



Column

Opnieuw: onzekerheden in corporatieland

Jarenlang hebben woningcorporaties te kampen gehad met onzekerheid. Vragen waren: wat brengt ons de parlementaire enquête woningcorporaties en wat komt er in de nieuwe Woningwet te staan? Je zou denken dat de corporaties nu weer vaste grond onder de voeten hebben. De bevindingen van de Parlementaire Enquêtecommissie zijn redelijk consistent in nieuwe wetgeving vastgelegd. De herziene Woningwet is sinds 1 juli 2015 van kracht. De corporaties zullen zich moeten concentreren op hun kerntaken en moeten afzien van risicovolle avonturen. Deze helderheid neemt niet weg dat de woningcorporaties met een reeks nieuwe onzekerheden worden geconfronteerd. Een opsomming:

Allereerst ontbreekt een investeringsprogramma, opgesteld en gehandhaafd door de Rijksoverheid. Gemeenten stellen woonvisies op en maken prestatieafspraken met corporaties, maar het Rijk verschaft geen ijkpunten. De optelsom van nieuwbouwinvesteringen is ontoereikend om in de woningbehoefte van de doelgroep te voorzien. De optelsom van energie-investeringen in de voorraad schiet tekort om het Energieakkoord te realiseren. Overigens blijven de particuliere huursector en de koopsector op dit punt nog veel verder achter.

De toekomst van de huurtoeslag is zeer ongewis. Dankzij de extreme huurverhogingen sinds 2013 nemen de uitgaven aan huurtoeslag snel toe. Er zijn grote uitvoeringsproblemen en er treedt vermoedelijk veel fraude op. Zijlstra (VVD) pleit voor afschaffing. Dat zou voor de corporaties fataal zijn.

Dit jaar wordt de verhuurderheffing geëvalueerd. Wat wordt er straks besloten? We zien een verschuiving van negatieve betaalbaarheids- naar negatieve investeringsconsequenties. Misschien past dit uitstekend bij de beleidsopvattingen van minister Blok die de markt voorrang wil geven en bij het schatkistbeheer van minister Dijsselbloem, die hoge inkomsten waardeert.

Wat brengt in 2016 de administratieve scheiding of de juridische splitsing DAEB/niet-DAEB? Hoe groot is het aantal huurwoningen dat via deze lijn ophoudt sociale huurwoning te zijn?

Wat brengen gemeenten terecht van hun regierol bij het opstellen van een Woonvisie en het maken van prestatieafspraken met corporaties? En welke rol spelen de huurdersorganisaties in de praktijk? Hoe pakt de afbakening van de woningmarktregio's uit en wat zijn de gevolgen voor het investeringsbeleid van corporaties? Komt er voldoende alternatieve huisvesting beschikbaar voor huishoudens met een inkomen juist boven de doelgroepgrens? Welke rekeningen, behalve die van de Autoriteit Woningcorporaties, Vestia en andere zwakke collega's, visitatiekosten en verhuurderheffing, worden er nog meer naar de corporaties geschoven? Wat brengen de verkiezingsprogramma's voor de Tweede Kamerverkiezingen in 2017?

Het lijkt erop dat een deel van de onzekerheden samenhangt met het afgekalvde draagvlak van corporaties. Zo bezien galmen de bevindingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties nog steeds na.

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