



Column

De erfenis van Blok (en Plasterk)

Terwijl in Den Haag de formatiebesprekingen voortduren, overpeinen volkshuisvestingsmensen in het land hoe en in hoeverre we moeten voortbouwen op het woonbeleid van Blok en Plasterk.

Blok laat een herziening van de Woningwet na, waarin de positie van woningcorporaties opnieuw is geregeld. De verhuurderheffing blijft: thans 1,7 miljard euro op jaarbasis. Dat heeft vooral in de periode 2013-2015 geleid tot spectaculaire huurstijgingen, toenemende betaalbaarheidsproblemen en de rem op investeringen in nieuwbouw en voorraad.

Financieel konden corporaties overleven door de huur te verhogen, de investeringen te reduceren en meer woningen te verkopen aan bewoners en vastgoedbeleggers. In 2017 zullen ongeveer 70.000 DAEB-woningen worden omgezet in niet-DAEB-woningen: dat betekent een verdere inkrimping van de sociale huursector tot een marktaandeel van circa 28 procent.

De omvangrijke huurverhogingen leidden tot een navenante stijging van de rijksuitgaven aan huurtoeslag (HT). Het Passend toewijzen werd ingevoerd om deze uitgaven te beheersen en om de betaalbaarheid van het wonen voor HT-gerechtigden dichterbij te brengen. Op den duur leidt deze maatregel tot een tweedeling binnen de sociale huursector: een segment onder de aftoppingsgrenzen met een steeds sterkere concentratie van bewoners met een laag inkomen en zonder een baan, en een segment met huren tussen 600 en 710 euro met bewoners die geen huurtoeslag ontvangen en deels forse betalingsproblemen hebben. Als dit jaar in jaar uit zou worden gecontinueerd, dreigt in de sociale huursector een toenemende segregatie en een groeiend stigma. Velen menen dat het Rijk hier voorsorteert op een forse verlaging van de liberalisatiegrens.

Ook in het woondomein zijn de middengroepen meer en meer de klos. Een structurele groei van de commerciële huursector die zou kunnen voorzien in de vraag naar woningen in het midden-huursegment, is niet te verwachten. Het uitpanden van huurwoningen blijft voor vastgoedbeleggers de meest profijtelijke strategie. Een lichtpunt in corporatieland is de lage lange rente. Als lange leningen moeten worden overgesloten, komt dit nu neer op een daling van de kapitaalslasten van woningcorporaties. Dat verlicht de druk op sterke huurverhogingen, maar betaalbaarheid voor huurders blijft in de sociale huursector een groot probleem.

In deze problematische situatie laat het Rijk de nieuwbouwprogrammering geheel over aan het lokale niveau, maar hiermee weten de meeste gemeenten geen raad. De feitelijke woningproductie blijft ver achter bij de papieren planning. In dit verband hanteerde het Centraal Fonds Volkshuisvesting de zogeheten realisatie-index, maar dit belangrijke kengetal wordt bijna nergens ingezet om de productie meer in overeenstemming te brengen met de planning.

Sommige waarnemers menen dat Blok het goed heeft gedaan: hij heeft het Woonakkoord gerealiseerd, de ingecalculerde bezuinigingen geëffectueerd en daarmee zijn deel van het Regeerakkoord uitgevoerd. Dat is waar: politiek zat Blok goed. Maar de problemen op de woningmarkt zijn niet verminderd. Sterker nog, een aantal problemen is groter geworden. De vraag is of een volgend kabinet de problemen voldoende onderkent en of de prioriteit van het wonen voldoende groot is. Daar ben ik niet gerust op.

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