

# De pijnlijke spagaat van de corporatie

**D**e sloop van het Vestia-pand naast ons huis is tot nader order uitgesteld. Jammer, want de negatieve externaliteiten van onze hysterische buurvrouw zijn niet gering. In wijken met een gevarieerde inkomensamenstelling treffen (uitblijvende) investeringen in de leefbaarheid niet alleen de huurders, maar ook kopers. Waarom zijn wij in Nederland zo afhankelijk van de investeringen in het publieke domein door niet-democratisch bestuurde corporaties?

In de Tweede Kamer wordt deze maand gediscussieerd over de vraag welke taken niet tot die van de corporatie behoren. De derivatenhandel van Vestia is natuurlijk een extreem voorbeeld waarover men het eens zal zijn dat dat niet kan. Mijn hoop is dat het debat in de Kamer niet alleen gaat over meer effectief toezicht, maar ook over hoe het zover heeft kunnen komen en of de hele zelfstandiging van corporaties wel een goed plan was.

De problemen zijn ontstaan sinds de bruteringsoperatie waarbij de corporaties op afstand van de overheid zijn gezet. Corporaties kregen een eenmalige uitkering van uitstaande toezeggingen aan subsidie. Daarna moest de tucht van de markt hen leiden naar een efficiënte onderneming met een sociale doelstelling. Die sociale doelstelling is het maximaliseren van het huidige en het toekomstige welzijn van de huurders, wat bestaat uit twee componenten. Ten eerste de korting op de huurprijs in de markt waardoor niet-kapitaalcrachtigen toch fatsoenlijk kunnen wonen. Ten tweede de verbetering van de leefbaarheid in de wijk. Deze doelstelling is er een van een verlieslatende onderneming, omdat de huurpenningen een subsidie ten aanzien van de kostprijs bevatten. Zelfstandigde corporaties moeten wel alternatieve winstgevendende activiteiten ontplooiën om deze kosten te dekken. En toen raakte de corporatie in haar onmogelijke spagaat. Van verhuur in de vrije sector, nieuwbouw in de vrije sector en projectontwikkelaar spelen, naar nog lucratievere activiteiten als beleggen en uiteindelijk gokken op de derivatenmarkt in de hoop op rentestijging. Je kunt het de corporaties niet verwijten omdat het onuitvoerbaar is om bij je verlieslijdende kernactiviteiten te blijven en tegelijk zelf je broek op te houden.

Het opereren van een organisatie met een publieke taak



**SANDRA PHILIPPEN**

Hoofdredacteur ESB

s.phlippen@sdu.nl

in de bijna vrije markt is om een aantal redenen problematisch. Ten eerste ontstaat er een gevaarlijke tweedeling in de corporaties tussen enerzijds de werknemers die met alle overtuiging aan de publieke zaak werken en daarvoor zo veel mogelijk middelen willen uittrekken. Anderzijds zijn er de werknemers die winstmaximaliserende activiteiten moeten gaan ontplooiën om de publieke zaak te bekostigen. Los van de vraag of de mensen met de nodige kennis daarvoor wel aanwezig zijn, is het meestal een heel slecht idee om twee uiterst diverse organisatieculturen onder één dak te herbergen. Lees maar eens een jaarverslag van Vestia en je ziet de

beide werelden opduiken: van de eerste helft van het document driipt de *public service motivation* af terwijl de tweede helft van het verslag bol staat van de *plain vanilla swaps*.

Een tweede probleem is dat de activiteiten buiten de publieke taak leiden tot verdringingseffecten in de private sector. Hier zou wel eens sprake kunnen zijn van oneerlijke concurrentie door informatievoordelen en marktmacht.

Voor de overheid is dit ook helemaal geen optimale oplossing, ook al lijkt ze op het eerste gezicht verlost te zijn van een kostbare publieke voorziening. Omdat het aanbieden van woonruimte voor de allerarmsten in de basis een publieke taak zal blijven, is het belangrijk inzicht te hebben in de werkelijke kosten van deze taak. Alleen zo kan een eerlijke afweging worden gemaakt tussen publieke voorzieningen zoals ook onderwijs en gezondheidszorg. Het idee dat de vrije markt via concurrentie in de laagste inkomensgroep van bewoners tot efficiëntie leidt is niet juist. Arme huurders worden met subsidie geen switchende klanten omdat men ten eerste niet zo makkelijk verhuist en ten tweede omdat de aanbodzijde van de sociale woningmarkt inelastisch is.

Een voorstander van de corporatie met brede taakomschrijving zou kunnen beweren dat het juist in het voordeel is van iedereen in de wijk zolang de corporatie het welzijn van huurders maximaliseert. Maar daarmee blijft het probleem dat een groot deel van de publieke ruimte door een niet-democratisch gelegitimeerde organisatie wordt ingericht. Zo zou de bewoner van de sociale woning kunnen opteren voor maximale huurprijskorting ten koste van de leefbaarheid, zoals het niet slopen van het naast ons liggende pand.

De auteur heeft verklaard dit artikel alleen te publiceren in ESB en niet elders te publiceren in wat voor medium dan ook. Het is wel toegestaan om het artikel voor eigen gebruik en voor publicatie op een intranet van de werkgever van de auteur aan te wenden.