



Column

## Regeerakkoord: corporaties als sluitpost

Op 10 oktober 2017 verscheen het Regeerakkoord (Vertrouwen in de Toekomst) van VVD, CDA, D66 en ChristenUnie. Twee bladzijden zijn gewijd aan het wonen, met als rubrieken 'Woningbouw', 'Huurmarkt', 'Koopwoningmarkt' en 'Verduurzaming van de gebouwde omgeving'.

Aan de verduurzaming is de meeste tekst gewijd. Concrete stappen worden gezet op weg naar gasloze woningen. De energietransitie slaat ook in de woningsector toe.

De koopwoningmarkt brengt versnelling van de hypotheekrenteaftrek. Het eigenwoningforfait wordt verlaagd en dat betekent: méér subsidie voor de eigen woning. Vroeger heette het eigenwoningforfait het huurwaardeforfait: bewoner-eigenaren moesten de markthuurwaarde van hun huis (circa vijf procent van de WOZ-waarde) bij hun inkomen optellen.

Het huurwaardevoordeel (een impliciete subsidie) was al stevig en wordt straks nog groter. Huurders ontberen zo'n algemene subsidie. Stilzwijgend wordt de verhuurderheffing gecontinueerd, voor meer dan tachtig procent op te brengen door de corporaties. De kerntaak van corporaties blijft het bouwen en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen, maar de doelgroep wordt niet gedefinieerd. De passage over de huurtoeslag is raadselachtig: "De huurtoeslag wordt in de toekomst over een langer inkomenstraject afgebouwd." Vermoedelijk volgt de regering hier de bevindingen van het Interdepartementale Beleidsonderzoek 'Sociale huur', waarbij de liberalisatiegrens uiteindelijk wordt gebracht op het niveau van de aftoppingsgrenzen (592,55 euro voor eenpersoonshuishoudens, 635,05 euro voor grotere huishoudens). Dat zou een forse reductie van de corporatiesector betekenen.

"Er moeten meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector komen," meldt het Regeerakkoord. Maar deze sector is goeddeels onbetaalbaar en er zijn geen huurtoeslagen van toepassing. Het Regeerakkoord spreekt niet over de bouw van betaalbare huurwoningen in de gereguleerde huursector. Die sector is vooral van belang om jaarlijks de verhuurderheffing op te brengen. De woningbouw moet worden 'aangejaagd', maar over de omvang van woningbehoefte en woningtekort zwijgt het Regeerakkoord in alle talen.

Voorlopig lijkt de beleidslijn te zijn: het Rijk bemoeit zich niet met de nieuwbouw van woningen, daarvoor moeten de gemeenten zorgen. Er wordt opnieuw veel verwacht van particuliere beleggers, maar prestatieafspraken gelden niet voor beleggers. Verkoop aan bewoners gaat gewoon door. Op de huurtoeslag wordt bezuinigd.

De wijze waarop het Kabinet de woonsectoren financieel behandelt, laat zien dat de gereguleerde huursector het meest beklagenswaardig is: wel verhuurderheffing, geen objectsubsidies. Corporaties vormen de sluitpost bij Rutte III.

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