat het instellen van de raad niet primair uit hun koker kwam, dat ze prima zelf hun boontjes kunnen doppen en niet willen dat de Volkshuisvestingsraad Zuidwest op enigerlei wijze in hun plaats treedt.

De raad constateert dat Stadlander in de tussentijd veel initiatieven heeft genomen om de samenwerking en communicatie te verbeteren, onder ander door het voeren van 'opluistergesprekken' met veel belanghouders, huurders en andere betrokkenen, maar dat de potentie van die initiatieven nog niet ten volle benut is door beperkte opvolging en communicatie. De raad pleit voor het veel meer toepassen van co-creatie. De kwestie van de verbetering van de communicatie en een betere samenwerking met de belanghouders wordt naar de mening van de raad niet voldoende erkend en wekt bij Stadlander snel irritatie op. De praktische en geïnternaliseerde legitimatie vereisen meer focus binnen de organisatie, stelt de raad. De raad constateert ook dat de problematiek van de samenwerking met de huurdersbelangenorganisaties niet uniek is voor Stadlander en de zoektocht naar vernieuwing

⁵ In oktober 2017 heeft Stadlander nog drie adviesvragen aan de raad gezonden over:

- 1) de relatie huurders en Stadlander op langere termijn;
- 2) de versterking legitimatie huurders/gemeenten;
- 3) alternatieven voor de huidige aanpak van Stadlander.

⁶ De gehele notitie is te raadplegen via de website van de raad:

<http://volkshuisvestingsraadzuidwest.nl/media/1030/stadlander-en-haar-belanghouders-april-2018.pdf>

⁷ Stadlander heeft zeven huurdersbelangenorganisaties, verenigd in de Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom en het Platform Huurdersorganisaties Stadlander (waarin ook de Huurdersvereniging Halsteren deelneemt, ook al behoort Halsteren formeel tot Bergen op Zoom). Vroeger is dat een organisatie geweest, maar die is door persoonlijke tegenstellingen opgesplitst.

van de bewonersparticipatie niet eenvoudig is, mede door de enigszins geharnaste opstelling van de huurdersbelangenorganisaties.

Reacties op de verkenning

De Volkshuisvestingsraad Zuidwest heeft haar bevindingen aan Stadlander en de belanghouders aangeboden, op haar website gepubliceerd en in juni 2018 toegelicht op de belanghoudersbijeenkomst van Stadlander. De huurdersbelangenorganisaties hebben bij Stadlander en op de bijeenkomst verklaard dat ze wél tevreden zijn over de samenwerking met de corporatie. Gemeenten hebben niet erg gereageerd op de notitie en Stadlander heeft laten weten dat ze van mening is dat de raad zich te veel focust op de communicatie en samenwerking.

Versterken van de legitimatie: reflectie

De leden van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest zijn per 1 maart 2017 benoemd voor een periode van twee jaar. Naar verwachting zal ergens dit najaar een evaluatie van de werkwijze en resultaten plaatsvinden, zowel binnen de raad zelf als daarbuiten. Welke eindconclusies daarin getrokken zullen worden, valt nog te bezien⁸. Op basis van de opgedane ervaringen en tegen de achtergrond van de eerdergenoemde stukken kom ik in dit paper tot een aantal reflecties die de achtergrond vormen van mijn stellingen en een meer algemene strekking hebben.

De Volkshuisvestingsraad Zuidwest heeft veel energie gestoken in het laatste deel van haar taakstelling, het bevorderen van de dialoog en samenwerking van Stadlander met haar primaire belanghouders. De raad ziet dat als voorwaarde om ook op de andere taken, het signaleren en agenderen van maatschappelijke kwesties en het adviseren over de volkshuisvestingsopgave, vooruitgang te kunnen boeken. Bij het bevorderen van de dialoog en samenwerking is de raad gestoten op twee belangrijke hindernissen.

De eerste hindernis is de noodzaak van het gelijk opgaan van het verbeteren van de geïnternaliseerde en praktische legitimiteit van de corporatie. In de Trias Legitimatiecheck (Aedes 2016a) wordt het belang van de samenhang van de vier pijlers van de legitimatie benadrukt. De Maatschappelijke Denktank Stadlander heeft hierover ook een kanttekening gemaakt in haar advies (2016). Versteving van de geïnternaliseerde en praktische legitimatie hangt sterk samen met de cultuur en het management van de corporatie. Een adviesraad kan de problemen signaleren, maar heeft niet de middelen om de situatie te veranderen. De raad ziet wel inzet bij de corporatie bij de introductie van nieuwe werkvormen en veel aandacht voor het verbeteren van het primaire proces, maar ziet ook dat dat niet vanzelf gaat en ziet nog steeds dat de corporatie aarzelt in het zetten van stappen om consequent uit te gaan van co-creatie.

De tweede hindernis die de raad heeft ervaren, heeft alles te maken met de wijze waarop de huurdersbelangenorganisaties aankijken tegen de volkshuisvestingsraad. Zij zien de raad als een niet door hen zelf geïnitieerde organisatie. Er hebben weliswaar leden uit hun organisaties in de Denktank deelgenomen, maar daar nemen zij in overleg met de raad afstand van. Hun meest centrale punt is dat zij niet willen dat er iemand op hun stoel gaat zitten en zij denken dat de raad dat deels wel doet. Ze benadrukken de tegenstelling tussen hen zelf en de raad: vrijwilligerswerk tegenover professionals met een redelijke vergoeding.

De opstelling van huurdersbelangenorganisaties is te begrijpen vanuit hun principiële machtspositie: die is geregeld in de Overlegwet en Woningwet. Zonder die door de wet gegeven positie zouden ze overgeleverd zijn aan het beleid van de corporatie. En als je dan oploopt tegen een corporatie die intrinsiek van mening is dat zij het beter weten en de 'feiten' aan hun kant staan, maar dat alleen de andere belanghouders dat nog 'uitgelegd' moet worden en dat die 'meegenomen' moeten worden, dan is dat te begrijpen. De enige manier om dit probleem te omzeilen is door recht te doen aan die positie: versterking van de legitimatie kan alleen bereikt worden indien die positie van de huurdersbelangenorganisaties erkend wordt, niet alleen op papier, maar ook praktisch door ze zeggenschap te geven in de zoektocht naar nieuwe vormen van bewonersparticipatie en ze daarin ruim te faciliteren.

⁸ De zelfevaluatie zal t.z.t. terug te vinden zijn op de website van de raad: www.volkshuisvestingsraadzuidwest.nl.

De Volkshuisvestingsraad Zuidwest wijkt in taakstelling en opzet nogal af van het idee van de Corporatieraad (Aedes 2016b). Maar ook opvalt voor corporatieraden zou dit punt veel meer aandacht dienen te krijgen dan de nu nogal laconieke formulering in de handleiding over de vertegenwoordiging door enkele huurders.

Een laatste opmerking betreft de uitdagende situatie van corporaties die werkzaam zijn in meer dan één gemeente en waar de opgave sterk verschilt tussen de verschillende gemeenten. Meer focus op het lokale niveau en de daar te maken prestatieafspraken zou de opgave van het intensief betrekken van de huurdersorganisaties kunnen vereenvoudigen. Nu wordt vaak enigszins geforceerd geprobeerd die nogal verschillende belangen in één mandje te krijgen, wat lang niet eenvoudig is. Een wat lossere samenwerkingsvorm van lokale huurdersorganisatie op corporatieniveau, onder het motto 'lokaal wat moet, op concernniveau wat kan', biedt mogelijk uitkomst.

Literatuur

Aedes (2014) **De balans hersteld**. Den Haag: Aedes.

Aedes (2016a) **Trias legitimatiecheck**. Den Haag: Aedes.

Aedes (2016b) **Handleiding Corporatieraad**, Den Haag: Aedes.

Atrivé (2015) **Participatie in perspectief. Rapportage onderzoek participatie huurdersbelangenorganisaties**. Den Haag: Aedes.

Jong, Rudy de (2013) **De Balans Verstoord. Een rapport over de corporatiesector ten behoeve van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties**. In opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties. Den Haag: Aedes.

Maatschappelijke Denktank Stadlander (2016) **Volkshuisvestingsraad voor Stadlander**. Advies van de Maatschappelijke Denktank Stadlander. Bergen op Zoom: Maatschappelijke Denktank Stadlander.

Munk, Frans de (2015) **Wegwijzer voor huurdersorganisaties. Naar en sterke huurdersorganisatie met meer invloed**. Amsterdam: De Woonbond.

Procorp (2016) **Maatschappelijke visitatie 2012-2015 Stadlander**. Zeist: Procorp.

Terlingen, Guus (2016) **Huurdersparticipatie in beeld. Stand van zaken van de huurdersparticipatie in de corporatiesector na de Woningwet 2015**. Dordrecht: Fraey.

Volkshuisvestingsraad Zuidwest (2018) **Stadlander en haar belanghouders: en verkenning**. Bergen op Zoom: Volkshuisvestingsraad Zuidwest.