

## Corporaties Structuurwijziging

# 'Laat privaat geld toe bij corporatie'

Groep van investeerders, politici en vastgoedexperts bepleit nieuw verdienmodel voor corporatiesector

**Hans Verbraeken en Stef Severt**  
Amsterdam

Woningcorporaties moeten meer worden geleid door de markt, vindt een groep investeerders, politici en vastgoedexperts. De groep, die opereert onder de naam Forum for Housing and Living (FHL), ziet voor de sector zelf, de bouw, woningmarkt en ruimtelijke ordening grote kansen als corporaties hun eigendomsstructuur ingrijpend wijzigen en privaat kapitaal ruim baan geven.

FHL treedt op een precair moment naar buiten met zijn plannen: de corporatiesector trilt op

zijn grondvesten nu Vestia in financieel zwaar weer zit door onmatig gebruik van derivaten. Het is het volgende drama in een sector die al jaren wordt geplaagd door financieel mismanagement. Dat heeft het imago van de sector geschaad.

De Vestia-affaire toont opnieuw aan dat het corporatiebestel veranderd moet worden, aldus FHL-secretaris Ad Hereijgers. Nederland kent een veel te grote sociale huursector, wat tot problemen als 'scheefwonen' leidt, zegt hij. 'Corporaties zijn bovendien te veel bezig met afgeleide taken als leefbaarheid in wijken, in plaats van hun kerntaak: volkshuisvesting.'

### Denktank Wat is FHL?

Forum for Housing and Living is een **informele groep** van veertig ondernemers, academici en beleidsmakers. Bouwer Rob van der Leij nam in 2009 het initiatief. Doel: het corporatiebestel hervormen. **Bekende leden:** Wim Boonstra (Rabo), Elco Brinkman, Sybilla Dekker, Taco van Hoek, Henry Meijdam en Jos Streppel (ex-Aegon).

FHL bepleit een nieuw verdienmodel: corporaties brengen hun bezit onder in een apart bedrijf, waarin ze private investeerders toelaten. Die krijgen een belang van minimaal 51%. De zak geld die corporaties ontvangen voor de verkoop van aandelen in het nieuwe bedrijf, kunnen ze besteden aan huisvesting of zelfs gebiedsontwikkeling. Corporaties hebben nu €200 mrd aan vermogen vastzitten in hun woningbezit.

Het voorstel biedt dubbele kansen voor de marktpartijen. Allereerst kunnen ze volop participeren in de exploitatie van woningen. Daarnaast kunnen corporatiepro-

jecten voor stedelijke vernieuwing en gebiedsontwikkeling worden opgepakt door de bouw, die door de recessie in de versukkeling zit.

Lichtend voorbeeld voor FHL is Duitsland, waar de corporaties in 1990 werden verzelfstandigd. De toetreding van private partijen leidde er tot een veel kleinere sociale huursector. Daarbij verbeterde volgens Hereijgers de kwaliteit van de huurwoningen, terwijl de huurprijzen nauwelijks stegen.

FHL heeft zijn ideeën de afgelopen tijd voorgelegd aan belanghebbenden in de volkshuisvesting. Tevens is overlegd met hoge ambtenaren op ministeries. Die

hebben de plannen sympathiek ontvangen, maar hielden de boot tot nu toe af, aldus Hereijgers.

Binnenlandse Zaken heeft per 1 november de verkoop van corporatiewoningen aan private beleggers versoepeld. Volgens Hereijgers voldoet die regeling niet, omdat als grondslag de (te hoge) WOZ-waarde wordt gehanteerd in plaats van de 'discounted cash flow', die volgens Hereijgers neerkomt op de 'bedrijfswaarde'.

FHL heeft zijn plannen vorige week naar minister Spies gestuurd, met het verzoek een proef mogelijk te maken. Ook is overleg aangevraagd met de Kamer.