

# Corporaties en gemeenten: samen de bouwimpasse te lijf

Jan Klaassens Redactie B&G

De financiële crisis heeft een grote impact op de woningbouw in ons land. Projecten, met name in de wat duurere sector worden afgeblazen of komen maar moeizaam tot stand. Er is daarbij vaak sprake van elkaar versterkende negatieve factoren. Banken stellen strengere voorwaarden aan de financiering van een project, vaak door een hoger percentage verkochte woningen dan voorheen als voorwaarde te stellen, terwijl het voor de potentiële kopers juist vaak moeilijker is als gevolg van de onzekere vooruitzichten, de financiering rond te krijgen. Meer en meer wordt er naar woningcorporaties gekeken om projecten over te nemen en initiatieven te nemen om de markt weer vlot te trekken.

**D**e corporaties, ondertussen, hebben maatregelen op zich af zien komen die juist een behoorlijke impact hebben op hun financiële positie en daarmee op hun mogelijkheden grootschalig te investeren. Bovendien is hun kerntaak primair gericht op de onderkant van de markt, waar zij onder regie van de gemeenten 'hun ding moeten doen'.

Tegen deze achtergrond was de themabijeenkomst 'samen werken aan lokale volkshuisvesting' die BNG eind april organiseerde, een mooie graadmeter hoe de onderlinge verhoudingen liggen, temeer ook omdat minister Van der Laan van Wonen, Werken en Integratie was uitgenodigd, zijn visie op de corporatiesector te geven. Onder voorzitterschap van oud-minister Dekker van VROM, gaven tevens dr. Leo Gerrichhauzen (Gerrichhauzen en Partners) en Ton Streppel, directeur-bestuurder van WonenBrebreg hun visie op de samenwerking tussen gemeenten en corporaties.

Van der Laan ging allereerst in op de maatregelen die het kabinet wil nemen om de impasse in de woningmarkt te doorbreken. Naast de regeling die investeringen in energiebesparing aftrekbaar maakt voor de belastingen maakt het kabi-

net ook een bedrag van bijna EUR 400 miljoen vrij voor projecten die dreigen te worden uitgesteld of afgesteld. Verder gaat de borgingsgrens voor de NHG omhoog naar EUR 350.000. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt opgewaardeerd tot een Woonautoriteit.

Volgens Van der Laan hebben de corporaties in het algemeen hun maatschappelijke rol goed waargemaakt. Niet alleen door in stenen te investeren, maar juist ook door bijvoorbeeld bewoners te attenderen op mogelijke toeslagen waarvoor ze in aanmerking komen. Wel moeten de afspraken tussen gemeenten en corporaties duidelijker. Vaak zijn ze te vaag en niet sturend. Ook het verantwoordingsproces moet beter. Jaarlijks zou in de gemeenteraad een evaluatie moeten plaatsvinden van de afspraken die zijn gemaakt. De corporaties zijn na de verzelfstandigingsoperatie ondernemender geworden. Maar het ondernemerschap moet zich wel op het maatschappelijk ondernemen richten. Het is dan ook zaak dat de gemeenten voldoende grip krijgen op de corporaties. Het lijkt dan ook nuttig dat de gemeenten weer kennis opbouwen om afdoende toezicht te kunnen uitoefenen.

Gerrichhauzen beaamde dat de afgebouwde toezichtsexpertise lang niet altijd is opgevolgd door

voldoende kennis over het wonen. In de afgelopen jaren is de positie van de corporaties, maar ook die van de gemeente sterk veranderd. De corporaties zijn vermaatschappelijkt, hebben hun taken verbreed, betalen belasting. Er is een feitelijke schaalvergroting, in combinatie met een sterke lokale gebondenheid. De sector streeft naar zelfregulering en autonomie. De gemeente is een complexe matrixorganisatie met verschillende rollen, posities, belangen en arena's. Zowel een goede interne als externe coördinatie door de gemeente is van belang. In de verhouding tussen gemeente en corporatie is de gemeente de vragende en verleidende partij. Om de gewenste maatschappelijke effecten te bereiken heeft zij een aantal harde invloedsmiddelen, zoals structuurvisie, bestemmingsplan, grondbeleid en prestatieafspraken en een aantal 'zachte' middelen zoals vertrouwen, gezag, visie en het vermogen te mobiliseren en te initiëren. Gerrichhauzen wees op het langetermijnbeleid, het belang van

Dit partnermodel werd door Ton Streppel nader gepresenteerd. Na het vaststellen van de verhoudingen tussen de partijen, de ordening, de regels, normen en professionele verantwoordelijkheden is ingegaan op de inhoud van de samenwerking. De gedachtewisselingen over maatschappelijk effect, het belang, de gewenste resultaten, waarden en idealen resulteren in een 'warme legitimatie'. Het succes van de Bredase aanpak is echter vooral de overeenstemming tussen alle partijen dat een gezamenlijke inspanning leidt tot een beter perspectief van wonen en leven voor de burger. De gezamenlijke opgave is gebaseerd op drie pijlers: het realiseren van een voldoende ruime en kwalitatief eigentijdse woningvoorraad, de sociale agenda en de wijkontwikkeling. Maar samenwerkingsafspraken gaan pas werken als de mensen die ze moeten uitvoeren een gezamenlijke samenwerkingscultuur ontwikkelen. In die cultuur moet iedereen zich kunnen vinden. Maar deze moet ook iedereen in staat stellen in de nor-



Volgens Van der Laan hebben de corporaties in het algemeen hun maatschappelijke rol goed waargemaakt.

de toekomstige generaties, dat tot de kernverantwoordelijkheid van de gemeente behoort. De gemeente moet zorgdragen voor een fair speelveld en te zorgen voor een democratische legitimering van ingrijpende beslissingen zoals de aanpak van overlast en de herstructurering van wijken. De woonvisie dient dan als richtinggevend kader. Het bieden op de woonvisie van de gemeente is ingewikkeld maar kan dienen als eerste stap in een onderhandelingsproces. Sturen op samenwerking is het meest effectief en efficiënt om resultaten te bereiken. Als interessante praktijkvoorbeelden noemde Gerrichhauzen het biedingsproces op wijkontwikkeling in Almere, het maatschappelijk aanbesteden in Oss, waarbij de corporatie als hoofdanemer optreedt, de meersporenaanpak in Den Haag Zuidwest, waar langdurige zekerheid wordt geboden en sprake is van een grote financiële inzet, en het partnermodel in Breda.

mering van zijn eigen omgeving zakelijk verantwoording af te kunnen leggen. Temidden van alle goede intenties van gemeenten en corporaties om de bouwopgave aan te pakken blijft de financiële ontwikkeling van de sector onverminderd een punt van aandacht. Suggesties om de integrale vennootschapsbelasting voor corporaties terug te draaien naar de partiële Vpb, in combinatie met een investeringsplicht werd, door Van der Laan niet overgenomen. Naar zijn mening geeft de VSO-2 voldoende mogelijkheden voor corporaties om investeringen in gang te zetten zonder financieel in de klem te komen. Volgens Streppel leidt dit echter alleen maar tot uitstel van belastingplicht. De recente mededeling dat de Vogelaarheffing van de baan is en de grens om voor borging door het WSW in aanmerking te komen wordt verhoogd naar EUR 240.000 zal voor de sector als geheel ook bijzonder welkom zijn.