

Stuurloze sector volkshuisvesting wekt wantrouwen politiek

Lokaal of collegiaal?

Woningbouwcorporaties worden beschouwd als schatrijke organisaties die weigerachtig zijn hun vermogen in te zetten voor noodzakelijke stedelijke herstructurering. Initiatieven van de sector om deze beeldvorming tegen te gaan, werken contraproductief: collegiale leningen zijn niet alleen uit vermogensrechtelijk oogpunt discutabel, de geringe respons op dit initiatief wakkert bovendien het wantrouwen aan van de politiek.

DRS. H. VAN DER VELDEN

Directeur bestuurder van woningbouwvereniging Eemland Wonen te Baarn

Met het aantreden van minister Sybilla Dekker op VROM leek het tij te keren. De *top-down* benadering van haar voorgangers Remkes en Pronk maakte plaats voor een accent op decentrale besluitvorming en vergroting van het speelveld van lokale maatschappelijk ondernemers, zoals woningbouwcorporaties. Er ontstond zelfs euforie in de contacten tussen het ministerie en de brancheorganisatie voor woningcorporaties, AEDES. Met één Grote Beweging zou een afronding kunnen plaatsvinden van het proces dat door wijlen staatssecretaris Ennëus Heerema in 1995 was gestart met de bruteringsoperatie, waarbij de corporaties verregaand werden verzelfstandigd, in elk geval financieel van de overheid werden ontkoppeld. Deze afronding zou niet alleen de voorman van de sector, Willem van Leeuwen, in de geschiedenisboekjes brengen, maar de sector definitief als maatschappelijk ondernemer positioneren, verantwoordelijk voor een belangrijk deel van het wonen en derhalve het welzijn van Nederlanders. In werkelijkheid blijkt het echter een stroef proces te zijn, waar de politiek met argusogen naar kijkt.

Zodra er in den lande wordt genoemd dat gewenste herstructurering van wijken en buurten niet snel genoeg van de grond komt, bijvoorbeeld in Lelystad en in Amsterdam-west, wordt steevast het vermeende omvangrijke vermogen van de gezamenlijke woningcorporaties van stal gehaald als panacee. Spreekt de toezichthouder van de sector, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, niet van een 'overmaat' van vele miljarden euro's? Verdienen corporatiedirecteuren niet veel te veel?

Is de overhead van corporaties niet onverantwoord hoog? Op al deze vragen worden met enige regelmaat artikelen geschreven, met als kern: ja. Begrijpelijk dat de sector wil laten zien dat de werkelijkheid er anders uit ziet.

Zo zijn er constructies bedacht, waarin 'rijke' corporaties geld of vermogen overhevelen naar corporaties, die vanwege financiële redenen bepaalde, nagestreefde volkshuisvestelijke doelen anders niet zouden kunnen realiseren. Men noemt dit *matching van middelen*. Dit klinkt buitengewoon pro-actief en sympathiek, op het eerste gezicht, bij nader inzien is de constructie te kort door de bocht, en daarmee contraproductief.

In een artikel in *Economische Statistische Berichten* van 28 oktober 2004 wijst professor Van der Nat op de risico's die deze matching, deze collegiale financiering, met zich mee kunnen brengen (zie www.riskmatrix.nl). Voor je het weet zit de sector in de maag met een 'Ceteco-affaire'. Dit Zuid-Hollandse bankiersdrama speelde zich inmiddels al weer vijf jaar geleden af. Ambtenaren van de provincie Zuid-Holland speelden bankier door regelmatig gelden aan te trekken tegen gunstige rente (overheid!) om deze tegen een hogere rente door te sluizen naar het bedrijfsleven, met een mindere kredietstanding. Toen één van de bedrijven waaraan geld was geleend in liquiditeitsproblemen kwam, was de provincie de kloos, en verloor vele miljoenen. Bestuurlijk Nederland stond op z'n achterste benen en de Commissaris van de Koningin moest het veld ruimen. Iedereen was het er over eens

dat het geen pas geeft dat een publiek orgaan een dergelijke functie vervult. Met heuse regelgeving – Wet financiering decentrale overheden – werden gemeenten en provincies de grootste mogelijke terughoudendheid voor wat betreft het lenen aan derden bijgebracht.

En nu moedigt AEDES haar leden aan stevig collegiaal te financieren! Van der Nat laat als treasurydeskundige – in academische bewoordingen – geen spaan heel van deze ‘halve oplossing’. Als ‘volledige oplossing’ stelt hij simpelweg, dat de medaille ‘verzelfstandiging’ tevens een achterkant kent, namelijk de aanvaarding dat ‘een corporatie die uiteindelijk geen mogelijkheid heeft om zelfstandig te opereren en haar volkshuisvestingstaken op een maatschappelijk verantwoorde manier uit te oefenen, (...) als het er op aankomst slechts één uitweg heeft: fuseren of overgenomen worden, goedschiks of kwaadschiks. Collegiale leningen dienen dit niet nodeloos op te houden.’

Tot op heden wordt er overigens slechts met mondjesmaat collegiaal gefinancierd. Matching van middelen, zonder enig ander belang dan een collega-corporatie goedkoop aan geld te helpen, is immers moeilijk uit te leggen aan de lokale belanghebbenden (stakeholders) van een corporatie. Veelal dient een geldverstrekende corporatie voor de desbetreffende lening zelf geld uit de markt halen, tegen een hogere rente. Dit kost deze corporatie dus aanzienlijk geld, en verkleint het vermogen om geld beschikbaar te hebben voor bedrijfsvoering en investeringen, een belangrijk doel van corporaties. In elk geval resulteert het lenen van een corporatie aan een collega in een aanzienlijke kostenpost, die niet uit te leggen is aan bijvoorbeeld de plaatselijke huurdersvereniging. Het is niet te verwachten dat zo'n belangenbehartiger begrip op kan brengen voor het uitstel van onderhoud of het verhogen van huren, met onder meer het argument dat een lening aan een andere corporatie veel geld gekost heeft.

Ook andere vormen van matching resulteren, linksom of rechtsom, in een verslechterde vermogenspositie van de te hulp schietende woningcorporatie. De vraag rijst of het middel echt nodig is. Blijven zonder dit middel gewenste opgaven liggen? Of gebruiken corporaties het middel om nog goedkoper geld aan te trekken dan op de markt?

Dit laatste is op zich heel begrijpelijk want aantrekkelijk. Maar nogmaals, het is lokaal niet te verkopen dat kosten worden gemaakt om een ‘ver weg gelegen’ corporatie goedkoop te lenen. Inderdaad, het hemd is nader dan de rok.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, een instituut dat aangesloten leden in staat stelt goedkoop geld te lenen door deze leningen te borgen, constateert in een recente publicatie dat ‘(...) iedere corporatie voldoende kan lenen om te investeren.’ (WSW-actueel, nr. 3,2004). Dat herstructureringsopgaven niet of traag van de grond komen wijt ook dit instituut aan andere factoren, zoals planologische besluitvormingsprocessen, ruimtelijke ordeningsprocedures et cetera.

Al met al wordt de politiek door het fenomeen matching wantrouwend. Waarom wordt er zo weinig gebruik van gemaakt? Is dit niet wederom een aanwijzing dat corporaties op hun enorme vermogen zitten? Zo keert de wal het schip: een – goed bedoeld – initiatief om verantwoordelijkheden in de eigen sector vorm te geven, resulteert in negatieve beeldvorming van de politiek, waar nog immer een belangrijk aantal opinieleiders in de sector het betreuren dat corporaties zijn zelfstandig, en slechts met een dunne draad verbonden zijn aan de rijksoverheid. Binnen de PvdA meldt zich Stef Depla als opvolger van Adri Duivesteijn als criticaster van woningcorporaties. Mevrouw Van Gent is namens Groen Links zo mogelijk nog duidelijker: laat woningcorporaties weer aan de leiband van het rijksbeleid lopen; alleen dan kan voortgang worden geboekt in de strijd tegen het verloederen van wijken en buurten.

Ook een ander initiatief van de sector – de Grote Beweging genoemd – komt de beeldvorming niet ten goede. Eén pilaar ervan – een verruimd huurbeleid, lees hogere huren – stuit op krachtig verzet van de Woonbond, als belangenbehartiger van huurders. En ofschoon er zeker argumenten zijn die pleiten voor deze verruiming, word je in de politiek niet populair met voorstellen voor huurverhogingen. De handige koppeling die minister Dekkers heeft gelegd tussen deze verruiming en het daadwerkelijk herstructureren brengt AEDES in verlegenheid. Juist doordat veel oorzaken

van trage herstructurering niet door de sector zelf beïnvloedbaar zijn, kan deze garantie niet worden gegeven. Hiermee dreigt het verruimde huurbeleid te sneuvelen, en in de val de twee andere pilaren ervan – minder regelgeving voor de sector, en een verbetering van het investeringsklimaat – met zich mee te nemen.

Voorzichtige terugtrekkende bewegingen lijken het beste voor de sector. Maar ook moet gewezen worden op resultaten van menige woningcorporatie, als het gaat om herstructurering. Als voorbeeld mag dienen de voortvarende aanpak in Emmen van Stichting Wooncom, die drie grote wijken aanpakt onder de titel Emmen revisited (zie: www.emmen.nl (wonen en leven – emmen revisited)). Met andere woorden: laat zonder ophef zien wat in het vermogen van corporaties ligt, letterlijk en figuurlijk. Voorkom hiermee dat krachten in de politiek, om welke reden dan ook, streven naar wooncorporaties revisited.