

## Afkalvende sociale huursector; toenemende huisvestingsproblemen

Het rapport 'Ver van huis' van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (2014) heeft het politieke draagvlak voor woningcorporaties fors uitgehold. De verzwezen beleidsprioriteit van de kabinetten-Rutte II en III is: hoe kunnen we de omvang van de sociale huursector verder reduceren en meer ruimte bieden aan commerciële vastgoedbeleggers en ontwikkelaars van koopwoningen? Per saldo neemt de sociale huurwoningvoorraad af met enkele duizenden woningen per jaar. De sociale huursector kalft af, jaar in jaar uit.

Het woningtekort is inmiddels opgelopen tot ruim 263.000 woningen. Deze tekorten concentreren zich in de stedelijke sociale huursector. Volgens ABF moeten niet 75.000 woningen per jaar worden gebouwd, maar 95.000 tot 115.000 per jaar om de tekorten in te halen.

Er liggen nu een aantal opgaven op het bordje van woningcorporaties: nieuwbouw van sociale huurwoningen, meer aanbod van huurwoningen in het middensegment, vergroting van de duurzaamheid (vooral het van het gas afkoppelen van woningen in de voorraad), het verbeteren van de betaalbaarheid en natuurlijk het reguliere onderhouds- en toewijzingsbeleid.

Het WSW geeft periodiek aan over hoeveel investeringsruimte elke corporatie beschikt. Mede door de lasten van verhuurderheffing en andere fiscale aanslagen, is de investeringsruimte voor een aantal corporaties (vooral in Haaglanden, de Regio Rotterdam, de Metropoolregio Amsterdam en Limburg) lang niet toereikend om alle claims te honoreren die bij de corporaties worden neergelegd.

Wanneer gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken maken, moeten er dus prioriteiten worden gesteld. Als voorrang zou worden gegeven aan het Klimaatakkoord en als een hoog aandeel corporatiewoningen van het gas zou afgaan, zal dit onvermijdelijk een bres slaan in de nieuwbouwprogrammering van corporaties. Waarnemers met een VVD-achtergrond zullen dit als een win-win-situatie beschouwen: de klimaatmaatregelen zouden zo een versnelling teweegbrengen in het inkrimpen van het corporatiebezit: minder nieuwbouw en meer verkoop van corporatiebezit.

De investeringsruimte voor corporaties zou aanzienlijk toenemen als de verhuurderheffing zou worden afgeschaft. Deze heffing is als crisismaatregel geïntroduceerd, maar nu de crisis is overwonnen, blijft de verhuurderheffing niet alleen intact, maar groeit zelfs in omvang.

Het streven naar een dalend marktaandeel van corporatiewoningen en de wens om de staatskas extra te spekken, zullen de politieke steun voor de verhuurderheffing nog wel even in stand houden. Onderwijl worden er in Den Haag krokodillentranchen geplengd over het toenemend gebrek aan betaalbare huurwoningen, over de toenemende woningtekorten in en om de steden, en over de toenemende stigmatisering van huurders van de sociale huursector. Deze misstanden zijn door het rijksbeleid zelf veroorzaakt en vergroot.