

Duitsland als voorbeeld?

Dresden heeft, net als andere Duitse steden, haar hele voorraad sociale woningen verkocht aan Amerikaanse 'private equity investors'. Deze investeerders zijn bekend bij bijna elke Nederlandse onderneming: ze loeren op ondernemingen om over te nemen, en letten alleen op financieel rendement. Dit staat toch haaks op de veel bredere maatschappelijke doelstelling van corporaties? Is het echt zo slecht? De Nederlandse parlementaire raad van economen, de REA, zou het toejuichen. Zij zien corporaties als verstarrende instellingen met onvoldoende prikkels om te presteren. En een vrije private markt zou misschien wel beter zijn (met een aangekleed huursubsidie-instrument voor de echte kwetsbaren).

Een dergelijke grote(re) visie zit er in Duitsland niet achter. De hoop is dat de nieuwe private investeerders leegstand en verpaupering tegengaan en efficiënter zijn. Om de sociale consequenties in de hand te houden hebben de private investeerders een *Social Charter* moeten ondertekenen dat bestaande huurders grote rechten geeft, de huren beheerst en de investeerders dwingt de appartementen voor tien jaar vast te houden. Pas daarna mag er worden verkocht, maar de bestemming moet worden behouden.

Dit eisenpakket lijkt wel iets op onze verwachtingen van corporaties. Dus privatiseren kan, maar niet te snel. Het hierboven beschreven Social Charter is verre van optimaal. Toch is het logisch dat dergelijke regels worden gesteld. Hoe anders vallen de private investeerders te beheersen?

Maar ik zie de meerwaarde niet. Voor mij zijn er twee lessen. Bij liberalisering en privatisering is er geen echte tussenweg: je doet het of je doet het niet. Private partijen opscheppen met rigide regels is in niemand's belang. Verkoop dan niet, en doe pas iets als je werkelijk weet wat je wilt. Een tweede les is een positievere. Het Duitse experiment dwingt beleidsmakers te definiëren wat er verwacht mag worden van een corporatie. Stel we doen vijf corporaties in de aanbidding. Welke eisen zouden we willen stellen aan de investeerders? Niet die ruwe Duitse eisen, maar optimale eisen. Eindelijk zouden we dan de maatschappelijke doelstellingen en eisen per corporatie hebben gedefinieerd. Hierop moeten we ze vervolgens afrekenen.

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.