

F.D. 28-2-2012

'Affaire-Vestia' onderstreept nog eens de noodzaak voor marktconforme huren'

Stef Severt en Hans Verbraeken
Delft

Woningcorporaties als Vestia permitteerden zich veel financiële vrijheden. Maar het huurprijsbeleid van het Rijk heeft dat in de hand gewerkt.

Door de huurprijzen bewust laag te houden, heeft de rijksoverheid ertoe bijgedragen dat woningcorporaties op zoek zijn gegaan naar alternatieve financiering voor hun bouwplannen. Dat heeft excessen, zoals bij de Rotterdamse woningcorporatie Vestia, in de hand gewerkt, zo meent Hugo Priemus.

De emeritus-hoogleraar volkshuisvesting aan de TU Delft reageert hiermee op de problemen die bij Vestia zijn ontstaan door grootschalig gebruik van derivaten. De corporatie wilde zich daarmee indekken tegen rentestijging. Maar Vestia negeerde daarbij de kans op een rentedaling. En de rente ging omlaag.

Priemus volgt de ontwikkelingen op de woningmarkt nog altijd op de voet. Een ding staat voor hem vast: de zaak-Vestia staat niet op zich, maar wijst op structurele fouten in het systeem.

Voor een verklaring voor de problemen moeten we terug naar 1995, zegt Priemus. Toen werden, geheel naar de mode van die tijd, de corporaties verzelfstandigd, door toenmalig CDA-staatssecretaris Enneüs Heerma. Daarnaast streefde Heerma naar decentralisatie van het volkshuisvestingsbeleid. Priemus vindt dat nog altijd een goede beleidslijn. 'Ik noemde het destijds de perestrojka in de volkshuisvesting.'

De voordelen van meer marktwerking waren niet direct zichtbaar. 'Corporaties kregen voor het eerst te maken met financieel risicobeheer. Dat leidde snel tot ontsporingen, zoals bij de Enschedese corporatie Eigen Haard.' Die was al in 1994 in de problemen gekomen door ongedekte put-opties. 'Na een jaar of vijf leken die problemen voorbij.'

Nu lijken we in een volgende probleemfase beland, aldus Priemus, getuige de incidenten bij woningcorporaties in de afgelopen jaren. De oud-hoogleraar maakt daarbij onderscheid tussen crimineel gedrag en fraude enerzijds, en misstappen door een combinatie van te grote ambitie, zelfoverschatting en onvoldoende 'checks and balances'. Vestia schaarft hij onder de tweede categorie.

De rijksoverheid gaat zeker niet vrijuit, stelt Priemus. 'Het rijksbeleid blonk de afgelopen jaren niet uit in consistentie, en getuigde van minachting voor de corporaties. Neem toenmalig staatssecretaris Johan Remkes, die de corporaties in tien jaar een half miljoen woningen wilde laten verkopen.

'Je zou willen dat er bij een corporatie af en toe een verwoestende visitatie plaatsvond'



'Het rijksbeleid getuigde de afgelopen jaren van minachting voor de corporaties', aldus Hugo Priemus.

Foto: Wiebe Klestra

Hij zag de corporaties nauwelijks zitten. Of de omstreden Vogelaaheffing in 2007. Of de nu voorgenomen extra huurverhoging voor hogere inkomens, waardoor de corporaties ook inkomenspolitiek moeten bedrijven. Wat dat betreft leef ik wel een beetje mee met de corporatiedirecteuren.'

Maar het meest wringt toch het huurprijzenbeleid. 'De huren volgen net als onder het vorige ook onder dit kabinet de inflatie. Ik snap nog altijd niet dat VVD en CDA bij dit SP-standpunt zijn uitgekomen. Dat is gewoon kiezersbedrog', aldus Priemus, onder verwijzing naar hun verkiezingsprogramma's. Zonder marktconforme huren hebben de corporaties voor de sociale huurwoningen geen 'business-case', stelt hij. Nieuwe bouwprojecten kunnen niet gefinancierd worden uit de huurinkomsten en kennen een grote onrendabele top.

Corporaties moesten dus op zoek naar andere financieringsbronnen. 'Ze zouden de huurprijs bij wisseling van de huurder kunnen optrekken naar het maximum. Maar dat wilden ze tot voor kort niet. Of ze zouden huizen kunnen verkopen. Maar dat laat de markt niet toe. Uiteindelijk hebben ze allemaal U-bochtconstructies verzonnen om toch aan het bouwen te kunnen slaan. Dat is denk ik het drama van Erik Staal. Hij wilde ver gaan voor zijn doelgroep, en zocht daarbij bewust de randen op.'

Priemus wil Staal niet vrijpleiten. 'De financiële producten werden steeds subtieler en complexer. En ik heb stellig de indruk

dat Staal heel goed wist wat hij deed. Ik vermoed dat hij de risico's die aan het gebruik van derivaten zijn verbonden, bewust nam. Hij was de kampioen van de lage rente, en daar liet hij zich ook op voorstaan. Hij rechtvaardigde er zelfs zijn hoge salaris mee.'

De fout ligt echter niet alleen bij de overheid, die de corporaties in een bepaalde richting duwde, of bij corporaties die zich te veel financiële vrijheden veroorloofden. Ook het toezicht is volgens Priemus tekortgeschoten, zowel intern als extern. Al zijn er ook verbeteringen. 'Zo is het aandeel van de "gestaalde kaders" binnen de raden van toezicht gedaald.'

Raden van toezicht moeten veel meer oog krijgen voor risicomanagement, vindt hij. En de huidige visitatiecommissies zijn over het algemeen nog te mild, erkent Priemus, die lid is van de raad van toezicht van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Corporaties Sector moet kleiner

In het toekomstbeeld van Priemus worden corporaties **gescheiden** in een verhuurder voor lagere inkomens en een commerciële entiteit voor inkomens boven de Brusselse staatssteungrens van €34.000. De huren moeten **marktconform**, en corporaties moeten afdragen aan een **huisvestingsfonds** om een woontoeslag te bekostigen.

'Je zou willen dat er af en toe een verwoestende visitatie plaatsvond. Dat zou het gezag en de geloofwaardigheid van de visitatiecommissies ten goede komen.' En alle corporaties zouden moeten worden verplicht om periodiek een visitatie te ondergaan. 'We hebben als stichting Vestia destijds wel aangeschreven. Maar Staal had er geen behoefte aan.'

Naar de rol van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kan Priemus slechts gissen. 'Van die club hoor je weinig. Maar ik ben benieuwd wat ze wel en niet weten hebben inzake Vestia.' Het meest te spreken is hij nog over het externe toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). 'Dat heeft veel zaken aangekaart, zoals de commerciële dochterondernemingen van corporaties. Het CFV was de afgelopen jaren een baken in zee van corporatieland.' Toch viste ook het CFV in de Vestia-zaak achter het net.

Het kabinet heeft aangekondigd het extern toezicht te zullen splitsen. Financieel toezicht en mededinging moeten daarbij vallen onder de opvolger van het CFV, het ministerie richt zich op de prestaties en integriteit. Priemus vindt dat zeer ongelukkig. 'Niet alleen hebben die vier zaken nauw met elkaar te maken. De controle van het Rijk op de prestaties is nu ook buitengewoon pover, ze hebben de mensen er gewoon niet voor.' Alle aspecten van het externe toezicht horen wat hem betreft in één hand.

Dat het toezicht verder wordt aangescherpt, ligt volgens Priemus voor de hand. 'Al heeft het iets

van een bewapeningswedloop. Corporatiedirecteuren bedenken telkens iets nieuws.' CFV en AFM (Autoriteit Financiële Markten) zullen verder apert riskante derivaten voor corporaties moeten verbieden. Hij denkt ook aan andere maatregelen. 'Wat vaker onaangekondigd binnenvallen. Sancties opleggen aan gemeenten die geen woonvisie hebben opgesteld. Een woonvisie is nu niet verplicht. Meer mensen van buiten de sector binnenhalen, die fris tegen de zaken aankijken, vaker vragen om een "second opinion". En dan nog kunnen zaken fout gaan.'

De conclusie is voor Priemus in elk geval niet dat de verzelfstandiging van de corporatiesector is mislukt, en moet worden teruggedraaid. 'We moeten niet het kind met het badwater weggooien.' Eerste prioriteit is wat hem betreft dat er een marktconform huurstelsel komt. De corporaties zullen zich daarbij meer richten op huisvesting voor de lagere en middeninkomens, op de probleemwijken en de krimpgebieden. Gezien hun missie zullen ze minder risico-selectie toepassen dan commerciële marktpartijen.

Door de huurprijzen geleidelijk te liberaliseren en tegelijk de inkomensgebonden woontoeslag te versterken, nemen ook de inkomsten van de corporaties toe. 'Maar we moeten de kat niet op het spek binden. Financiers verdienen een marktconform rendement. Overschotten moeten voor het overige uitsluitend worden aangewend voor volkshuisvesting. Dat is de kern van de Woningwet van 1901. Daar geloof ik heel erg in.'