

De laatste der Platform kleine Mohikanen corporaties?

Al langer word ik een beetje gallsch van de roep om fusie en grote corporaties. Om direct maar even helder te zijn: ik heb niets tegen mijn grote broers. Als zij ervoor kiezen gezamenlijk met anderen verder door het leven te gaan, is dat hun zaak. Als zij

menen dat hun bewoners beter af zijn, prima! Ik hoop van harte dat hun doelstellingen gehaald worden. Ook hoop ik dat ze de negatieve kanten van fusies (afkoop arbeidscontracten, aanloopstrubelingen, interne energie die nodig is voor opbouw van de nieuwe organisatie, enzovoort) gauw de baas zijn en dat ze binnen de kortste keren niet meer met zichzelf bezig zijn maar zich om hun bewoners druk maken.

Waar ik af en toe niet goed van word is

dat wij kleinen voortdurend op de huid gezeten worden met opmerkingen waaruit blijkt dat wij het niet goed meer kunnen doen. Ja, we hebben het in het verleden natuurlijk uitstekend gedaan, wordt er gezegd. Dat engagement van ons bestuur was voorbeeldig. De betrokkenheid van het groepje medewerkers lovenswaardig. De betrokkenheid met bewoners weliswaar een beetje naïef, maar ontroerend. Wat aan professionaliteit ontbrak werd aan liefde voor de doelgroep goedge maakt. Prima,

prima. Maar, zegt men, het moet anders! Helaas, maar het moet. Voor kleinen is geen plaats meer in deze professionele, vooruitstrevende, ingewikkelde maatschappij. Binnenkort zijn er nog honderd corporaties. De rest is geschiedenis. Wat ik hoor is dat kleinen niet capabel zijn om aan benchmarking te doen. Zij kunnen toch geen *Balanced Scorecard* maken. En *treasury*, het toverwoord van vandaag, dat kunnen ze wel vergeten. En laten we eerlijk zijn, hoe kunnen zij met hun achterhaalde drielagenstructuur adequaat reageren op de markt? Hun invloed op de politiek is beperkt, hun macht is als hun omvang: klein.

Ik ga hier niet schrijven hoe goed wij zijn, ondanks dat we klein zijn. (Overigens, hoe klein is klein?) Ik ga u ook niet vermoeien

met een opsomming om aan te tonen dat wij er ook mogen zijn. Dat we ons deuntje meezingen op de lokale markt. Dat we het onderhoud redelijk in de vingers hebben. Ik zal u niet uitnodigen kennis te nemen van ons strategisch voorraadplan. Of wijzen op onze maatschappelijke betrokkenheid gezien de miljoenen investeringen in herstructureringsgebieden. Ik wijs u niet op de rubriek *Dat knapt op* in *Aedes-Magazine* 2-99. Ik heb er niet zo'n behoefte aan anderen te laten weten dat we het misschien toch wel een beetje goed doen, ondanks dat het merendeel van onze bewoners dat zo ervaart. Dat we niet bang zijn voor de toekomst.

Waar ik wél behoefte aan heb is van alle collega's die zich aangesproken voelen door bovenstaande hartenkreet een reactie te ontvangen. Van hen die denken ondanks hun omvang toch wel een goede toekomst te hebben. Die misschien enkel

ook hun hart eens willen luchten. Die zich afvragen of ze tussen alle groten zullen worden doodgedrukt. Zou er binnen Aedes ruimte zijn voor en behoefte aan een platform voor de kleinen? En hoe zou dat dan kunnen? Twee keer per jaar bij elkaar komen, ergens, met een voor ieder herkenbaar programma?

Graag wil ik uw reactie ontvangen. En ideeën. Lucht uw hart ook eens. Per fax (0598-394246), e-mail (talma.hoogezand@worldonline.nl) of in deze rubriek Platform. Ook als u zich kwaad maakt om wat ik hier schrijf, juist het tegenovergestelde denkt, graag uw reactie. Ik ben benieuwd en wacht in spanning. Of zou ik de enige Mohikaan zijn?

Beno Munneke is directeur van Christelijke Woningstichting Talma in Hoogezand.

De mogelijkheden en onmogelijkheden van borging

In *Aedes-Magazine* 3/1999 deed de heer J. Hoff een oproep om tot een andere garantieconstructie te komen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wil daar graag op reageren. Het WSW verstrekt geen informatie over individuele deelnemende corporaties. Deze reactie kan daarom alleen in algemene termen luiden. Het WSW staat open voor opbouwende kritiek, zeker als die afkomstig is van een deelnemer. Wij streven naar een goede verstandhouding met de deelnemers met oog voor elkaars opvattingen, belangen en verantwoordelijkheden. Soms drukt het WSW zich misschien wat beknopt uit. Dat is niet altijd te voorkomen. Maar we zijn altijd bereid standpunten en besluiten toe te lichten. Deelnemers kunnen bovendien bezwaar aantekenen tegen besluiten van het WSW. Daarnaast hechten wij sterk aan de mening van de Deelnemersraad van het WSW. Dit platform kan zowel gevraagd als ongevraagd advies geven. Het WSW voert regelmatig overleg met Aedes, VROM, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en andere relaties. Ieder overleg kan aanleiding geven het beleid nader bij te stellen. Het WSW draagt dat beleid op velerlei manieren uit met onder meer een documentatiemap, de periodieke uitgave *WSW-actueel*, mailings en presentaties. Rayonmanagers zijn het directe aanspreekpunt en geven toelichting. De borgstellingscriteria, de procedures en onze werkwijze zijn transparant. Tegen deze achtergrond vinden wij het jammer dat de heer Hoff zonder vooroverleg zijn visie gepubliceerd heeft. Enkele feitelijke onjuistheden zoals het beleid bij borging van een combinatie van wonen en bedrijfsruimte en de suggestie dat het WSW ook volkshuisvestelijke overwegingen toetst, hadden dan voorkomen kunnen worden.

De heer Hoff noemt aspecten die zonder meer belangwekkend zijn, zoals leefbaarheid, gebiedsontwikkeling, complexkoppeling en bedrijfsruimten. Zijn artikel beschouwen wij als stof tot nadenken. Wij voeren graag een constructieve discussie over denkbare borgstellingscriteria en de redelijkheid daarvan. Het WSW is een instituut voor de sociale huursector. Dat wil echter niet zeggen dat het zich kan laten leiden door opvattingen van (individuele) deelnemers. Het WSW is een uitvloeisel van een meer-partijenafpraak tussen het rijk, de VNG, Aedes en financiers. Het WSW staat op een kruispunt van meer invalshoeken. Aanpassing van beleid, hoe gewenst ook vanuit één richting, heeft consequenties naar de andere kant. Het WSW kan niet op eigen gelegenheid het beleid aanpassen, zelfs niet als een deelnemer met redenen aangeeft daar behoefte aan te hebben. Aanpassing en bijstelling vergt altijd overleg met meer partijen. Dankzij de borgstellingsconstructie kunnen woningcorporaties in vergelijking tot private of bancaire financiering belangrijke rentevoordelen behalen. Gelet op die voordelen en de toegang tot de kapitaalmarkt, vertrouwen wij erop dat deelnemers er begrip voor hebben dat de borgstellingscriteria niet of niet zonder meer aangepast kunnen worden. De mogelijkheden worden verder begrensd doordat het WSW feitelijk een onderlinge kredietverzekeraar is. Door de obligo's delen deelnemers immers in elkaars risico's. Het betoog van de heer Hoff interpreteren wij als een pleidooi voor een andere borgstellingsconstructie. Het WSW borgt nu leningen waaraan onroerende zaken gekoppeld zijn tot maximaal de rendabele investering.

Vanwege de functie van borgingsinstituut moet het WSW risico's signaleren, (lees verder op de volgende pagina) ▶

Citaten

“ Een wijk zonder samengang vergaat het als een slecht geregisseerd toneelstuk: daar loopt iedereen gillend weg. ”

Architect Sjoerd Soeters in de Twentsche Courant/Tubantia.

“ Als ik burgemeester was, zou ik het goede voorbeeld geven en verhuizen naar een Bijlmerflat met penthouse op het dak. ”

Publiciste Bernadette de Wit in Het Parool.

“ De kooppremie is geboren uit angst. (...) Omdat de overheid niet af wil van de hypotheekrenteaftrek zoekt ze in gekunstelde maatregelen compensatie voor lagere inkomens. ”

Hoogleraar Vastgoedconomie Eichholtz in Dagblad De Limburger

“ Volkshuisvesting is uit de mode, want wie wil er nog tot het volk behoren? We noemen het dus anders. Woonbeleid! Woningcorporaties worden woonmaatschappijen. Het DGVH wordt het departementsonderdeel voor Wonen en Woonmilieus. ”

Hoogleraar Volkshuisvesting en Planologie Jan van der Schaar in Tijdschrift voor de volkshuisvesting.

“ Ik heb de corridor niet uitgevonden, het is een erfenis van de kabinetsonderhandelaars Kok, Bolkestein, Melkert/Wallage en Borst, niet van ruimtelijke ordenaars. ”

Minister Jan Pronk in Binnenlands Bestuur.

Deze rubriek bevat bijdragen van lezers. Doel is dat de teksten uitnodigen tot debat. Alle bijdragen zijn welkom, bij voorkeur visies en opvattingen die betrekking hebben op de toekomst van het wonen en de rol van de corporaties. De redactie behoudt zich het recht voor om ingestuurde bijdragen en reacties in te korten of niet te plaatsen.

