

CASUSSEN

Hieronder zijn de casussen uitgewerkt.

Casus 1: Corporatie krap bij kas

- Omschrijving casus: Eén corporatie in een regio zit krap bij kas. De reguliere processen staan onder druk, maar het kan allemaal nog net. Maar bijdragen aan de opgave (extra nieuwbouw en verduurzaming) is geen optie. De andere corporaties uit de regio zouden de opgave van deze corporatie moeten overnemen en eigenlijk zou het zelfs wenselijk zijn als ze nog wat extra's doen, en bijvoorbeeld bezit van de noodlijdende corporatie overnemen dat nog verduurzaamd moet worden. Financieel gezien is die ruimte er. Maar: de andere corporaties zien het niet zitten omdat de noodlijdende corporatie bezit heeft in gemeente A, terwijl de andere corporaties uit de regio niet in die gemeente actief zijn. Bij de ene corporatie is het met name de bestuurder die dit niet wil, bij de ander de RvT. De noodlijdende corporatie is genoodzaakt projectsteun aan te vragen, waaraan alle corporaties in Nederland bijdragen.
- Achterliggend breder vraagstuk: In de governancecode is afgesproken dat solidariteit eerst lokaal en regionaal, en daarna pas landelijk wordt geregeld. In deze casus is er financieel gezien ruimte om de solidariteit lokaal op te lossen (de overige corporaties zouden bezit en/of opgave van de noodlijdende corporaties kunnen overnemen), maar willen dit niet om 'volkshuisvestelijke' redenen. In dit geval: ze zijn niet actief in de gemeente. Is het dan acceptabel dat er naar landelijke projectsteun wordt gekeken?
- Belangrijkste dilemma's: Hoe ver rijkt de afspraak om solidariteit eerst regionaal en dan pas landelijk op te lossen? Is dit een 'absolute' afspraak, of is het acceptabel om hier van af te wijken om goede inhoudelijke redenen? Hoe 'ver' gaat 'regionaal'? Verwachten we van corporaties ook om andere corporaties te helpen die in een gemeente liggen waar ze zelf niet werkzaam zijn, waarbij het wel in dezelfde regio ligt? Maakt het nog uit of de corporatie door slecht beleid in zwaar weer is gekomen, of simpelweg omdat het geld op is?

Casus 2: Regio krap bij kas

- Omschrijving casus: De corporaties in een regio geven aan te weinig financiële middelen te hebben om de opgave – nieuwbouw en verduurzaming – aan te kunnen. Ze doen een beroep op projectsteun. Immers: de opgave kan niet lokaal of regionaal worden opgevangen. De vraag komt op: in hoeverre kan de regio de opgave inderdaad niet aan? Uit analyses blijkt dat de regio over +/- 5 jaar tegen de ratio's aan loopt en geen extra nieuwbouw of verduurzaming meer kan realiseren. Maar dit is als ze de komende jaren de volledig beoogde nieuwbouw- en verduurzamingsopgave voltooien. Is dat reëel? Anderzijds: ze geven aan pas plannen voor de toekomst te kunnen maken als ze financiële zekerheid te hebben. Tot slot liggen de huren in de regio relatief laag: 65-70% van maximaal WWS. De corporaties vragen bijna allemaal geen IAH.
- Achterliggend breder vraagstuk: In de governancecode is afgesproken dat solidariteit eerst lokaal en regionaal, en daarna pas landelijk wordt geregeld. In deze casus is er financieel gezien geen ruimte om de solidariteit lokaal op te lossen, maar wel pas over 5 jaar. Wat is het moment dat een regio kan zeggen: nu kunnen we de opgave niet aan, nu is het moment om projectsteun aan te vragen?

- Belangrijkste dilemma's: Wanneer 'kan een regio de opgave niet aan'? Pas als het water ze bijna aan de lippen staat? Of als het 'tegen de grenzen aanlopen' over een paar jaar dreigt? En hoeveel 'stretch' mag je verwachten van de corporaties, bijv. in huurbeleid? Is het nuttig/nodig om bepaalde kaders in algemene zin vast te stellen, of wordt het per casus/regio opnieuw bekeken?

Casus 3: Borgingsplafond in zicht

- Omschrijving casus: Een grote corporatie heeft ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Maar ze lopen tegen het borgingsplafond van 3,5 miljard euro aan. In de regio waar deze corporatie werkzaam is, moet ook veel gebeuren. In theorie kunnen de corporaties uit de regio de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave overnemen, maar ze twijfelen hierover. Het betekent een aanzienlijk grotere opgave, ook op plekken (wijken/gemeenten) waar ze nu nog niet actief zijn. De grote corporatie vindt eigenlijk dat er een lobby gestart moet worden om het borgingsplafond te verhogen. Maar dat zou weer extra risico's voor de sector als geheel met zich meebrengen – wat als deze grote corporatie op een dag gered moet worden?
- Achterliggend breder vraagstuk: Moeten we als sector pleiten voor een hoger borgingsplafond (met risico's) of moet de sector e.e.a. via onderlinge solidariteit op de opgave oplossen?
- Belangrijkste dilemma's: Een hoger borgingsplafond leidt tot meer risico's voor de sector, is dat verdedigbaar? Hoe ver moet je gaan om de wens van één of enkele grote corporaties in te willigen om groter te worden, terwijl solidariteit op de opgave óók kan? Anderzijds vraagt dit van corporaties in de regio ook om meer te doen dan ze misschien hadden bedacht, is dat uit te leggen? En: wordt de afweging om wel of niet in te zetten op een hoger borgingsplafond anders als in de regio te weinig geld is en het alternatief van een hoger borgingsplafond landelijke projectsteun is?

Casus 4: Vertrekkende corporatie

- Omschrijving casus: Een corporatie trekt zich terug uit een regio. De corporatie gaat zich focussen op andere regio's. Het bezit dat deze corporatie heeft in die regio moet worden overgenomen door andere verhuurders, het liefst door corporaties. Deze corporaties twijfelen echter sterk of ze het bezit wel willen overnemen en voelen zich voor het blok gezet. Het alternatief is dat een commerciële partij het vastgoed overneemt, en het mogelijk verloren gaat als sociale huur.
- Achterliggend breder vraagstuk: In hoeverre heb je als corporatie de verantwoordelijkheid om het bezit van andere corporaties over te nemen, om zo de hoeveelheid sociale huur in een gemeente/regio in stand te houden?

Belangrijkste dilemma's: Je kunt natuurlijk als corporatie zelfstandig beslissen om je op een andere regio te focussen, maar welke verantwoordelijkheid neemt het met zich mee? Moet je van te voren borgen dat bezit wordt overgenomen door andere corporaties? En andersom: moet je als 'achterblijvende' corporaties alles op alles zetten om het sociale bezit in stand te houden, of kun je soms ook zeggen: dit is niet mijn verantwoordelijkheid? En wat gebeurt er als het bezit verloren gaat als sociale huur? Om voldoende sociale huur over te houden, wordt de nieuwbouwoopgave veel groter