

## Gesproken column NVBW

Loesje, het beroemde Arnhemse meisje, dat al decennia stadsmuren bepostert, zei ooit: Aan het eind van mijn inkomen houd ik altijd een stuk maand over.

Ik vond dat geestig. Want pijnlijk.

Voor veel corporaties geldt nog altijd iets soortgelijks: aan het eind van hun geld houden ze altijd een stuk opgave over.

Het omgekeerde is natuurlijk ook wel eens het geval.

Aan het eind van de maand houd je geld over.

In onze sector is het niet anders. Heel veel corporaties houden aan het eind van elk boekjaar toch weer geld over. Of ruimte in hun ratio's.

Daarom leek het ons zo'n goed idee. Eenvoudig ook. Corporaties die geld over hebben helpen een handje bij corporaties die opgaven over hebben.

Want zijn wij niet de sector met de interessantste stretch in onze maatschappelijke opgave? Lokale verankering enerzijds. Landelijke volkshuisvesting anderzijds.

Ooit namen we allemaal een stukje 'huisvesten van het volk' voor onze rekening. Praktisch. Een fabriekseigenaar zorgde zo voor zijn arbeiders. Of ideologisch: vooral gereformeerden, katholieken, of juist socialisten, hadden recht op een fatsoenlijk huis. Maar inmiddels willen we meer. En dat is maar goed ook. Want we moeten meer. Heel veel bouwen en heel veel verduurzamen.

We komen als sector te kort, blijkt uit het rapport Opgaven en Middelen. En niet zo'n beetje ook. Boos kijken we naar de politiek: hoe durven jullie ons de Verhuurderheffing te laten betalen?

En dus waren wij, aanvankelijk Henk Peter Kip en ik, later het Aanjaagteam (met Esther Borstlap en Tjapko van Dalen), enthousiast over ons idee. De nood is hoog. Dus aan de slag! Supereenvoudig ook nog eens. Rijke clubs helpen arme clubs. En het mooie is, dat doen we zo dat de rijke club een rendement op zijn hulp krijgt, terwijl de arme corporatie lokaal verantwoordelijk blijft. De stretch geslaagd: lokale verankering, landelijke volkshuisvesting. Financieel -ongeveer- neutraal. Iedereen blij.

We gingen op pad en spraken veel bestuurders. Goeie gesprekken. Goeie bedoelingen. Maar wat bleek: arme corporaties hadden helemaal geen hulp nodig. Hè? Maar jullie hebben toch minder middelen dan opgaven? Och, nou, mwoah.

En die nieuwbouwoopgave dan? Ach, die kan over 5 jaar ook nog opgepakt worden. En jullie woningzoekenden dan? Nou, die lopen echt niet weg...

Ook rijke clubs aarzelden. Want tja, in de toekomst doemt toch ergens de financiële grens op.

Maar die opgave dan in Rotterdam? En in Groningen? Oh, zeker belangrijk. Maar waarom van het geld van onze huurders?

En zo belandde het Aanjaagteam in de bijzondere situatie dat het idee warm werd ontvangen, maar van een koude kermis thuis kwam.

Is dat erg? Dat is best een goede vraag.

Want het rapport O&M maakte immers duidelijk dat matching helemaal geen oplossing is. Er is in alle regio's macro geld tekort. Dus wat voor zin heeft collegiale financiering? Het is schuiven met tekorten.

En is het geld niet van de huurders? Het is lastig om huurders uit te leggen dat hun geld geïnvesteerd wordt aan de andere kant van de rivier, of zelfs van het land. Dat sentiment, of die overtuiging, zo je wilt, is ook commissarissen en gemeentepolitiek niet vreemd: laat ze hun eigen problemen oplossen.

Maar juist als dat je tegenwerpingen zijn is mijn antwoord: dat maakt collegiale financiering alleen maar extra nodig. Want ondanks het macro tekort, waarvan de boegolf overigens al jaren zo'n acht jaar voor ons uit surft, kan bijna niemand volhouden dat we momenteel ook maar in de buurt komen van ons maximale investeringsvermogen.

En nu zijn de huurders in laten we zeggen Twente, of de Stedendriehoek, misschien boos op Vestia. Maar je zal maar huurder van Vestia zijn. Of in het aardbevingsgebied. Of woningzoekende in Amsterdam. Of Utrecht.

Kortom, ook al is er macro geld tekort. Er is echt meer geld op de ene plek en meer opgave op de andere. En hoe leggen we in vredesnaam uit dat bestuurders al jaren moord en brand schreeuwen over het gebrek aan Middelen, of een teveel aan Opgaven. Maar hulp weigeren als die ons wordt aangeboden?

En ook al is het lastig voor de lokale huurder of bestuurder. Het is toch echt geld dat volkshuisvestelijk zo goed mogelijk moet worden ingezet. Soms bij jou in de buurt. Soms ergens anders.

Welk signaal geven we af aan Den Haag over de Verhuurdersheffing als we niet eens onszelf kunnen stretchen? Waarom zouden ze ons in vredesnaam tegemoet komen, als we dat niet eens bij elkaar doen?

Welk signaal geven we onze huurders als we andere huurders in de kou laten staan? Wat gebeurt er als je zelf in de kou komt te staan. In Twente. Of de Stedendriehoek.

Laten we breder kijken.

Zodat we naast de poster van Loesje kunnen plakken:

Aan het eind van het jaar hebben de corporaties landelijk maximaal geïnvesteerd in de volkshuisvesting.

De saaiste postertekst die je je kunt indenken. Helemaal niet grappig ook. Maar, als het waar is, wel de mooiste.