



Platform31:

Collegiale ondersteuning moet van onderop komen

De volkshuisvestelijke opgaven zijn groot, maar niet evenredig verdeeld over het land. Datzelfde geldt voor de beschikbaarheid van volkshuisvestelijke middelen. Kan verevening – of collegiale ondersteuning – hiervoor een oplossing zijn? Projectleiders **Anouk Corel** en **Fons Lustenhauer** van **Platform31** ontwikkelen tools voor corporaties om elkaar de helpende hand te kunnen bieden en onderzoeken de beweegredenen van corporatiebestuurders.

“De afgelopen jaren heeft er al veel collegiale ondersteuning plaatsgevonden,” zegt Fons. “Op veel plaatsen zijn corporaties gefuseerd, waarbij in een aantal gevallen een financieel sterke corporatie samenging met een financieel zwakkere corporatie. De sector lost op deze wijze op eigen kracht al veel potentiële investeringsproblemen op.”

Beladen

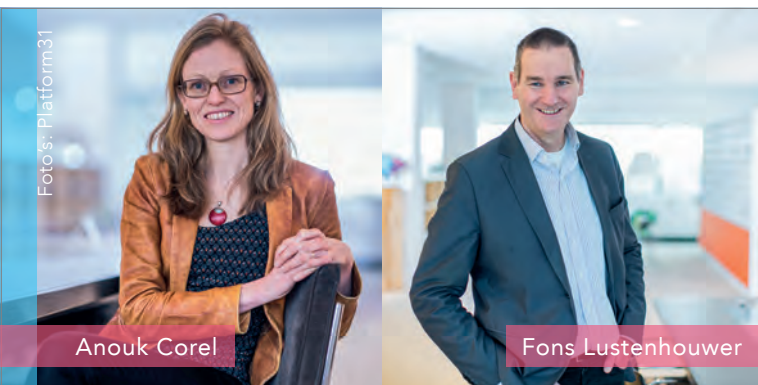
Toch is verevening – binnen Platform31 wordt daarom liever gesproken van ‘collegiale ondersteuning’ of ‘collegiale hulp’ – een beladen onderwerp in de corporatiesector. Op de vraag hoe dat komt, zegt Anouk: “Dat zit vooral in de verscheidenheid aan opvattingen over collegiale ondersteuning. En dit hangt

>>

weer samen met de wijze waarop je denkt over het vermogen van de corporatie. Zie je de corporatie als eigenaar van het vermogen of als rentmeester van maatschappelijk kapitaal?"

Eigenaar of rentmeester

Ze vervolgt: "Indien je de corporatie ziet als rentmeester van maatschappelijk vermogen, dan kijk je hoe je dit maatschappelijk kapitaal het beste kan laten renderen ten behoeve van de volkshuisvesting. Dit kan in de eigen gemeente zijn, maar ook elders als het daar een hoger maatschappelijk rendement oplevert. Indien je de corporatie ziet als eigenaar van vermogen, dan is het heel legitiem om het volkshuisvestelijk budget vooral te investeren in het eigen woningmarktgebied."



Eigenbelang eerst

Op de vraag of de Aedes benchmark het 'eigenbelang eerst-gevoel' versterkt en daarmee collegiale ondersteuning in de weg zit, zegt Fons: "Op zichzelf niet, maar het effect van benchmarken is wel dat de corporaties meer financieel en resultaatgedreven zijn dan voorheen. Het benchmarkmechanisme maakt ook scherper zichtbaar dat investeringen elders ten koste gaan van de eigen financiële ratio's. Er bestaan echter ook vormen van collegiale ondersteuning die niet ten koste gaan van de eigen financiële ratio's. Door bijvoorbeeld een complex of grondpositie van een collega-corporatie over te nemen die niet in staat is om hierin te investeren."

Tools aanreiken

Ondanks de beladenheid van het onderwerp heeft de sector al mooie voorbeelden laten zien (zie kader) van collegiale ondersteuning. Op de vraag wat Platform31 wil bereiken met het project, zegt Anouk: "Wij hebben het doel om corporaties die aan de slag willen met collegiale ondersteuning tools aan te reiken. Daarvoor brengen we vormen van collegiale ondersteuning, juridische (on)mogelijkheden, het bestuurlijk

proces, het uitvoeringsproces en ook de drijfveren in beeld. Om de drijfveren voor collegiale ondersteuning te achterhalen, houden we interviews met corporatiebestuurders. Met name de drijfveren van bestuurders zijn naar ons idee bepalend."

Verskil maken

"Corporatiebestuurders moeten de wil hebben om het verschil te maken in volkshuisvestelijk Nederland," licht Fons de benodigde drijfveren nader toe. "Daarnaast is het belangrijk dat partijen open naar elkaar zijn en dat er sprake is van behoorlijk bestuur. Een bestuurder die ondersteuning biedt, wil natuurlijk niet het idee hebben dat hij of zij een financieel gat moet dichten dat een ander net getrokken heeft. Verder is het van belang dat de bestuurder zijn of haar drijfveren, motieven en argumenten heel goed over weet te brengen op de Raad van Toezicht, de huurdersorganisatie, gemeenten en de werkorganisatie. Deze laatste moet uiteindelijk de collegiale ondersteuning in de praktijk brengen."

Van onderop

Volgens Platform31 moet collegiale ondersteuning van onderop komen. "We ontwikkelen met nadruk geen instrument dat van bovenaf gehanteerd kan worden en waarmee collegiale ondersteuning kan worden afgedwongen. We willen de corporaties voldoende tools geven waarmee ze het zelf kunnen oppakken, zodat ze daarmee het verschil kunnen maken voor de huurder. Daarnaast hopen we bij te dragen aan een positieve beeldvorming, waardoor meer bestuurders gaan nadenken over collegiale ondersteuning en hier daadwerkelijk mee aan de slag gaan. Collegiale ondersteuning kan ervoor zorgen dat volkshuisvestelijke doelstellingen eerder worden bereikt. Het lokale of regionale schaalniveau, waar corporaties en andere belanghebbenden elkaar over het algemeen redelijk goed kennen, kan daarbij een succesfactor zijn."

Gezamenlijk meer mogelijk

Fons noemt tot slot nog een mooi voorbeeld: "In Eindhoven hebben de gemeente en de vier Eindhovense corporaties gezamenlijk de uitbreiding en verduurzaming van de corporatievoorraad in beeld gebracht, als het ware een opgave van één corporatie. Hamvraag: in hoeverre maakt het verschil wanneer de opgave wordt uitgevoerd door de fictieve 'corporatie Eindhoven' dan wel de vier afzonderlijke corporaties? Hieruit bleek dat er gezamenlijk meer mogelijk is dan wanneer elke corporatie voor zichzelf aan de slag gaat. Dergelijke voorbeelden werken vooral goed op lokaal niveau. De instrumenten die wij in beeld brengen sluiten daarbij aan." ■

Een mooi voorbeeld van collegiale ondersteuning is het initiatief 'Gaten dichten in Haaglanden'. Als gevolg van de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB werd zichtbaar dat Vestia in Haaglanden gedwongen is om veel van haar woningbezit uit het sociale segment te halen. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de verdeling daarvan binnen Haaglanden te borgen, hebben negen gemeenten en veertien corporaties daarover afspraken gemaakt. Andere voorbeelden zijn de overname van woningen van Volksbelang Helmond door Woonbedrijf Eindhoven en de overname van Humanitas door Woonbron.