VASTGOED JOURNAAL

Woningcorporaties kansloos klem

16-02-2010 12:18

Al jaren is er die centrale vraag: ‘van wie is de woningcorporatie nu eigenlijk'. De vraag is eenvoudiger gesteld dan het antwoord gegeven. Het antwoord is namelijk afhankelijk van het politiek getij. Dat slingert de woningcorporaties heen en weer.

Het maakt een enorm verschil hoe het kabinet in Den Haag is gekleurd. Is er een centrumliberaal kabinet dan wordt op marktwerking ingezet, onze volkshuisvesters komen meer op eigen benen en projectontwikkeling krijgt ruimte. Is het kabinet meer socialistisch van tint dan worden de Haagse touwtjes aangetrokken, dan wordt er geld uit het financieel vermogen genomen en komen er taken en verantwoordelijkheden bij. Voorbeelden van deze trend zijn de bruteringswet van CDA minister Heerma, het toegevoegde prestatieveld ‘Leefbaarheid' eind jaren negentig, de ruimte voor BV's van minister Sybilla Dekker en de vennootschapsbelasting alsmede de Vogelaar heffing zoals die tot stand kwamen onder minister Wouter Bos.

De woningcorporaties kiezen in dat wisselende krachtenveld heel begrijpelijk voor een eigen positie. Ze zetten in op eigen beleid, een eigen positie, een eigen mening over het inzetten van dat financieel vermogen, eigen normen voor salariëring en dus kiezen ze hun eigen toekomst. Ze gedragen zich steeds meer als een bedrijf en daar gaat het mis, want dat zijn ze wettelijk niet. Ze spiegelen zich misschien aan de vele andere sectoren in het middenveld van onze samenleving.

Geen land ter wereld heeft wat dat betreft zoveel semioverheid als Nederland. Maar ook aan de zorgsector, het bankwezen en de vele ZBO's (zelfstandige bestuursorganen, dochterondernemingen van de overheid) zijn geen voorbeelden om van te leren. Ook die instituten hebben identiteitsproblemen en vergelijkbare spanningen en excessen. Er is wel één groot verschil, die instituten hebben niet zoveel vermogen. Daardoor krijgen ze veel minder publieke aandacht dan de woningcorporaties. Daar zullen de corporaties mee moeten leren leven, het is niet anders.

Maar wat doe je als woningcorporatie als je omgeving wisselt van links naar recht en weer terug, als je de kas moet verdedigen tegen een hongerige overheid en als je voor je gevoel onterecht publiek mikpunt bent. Dan kies je voor een eigen route en voor publiciteit, en dat is precies wat er de laatste jaren gebeurt. Dat is heel erg te begrijpen maar het helpt niet. De situatie verandert er niet door, verergert eerder.

Voorbeeldig gedrag en transparantie is dan echt de enige oplossing, transparantie tot de laatste draad is dan echt nodig. Dus de salarissen moeten naar beneden, de missie van de woningcorporaties moet het publiek meer dan nu behagen en er zal vermogen moeten worden ingeleverd. Waar stopt dat proces is dan wel de vraag, want woningcorporaties blijven nodig. Daarvoor zijn toezichthouder van stevige makelij nodig. Ook heeft de branche behoefte aan nieuw bestuurlijk elan, niet beter wel anders.

We willen de ruziesfeer kwijt, er is dialoog nodig. Dat betekent dat de branche wordt open gebroken, er is veel nieuwe instroom nodig op alle niveaus van het toezicht, van het bestuur en het management. Ook de visitatie kan een enorme impuls krijgen. Dat 50% van de woningcorporaties de kwaliteit van het bestuur en het toezicht nog niet openbaar laat toetsen, kan zo niet blijven. Er is ook wat dat betreft een stap voorwaarts nodig. Want zelfs als er snelheid wordt gemaakt zal die verandering nog jaren nemen. Maar het is de moeite waard, woningcorporaties hebben we nog in lengte van jaren nodig.

VASTGOED
JOURNAAL