

# Deining rond corporaties

*Omgevingsanalyse Woonbron*

## 1. Inleiding

Het is onrustig rondom corporaties – veel deining. In deze notitie wordt op een rij gezet wat er zich zoal afspeelt rondom de toekomst van de wooncorporaties. Bedoeld om er het gesprek over te kunnen voeren, en om de dialoog te hebben over de opstelling van Woonbron in deze debatten en vooruit te denken over de consequenties voor Woonbron en zo een bouwsteen te leggen voor het komende ondernemingsplan 2012 – 2015.

Achtereenvolgens wordt (par. 2) ingegaan op de Haagse impulsen voor de deining: de 12 juni brief van minister Van der Laan over de toekomstige positie van corporaties, de door hem uitgelokte Europese beschikking over staatssteun aan corporaties, en de heroverweging van de overheidssubsidies in het wonen (zowel koop als huur) waarbij eveneens een aanslag op de corporaties denkbaar is.

Vervolgens wordt (par. 3) de eigen positie van Woonbron benoemd. In eerste instantie aansluitend bij de eigen visie en bedrijfsstrategie, en daarna uitgewerkt in enkele nadere analysevragen, de positionering in de debatten en de verbinding op het proces naar een nieuw ondernemingsplan.

Tenslotte wordt (par. 4) beschreven hoe Aedes, De Vernieuwde Stad en het WoonNetwerk, de grote externe verbanden waarin Woonbron participeert.

## 2. Over Den Haag

Den Haag voert al ongeveer 10 jaar strijd om de corporaties. Dat gaat om geld en om macht, bij sommigen om dogma's. Velen komt het goed uit om een karikatuur van corporaties te maken en incidenten te benutten, om daarmee een klimaat te creëren waarin van corporaties genomen kan worden. Op werkbezoeken is er bewondering, maar in Den Haag teruggekomen is dat weer vergeten. Lokale politici raken in een spagaat: lokaal een vriend, maar partijpolitiek vaak weer loyaal aan het Haagse standpunt.

Minister Dekker was heel ver met De Grote Beweging, waarin corporaties opnieuw (zelfstandiger) gepositioneerd werden en het huurbeleid verder geliberaliseerd en de rijkskas ontlast. Haar web met Aedes gesponnen werd echter te ingewikkeld, de antibeweging vanuit macht en dogma's kreeg er vat op, en net voor de finish struikelde Dekker ook nog over de Schipholbrand.

Interim-minister Winsemius spoorde de corporatiesector aan tot "Een bod aan de samenleving", dat echter genegeerd werd in het huidige kabinetsakkoord, waarna minister Vogelaar een felle slag moest leveren om het beleid voor achterstandswijken gefinancierd te krijgen.

Onder minister Van der Laan zijn er drie hoofdlijnen te onderscheiden.

- De positionering van corporaties. Op 12 juni 2009 heeft de minister een uitgebreide brief aan de Tweede Kamer gestuurd met zijn opvatting. Met uitzondering voor het aspect Europa en kleinere doelgroep van beleid (zie tweede bullit) heeft hij daarvoor veel lof en steun gekregen. De brief is gezien als een verdere precisering van de governance, waarbij tevens een Woonautoriteit (als opvolger van het CFV, Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) wordt opgericht, van het taakgebied van corporaties wordt gesteld dat de tekst begrepen moet worden als het mogelijk houden van de huidige brede inzet. Wel moeten grote investeringen vooraf aan de Woonautoriteit worden voorgelegd en zullen deels marktinvesteringen aan een zware set van randvoorwaarden moeten voldoen, waaronder onderbrengen in een dochter waarin slechts beperkt mag worden deelgenomen.  
Dit alles wordt uitgewerkt in een nieuwe Woonwet. Het eerste concept dat daarvan is opgesteld laat een uitwerking zien die veel krasser is dan de 12 juni brief, en wordt wel aangeduid als het door Den Haag onder curatele stellen van de corporaties. Het centraliseert het volkshuisvestingsbeleid en zwakt het private karakter van de corporaties af. [Site kick hier is nog de Wet Maatschappelijke Ondernemingen die eenzelfde effect had,

de corporaties als enige groep rechtspersonen direct onder de wet verklaarde, en thans voor heroverweging op de tafel van de minister van Justitie ligt].

- Het Europadossier. Eind 2009 heeft de minister naar zeggen een akkoord bereikt met de Europese Commissie over de toelaatbaarheid van de Nederlandse staatssteun, die overigens nog slechts bestaat uit het financiële effect van de borging van financieringen door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) dat een achtervang van de overheid kent – berekend effect ongeveer 400 mln per jaar. De daarvoor geleverde maatschappelijke prestatie (huurafslag) is overigens vele malen groter. Door Europa wordt de staatssteun toegestaan, maar in dezelfde beschikking worden daarvoor wel eisen gesteld aan:
  - de doelgroep van beleid: corporaties moeten voortaan 90% van de mutaties toeleiden naar kandidaten met lage inkomens;
  - er wordt een scherpe lijst gegeven van sociale investeringen respectievelijk maatschappelijk vastgoed.

Door deskundigen wordt betwist of Brussel nog wel de bevoegdheid heeft om zulke beperkende uitspraken te doen over het onderwerp volkshuisvesting. De beschikking van de Europese Commissie is (na publicatie) voor bezwaar vatbaar, en dat zal ook zeker gebeuren.

- De financiële heroverweging van de rijksbegroting. De rekening van het economisch crisisbeleid is aanleiding om op jaarbasis € 35 miljard bezuinigingen te zoeken op de rijksbegroting. Bij de instelling van de heroverwegingswerkgroepen noemde de minister van Financiën niet toevallig de woningmarkt en corporaties als eerste, evenals kort daarna de directeur van De Nederlandse Bank in Buitenhof. De werkgroep herhaalt het patroon dat ook in het debat zit van de SER-commissie die een advies voorbereidt over de vastgelopen woningmarkt. Het debat gaat zeer tussen welvaartseconomen (verkleining van de overheidsbemoeienis) versus volkshuisvesters (die wijzen op de positieve maatschappelijke effecten van het beleid). Minister van der Laan lijkt zich het meest voor het tweede kamp uit te spreken, maar in de heroverwegingswerkgroep zijn vrijwel alleen welvaartseconomen opgenomen.
- Er is niet vastgelegd hoeveel miljard er jaarlijks vanuit de volkshuisvesting moet worden bezuinigd (€ 2,5 miljard?). Ook niet wat de verhouding zou moeten zijn tussen de opbrengst van resp. de koop-, en de huursector (Van der Laan zou denken aan 2:1 vanwege het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen; de belasting van de schatkist kent de verhouding 6:1).

Varianten die gezien worden betreffen ondermeer:

- drastische beperking van de hypotheekrente aftrek (met twijfel bij de welvaartseconomen op grond van het CPB rekenmodel dat dan geen prijs herstel bij koopwoningen laat zien),
- bevriezen van de huren (niet gewenst door welvaartseconomen die de huren ten opzichte van de markt juist gemiddeld 30% te laag vinden liggen),
- afroepen corporatievermogen (onduidelijk met welke juridische grondslag, vermogen liquide te maken door overdracht woningportefeuilles bijvoorbeeld aan pensioenfondsen),
- onderbrengen huurtoeslag bij corporaties.

Bij dit alles speelt in de sfeer van randvoorwaarden dat bij verkoopscenario's belangrijk wordt gevonden dat er geen segregatie ontstaat naar eenzijdig goedkope hurenwijken. Tevens is er wel belang bij het investerend vermogen van corporaties. Zelfs wordt gedacht over het overnemen van taken ter ontlasting van de rijksbegroting, waarbij het gebrekkige inzicht in de maatschappelijke kosten-baten van bijvoorbeeld het uitvoerend beleid in achterstandswijken een gebrek is.

De drie hoofdlijnen zijn gepresenteerd in de volgorde waarin ze actueel zijn. Op de positionering van corporaties wordt op allerlei manieren vooruitgelopen. Het Europa dossier kent een recente ontknoping en zal daar wel direct in worden meegenomen. De financiële heroverweging is veruit het meest belangwekkend, maar zal een effect krijgen in verschillende rondes: de werkgroep presentatie, daarna kabinetsstandpunt maar uiteindelijk vermoedelijk bij de volgende kabinetsformatie.

### 3. Over Woonbron

Visie.

In het voorgaande krachtenveld is het lastig om te opereren als dat niet is vanuit een duidelijke visie. [Dat geldt overigens ook voor de in Den Haag betrokken actoren, die over het algemeen geleid worden door opportunisme of korte termijn strategie – geld, macht, dogma's – en daarmee verzuimen een duurzame, blijvende betekenis te creëren op dit moment van verandering].

**De visie van waaruit Woonbron kan opereren ligt voor de hand, en is zeer consistent met het huidige visiedocument ("Wonen als bron..."):**

- **In de komende 20 jaar zal bij een langzame maar gestage groei van de economie en welvaart nog meer gelden dan nu dat een groot deel van onze bewoners graag overstapt naar eigen woningbezit, wat voor henzelf en voor hun buurten ook positieve effecten heeft. Een scenario dat in 20 jaar tijd de omvang van de sociale huursector kan halveren is aannemelijk te onderbouwen. In dat geval is niet het ophalen van geld drijvend, maar er ontstaat gedurende die periode voldoende liquiditeit om zowel de corporatie-investeringen te financieren als ook bij te dragen aan de crisisrekening. Voor Woonbron zou dit inhouden dat we nog 20 jaar lang zo'n 1000 woningen per jaar verkopen, ongeveer het niveau dat we in 2009 zijn gaan halen. Dankzij Te Woon is dat ook realistisch haalbaar, en kan segregatie worden vermeden.**
- **Als de sector zo krimpt dan zal daarbinnen een veel zwaarder accent liggen bij bewoners die ondersteuning en verzorging nodig hebben. Het zou dus verstandig om corporaties niet terug te zetten op de klassieke kerntaak (verhuren, incasso, onderhoud), maar hen juist aan te moedigen (in ketensamenwerking) veel beter te worden in arrangementen van zorg en begeleiding. [Vergelijk hoe de Engelse corporaties hierin sterk zijn geworden na de uitverkoop in de sociale huursector onder Thatcher]. Woonbron is juist op dit thema groeiend, tot "the heartbeat of the neighbourhood". Het ligt voor de hand hierin als lerende organisatie gestaag verder bekwaam te worden.**

Analyse.

Waar mogelijk sluiten we aan bij analyses om meer grip te krijgen op de deining rond corporaties, om daarmee ook invloed uit te oefenen op het debat, en om zelf voorbereid te staan op de komende veranderingen.

Eigen analyses:

- scenariostudie: ter verdieping van de gevoeligheidsanalyse die jaarlijks bij de meerjarenbegroting wordt opgesteld zal dit voorjaar een heftiger scenario worden beoefend, aansluitend bij economische crisis en de benoemde deining, om met een groep in het bedrijf de weerbaarheid en uiteindelijke effecten te bestuderen.
- transitiepad: het is wenselijk om van de visie over 20 jaar te benaderen hoe de houdbaarheid is naar financiering en het vermogen van de gekrompen organisatie om rentelasten en structurele uitgaven aan de buurt-zorgstructuur te kunnen dragen. Dit kan ondermeer leiden tot inzet van andere normen bij CFV en WSW omdat verkopen langjarig beleidsgedreven worden.
- Europa: separaat wordt gezien wat de (directe) effecten zijn van de beschikking van de Europese Commissie. Hierbij kan mede gesteund worden op analyses van collega's. Een direct effect lijkt te zijn dat minder bijdragen worden ontvangen voor onze inspanningen in de Vogelaarwijken.
- Effectenarena: de roep om beter inzicht in maatschappelijke kosten-baten van een brede taakopvatting komt overeen met een van onze eigen lessen uit het dossier De Rotterdam; van meerdere projecten gaan we nu de maatschappelijke-kosten-baten-analyse beter opzetten, soms ook in samenwerking met derden.

De visie en de analyse kunnen ook gezien worden als belangrijke bouwstenen voor het volgende ondernemingsplan voor de periode 2012 – 2015. In feite zou daarin de eerste periode van de 20jarige transitie worden vormgegeven – tenzij analyse en deining inmiddels tot anders aanleiding geeft.

10-1-2010  
Martien Kromwijk