

Het verdelen van geld voert de boventoon

Hoewel wij fors investeren in Overdie, zijn wij ons bewust van de dubbele rol die wij spelen. Natuurlijk hebben wij baat bij plannen die inzet van ons vragen. Daarom heeft Woonwaard voor Overdie het initiatief genomen een wijkontwikkelingsmaatschappij op te richten, waarin maatschappelijke partners en bewoners samen verantwoordelijkheid dragen. De SEV ondersteunt ons hierbij. Met de wijkmaatschappij heeft de planontwikkeling een opdrachtgever, die breder is vertegenwoordigd dan de beide corporaties en de gemeente. Toetsing van de plannen ligt bij voorkeur bij die partijen die langdurig aan Overdie zijn verbonden en vanuit eigen kracht substantieel bijdragen aan de ontwikkeling van de wijk. Een opdrachtgever met voldoende expertise om plannen te kunnen beoordelen op doelgerichtheid en onderlinge consistentie. Met de gemeente maakten wij afspraken over uitvoering en financiering van het wijkactieplan, waardoor verantwoording over inzet en resultaten van de wijkontwikkelingsmaatschappij onverminderd plaatsvindt.

PERSPECTIEF

Met het aanbod aan het Centraal Fonds bieden Woonwaard en Van Alckmaer de best mogelijke oplossing voor de financiering van de aanpak van Overdie. Wij stellen een financieersconstructie voor het wijkactieplan voor, die prikkels bevat om resultaten te boeken. Onze constructie voorkomt onnodig rondpompen van geld en dat scheelt aanzienlijk administratieve rompslomp. Maar veel belangrijker nog: het voorkomt sturing op nieuw geld en doet recht aan ondernemerschap in de sector.

Ik doe een oproep om de regeling van bijzondere projectsteun en de Vogelaarheffing te gebruiken waar nodig en gewenst, maar daar flexibel mee om te gaan als partijen met een voorstel komen dat beter aansluit bij de lokale situatie. Maatschappelijke vragen die zich in de regio voordoen, willen én kunnen corporaties in veel gevallen samen met lokale partners zelf oplossen. Als dat alleen niet lukt, kunnen we onze krachten bundelen met die van collegacorporaties. Op een manier waarbij de aandacht vooral uitgaat naar de betekenis van activiteiten voor bewoners. Zij hebben immers behoefte aan perspectief. ◀

FOTO: HENK ROUJDOOR, AMSTERDAM



Kredietcrisis... en huizenmarkt

De roep om een activistisch overheidsbeleid kent bijna geen grenzen. De overheid is inmiddels grootaandeelhouder van de financiële sector. Alle deposito's zijn gegarandeerd. Onze pensioenen staan onder druk, en jawel sommige specialisten hebben al gevraagd aan de overheid om de pensioenen te garanderen. En waarom kunnen we de huizenmarkt niet ook garanderen? De Rabobank, bij monde van haar bestuursvoorzitter Bert Heemskerk, stelt voor huiseigenaren te laten verzekeren tegen waardedalingen. Dit is toch wat lastig midden in een crisis, en lijkt iets op het proberen een brandverzekering af te sluiten als je huis al in brand staat. Maar goed, misschien kan de overheid ook hier bijspringen. U hoeft geen macro-econoom te zijn om te zien dat de overheid alleen dingen kan verzekeren zolang er genoeg belastingbetalers zijn die instaan voor alle mogelijke verliezen. Maar wij zijn geen IJsland, dus de overheid kan heel wat verzekeren voordat alle garanties ons allen tezamen onderuit halen. Maar goed, hoe tegen ingrijpen in de huizenmarkt aan te kijken? Huizenprijzen zullen inderdaad de komende tijd zich wat neerwaarts bijstellen. Zolang dit geordend verloopt, lijkt dit geen probleem. Dat huizen betaalbaarder worden lijkt me überhaupt wenselijk. Anderen constateren grote belemmeringen bij het aanbod van woningen, en de moeilijke financiering van nieuwbouw door de kredietcrisis verergerd dit verder. Zij willen dus het aanbod vergroten door het bouwen te bevorderen. Grappig overigens, want dit extra aanbod heeft een prijsdrukkend effect waar anderen weer zo bang voor zijn. Het is wel paradoxaal overigens dat een markt die zo zwaar onder invloed staat van overheidsingrijpen, nu tijdens de crisis onderwerp is van nog weer nieuwe overheidsacties. Mijn enige advies is, rust in de tent en neem geen tijdelijke maatregelen die inconsistent zijn met een gewenst langetermijnbeleid.

De SER-commissie die zich met het woningdossier bezighoudt, heeft inmiddels besloten om voorlopig pas op de plaats te maken. Het advies komt er pas als we klaar zijn (dat duurt nog wel even) en als de markt weer een beetje tot rust is gekomen (en dat duurt ook nog wel even). Tot die tijd rust aus.

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.