

PRESTIGIEUZE MEURSAULT

Nu met **50%** korting!

fd.
het financieel dagblad



Maandag 20 februari 2012

Dhr. W.N. Boonstra [Uitloggen](#) [Mijn FD](#) [Digikrant](#)

economie & politiek

Het FD Totaal

Dagelijks de krant, onbeperkt FD.nl, archief, FD Mobiel-app voor op uw smartphone.

Onze deskundigen

Meer dan 45 specialisten lees hun columns

[Bekijk overzicht](#)

[Home](#) | [Economie & Politiek](#) | [Beleggen](#) | [Ondernemen](#) | [Entrepreneur](#) | [Events](#) | [Index](#)

[Zoeken](#)

Snel naar > [Beurskoersen](#) [Columns](#) [Blogs](#) [Topics](#) [Young Entrepreneur](#) [Wereldveroveraars](#) [FD Gazellen](#) [Pensioen](#) [Energie](#) [Zorg](#) [Klantenservice](#)

'Affaire-Vestia onderstreept nog eens de noodzaak voor marktconforme huren'

Severt, S.; Verbraeken, H.
maandag 20 februari 2012, 00:00

Meer over dit onderwerp

Hans Verbraeken en Stef Severt
Delft

Woningcorporaties als Vestia permitteerden zich veel financiële vrijheden. Maar het huurprijzenbeleid van het Rijk heeft dat in de hand gewerkt.

Door de huurprijzen bewust laag te houden, heeft de rijksoverheid ertoe bijgedragen dat woningcorporaties op zoek zijn gegaan naar alternatieve financiering voor hun bouwplannen. Dat heeft excessen, zoals bij de Rotterdamse woningcorporatie Vestia, in de hand gewerkt, zo meent Hugo Priemus.

De emeritus-hoogleraar volkshuisvesting aan de TU Delft reageert hiermee op de problemen die bij Vestia zijn ontstaan door grootschalig gebruik van derivaten. De corporatie wilde zich daarmee indekken tegen rentestijging. Maar Vestia negeerde daarbij de kans op een rentedaling. En de rente ging omlaag.

Priemus volgt de ontwikkelingen op de woningmarkt nog altijd op de voet. Eén ding staat voor hem vast: de zaak-Vestia staat niet op zich, maar wijst op structurele fouten in het systeem.

Voor een verklaring voor de problemen moeten we terug naar 1995, zegt Priemus. Toen werden, geheel naar de mode van die tijd, de corporaties zelfstandig, door toenmalig CDA-staatssecretaris Enneüs Heerma. Daarnaast streefde Heerma naar decentralisatie van het volkshuisvestingsbeleid. Priemus vindt dat nog altijd een goede beleidslijn. 'Ik noemde het destijds de perestrojka in de volkshuisvesting.'

De voordelen van meer marktwerking waren niet direct zichtbaar. 'Corporaties kregen voor het eerst te maken met financieel risicobeheer. Dat leidde snel tot ontsporingen, zoals bij de Enschedese corporatie Eigen Haard.' Die was al in 1994 in de problemen gekomen door ongedekte put-opties. 'Na een jaar of vijf leken die problemen voorbij.'

Nu lijken we in een volgende probleemfase beland, aldus Priemus, getuige de incidenten bij woningcorporaties in de afgelopen jaren. De oud-hoogleraar maakt daarbij onderscheid tussen crimineel gedrag en fraude enerzijds, en misstappen door een combinatie van te grote ambitie, zelfoverschatting en onvoldoende 'checks and balances'. Vestia schaarft hij onder de tweede categorie.

De rijksoverheid gaat zeker niet vrijuit, stelt Priemus. 'Het rijksbeleid blonk de afgelopen jaren niet uit in consistentie, en getuigde van minachting voor de corporaties. Neem toenmalig staatssecretaris Johan Remkes, die de corporaties in tien jaar een half miljoen woningen wilde laten verkopen. Hij zag de corporaties nauwelijks zitten. Of de omstreden Vogelzucht in 2007. Of de nu voorgenomen extra huurverhoging voor hogere inkomens, waardoor de corporaties ook inkomenspolitiek moeten bedrijven. Wat dat betreft leef ik wel een beetje mee met de corporatiedirecteuren.'

Meer artikelen Economie & Politiek

'Affaire-Vestia onderstreept nog eens de noodzaak voor marktconforme huren'

Hamer neemt afstand van toenadering SP

Iran stopt export olie naar VK en Frankrijk

Massaprotest in Spanje tegen liberalisering

Monti belegt top met investeerders Italië

Politierekruten gedood bij aanslag in Bagdad

'Spoedpost ziekenhuis kan best verder weg'

Syrië vergrendelt deel van hoofdstad

CDA naar NMa vanwege erfpachtbeleid Amsterdam

 **Jezelf inhalen. Het is mogelijk.**
Klik hier voor meer informatie over de nieuwe BMW 3 Serie. Nu in de showroom.

 **Adembenemende zomer in Noorwegen**
De ongerepte natuur nodigt u uit om actief te zijn!

 **Aanbieding: Speciaal voor starters. Het FD**
Totaal van EUR 267,- voor maar EUR 160,20,-. En maak kans op een BNR radiocampagne!

 **Win een zakenreis naar China met een**
met een Wereldveroveraar!
Registreer je nu gratis op [wereldveroveraars.nl](#)

 **Klassiek topwijn!**
Nu met 50 % korting!
Bestel snel via [www.FDwijnwinkel.nl](#)

 **Op Fondsnieuws.nl vind je het laatste nieuws,**
maar ook uitgebreide analyses van markten en producten.

Top 5

[Meest gelezen](#) | [Meest recent](#)

[Werkgever zelden bereid tot bijsprongen](#)

[Koers TNT Express en PostNL de lucht in](#)

[New Yorkers dringen voor optreden economen](#)

['Rijksbeleid draagt bij aan affaires als Vestia'](#)

[Huizenmarkt reageert anders dan in eerdere crisis](#)



70'S BAG
Plastievrije winkeltas krijgt verjongingskuur

Maar het meest wringt toch het huurprijzenbeleid. ‘De huren volgen net als onder het vorige ook onder dit kabinet de inflatie. Ik snap nog altijd niet dat VVD en CDA bij dit SP-standpunt zijn uitgekomen. Dat is gewoon kiezersbedrog’, aldus Priemus, onder verwijzing naar hun verkiezingsprogramma’s. Zonder marktconforme huren hebben de corporaties voor de sociale huurwoningen geen ‘business-case’, stelt hij. Nieuwe bouwprojecten kunnen niet gefinancierd worden uit de huurinkomsten en kennen een grote onrendabele top.

Corporaties moesten dus op zoek naar andere financieringsbronnen. ‘Ze zouden de huurprijs bij wisseling van de huurder kunnen optrekken naar het maximum. Maar dat wilden ze tot voor kort niet. Of ze zouden huizen kunnen verkopen. Maar dat laat de markt niet toe. Uiteindelijk hebben ze allemaal U-bochtconstructies verzonnen om toch aan het bouwen te kunnen slaan. Dat is denk ik het drama van Erik Staal. Hij wilde ver gaan voor zijn doelgroep, en zocht daarbij bewust de randen op.’

Priemus wil Staal niet vrijpleiten. ‘De financiële producten werden steeds subtieler en complexer. En ik heb stellig de indruk dat Staal heel goed wist wat hij deed. Ik vermoed dat hij de risico’s die aan het gebruik van derivaten zijn verbonden, bewust nam. Hij was de kampioen van de lage rente, en daar liet hij zich ook op voorstaan. Hij rechtvaardigde er zelfs zijn hoge salaris mee.’

De fout ligt echter niet alleen bij de overheid, die de corporaties in een bepaalde richting duwde, of bij corporaties die zich te veel financiële vrijheden veroorloofden. Ook het toezicht is volgens Priemus tekortgeschoten, zowel intern als extern. Al zijn er ook verbeteringen. ‘Zo is het aandeel van de “gestaalde kaders” binnen de raden van toezicht gedaald.’

Raden van toezicht moeten veel meer oog krijgen voor risicomanagement, vindt hij. En de huidige visitatiecommissies zijn over het algemeen nog te mild, erkent Priemus, die lid is van de raad van toezicht van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland. ‘Je zou willen dat er af en toe een verwoestende visitatie plaatsvond. Dat zou het gezag en de geloofwaardigheid van de visitatiecommissies ten goede komen.’ En alle corporaties zouden moeten worden verplicht om periodiek een visitatie te ondergaan. ‘We hebben als stichting Vestia destijds wel aangeschreven. Maar Staal had er geen behoefte aan.’

Naar de rol van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kan Priemus slechts gissen. ‘Van die club hoor je weinig. Maar ik ben benieuwd wat ze wel en niet geweten hebben inzake Vestia.’ Het meest te spreken is hij nog over het externe toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). ‘Dat heeft veel zaken aangekaart, zoals de commerciële dochterondernemingen van corporaties. Het CFV was de afgelopen jaren een bakken in zee van corporatieland.’ Toch viste ook het CFV in de Vestia-zaak achter het net.

Het kabinet heeft aangekondigd het extern toezicht te zullen splitsen. Financieel toezicht en mededinging moeten daarbij vallen onder de opvolger van het CFV, het ministerie richt zich op de prestaties en integriteit. Priemus vindt dat zeer ongelukkig. ‘Niet alleen hebben die vier zaken nauw met elkaar te maken. De controle van het Rijk op de prestaties is nu ook buitengewoon pover, ze hebben de mensen er gewoon niet voor.’ Alle aspecten van het externe toezicht horen wat hem betreft in één hand.

Dat het toezicht verder wordt aangescherpt, ligt volgens Priemus voor de hand. ‘Al heeft het iets van een bewapeningswedloop. Corporatiedirecteuren bedenken telkens iets nieuws.’ CFV en AFM (Autoriteit Financiële Markten) zullen verder apert riskante derivaten voor corporaties moeten verbieden. Hij denkt ook aan andere maatregelen. ‘Wat vaker onaangekondigd binnenvallen. Sancties opleggen aan gemeenten die geen woonvisie hebben opgesteld. Een woonvisie is nu niet verplicht. Meer mensen van buiten de sector binnenhalen, die fris tegen de zaken aankijken, vaker vragen om een “second opinion”. En dan nog kunnen zaken fout gaan.’

De conclusie is voor Priemus in elk geval niet dat de verzelfstandiging van de corporatiesector is mislukt, en moet worden teruggedraaid. ‘We moeten niet het kind met het badwater weggooien.’ Eerste prioriteit is wat hem betreft dat er een marktconform huurstelsel komt. De corporaties zullen zich daarbij meer richten op huisvesting voor de lagere en middeninkomens, op de probleemwijken en de krimpgebieden. Gezien hun missie zullen ze minder risicoselectie toepassen dan commerciële marktpartijen.

Door de huurprijzen geleidelijk te liberaliseren en tegelijk de inkomensgebonden woontoeslag te versterken, nemen ook de inkomsten van de corporaties toe. ‘Maar we moeten de kat niet op het spek binden. Financiers verdienen een marktconform rendement. Overschotten moeten voor het overige uitsluitend



Commentaar

De een zijn dood

“Aegon had als concern een interne ‘hedge’ voor het langlevensrisico.”



Pensioen en bedrijf

“De werknemer betaalt de prijs van een onzekerder pensioen.”



Waarom Cohen blijft

“De PvdA is weer eens verdwaald in een interne discussie.”



ECONOMEN
Zorgen over verschraving
Amerika

Laatste nieuws

[Koers TNT Express en PostNL de lucht in](#)

[Huizenmarkt reageert anders dan in eerdere crisis](#)

[Youngman wil investeren in Saab](#)

[Werkgever zelden bereid tot bijsprongen](#)

[Frankrijk: Grieks akkoord klaar voor ondertekening](#)

[Samsung stoot televisietak af](#)

[Gauck wordt nieuwe president Duitsland](#)

[Grontmij meldt nieuwe tegenvallers](#)

worden aangewend voor volkshuisvesting. Dat is de kern van de Woningwet van 1901. Daar geloof ik heel erg in.’

‘Je zou willen dat er bij een corporatieaf en toe een verwoestende visitatie plaatsvond’

Sector moet kleiner

In het toekomstbeeld van Priemus worden corporaties gescheiden in een verhuurder voor lagere inkomens en een commerciële entiteit voor inkomens boven de Brusselse staatssteungrens van € 34.000. De huren moeten marktconform, en corporaties moeten afdragen aan een huisvestingsfonds om een woontoeslag te bekostigen.

‘Het rijksbeleid getuigde de afgelopen jaren van minachting voor de corporaties’, aldus Hugo Priemus.

Foto: Wiebe Kiestra

Trefwoorden: [Interview](#), [Marktwerking](#), [debacle](#), [derivaten](#), [financieringsmethoden](#), [huren pachten](#), [woonlasten](#), [kopen van woningen](#), [wet economische mededinging/liberalisering](#), [woningmarkt](#)

[Printen](#)

[Een vriend mailen](#)

[De redactie mailen](#)

[Tweet](#) < 1

[Aanraden](#)