

Social housing in Europe, niet-daeb only in the Netherlands?

Afgelopen maand woonde ik de financiële werkgroep Finance & Investment van de European Federation for Living (EFL, www.ef-l.eu) bij. Kennismaken met nieuwe collega's is altijd boeiend, maar er zit toch een extra dimensie aan als het om Duitse, Franse of Engelse collega's gaat. Veel van onze partners zoals financiers, adviseurs, IT-leveranciers, aannemers en ontwikkelaars werken internationaal. Ook investeren buitenlandse beleggers op de woningmarkt en zijn daarmee directe concurrenten van Nederlandse woningcorporaties. Tot slot wordt de Europese regelgeving steeds belangrijker. Daarom is het nuttig dat we zelf ook de Europese markten, de spelers en de ontwikkelingen begrijpen. Al is het maar om te kunnen vergelijken.

Er zijn natuurlijk vele overeenkomsten op de diverse Europese woningmarkten, zoals vergelijkbare demografische en economische ontwikkelingen, duurzaamheid, leefbaarheid en de vluchtelingenopvang. Deze ontwikkelingen moeten lokaal vertaald worden in de stedelijke vastgoedportefeuilles. Dit heeft zeker in Europese groeigebieden tot gevolg dat een forse investerings- en financieringsopgave ontstaat, ook aan de onderkant van de woningmarkt. Dat biedt volop mogelijkheden voor kruisbestuiving en cross border leren.

De verschillen worden in beginsel veroorzaakt door het politieke speelveld. Volkshuisvesting is in heel Europa een publiek-private aangelegenheid die leidt tot allerlei organisatievormen en varianten van staatssteun en marktregulering. Ik vraag mij dan ook nog steeds af wat de doorslag heeft gespeeld bij de huidige wetgeving inzake de scheiding van daeb en niet-daeb activiteiten. Was het echt een idee uit Europa of gaf de opvatting van het kabinet de doorslag?



De uitvoering in Europa van de sociale huisvesting is van land tot land anders ingericht op tal van aspecten zoals organisatievormen, governance structuren, financiering en garantiestellingen, fiscale regimes en subsidiemogelijkheden. Hierdoor ontstaan ook verschillende verdienmodellen en vormen van publiek-private samenwerking. Eén van de producten van de financiële werkgroep is een KPI model voor kengetallen waarmee de bedrijfsvoering van de EFL leden vergelijkbaar gemaakt kan worden. De kengetallen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de IFRS definities. Benchmarken betekent natuurlijk wel dat definities en kengetallen eenduidig moeten zijn. Aangezien in ieder land andere eisen worden gesteld loopt het aantal op naar circa twintig kengetallen op Europese schaal. Dat is nog zonder rekening te houden met de verschillende vormen van waardering van het vastgoed. Dit geeft aan hoe boeiend het is om kennis met elkaar te delen, maar tegelijkertijd ook hoe complex Europese samenwerking kan zijn en ook hoe lang het kan duren voordat er sprake is van uniformiteit. ■

Jurgen de Ruiter is directeur Financiën en Bedrijfsondersteuning bij Parteon