

“De corporatie houdt de volledige zeggenschap”



Veel corporaties denken erover: projectontwikkeling afsplitsen van de rest van de corporatie en onderbrengen in een aparte BV. Voordelen: zo'n apart bedrijf kan zich helemaal concentreren op de bouwactiviteiten, en – zo was oorspronkelijk de bedoeling – over de rest van je activiteiten hoef je geen vennootschapsbelasting te betalen. Omnia Wonen in Harderwijk zette die stap in 2007 en kreeg meteen al een teleurstelling te verwerken: het nieuwe kabinet besloot dat er voortaan vennootschapsbelasting over alle corporatieactiviteiten geheven wordt.

Omnia-directeur Gerard van de Ven is daar niet blij mee. “Aan de ene kant zijn we een maatschappelijke instelling, van de minister moeten we in wijken investeren en moeten we sociale huurwoningen bouwen die uiteindelijk voortdurend verliezen opleveren, en aan de andere kant moeten we plotseling vennootschapsbelasting betalen omdat we een winstgerelateerde onderneming zouden zijn. Ik vind dat dat niet kan: of je bent een gewone onderneming en dan val je onder de vennootschapsbelasting, of je bent een aparte instelling met wat voordelen en een stukje bescherming van de rijksoverheid, en dan hoort daar toezicht bij. Je ziet nu al weer de negatieve effecten van dat beleid: corporaties gaan afremmen als het gaat om investeren in kwaliteit van wijk en buurt en verbeteren van de nieuwbouw. Ze moeten wel, want ze kunnen de stijgende kosten niet vertalen in hogere huuropbrengsten. Omwille van de continuïteit van hun bedrijf kunnen ze niet anders dan op de rem trappen.”

Schizofrene situatie | Wat is er volgens hem nodig? “Ik vind dat de overheid moet kiezen: is de corporatie nou wel of niet een ‘gewone’ onderneming? Op dit moment zitten we in een schizofrene situatie: ‘gewone onderneming’ en toch speciaal toezicht.

Daarnaast moet er nou eens een duidelijke visie op wonen in Nederland komen, waar men zich ook langere tijd aan houdt. Nu schommelt het veel te veel, per kabinetsperiode. Kortetermijnbeslissingen, terwijl wij langetermijninvesteringen moeten doen.”

Gerard van de Ven vindt dat de maatschappelijke taak van de woningcorporatie te weinig erkend wordt. “Onze maatschappelijke taak is te voorzien in de woningbehoefte van een behoorlijk grote groep mensen in de samenleving, die dat niet op eigen kracht kan. Daar hebben we dat woningbezit voor nodig. Dus woningen verkopen om kapitaal vrij te maken is helemaal de oplossing niet. We zouden dat kapitaal nodig hebben om die woningvoorraad weer aan te vullen.”

Bouwambitie | Zoals zoveel corporaties is ook Omnia Wonen het product van een fusie. De huidige organisatie ontstond in 2003 en is met name actief op de Veluwe, met een deel van het 7.000 woningen beslaande woningbezit verspreid over de rest van het land. Omnia Wonen is actief aan het bouwen: op dit moment staan er zo'n 1.200 woningen op het programma die de komende jaren gereed komen. Die bouwambitie was een van de belangrijke redenen om een aparte projectontwikkelingstak op te zetten. Gerard van de Ven: “We zagen vooral op de Veluwe een behoorlijk woningtekort ontstaan, de wachttijd voor woningzoekenden nam flink toe; dat was voor ons een reden om stevig op bouwen in te zetten. Maar als je dat gaat doen, betekent dat dat je als corporatie ook grote financiële en ontwikkelingsrisico's gaat lopen. Om dat beheersbaar te houden, hebben we een aparte BV-structuur opgezet.”

Als je veel wilt bouwen, moet je actief aan de slag. Gerard van de Ven: “We werken samen met de gemeentes en de provincie, maar we maken ook afspraken met ontwikkelaars, kopen soms zelf locaties en gebouwen aan. Je moet zorgen dat je een positie opbouwt, dat je een vinger in de pap hebt als het om de bebouwing van een bepaald gebied gaat. Anders heb je niks mee te beslissen. Wil je je sociale ondernemerschap vormgeven, dan moet je dus veel actiever inspelen op de markt dan corporaties vroeger gewend waren te doen. Als we bijvoorbeeld de vergrijzing aan zien komen, dan moeten we zorgen dat

Hoe zou hier de projectontwikkeling gerealiseerd zijn?

Dat het beheersen van risico's bij projectontwikkeling van groot belang is, weet elke ontwikkelaar. Maar beschikt u wel over het juiste gereedschap? En op automatiseringsgebied?

Em-Project geeft de oplossing voor ál uw projecten. Projectadministratie, importeren van gegevens uit uw technische meerjarenbegroting, rekenmodule voor bedrijfswaarde en onrendabele top, contractenadministratie, koppeling met Microsoft Project en de volledige administratieve ondersteuning bij het verkopen van uw vastgoed. Kortom, de ideale tools om uw projecten te bewaken, uw risico's te beheersen en uw klanten (huurders en kopers) effectief te kunnen informeren. Dus voor het geval u een heel bijzonder gebouw in ontwikkeling heeft ...



DSA·VISION

Thuis bij woningcorporaties



“Waar we behoefte aan hebben is een goede projectenadministratie, die toch ook goed geïntegreerd is met de totale administratie.”

we over een aantal jaren meer seniorenwoningen, zorgwoningen, aangepaste woningen te bieden hebben. We kunnen niet gewoon maar afwachten, we zullen zelf het initiatief moeten nemen. Die omslag hebben we bij Omnia vooral de laatste vijf jaar gemaakt. Intern hebben we daar hard aan gewerkt, door scholing maar ook door nieuwe mensen aan te trekken die dat vak beheersen. Want ontwikkelen en bouwen is een vak apart.” Bij dat vak hoort: soepel en effectief in je netwerk opereren, op het juiste moment op de juiste plaats zijn, deals kunnen sluiten. Maar tegelijkertijd benadrukt Gerard van de Ven de maatschappelijke rol van de corporatie. “Je hebt het vertrouwen nodig van belangrijke partijen zoals de gemeenten. Dus het is heel belangrijk dat we gemeenten laten zien dat we op veel terreinen een gemeenschappelijk belang hebben. En dat het dus geen zin heeft elkaar tegen te gaan werken, maar dat we juist samen moeten optrekken. We willen allebei zorgen voor zaken als leefbaarheid, welzijn, verbetering van probleemwijken, we staan allebei voor het algemeen belang.”

Eén bestuur | Omdat ook de commerciële activiteiten onder de paraplu van de maatschappelijke onderneming die de corporatie is, blijven vallen, moet voorkomen worden dat de commerciële tak op hol slaat. Gerard van de Ven: “Er zijn voorbeelden waar dat fout gaat: men wil ook aan de slag met kantoren, er wordt speculatiever gewerkt, meer risico genomen en dan ontstaat er een conflict tussen de maatschappelijke en de commerciële optiek. Bij Omnia voorkomen we dat door vanuit het bestuur van de corporatie volledige zeggenschap te houden over de BV Projectontwikkeling. Via een holdingconstructie houden we één toezicht en één bestuur, de aandelen van de aparte BV kunnen niet verkocht worden, er is één geconsolideerde jaarrekening. De medewerkers van de aparte BV worden vanuit Omnia gedetacheerd, het blijft dus ook ons eigen personeel.”

In het voortraject van bouwprojecten bepaalt Omnia wat de aparte BV gaat bouwen. Als vervolgens de woningen klaar zijn komen ze weer terug bij de corporatie die het beheer doet. Gerard van de Ven: “Als het huurwoningen zijn tenminste, het kan natuurlijk ook om koopwoningen gaan die in de markt worden gezet. Vaak zal het gaan om gemengde pakketten, waarbij de koopwoningen voor de winst zorgen. Als onze projectontwikkelingstak er niets aan over houdt, dan zou het een ongezonde transactie zijn, ook fiscaal niet verantwoord.”

“We kunnen niet gewoon maar afwachten, we zullen zelf het initiatief moeten nemen.”

ICT: deelpakketten én geïntegreerd | Om corporatie en projectontwikkeling goed van elkaar te kunnen onderscheiden en toch samen te laten werken, is goede ICT nodig. Omnia zit nu bij het NCCW. Gerard van de Ven: “We zijn nu voor onszelf een programma van eisen aan het opstellen om over anderhalf jaar een goede keuze te kunnen maken. Waar we behoefte aan hebben is een goede projectenadministratie, die toch ook goed geïntegreerd is met de totale administratie. Het kiezen voor werken met aparte deelpakketten die toch op een hoger niveau met elkaar geïntegreerd worden, lijkt de route met de beste vooruitzichten. Gerard van de Ven: “Je moet wel met aparte onderdelen werken, omdat je anders niet snel en flexibel veranderingen kunt verwerken, maar tegelijkertijd moet je op hoofdlijnen wel de verbinding houden. Niet eenvoudig, maar we zullen daar vast wel een oplossing voor vinden.” «