

Investeren loont, heffen frustreert

Sinds het aantreden van het kabinet Balkenende-IV loopt er een onplezierige discussie over de financiering van de aanpak van wijken. Het estafettestokje van de door de vorige minister van VROM, Pieter Winsemius, ingezette wijkaanpak werd voortvarend over gepakt door de nieuwe minister, Ella Vogelaar. De financiering van de aanpak werd echter niet geregeld. Om met name dit gat te dichten en de begrotingsdoelstelling te halen, wil het kabinet € 3 miljard uit de kassen van corporaties halen. Niet alleen is dit principieel onjuist, het veroorzaakt ook vertraging in en frustrering van de wijkaanpak. Volgens het platform van grootstedelijke woningcorporaties De Vernieuwde Stad moet de discussie gaan over hoe de wijken en buurten gerevitaliseerd moeten worden. Niet over de financiële doelstellingen van de Rijksoverheid.

De corporatie-kassen

Het is principieel onjuist dat de woningcorporatiesector wordt aangewezen om het begrotingsprobleem te verhelpen. Corporaties zijn, net als andere maatschappelijke ondernemingen zoals zorginstellingen, onderwijsinstellingen, omroepen, energiebedrijven en pensioenfondsen, private ondernemingen die een publieke taak verrichten. De overheid gaat – en dit moet in het Burgerlijk Wetboek nog goed geregeld worden – over het speelveld van maatschappelijke ondernemingen en of die ondernemingen wellicht meer of minder moeten doen. Ze mag echter geen greep uit de kassen doen.

Daarbij is het extra vreemd dat alleen de corporatiesector nu wordt aangeslagen en andere vergelijkbare ondernemingen de dans ontspringen. Gelegenheidswetgeving als de heffingswet is juridisch dan ook niet houdbaar.

Als er een heffingswet wordt aangenomen, ontstaat er zeker een langdurig juridisch steekspel tussen het Rijk en de corporaties, zelfs tot aan het Europese hof toe. Dit is in het belang van niemand. Wellicht is nog belangrijker dat door de onzekerheden die dan ontstaan, investeringen in met name de wijken en buurten getemporeerd worden. En om die investeringen ging het toch allemaal?

Wat is de essentie van het begrotingsprobleem? Het kabinet wil in 2011, aan het einde van de rit, een begrotingsoverschot van 1% hebben. Nu is er een tekort van 1%. Mede omdat er geen geld gereserveerd is voor de wijkaanpak, heeft het kabinet een probleem de doelstelling te realiseren. De oplossing ligt in het ophalen van het geld bij de sector van de woningcorporaties.

In vier jaar tijd wordt € 3 miljard opgehaald, in porties van € 750 miljoen. Het geld wordt vervolgens in 10 jaar tijd aan gemeentes betaald, in porties van € 300 miljoen. Zo staat er aan het eind van de kabinetsperiode nog een bedrag van € 1,8 miljard – er is inmiddels al 4x uitgekeerd – en dat is voldoende voor de begrotingsdoelstelling. Het volgende kabinet wordt opgezadeld met de rest van de terugbetaling, waar tegenover dan geen inkomsten meer staan.

Investeren op de tocht

Het geld dat het kabinet bij de corporaties wil weghalen, is contant geld. Dat betekent dat corporaties minder kunnen uitgeven, net zoals bij particulieren thuis als er geld uit de huishoudportemonnee vloeit. De heffing kan er ook voor zorg dragen dat corporaties minder gemakkelijk geld kunnen lenen, omdat hun solvabiliteit is gedaald. Met name de investerende corporaties, zoals die binnen het platform De Vernieuwde Stad, hebben soms toch al een broze financiële positie.

Weliswaar komt er geld terug naar de gemeentes om in de wijken te investeren, maar dat is minder dan de corporaties zelf van plan waren – het geld wordt immers langzamer terugbetaald dan binnengehaald – en het duurt veel langer. Bovendien zal niet altijd duidelijk wanneer en waaraan gemeentes het geld gaan besteden.

In de zomer heeft De Vernieuwde Stad bij haar leden geïnventariseerd wat er zou gebeuren als de heffing doorgaat. Er is van uitgegaan dat de heffing pondsgewijs over de corporaties verdeeld wordt, Niemand is er immers tot nu toe in geslaagd om een werkende heffing naar vermogen vorm te geven, waarbij de financieel sterkste schouders de zwaarste lasten dragen.

Nagenoeg alle grootstedelijke corporaties geven aan dat hun investeringen onder druk komen te staan. Het zal leiden tot vertraging en tot het herdefiniëren van afspraken tussen gemeentes en corporaties. Wellicht worden ook investeringen in maatschappelijk vastgoed en uitgaven voor leefbaarheid geschrapt. De corporaties vinden wel eenstemmig dat de wijkaanpak door moet gaan. Volgens inventarisaties onder de leden van De Vernieuwde Stad eerder dit jaar zouden de investeringen nu al aan het stijgen zijn: van 2004 tot 2007 van € 1,5 naar € 2,2 miljard. In de periode tot 2010 zou dat, in het gunstigste geval, kunnen oplopen tot € 4,5 miljard per jaar. Dat investeringspotentieel staat nu deels onder druk.

Een uitweg kan zijn om door verkoop meer middelen te genereren. Immers, het huurbeleid is door dit kabinet al eerder op slot gezet en biedt dus weinig soelaas. Grootschaligere verkoop kan echter niet zonder slag of stoot. Splitsingsprocedures – duur en langdurig – en overleg met de lokale overheid en met bewonersorganisaties zorgen ervoor dat pas op langere termijn deze inkomsten ingeboekt kunnen worden. Daarnaast is er in sommige gebieden nog maar een beperkte vraag of is uitgebreidere verkoop qua woningmarkt niet verantwoord.

Conclusies

Eigenlijk bevreemdt de huidige situatie de woningcorporaties van De Vernieuwde Stad:

- de wijkenaanpak staat – terecht! – bij het kabinet hoog op de politieke agenda;
- er is door het kabinet geen geld gereserveerd voor de wijkaanpak en mede daardoor is er een begrotingsprobleem;
- het benodigde geld wordt uit de kassen van de corporaties gehaald, die daardoor minder kunnen doen in de wijkaanpak;
- het geld wordt versneld opgehaald en vertraagd uitbetaald; de rekening gaat deels naar het volgende kabinet;
- juridisch is een dergelijke heffing niet houdbaar, zeker zolang de Maatschappelijke Organisatie niet in het BW gedefinieerd staat;
- de heffing schaadt de financiële positie van corporaties; veel grootstedelijke corporaties hebben al een broze positie;
- investeringen komen onder druk te staan, worden getemporiseerd of geschrapt; dit is zeer tegen de wens van de corporaties;
- grootschaligere verkoop levert middelen op, maar kan niet zonder slag of stoot worden doorgevoerd.

Toch willen de corporaties graag meedenken met de Rijksoverheid om de, ook door Winsemius en Vogelaar gewenste, dynamiek van de stedelijke vernieuwing, het werken aan prachtwijken, mogelijk te maken.

Het probleem zit 'm in het feit dat er cash geld wordt opgehaald bij corporaties. Investeren zouden corporaties wel kunnen. Immers, de 'overwaarde' op hun bezit, waardoor corporaties volgens sommigen zo rijk zijn, stelt corporaties in staat om geld te lenen voor investeringen. Dan moet er wel vastgoed als onderpand zijn.

Zo zouden corporaties bijvoorbeeld gebouwen en grond van de Rijksgebouwendienst, de Domeinen en andere overheidsinstanties kunnen overnemen. Die lening valt te regelen, vastgoed vormt het onderpand en de Rijksoverheid ontvangt geld voor haar begrotingsdoelstelling. Wellicht dat er meer van dit soort constructies te vinden zijn. Ze zijn ieder geval creatiever dan een blote heffing.

- als de Rijksoverheid geld ophaalt via een heffing, frustreert dat het investeringsklimaat
- als de Rijksoverheid geld ophaalt via investeringen in Rijksvastgoed, kunnen corporaties dat financieren.