

AO sectorbeeld woningcorporaties, 17 maart 2009.
Inbreng SP

De kwaliteit van de rapportages van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting worden steeds beter. De nieuwe systematiek om zowel een rapportcijfer te geven voor solvabiliteit als continuïteit is bijvoorbeeld een duidelijke stap vooruit. Ook is het goed dat het CFV probeert om de administratieve lasten te beperken door waar mogelijk aan te sluiten bij bestaande interne informatiestromen van corporaties.

Maar ook een kritische noot. We praten nu over het sectorbeeld aan de hand van de realisatie over 2007. Dat slaat welbeschouwd nergens op. Anderhalf jaar geleden waren er pas enkele economische wolkjes zichtbaar aan de horizon, terwijl we nu in zwaar weer zitten. Waarom sukkelt de sectoranalyse van de minister zo ver achter de realiteit aan? Alle jaargegevens van de corporaties worden tegenwoordig in een vast formaat digitaal aangeleverd, waarom kunnen we dan niet binnen een maand de samenvattende analyse ontvangen?

Een directeur van een beleggingsfonds sprak gisteren bij een bijeenkomst van het Wooninvesteringsfonds de verwachting uit dat corporaties binnenkort “ gewone, geïntegreerde commerciële vastgoedbedrijven” zullen zijn, precies hetzelfde als hun huidige commerciële concurrenten.

Volgens mij sloeg hij de spijker op zijn kop. Dat zou in deze zaal reden moeten zijn voor alarmfase 3, zowel aan deze als aan de andere kant van de tafel. Woningcorporaties moeten –of ze het nu leuk vinden of niet- een steeds commerciëlere koers varen, gedwongen door het beleid hier in Den Haag. De Vennootschapsbelasting op hun sociale activiteiten dwingt ze om daar asociale activiteiten van te maken. Het dwingt ze ook om steeds meer van hun bezit te verkopen. Het aandeel sociale huurwoningen loopt niet alleen relatief maar zelfs absoluut al jaren terug, terwijl het aantal mensen dat is aangewezen op een sociale huurwoning licht groeit.

Tegelijk met het sectorbeeld van de minister verscheen de bedrijfstakinformatie van Aedes. Daaruit blijkt wederom dat de prestaties van grote corporaties structureel achter blijven bij die van de middelgrote en vaak ook de kleinere corporaties.

De grootste corporaties (V) bouwden in 2007 8 woningen per 1000, middelgrote (III/IV) 11 en kleine (I/II) 15 (14/15). De grootste corporaties sloopten en verkochten daarentegen anderhalve keer zoveel als het gemiddelde (9 tov 6 resp. 10 tov 7). Desondanks zijn de personeelskosten/woning van de grootste corporaties twee keer zo hoog dan van de kleinste (€842 t.o.v €426). Ze hebben veel meer huurderiving en huurachterstand dan gemiddeld. En bij het onderzoek van het KWH-label blijkt jaar in jaar uit dat de huurders van kleinere corporaties tevredener zijn dan die van grote corporaties. Wanneer gaat de minister van WWI iets doen met deze kennis? Wanneer gaat hij de nee-tenzij motie over de megafusies serieus nemen, in tegenstelling tot zijn voorganger? Is de minister met ons eens dat ook kleinere fusies alleen toegestaan moeten worden als er sprake is van een aantoonbare meerwaarde? En is de minister met

de SP eens dat grote, slecht functionerende corporaties ook gesplitst moeten kunnen worden, zoals ook veelvuldig gebeurt na mislukte fusies in het bedrijfsleven?

77 corporaties, waaronder 11 in de 40 Vogelaarwijken, krijgen van het CFV de C-status inzake continuïteit, dat wil zeggen dat ze rijk zijn en te weinig doen met dat geld. Hoe lang laat de minister de wijkenheffing nog ongemoeid, terwijl die er voor zorgt dat arme corporaties buiten de 40 wijken moeten betalen aan rijke corporaties in de 40 wijken? Dat valt toch niet meer uit te leggen?

Dan de bedrijfslasten. Die stegen in 2007 met maar liefst 7,3% en over de periode 2003-2007 met gemiddeld 5,4% per jaar. Volgens de minister kan dat zowel liggen aan “toegenomen activiteiten” als aan een inefficiënte bedrijfsvoering. Hoe kan de minister nu nog met zo’n verklaring komen? Hij weet al sinds 2005 dat de bedrijfslasten van corporaties bovenmatig stijgen. Die vraag zou dan toch al lang beantwoord moeten zijn! Wat ons betreft zou voor corporaties die zonder verklaring structureel te hoge bedrijfslasten hebben als ultimatum remedium een toezichthouder aangesteld moeten worden. Uiteraard krijgen ze eerst nog de kans om hun leven te beteren.

Ik kom daarmee op de verbindingen. Gisteren was ik bij een feestelijke bijeenkomst van het Wooninvesteringsfonds ter gelegenheid van de opening van hun nieuwe pand, waar woningcorporaties en beleggers bijeen waren om zich te bezinnen op wat hun bindt. De directeur van de woningcorporatie Rentree uit Deventer kondigde daar aan dat hij van plan was al zijn woningen te laten “uitzakken” uit de stichting –hij bedoelde de woningstichting- naar “de hark”. En daarmee bedoelde hij dochterondernemingen waarin vastgoedbeleggers kunnen participeren.

Ook de Woonbond trok gisteren in een schriftelijke reactie aan de bel over de gebrekkige maatschappelijke controle op verbindingen en het levensgrote risico dat hiermee maatschappelijk gebonden vermogen weglekt. Blijkens het sectorbeeld is in 2007 per saldo €29 miljoen verlies gemaakt in deze verbindingen. Wat gaat de minister daaraan doen? En wanneer gaat hij zorgen voor een goede rechtsbasis om de transparantie van verbindingen te verbeteren? Ik verwijs naar de discussie die ik hierover met minister Vogelaar gevoerd heb bij het debat over de ss Rotterdam.