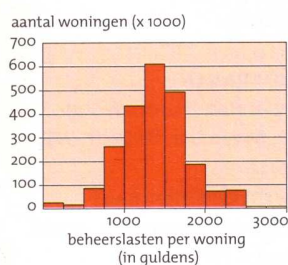


Oliecrisis in de volkshuisvesting



ALDERT DREIMÜLLER



ILLUSTRATIE: OLT Hof SENS

DE VOLKSHUISVESTINGSCOLUMN WORDT AFWISSELEND GESCHREVEN DOOR JOHAN CONIJN EN ALDERT DREIMÜLLER. INFORMATIE EN VRAGEN: ONDERZOEKINSTITUUT OTB, TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT, DR. JOHAN CONIJN (015) 2781038. HELPDESK KPMG BRANCHEGROEP WONINGCORPORATIES TE AMSTELVEEN, KEES TEGEL RA EN DRS. IR. ALDERT DREIMÜLLER (020) 6567233.

MET HET AANKONDIGEN van een revolving fund heeft Paars II de kat de bel aangebonden. Aedes werkt aan een reactie. De vraag is echter hoe de individuele corporatie gaat reageren. Zij bepaalt immers wat er werkelijk gaat gebeuren. De corporaties zijn te vergelijken met een olietanker. Ten tijde van de oliecrisis was Den Uyl's wijsheid dat een tanker niet zomaar 90° van koers verandert. Individuele corporaties volgen een op belangen gebaseerde en dus logisch te verklaren koers. Verandering daarvan kan alleen als die belangen worden begrepen. Het realiseren van de maatschappelijke doelstelling is een belang dat bij de corporatie tot diep in de botten is doorgedrongen. Daar is absoluut niets mis mee. Maar het eigen belang speelt - net zo hard als elders in het bedrijfsleven - een niet te onderschatten rol. Het bedrijfs- en het individuele belang zijn de twee voornaamste drijfveren waarmee de kapitein van een corporatie rekening heeft te houden.

BELANGRIJKE VRAAG is of in de discussie over de verzelfstandiging, de hybride organisatie en de marktwerking, corporaties de laatste stap naar echt zelfstandige be-

drijven gaan maken. De tucht van de markt ontbreekt om effectief en efficiënt te werken, de motivatie moet van binnen uit komen. Uit ervaring weet ik dat bij corporaties hard wordt gewerkt, maar niets menselijks is hen vreemd. Bovendien kunnen corporaties niet bewijzen dat ze hard werken. De enige gegevens zijn de benchmarks die worden verzameld door Aedes en de VBSH-cijfers. Ze wijzen bovendien in een andere richting. De bedrijfstakinformatie van Aedes geeft voor 1997 een gemiddelde beheerkosten per woning per jaar van iets meer dan 1000 gulden. De VBSH-gegevens over dat jaar laten een ander beeld zien. Daar ligt het gemiddelde bijna op 1400 gulden en is er sprake van een spreiding die ligt tussen de 1000 en 1800 per woning.

CORPORATIES NEMEN de ontwikkeling in andere sectoren graag als voorbeeld. Daar lag de laatste jaren de nadruk op de verbetering van efficiëntie. Inmiddels is duidelijk dat de excellente ondernemingen uit de jaren tachtig die enkel aan efficiëntie aandacht besteden het niet redden. De managementgoeroes komen terug op hun aanbevelen

koers van downsizing en outsourcen. Dat wil niet zeggen dat meer aandacht voor efficiency niet van groot belang is voor de geloofwaardigheid van de sector. Als de gemiddelde beheerkosten ergens liggen tussen de 1000 en 1400 gulden, dan is dat wel vier keer zoveel als de gemiddelde makelaar die voor een belegger beheert. En zeker, de corporatie doet meer, maar de onderbouwing van die kosten is niet voorhanden. Normen ontbreken en dat maakt de verantwoording lastig.

TENSLOTTE DE POLITIEK. Al jaren is sprake van afnemende aandacht, waardoor naar de volkshuisvesting minder gelden stromen. Door Heerma's bruterij zien corporaties zelfs af van reeds toegezegde subsidies (een bedrag van 37 miljard gulden!) en nu is er ook sprake van afkomen en revolving funds. Vreemd genoeg richt zich daarbij de aandacht alleen op de rijkere corporaties, die moeten dat fonds gaan voeden. Niemand spreekt over de corporaties die het laten liggen, alsof corporaties enkel en alleen door onheil van buitenaf in problemen komen. Als de overheid ferm wil optreden zou ze daar meer aandacht aan mogen besteden. Dat is moeilijker, maar het zal de goed functionerende corporaties niet het gevoel geven dat zij gestraft gaan worden terwijl ze wel de maatschappelijk gewenste prestatie leveren.

Corporaties hebben hun hart op de goede plek. De cultuur is die van maatschappelijk verantwoorde acties. Dat geeft vertrouwen, maar de kapiteins dienen op de juiste wijze te worden gestimuleerd. Dreigen met het kapen van het schip en drastisch omgooien van het roer is niet de juiste wijze. «