Corporatie blijf bij je leest

Staf Depla, PvdA-Tweede-Kamerlid, stelt dat er duidelijkheid moet komen over de maatschappelijke doelen waarvoor corporaties staan. Dit sluit mooi aan bij de recent door WRR en SER bepleite grotere speelruimte voor corporaties. Als de SER pleit voor meer ondernemerschap, dan kan dat alleen als de doelen helder zijn, en dus dat duidelijk is waar corporaties op moeten worden afgerekend. Zo niet, dan geen invulling van de lovenswaardige adviezen van SER en WRR.
Mooi, eensgezindheid alom. Maar er ontbreekt iets: de rol van corporaties. Corporaties zijn ondanks hun privaatrechtelijke structuur een publiek instrument om, wat economen noemen, falen van de markt op te lossen. Maar waar faalt de markt? En in hoeverre zijn corporaties een nuttig instrument om dit falen op te lossen? En hoe voorkomen we dat de corporaties zelf falen, en dus een medicijn zijn dat erger is dan de kwaal?
Weinigen zullen geen rol zien voor corporaties. Hun coördinerende rol bij stedelijke vernieuwing is er zeker een. De sociale huisvesting zelf is een complexer verhaal. Was een aangekleed huursubsidie-instrument, zonder corporaties, niet effectiever geweest? Had de markt op deze manier niet kunnen voorzien in het basisrecht op fatsoenlijke huisvesting voor iedereen? Ik aarzel. De geweldige schommelingen in de commerciële onroerendgoedmarkt geven aan dat onroerend goed een speciaal goed is. Dergelijke schommelingen in de sociale volkshuisvesting lijken me onacceptabel. Maar de markt zou waarschijnlijk wel sneller hebben ingespeeld op die deelmarkten waar schaarste bestaat; corporaties voelen zo'n marktprikkel minder. Dit betekent dat corporaties ook hun eigen problemen creëren, een soort overheidsfalen dus.
Daarentegen is er een belangrijke coördinerende rol te vervullen op het grensgebied van sociale huisvesting en zorg. Weer is het sleutelwoord coördinatie. Waar coördinatie nodig is, faalt de markt vaak, en dus is daar ruimte voor corporaties. Meer doen is gevaarlijk, en zal zich vroeg of laat wreken. Corporaties die dure koopwoningen bouwen om geld te verdienen dat gebruikt kan worden voor de publieke taak, hebben ongetwijfeld een edel doel voor ogen, maar veroorzaken ondertussen wel marktbederf en mogelijk marktfalen waar het nog niet was. Helderheid is nodig: coördinatie is het codewoord.

Arnoud Boot is hoogleraar ondernemingsfinanciering en financiële markten aan de Universiteit van Amsterdam en plaatsvervangend kroonlid van de SER. Ook is hij adviseur en commissaris in de corporatiewereld, onder meer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.