



Sturing en helderheid nodig

Auteur(s):

Moolen, J., van der
De auteur is directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Verschenen in:

ESB, 87e jaargang, nr. 4363, pagina D18, 30 mei 2002

Rubriek:

Toekomst van de wooncorporaties

Trefwoord(en):

corporaties

De strijd tussen staat en markt is in de volkshuisvesting terug op de agenda. Waar na het verschijnen van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig de discussie werd bepaald door decentralisatie en verzelfstandiging, wordt momenteel de discussie overheerst door de marktwerking in het corporatiebestel. Marktwerking heeft tot doel voor de woonconsument meer keuzemogelijkheden te scheppen en een betere kwaliteit van diensten te bewerkstelligen. Hoewel de twee Paarse kabinetten de afgelopen acht jaar marktwerking gepropageerd hebben, zijn uiteindelijk in de Nota Mensen, wensen, wonen geen concrete voorstellen neergelegd. In de conceptnota werd nog gesproken over 'opting out', de introductie van vouchers en een concessiesysteem. Klaarblijkelijk zijn bij het totstandkomen van de definitieve nota succesvol argumenten aangevoerd voor een minder rigoureuze marktwerking.

Duidelijk is uit onder meer de onderwijssector dat meer concurrentie niet vanzelfsprekend leidt tot verhoging van kwaliteit. Die discussie raakt ook de volkshuisvesting. Dat de effecten van de woningmarkt voelbaar zijn in het onderscheid tussen koop en huur is duidelijk, maar waaruit bestaat de concurrentie tussen corporaties? Heeft de woonconsument informatie over prijzen en kwaliteit van producten en kan diezelfde consument vervolgens daarover onderhandelen? Daarnaast blijft gelden dat de corporatiesector ooit is ingezet om juist tegen de marktwerking in, haar activiteiten te ontplooiën en op die manier de ongewenste effecten van markttuitkomsten te elimineren of te minimaliseren. Met de pleidooien voor meer markt moet niet de kracht van de corporatiesector in de vorm van toegankelijkheid en minimale woonkwaliteit overboord worden gegooid. Niet kiezen voor volledige marktwerking ontslaat niet van de plicht om na te denken over wat er wel moet gebeuren. Grofweg zie je twee lijnen.

Meten is niet genoeg

In reactie op het falende geloof in de marktwerking komt de kwaliteit van de publieke sector naar voren en instrumenten als toezicht, benchmarken, het ontwikkelen van maatstaven en de nadruk op efficiëntie en effectiviteit. Critici hebben volstrekt gelijk dat het in de corporatiesector ontbreekt aan prikkels tot prestatieverhoging dan wel prijsverlaging. In de sector is een aantal ontwikkelingen zichtbaar: de Aedex corporatie Vastgoedindex, de referentiecorporaties als vorm van bedrijfsvergelijking, het financieel toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het visitatiestelsel. Stuk voor stuk nuttig en noodzakelijk, maar van belang is ook vooral de onafhankelijkheid en openheid van deze informatie. 'Meten is weten' is een leuk adagium, maar het gaat er uiteindelijk om er iets mee te doen: meten is sturen, of dit nu gebeurt door de overheid of de consument. Die onafhankelijkheid en open(baar)heid hebben aandacht nodig.

Helderheid over doelen nodig

Een tweede hoofdlijn in de discussie richt zich op het primaat van de politiek en de handhaving van beleid. Voor de corporatiesector is het van belang dat de overheid helder formuleert wat de publieke doelen zijn die zij behartigt. Dat voor die behartiging corporaties als private rechtspersonen worden ingeschakeld is geen probleem. Wel problematisch is dat de doelen niet helder zijn geformuleerd. Of het Rijk met de komende Woonwet tegemoetkomt aan de kritiek, is afwachten. Naast de juridische component van sturing door het Rijk, is er een psychologische component: de corporatiesector heeft het gevoel dat de balans tussen sector en overheid is doorgeslagen, zeker na de introductie van de vennootschap- en overdrachtsbelasting. Aan de status van toegelaten instelling hangt gevoelsmatig een enorme last, terwijl de voordelen nauwelijks meer gewaardeerd worden. Het gaat meer om een communicatieprobleem, dat wel aandacht van de overheid moet krijgen.

Mix van prikkels en toezicht gewenst

De komende kabinetsperiode moet benut worden voor het kiezen van een uitgelezen mix van meer marktwerking, het introduceren van prikkels voor efficiëntie en het komen tot een heldere formulering van de publieke doelen en het daarop uit te oefenen toezicht. Het financieel toezicht dat door het Centraal Fonds Volkshuisvesting wordt uitgeoefend, kent redelijk omschreven doelen. Dat is minder het geval bij het door het ministerie van vrom uit te oefenen toezicht op het leveren van diensten op het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieu's. Het gaat immers niet om een toezicht op het functioneren van voldoende concurrentie (dat is een taak van de NMa), maar om de vraag of door het Rijk gestelde doelen gerealiseerd worden. Dit moet verder ontwikkeld worden.

Een afgeleide vraag is of de door het Fonds te verschaffen sanerings- en projectsteun bijdragen aan efficiëntie. Sanering door het Fonds heeft een positieve invloed gehad op de bedrijfsvoering, in termen van productaanbod en organisatieontwikkeling. Dat geldt niet voor projectsteun. Het gaat hierbij om projecten die weliswaar vanuit het wonen gewenst zijn, maar waarvan niet bij voorbaat vaststaat of die

bedrijfsmatig efficiënt zijn. Efficiëntie is hier ondergeschikt aan de wens tot inhoudelijk presteren. Vanuit de hierboven bepleite behoefte aan efficiëntie en effectiviteit kunnen het financieel toezicht en sanering ook bij de verdere ontwikkeling van de sector wel als positieve impulsen worden gezien, de verlening van projectsteun niet.

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 uittrekking](#)

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](#)
