

Woningcorporaties gaan gereinigd nieuwe fase in

Friso de Zeeuw is adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft. Hij schrijft maandelijks een column in ROM, het vakmagazine voor de fysieke leefomgeving.

Woningcorporaties gaan een nieuwe fase van hun bestaan in. Ze spelen weer een grotere rol in de volkshuisvesting en worden niet meer af- en uitgeknepen. Om deze ontwikkeling goed te duiden, moeten we even de geschiedenis induiken, te beginnen eind van de vorige eeuw. Vanaf 1994 kregen woningcorporaties aanzienlijke financiële zelfstandigheid en meer armslag voor ondernemende activiteiten. Dat paste in de tijdgeest waarin privatisering en verzelfstandiging de boventoon voerden.

De theorie van het ‘sociaal ondernemerschap’ kwam tot bloei. Corporaties gingen ook aan commerciële projectontwikkeling doen en investeerden in vastgoed dat met sociale huisvesting niets meer van doen had. Overigens vaak op verzoek van gemeenten die de corporaties beschouwden als allround probleemoplossers. Het bekendste voorbeeld van deze taakerosie is de aankoop van de SS Rotterdam door corporatie Woonbron (2005).

Het sociaal ondernemerschap liep steeds verder uit de hand. Spraakmakende corporatiedirecteuren (veelal alfamannetjes) maten zich goudomrande arbeidsvoorwaarden aan. In het vliegtuig naar de roemruchte vastgoedbeurs in Cannes kon men de bestuursvoorzitters met hun hofhouding voorin aantreffen, in de businessclass. Vanaf 2008 kondigden zich de pure schandalen aan, met Maseratiman Hubert Möllenkamp van Rochdale en Erik Staal van Vestia in de hoofdrollen.

De aandacht voor de schandalen overschaduwde het echte debacle van het ‘sociaal ondernemerschap’, gerapporteerd door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Al die commerciële activiteiten bleken per sado fors verlieslatend. De sociale poot (huurders en belastingbetalers) zuiverden deze tekorten aan. Dat intussen een respectabel aantal corporaties nooit heeft meegedaan aan dit ondernemen-onder-verdoving bleef eveneens onderbelicht.

In 2012 was de politiek het zat. Er komt een parlementaire enquête. De verhuurdersheffing wordt ingevoerd. De nieuwe Woningwet beperkt vanaf 2015 het takenpakket tot sociale huisvesting en er komt streng toezicht. De corporatiesector heeft geen vrienden meer. Deze politieke overreactie heeft reinigend gewerkt. Een nieuwe generatie directeur-bestuurders trad aan met meer vrouwen in de voorste linies. In de raden van commissarissen voltrok zich een professionalisering. Onder druk van de eerste tranche van de verhuurdersheffing maakten de organisaties een efficiëncyslag.

Nu breekt volgende fase aan. Het doorwrochte rapport Opgaven en middelen laat een tekort zien van dertig miljard voor nieuwbouw en verduurzaming tot 2035. Voor het eerst sinds lange tijd ontziet de regering in de begroting 2021 de corporaties financieel. In de volgende kabinetsperiode verdwijnt de verhuurdersheffing waarschijnlijk. Een doordachte verruiming van het takenpakket komt in beeld: buurtbeheer vergt bijvoorbeeld een brede aanpak. Verruiming van de commerciële activiteiten (in jargon niet-daeb) kan maar mondjesmaat: de harde les van het geschetste commerciële debacle. Vermindering van de bureaucratische lasten die corporaties teisteren, is mijn persoonlijke wens als commissaris van een corporatie. In een eventuele crisis als nasleep van de coronacrisis kunnen corporaties een stabiliserende, doorbouwende rol spelen.

Het blijft lastig organisaties die niet zuiver 'overheid' of 'markt' zijn voortdurend scherp te houden en ontsporingen te voorkomen. Naast het officiële stelsel horen daar ook luizen in de pels bij, zoals een kritische pers en een Tweede Kamerlid als Daniel Koerhuis (VVD).