

Problemen aanpakken door problemen te vergroten

Vooraf na het rapport 'Ver van huis' van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties zijn de woningcorporaties in Nederland duchtig onder handen genomen. Zij betalen thans per jaar een vermogen aan de verhuurderheffing, zagen hun investeringen inzakken en het marktaandeel van de corporatiewoningen daalde tot 28 procent. De Autoriteit woningcorporaties zorgt ervoor dat er een straf extern toezicht op de corporaties wordt uitgevoerd, op kosten van diezelfde corporaties. Ook het in de lucht houden van het visitatiestelsel komt voor rekening van de corporaties.

In november 2017 werd het rapport van Sira Consulting gepubliceerd, waaruit bleek dat de administratiekosten van corporaties sinds de invoering van de Woningwet (medio 2015) zijn verdrievoudigd, hoewel de indruk werd gewekt dat het gevoerde rijksbeleid voor de corporaties louter vereenvoudiging en kostenbesparing zou brengen.

In de kostenberekeningen van Sira Consulting zijn lang niet alle indirecte kostenposten meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan het passend toewijzen dat op 1 januari 2016 is ingevoerd. Uit evaluatieonderzoek van Platform31 en RIGO (2017) blijkt dat twee derde van alle corporaties huren van een deel van hun voorraad hebben verlaagd, om de omvang van het aanbod woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen op peil te brengen. Na de extreme huurverhogingen in 2013 en 2014 is vrij onverhoeds een periode aangebroken met huurverlagingen op grote schaal. Na 2013 en 2014 zijn bij vele huurders omvangrijke schulden ontstaan (door dalende inkomens en stijgende huren), waardoor de druk op de schuldhulpverlening aanzienlijk is toegenomen. De systematiek van de huurtoeslagen impliceert dat er eerst sprake is van voorlopige toekenningen en pas na afloop van het huurtoeslagjaar van definitieve voorstellingen. Gevolg: omvangrijke terugvorderingsacties van de Belastingdienst die het uiterste vergen van de afdelingen bewonerszaken van corporaties die maar moeten zien hoe zij de huurpenningen binnenkrijgen en vaak vorderingen moeten afboeken.

Door de verhuurderheffing zijn er sterke prikkels om minder of geen nieuwe woningen te bouwen, renovatieplannen te beperken en zo mogelijk woningen te verkopen aan bewoners of beleggers. Hierdoor wordt de woningbehoefte in de sociale huursector (die voor het gemak steeds minder vaak wordt gekwantificeerd) onvoldoende gelenigd, worden de duurzaamheidscriteria van Parijs niet gehaald en krijgen steeds meer bewoners te kampen met betaalbaarheidsproblemen.

Terwijl alom de uitvoerings-, controle- en toezichtskosten in corporatieland sterk oplopen, worden de corporaties steeds minder vaak in staat gesteld om hun kerntaken te realiseren: voor huishoudens met lage inkomens zijn behoorlijke woningen steeds slechter bereikbaar (vooral in de stad), steeds minder beschikbaar en steeds vaker onbetaalbaar. Het kabinet-Rutte III reageert hierop door op de huurtoeslageregeling te bezuinigen en een beroep te doen op private beleggers om betaalbare huurwoningen te realiseren. Dergelijke maatregelen lossen de problemen aan de onderkant van de woningmarkt niet op, maar leiden vooral tot een vergroting van de problemen. In algemene zin wees Jesse Frederik in zijn Den Uyl-lezing op 18 december 2017 op dit verschijnsel: als er problemen zijn, maken de beleidsinstanties veel stampij, maar zij lossen de problemen niet op. Vaak vergroten zij zelfs de problemen. Helaas vormt het wonen op dit punt geen uitzondering.

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Systeem Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft