



‘We staan aan de vooravond van het **grote demasqué** van de rijkdom van corporaties’

door **Wim Laverman**

Structurele veranderingen voor de corporaties komen in sneltreinvaart dichtbij. Voor een deel zijn die zelfs al werkelijkheid. Jim Schuyt, directievoorzitter van de Alliantie en voorzitter van De Vernieuwde Stad, waarschuwt hoe de impact ervan kan uitgroeien tot een maatschappelijk megaprobleem.

Jim Schuyt: “De komende jaren zullen de verschillen tussen corporaties steeds groter worden, voor een deel ingegeven door de keuzes die ze maken. Maar er is een belangrijke ongewisse factor. Stel dat Jan Sinke van de rechter uit het bestel mag treden en stel dat de huurtoeslag naar de corporaties verlegd wordt, dan zie ik zo maar een procent of twintig van de corporaties Sinke volgen. Begrijp me goed, ik ben daar een verklaard tegenstander van, want ik vind dat corporaties binnen een politiek gesanctioneerd publiek kader moeten opereren. Ik vertrouw Sinke wel, maar niet de opvolger van zijn opvolger. Het chagrijn van Sinke en zijn volgelingen begrijp ik echter heel goed. Dat de staatssteun aan corporaties om publieke doelen te dienen steeds dunner wordt, is geen wenkend perspectief. Wat hebben ze dan nog in het bestel te zoeken?”

Fusies

“De tijd is voorbij dat corporaties ambitie op ambitie kunnen stapelen. Hun veranderde financiële situatie dwingt hen tot keuzes en die vergroten hun verschillen nog meer. De een zal voor een smalle vastgoedinstek kiezen, de ander zal vasthouden aan een brede. De schaalvergroting zal doorgaan, uit financiële noodzaak, ondanks de maatschappelijke en politieke tegendruk. De politiek fixeert zich op een getal – Depla op 10.000, Van der Laan hield het een tijdje op 80.000 als omvang van de huidige grootste –, maar dat is als criterium ongeschikt. Ook kreten als ‘goed voor de efficiency, voor de huurders en voor de professionaliteit’ zijn loos. De woningmarkt en de opgave die er ligt, dáár gaat het om. In de ene woningmarkt kan 10.000 woningen al te veel zijn, in Amsterdam stelt dat niets voor. De Alliantie met 60.000 woningen kon met overtollig geld van haar Gooi-ese fusiepartner de opgave van haar Amsterdamse fusiepartner aan, wat die in haar eentje veel moeilijker gelukt was. Als die opgave straks afgerond is, kunnen we middelen aanwenden voor de schaalessprong van Almere. Kijk naar de Rabobank. Die is van ruim 600 lokale banken naar 155 gegaan en wordt toch nog steeds als een dichtbij bank ervaren. Kijk ook hoe geruisloos de waterschappen via schaalvergroting hun kwaliteit verbeterd hebben.”

Nieuwe gasbel?

“Corporaties zijn sinds de bruterung een revolving fund geworden. Elke euro die we investeren, moet vroeg of laat weer terugverdiend worden om de continuïteit niet in gevaar te brengen; dat wordt vaak vergeten. Dat komt omdat corporaties zich jarenlang hebben verantwoord in termen van vermogen en solvabiliteit. Die vermogens zijn zo groot dat sommigen ze als een nieuwe Nederlandse gasbel zijn gaan zien. De overwaarde van het woningbezit van eigenaarbewoners na aftrek van hun hypotheek is trouwens nog veel groter, maar je kunt zo weinig met die vermogens. Ja natuurlijk, investeringen mee financieren, maar als een investering in leefbaarheid nul procent rendement oplevert of in nieuwbouwwoningen tweeënhalf, terwijl de rente pakweg vijf procent bedraagt, lever je fors in op je directe rendement. Je dreigt in een rentespiraal terecht te komen – hoe meer geleend wordt, hoe groter het financiële probleem. Gelukkig is er twee jaar geleden bij het WSW een kentering opgetreden. Dat kijkt nu naar de cashflow in plaats van naar de solvabiliteit. Ook het CFV gaat die kant op. Maar ik snap wel dat de politiek in economisch zware tijden niet staat te trappelen om het idee van miljardenoverwaarde bij corporaties te verlaten en in cashflow te gaan denken. Ze kan de staatsschuld er in één klap mee halveren. Dat zou ook kunnen door het enorme verborgen vermogen van de Rijksgebouwdienst zichtbaar te maken; het vastgoedbezit van het Rijk, inclusief het Binnenhof, staat voor nul in de boeken en kan worden beleend. Ik ridiculiseer dat nu een beetje, om aan te geven dat de samenleving zich niet rijk moet rekenen als het dergelijke vermogens wil aanwenden. Dat inzicht zal hopelijk doorbreken. Daarom verwacht ik dat we aan de vooravond staan van het grote demasqué van de rijkdom van de corporaties. Dat is heel bepalend voor hun toekomst.”

Catch 22

“De investeringen van corporaties zullen de komende jaren afnemen. Dat kan niet anders, want de woningverkoop staan onder druk, de huurinkomsten stijgen de laatste jaren minder dan de inflatie, terwijl de belangrijkste uitgaven, personeel en bouwkosten, juist veel harder gestegen zijn. En dan hebben we het nog niet eens over de allerbelangrijkste uitgavenpost, de rente. Die is nu relatief laag, maar gaat die na de crisis omhoog, wat tamelijk aannemelijk is vanwege het laten draaien van de geldpersen met honderden miljarden in allerlei landen, dan is de invloed op de cashflow, en dus op de investeringen, groot. Na de crisis komt, denk ik, de enorme waardegroei van woningen van de laatste twintig jaar niet meer terug. Als die waardegroei gelijk wordt aan de inflatie, zou ik er nu onmiddellijk voor tekenen. Nog even terug naar de woningverkoop. Die zijn voor veel, niet alle, maar wel voor veel investerende corporaties essentieel om het revolving fund intact te houden. De koopmarkt is in elkaar gezakt. De belangstelling om te

huren is gegroeid, maar de mutatiegraad is sterk gedaald. In Amsterdam bijvoorbeeld naar vijf procent, voor grondgebonden woningen in Het Gooi naar tweeënhalf procent. Er verhuist dus bijna niemand meer. Voor herhuisvesting in het kader van de wijkvernieuwing zijn ook huurwoningen nodig. De wachtlijsten lopen op. Kortom, de mogelijkheid om woningen te verkopen is veel kleiner geworden – een *Catch 22*-situatie.”

Maatschappelijke signalen

“Er is kritiek op corporaties dat hun kostenniveau hoog is en dat ze niet beter de ruimte in de huren benutten. Inderdaad hebben corporaties geen indrukwekkend track record als het om sturen op kosten gaat. Daar kan nog veel verbeterd worden. Een van de oorzaken was de stapeling van ambities. Per jaargang van het BBSH kwam er een prestatieveld bij, wonen en zorg, leefbaarheid, noem maar op. Die toename van taken heeft tot meer personeel geleid. De crisis dwingt om dit alles tegen het licht te houden en keuzes te maken. Veel corporaties zijn dat nu aan het doen.

Ook vragen corporaties bij mutaties steeds vaker de maximale huur. Nu zitten ze gemiddeld op zo'n 70 procent van wat maximaal redelijk is op basis van het woningwaarderingstelsel. In veel regio's ligt de maximale huur echter door de marktomstandigheden lager dan wat maximaal redelijk is. De theoretische ruimte is dus veel groter dan de praktische; je kunt er geen generieke rekensom op los laten zoals het CPB gedaan heeft. Enorme vetpotten liggen daar dus niet te wachten. Kostenverlagingen en huurverhogingen, ja natuurlijk, er is geen reden om dat niet te doen, maar de effecten ervan op de investeringsruimte zijn nogal beperkt. Renteontwikkelingen en het huurbeleid van het Rijk hebben een vele malen grotere invloed. Kostenverlagingen en huurverhogingen zijn veel meer maatschappelijke signalen dan dat ze enorme investeringsruimte scheppen.”

Enorme impact

“De investeringscapaciteit staat al onder druk door de Vpb. De Vpb roomt nu 200 miljoen af, groeit naar 500 miljoen. In kabinetskringen circuleert een bedrag van drie à vier miljard die besparingen in de woningmarkt moeten opleveren, inclusief beperking van de hypotheek-renteaftrek. Als de huurtoeslag van 2,4 miljard naar de corporaties verlegd zou worden, raken we in bedragen van een geheel andere orde dan de 200 miljoen van nu. De impact van een dergelijk kabinetbesluit zou enorm zijn – de operationele cashflow neemt dan jaarlijks met 2,4 miljard af. Voor de Alliantie zou dat neerkomen op 60 miljoen per jaar minder cashflow. Dat beperkt onze investeringsruimte met 1,2 miljard. Wij geven jaarlijks 80 miljoen aan planmatig onderhoud uit. Zelfs als we dat zouden halveren – los van of dat kan of gewenst is –, zitten we nog lang niet op die 60 miljoen.

Het kabinet zou ook tot krimp van de sector kunnen besluiten. Krimp is op zichzelf niet erg, maar wel als met de opbrengst de staatsschuld afgelost wordt in plaats van dat daarmee woningen kwalitatief verbeterd worden, sleetse wijken aangepakt, of nieuwe woningen gebouwd. Krimp zou daardoor op termijn tot een megaprobleem leiden, voor het revolving fund en dus voor de investeringen in de wijken. En dan heb ik het nog niet over hoe lastig het op dit moment is om woningen te verkopen.”

Antwoord sector

“Wat kan de sector anders doen dan het kabinet blijven wijzen op de gevolgen van dit soort keuzes? Dat gebeurt al sinds de invoering >>

De Alliantie bezit 60.000 woningen in Amersfoort, Het Gooi, Amsterdam en Flevoland. De Vernieuwde Stad is een platform van ruim twintig grootstedelijke corporaties met samen 800.000 woningen. Dit is een derde van het totale corporatiebezit.

van de Vpb, met weinig succes, maar hier geldt *frappez toujours*. De sector zal snel de gemeenten en de huurders bij deze discussie moeten betrekken. Die hebben er een groot belang bij, want als de investeringen van corporaties gedecimeerd worden, wie investeert er dan nog wel in wijkvernieuwing en in de kwaliteit van de samenleving? Gemeenten hebben immers ook geen geld meer; ze worden gekort op het gemeentefonds, grondexploitaties leveren veel minder op en zijn steeds vaker een kostenpost. De corporaties zullen met goede ideeën moeten komen, bijvoorbeeld over het huurbeleid. Maar dan moet de politiek wel bereid zijn om het taboe los te laten om over een structureel ander woningmarktbeleid na te denken. Laten we hopen dat de weldenkendheid het wint van de politieke angst. Ik pleit niet voor een orthodox liberaal huurbeleid à la Dekker – op een *catch as catch can* zit niemand te wachten –, wel voor meer vrijheidsgraden. In regio's met grote schaarste blijft een intelligente regulering noodzakelijk; hoe meer vrijheid, hoe belangrijker het vangnet voor de onderkant wordt. Ook de corporaties zelf moeten bereid zijn een taboe los te laten. Die zullen het niet langer een natuurramp moeten vinden als de sector op een verantwoorde manier krimpt.

Drie piketpalen dus: investeringsruimte zo goed mogelijk overeind houden, een nieuw, intelligent huurbeleid en verantwoorde krimp. Binnen dat speelveld zal de sector met het kabinet in gesprek moeten zien te blijven.”

Antipolitieke sentimenten

“Het probleem van de integriteit loopt de sector daarbij natuurlijk enorm voor de voeten. De ene component ervan is fraude, ordinare diefstal dus. Eigenlijk is dat helemaal geen integriteitskwestie, maar gewoon criminaliteit. Helaas is dat niet uit te bannen, het komt in alle bedrijfstakken voor. Moet natuurlijk te vuur en te zwaard bestreden worden. Oppakken, afvoeren en veroordelen. Een andere component is het zonnekoningengedrag. Daarvoor is cultuurverandering essenti-

eel. Die kan ondersteund worden door gedragscodes en waarborgen. Daarom heeft de Alliantie zijn eigen cultuur geformuleerd, waarop we elkaar kunnen aanspreken: zo zijn onze manieren. Het is bij de wilde spinnen af dat zeven procent van de corporatiebesturen en twaalf procent van de raden van commissarissen een vragenlijst over integriteit van het CFV niet ingevuld heeft, zoals eind oktober bleek. Stom, juist nu! Het vloeit voort uit een volstrekt ontbrekende politieke gevoeligheid – gevoel voor hoe er van buiten naar binnen gekeken wordt. Er heersen nog flinke antipolitieke sentimenten in de sector. Wie met zijn rug naar de ontwikkelingen in de maatschappij blijft staan, treft uiteindelijk zichzelf het hardst.”

De corporatielobby

“De lobby van de corporaties was en is niet sterk genoeg. Ondanks de schaalvergroting zijn er nog steeds 450 corporaties; de verdeeldheid is groot. Willem van Leeuwen oogstte veel kritiek, maar hij stond voor een onmogelijke taak. Nu is er een gemeenschappelijke vijand. Dat bindt. Het gezamenlijke belang wordt nu zo groot, dat ik verwacht dat de lobby de komende tijd een stuk sterker zal worden. Het zal nog wel even duren voor het kabinet daadwerkelijk rekeningen van zoveel miljard naar de sector stuurt, maar het voorsorteren daarop vindt wel al in deze periode plaats. Terecht praat de sector daarover mee.

Ik hoop, maar misschien is dat naïef optimisme, dat de samenleving – huurders, rijk, gemeenten – de investeringscapaciteit van de corporaties in de wijken niet om zeep wil helpen. Wie investeert er anders nog in de wijken? Een alternatief is er niet. Vervelend als corporaties om zeep geholpen zouden worden, echt ernstig is het als dat met de wijken en buurten gebeurt. Mensen moeten kansen op de woningmarkt blijven houden.” ◀◀

IMPRESSIE

WIM HOLLEMAN, STAFDIRECTEUR MARKT EN INKOOP, RIJKSWATERSTAAT



We blijven schaven en schuren aan PPS

Medio vorig jaar constateerde de Commissie Ruding dat Nederland achterblijft met het bouwen van infrastructuur door middel van Publiek Private Samenwerking. Ondanks dat PPS goedkoper kan zijn en een betere kwaliteit op kan leveren dan bouwen zonder PPS.

Hoe staat het er eind 2009 voor? Is PPS in de infrasector groeiende? Wat gaat goed en wat kan beter?

“Al vóór de Commissie Ruding haar rapport uitbracht, constateerde Rijkswaterstaat dat het aantal door middel van PPS uitgevoerde infraprojecten achterbleef. Samen met onder andere Bouwend Nederland, de Nederlandse Vereniging van Banken en ingenieursbureaus hebben we in 2003/2004 de belangrijkste belemmeringen in kaart gebracht, en naar oplossingen gezocht. Inmiddels werken we rijksbreed met een standaard DBFM-contract. Procedures zijn

geüniformeerd, zodat potentiële opdrachtnemers minder tijd hoeven te steken in de voorbereiding. Ook heeft de taskforce een lijst van projecten opgesteld om de deal flow op gang te brengen.

Rijkswaterstaat zelf heeft het afgelopen jaar ook belangrijke stappen gezet. Ondanks de kredietcrisis zijn twee grote infraprojecten op de markt gebracht: verbreding van de A15 Maasvlakte-Vaanplein, en verbreding van de A12 Utrecht-Veenendaal. En komend jaar volgt de N33 in Noord-Nederland.

Om tijdens de economische crisis het aantal PPS-projecten op peil te houden maken we gebruik van de ‘financieringscompetitie’, een in Engeland ontwikkelde constructie, waarbij alleen de laatst overblijvende partij de volledige financiering moet garanderen. Ook intern hebben we forse stappen gezet. Rijkswaterstaat maakt nu per infraproject de afweging of uitvoering volgens PPS een meerwaarde heeft. De financiële ondergrens hiervoor ligt niet meer bij 120 miljoen maar bij 60 miljoen euro. Daardoor zitten er nu

meer projecten in de pijplijn. Een groot project dat er aankomt is Schiphol-Amsterdam-Almere.

Rijkswaterstaat onderzoekt met het ministerie van Financiën en de pensioenfondsen welke mogelijkheden er zijn voor een grotere rol van de pensioenfondsen in de financiering. Het gaat niet om een aparte positie van pensioenfondsen. Uitgangspunt is het werken aan een gelijk speelveld met andere instellingen. Vervolgens wordt het voor alle partijen een zakelijke afweging wie in de projecten meedoet.

PPS is overigens nooit af. We blijven schaven en schuren om dit type samenwerking te verbeteren. Samen met andere publieke opdrachtgevers in het Opdrachtgeversforum, maar ook samen met het bedrijfsleven door PPS-projecten te evalueren. Zo is de contractvorming voor de bouw van de Tweede Coentunnel uitvoerig met marktpartijen geëvalueerd, wat geleid heeft tot verbeteringen in het nieuwe standaardcontract.”