

Corporaties tussen markt en overheid

Presentatie van Hans van Harten,
directeur van de Amsterdamse
Federatie van Woningcorporaties

MKB Symposium 1 september 2008

Karakteristiek

- Landelijk 500 woningcorporaties met totaal 2,4 miljoen woningen (gemiddeld 5.000 woningen)
- In Amsterdam negen corporaties met totaal 200.000 woningen (50% van alle woningen in Amsterdam)
- Inclusief woningen in de regio gemiddeld ruim 30.000 woningen
- Ymere, Eigen Haard, de Alliantie, Stadgenoot, Rochdale, de Key, Far West, DUWO, Woonzorg

Naar maatschappelijk ondernemerschap (1)

- Opgericht 19^e en 20^e eeuw als kleinschalige verenigingen om krotbewoning e.d. tegen te gaan
- Corporaties zijn altijd een vorm van particulier initiatief geweest (vereniging of stichting)
- Subsidie van het Rijk alleen met vergunning (toelating)
- Wezenskenmerk: maatschappelijk doel is volkshuisvesting, winsten inzetten voor dat doel (geen aandeelhouders)
- Na WO 2 feitelijk uitvoeringsorganisatie gemeente
- Gebonden aan vele regels en voorwaarden voor subsidie woningbouw

Naar maatschappelijk ondernemerschap (2)

- In de jaren negentig verzelfstandigd, geen subsidie
- Nieuwe verhouding tot de gemeente (partnermodel!)
- Aan de ene kant voldoende inkomsten verwerven voor financiële continuïteit
- Aan de andere kant investeren in maatschappelijke doelen, ook al kost dat geld (nieuwbouw, wijken)
- Enorme professionaliseringsslag, en 'opschaling' door fusies en samenwerkingsverbanden
- Corporaties als maatschappelijke ondernemers
- 'Hybride' organisaties

Corporaties zijn toch rijk?

- Als je vandaag alle woningen verkoopt, levert dat honderden miljarden op: geld zit 'in de stenen'
- Exploitatie huurwoningen net sluitend of kleine 'plus'
- Verliesgevende investeringen in sociale huurwoningen en wijkaanpak kunnen alleen door verkoop van sociale huurwoningen
- Robin Hood principe!
- Corporaties betalen vanaf 2008 volledig vennootschapsbelasting

Taakverbreding corporaties

- Na WO2 taak beperkt tot bouwen van sociale huurwoningen, onderhoud en toewijzen woningen
- Tegenwoordig taakverbreding: ook (mede) verantwoordelijk voor leefbaarheid in buurten
- Ook commerciële en maatschappelijke bedrijfsruimte
- Verschuiving naar 'sociaal': van 'Pand' naar 'Klant'
- Aanpak huurschulden, overlast, illegale onderhuur, huismeesters, scholingstrajecten voor kansarme jongeren, buurtinitiatieven
- Wijkaanpak van Vogelaar met 'vitale coalities'

Woningmarkt in Amsterdam

- Amsterdam enorm populaire woonstad
- Geen concurrentie bij verhuur woningen, daar zit geen 'harde strijd'
- Gem. 140 reacties op aangeboden woning!
- Komt door verstopte woningmarkt
- Huren zijn veel te laag, veel scheefwoners
- Die stromen niet door
- Principe: wie genoeg verdient, betaalt markthuur. Lage inkomens krijgen korting

Tussen overheid en markt (1)

- Financieel op eigen benen staan leidt tot schaalvergroting, regionalisering, professionalisering en verzakelijking
- Leidt tot ‘sterke spelers op de regionale woningmarkt’
- Nemen grondposities in voor toekomstige bouw
- Concurrentie om gemeentelocaties in Amsterdam (alles staat op erfpacht!) of bestaand vastgoed
- Dat levert wel eens ‘harde strijd’ op
- Opbrengsten worden weer besteed aan het maatschappelijke doel van de volkshuisvesting

Tussen overheid en markt (2)

- Ondertussen wordt ook op veel terreinen samengewerkt
- Alle vrijkomende huurwoningen worden aan de klant aangeboden via 'WoningNet'
- Corporaties werken ook samen in de wijken
- Onderhandelen gezamenlijk via de Federatie ook met de gemeente Amsterdam (grondprijzen e.d.)
- Hebben gezamenlijk programma 'Bouwen aan de Stad 2007-2011'

Tussen overheid en markt (3)

- Verhouding commerciële partijen en corporaties op de woningmarkt: gelijk speelveld
- Heeft de 'vergunning' nog wel zin? (VPB discussie)
- Kunnen we niet beter uit het bestel stappen?
- Corporaties geen aandeelhouders: hoe houden we elkaar scherp?
- Benchmarking, governance codes, toezicht
- Mijn conclusie: ik weet geen beter model dan de (hybride) corporatie als maatschappelijk ondernemer!