



## Geen nieuw stelsel, wel meer invloed

**Auteur(s):**

Genugten, R., van  
Senior beleidsmedewerker belangenbehartiging bij de Nederlandse Woonbond.

**Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4363, pagina D30, 30 mei 2002

**Rubriek:**

Toekomst van de woningcorporaties

**Trefwoord(en):**

huurders

*Gezien de omvang van de sociale opgave in de komende jaren, is er een blijvende behoefte aan de activiteiten van woningcorporaties op de markt. Hun duurzame en geïnstitutionaliseerde betrokkenheid maakt hen de meest aangewezen partij om die opgave te vervullen. Een fundamentele wijziging van het stelsel ligt dan ook niet voor de hand. Wel is er voor een goede invulling van deze opgave behoefte aan veel meer beïnvloedingsmogelijkheden voor huurders, gemeenten en Rijk.*

**Goed en betaalbaar wonen in een leefbare en veilige buurt voor iedereen, ongeacht inkomen of sociaal-maatschappelijke positie. Dat is volgens de Nederlandse Woonbond het doel van goed woonbeleid, ook in het komende decennium. Er is sprake van een toenemende diversiteit in samenlevingsvormen, culturen en leefstijlen, met als gevolg een toenemende variatie in woonwensen en -behoeften. Voldoende keuzemogelijkheden voor iedereen impliceert dan ook niet alleen een grote variëteit in woningtypen, woonvormen en leefomgevingen. Niet alleen aan de woningen zelf, maar ook aan zorg- en dienstverlening en de kwaliteit van woonomgeving en voorzieningen kan en moet nog veel worden verbeterd. Als we met deze bril naar het woonvraagstuk kijken, constateren we dat goed en betaalbaar wonen nog steeds buitengewoon schaars is en dat dat in ons kleine land met zo weinig ruimte nog wel een tijdje zo blijft.**

Realisatie van deze woonopgave vergt nog veel inspanningen en investeringen. Hoeveel precies is nog niet bij benadering duidelijk, maar niemand zal bestrijden dat het om vele miljarden euro's gaat. En om te zorgen dat die goede woningen in leefbare en veilige buurten er überhaupt zijn, maar ook dat ze in voldoende mate bereikbaar én betaalbaar zijn voor mensen met lagere inkomens, is het ook op voorhand duidelijk dat veel van die investeringen 'onrendabel' zullen zijn. Ze zijn verliesgevend of leveren hooguit pas op de langere termijn direct financieel rendement op.

### *Corporaties enige denkbare partij*

Binnen de huidige, vrijwel subsidie-loze constellatie van de volkshuisvesting zijn de woningcorporaties dan ook niet alleen de aangewezen, maar ook de enig denkbare partij voor de realisatie van het leeuwendeel van de woonopgave. Hun duurzame en geïnstitutionaliseerde betrokkenheid bij én de aanspreekbaarheid op hun maatschappelijke opdracht, met als wezenskenmerk de wettelijk verankerde bestemmingsplicht van het vermogen, moeten daar borg voor staan. Dat is ook wat hen onderscheidt van andere partijen als de institutionele beleggers, commerciële vastgoedfondsen en projectontwikkelaars. Men doet er goed aan zich dat terdege te realiseren.

Weliswaar is theoretisch denkbaar dat de overheid bepaalde 'sociale' projecten laat ontwikkelen door commerciële partijen, bijvoorbeeld op basis van langdurige contracten of tijdelijke toelating. Dat veronderstelt echter nieuwe subsidies en nieuwe systemen van verantwoording, toezicht en controle. Waarom zou de overheid zich al die moeite getroosten, waar zo'n 600 corporaties letterlijk en figuurlijk over het vermogen beschikken om die dingen te doen?

### *Vennootschapsbelasting leidt tot niets*

In dit licht beschouwd is de conclusie van het mdw-project dat woningcorporaties de commerciële partijen door kruissubsidiëring oneerlijke concurrentie aandoen, nogal eenzijdig benaderd en is de uitwerking van het 'level playing field' dientengevolge slecht onderbouwd. Het daaruit voortgekomen kabinetsbesluit om de subjectieve vrijstelling van de vennootschapsbelasting af te schaffen, moet derhalve worden betiteld als een onbezonnen en opportunistische greep in het maatschappelijk bestemde vermogen van de sociale huursector en een inbreuk op de revolving-fundgedachte, die behelst dat gegenereerd vermogen weer opnieuw en volledig wordt ingezet ten behoeve van de maatschappelijke opdracht, en die overheidssubsidies overbodig moest maken. Daarmee is het ook een rechtstreekse bedreiging voor de realisatie van de woonopgave zoals beschreven in de nota Mensen, wensen, wonen en de afspraken die daarover door de staatssecretaris met onder andere Aedes, de vng en de Woonbond zijn gemaakt in het Nationaal Akkoord Wonen. Dit stellen wij ondanks de schijnbaar geruststellende bezwering van staatssecretaris Remkes dat het nog jaren zal duren voordat er feitelijk één cent belasting wordt betaald. Omdat voor de voorliggende sociale opgave nog miljarden nodig zijn, zal de belastingplicht in het gunstigste geval leiden tot het rondpompen van geld.

Enigszins begrijpelijk is de gedachte aan belastingheffing overigens wel, want in het verzelfstandigingsproces van de afgelopen jaren is er bij de rijksoverheid, en ook bij huurdersorganisaties en lokale overheden, sprake van een tanend vertrouwen in de effectieve en efficiënte inzet van het corporatievermogen. De overheid lijkt te denken: "Ze kunnen de winsten toch niet nuttig aanwenden en daarom romen we het maar af."

## Van wie is de woningcorporatie?

Op het efficiëntievraagstuk gaan wij op deze plaats niet nader in; daarover worden elders in dit Dossier, met name door Conijn en zijn co-auteurs behartenswaardige dingen gezegd. Het vraagstuk van de effectiviteit gaat dieper. Het gaat om de vraag wie uiteindelijk bepaalt voor welke doelen het corporatievermogen wordt ingezet en de mate waarin die doelen worden gerealiseerd. De vraag is kortom: "van wie is het corporatievermogen?" De Woonbond is van mening dat de verzelfstandiging te ver is doorgesloten in die zin, dat strategische besluitvorming over de inzet van het vermogen veel te veel een exclusieve aangelegenheid is geworden van individuele bestuurders van individuele corporaties. De beïnvloedingsmogelijkheden van het Rijk, lokale overheden en huurdersorganisaties op zowel landelijk als lokaal niveau, zoals die zich binnen de huidige ordening hebben ontwikkeld, zijn veel te gering geworden. Deze situatie is absoluut ongewenst, gezien het enorme maatschappelijke belang van de al of niet geleverde en te leveren prestaties. Zo heeft zich de afgelopen jaren bijvoorbeeld een enorme schaalvergroting voorgedaan, zonder dat sprake was enige substantiële invloed van huurdersorganisaties op besluitvorming over voorgenomen fusies.

Wat zich in dit verband vooral wrekt is dat het de afgelopen tien jaar heeft ontbroken aan een duidelijk beoordelings- of toetsingkader waaraan kan worden afgemeten of de sector goed of slecht presteert.

### *Verheldering taken en rollen nodig*

Overigens vindt de Woonbond niet dat de verzelfstandiging moet worden teruggedraaid. Ook is het niet wenselijk dat de overheid weer vooraf gedetailleerd gaat voorschrijven wat corporaties moeten 'ondernemen'. Wel moet de ordening in de nieuwe Woonwet zodanig worden opengedraaid als corporaties ondernemen geen exclusieve aangelegenheid is van individuele corporatiebestuurders. Dat is ook wat Remkes met zijn nieuwe Woonwet beoogt, waarbij met name de invloed en zeggenschap van buitenaf op het doen en laten van corporaties centraal staat. Daarbij kan hij rekenen op de steun van de Woonbond. Het gaat er om dat de taakstelling van de sociale huursector wordt verhelderd, dat de positie van overheden en huurdersorganisaties ten opzichte van corporaties wordt versterkt, dat de zeggenschap van huurdersorganisaties sowieso wordt vergroot en dat het inhoudelijke, repressieve toezicht wordt verbeterd en aangescerpt.

### *Geen verenging taken corporaties*

Ook is de Woonbond niet van opvatting dat corporaties moeten worden teruggedrongen op hun kerntaken. De brede woonopgave zoals hiervoor geformuleerd, veronderstelt een brede inzet van corporaties op het terrein van het wonen. De subsidiekraan zal weer moeten worden opengedraaid als corporaties uitsluitend de 'onrendabele' taken zouden mogen oppakken terwijl de krenten door commerciële partijen uit de pap worden gehaald. De prestatievelden die straks ook in de tekst van de Woonwet worden opgenomen, zijn wat de Woonbond betreft dan ook bedoeld om aan te geven wat moet en niet wat niet mag. Wel moeten de activiteiten van corporaties zeer nauw gelieerd zijn aan het wonen. Dit omdat het gezien de 'woonbestemming' van het vermogen niet aanvaardbaar is dat er risico's worden gelopen met branchevreemde activiteiten en omdat het ons inziens ook niet aanvaardbaar is dat de overheid het sectorvermogen gaat gebruiken voor het oplossen van andere maatschappelijke problemen en knelpunten, zoals bijvoorbeeld die in de zorg. Na de forse bezuiniging op de subsidies en de bruteringsgang ging de overheid ervan uit dat de sector zichzelf zou kunnen bedruipen. Het is echt te zot dat diezelfde overheid meteen een greep in de kas zou doen op het moment dat het revolving fund net een beetje lijkt te gaan lukken.

## Hybride vorm handhaven

Uit het voorgaande moge duidelijk zijn geworden dat de Woonbond woningcorporaties in hun huidige, 'hybride' verschijningsvorm onmisbaar acht voor de realisatie van de woonopgave zoals neergelegd in de nota Mensen, wensen, wonen. Essentieel daarin is dat de maatschappelijke opdracht wettelijk verankerd is en blijft, evenals de bestemmingsplicht van het vermogen in combinatie met de gedachte van een revolving fund. Ontwikkelingen als 'opting out', de afschaffing van de belastingvrijstellingen en kwantitatieve overheidsdoelstellingen met betrekking tot de verkoop van huurwoningen (niet de verkoop op zich) beschouwt de Woonbond als evenzovele inbreuken op het wezen van de sociale huursector. Die kant moet het dus niet op.

Als het gaat om het vertrouwen van huurdersorganisaties en overheden, begint het gebrek aan eenheid en samenhang in de sector zich zo langzamerhand ernstig te wreken. Zelfs op hoofdlijnen is eenheid van opvattingen over positie, opdracht, afbakening daarvan en het afleggen van rekenschap en verantwoording ver te zoeken. Een aantal zich vooruitstrevend noemende corporaties zoekt bewust de grensconflicten op. Op het vereveningsvraagstuk ('matching van taken en middelen') hebben wij nog geen niet-vrijblijvende initiatieven van de sector gezien. De roep om meer zeggenschap en invloed van huurdersorganisaties, juist en met name ten aanzien van meer strategische vraagstukken, wordt vaak hooghartig van de hand gewezen. Met regelmaat wordt het Rijk beschuldigd van 'regelneerij' of gemeenten van gebrek aan professionaliteit. Als de sector wat dit betreft niet snel tot bezinning komt, zal zij in de orderingsdiscussies rond de nieuwe Woonwet wellicht heel kwetsbaar blijken.

---

## Dossier: toekomst van de woningcorporaties

J.W. Remkes: [Visie op de toekomst](#)

J. van der Schaar: [Spagaat tussen publiek en privaat](#)

J.B.S. Conijn, P.M.A. Eichholtz, J. Hakfoort en C.G. Koedijk: [Transparantie en concurrentie gewenst](#)

H. van Beem: [Hoe duurzaam is de sociale huursector?](#)

A.L.M. Vlak: [Aedex-corporatie index](#)

M.C. van Oers: [Sociale huisvesting en concurrentie](#)

D.J. Kraan: [De opbrengst van uitbreiding](#)

J. van der Moolen: [Sturing en helderheid nodig](#)

W. van Leeuwen: [Vrijheid en zekerheid geboden](#)

M.M. Glaser: [Verschil maken](#)

P.O. Vermeulen: [De doorsteek naar de markt is flauwekul](#)

H.G. Hilverink: [Miljardenverspilling of markthuur?](#)

C.E.C. de Reus en J. Fokkema: [Woonconsument gediend met marktwerking](#)

M.-L. van Kleef: [Samen werken aan een betere woningmarkt](#)

G.R. de Goede: [Marktwerking en de lokale opgave](#)

R. van Genugten: [Geen nieuw stelsel, wel meer invloed](#)

A.M. Reitsma: [Epiloog](#)