

Ontbreken duurzaam model leidt tot minder prestaties

DOOR JOHAN CONIJJN

Gemakkelijk kan de indruk ontstaan dat woningcorporaties zich als ‘rupsje nooitgenoeg’ gedragen. Nooit tevreden; altijd meer willen. De afschaffing van de verhuurderheffing is nog maar net gerealiseerd, of ook de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties zou afgeschaft moeten worden. Zo niet integraal, dan zou in ieder geval de fiscale aftrekbaarheid van alle rentelasten weer hersteld moeten worden. De indruk van rupsje nooitgenoeg wordt dan weer versterkt door hardnekkige berichten dat woningcorporaties zwemmen in het geld.

De recente rapportage van het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de financiële mogelijkheden van de corporatiesector om de vorig jaar afgesproken prestaties te leveren, ontkracht deze zienswijze. Voor het eerst erkent het ministerie dat de corporatiesector geen duurzaam prestatie-model heeft. Er is geen sprake van een acuut probleem. De komende jaren is er nog voldoende leningsruimte. Aan het eind van dit decennium komen echter steeds meer woningcorporaties aan de grens van de maximale leencapaciteit, en bij sommige woningcorporaties is dat al eerder het geval. Niet meer extra kunnen lenen is voor woningcorporaties problematisch. Niet alleen omdat de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad dan niet meer mogelijk is, maar vooral omdat de bestaande woningvoorraad dan niet meer in stand kan worden gehouden. Bij veel woningcorporaties zijn de huurinkomsten namelijk onvoldoende om de kosten, inclusief de noodzakelijke verduurzaming en renovaties, te kunnen dekken. Deze woningcorporaties hebben een financieel tekort dat ze met extra leningen dekken. Dit is geen houdbare situatie. Extra lenen leidt tot extra rentelasten en vergroot daarmee het tekort.



Inkomensbeleid voeren via huurbeleid heeft de financiële positie van de corporatiesector ondermijnd

Als er dan op een gegeven moment niet meer extra geleend kan worden voor de instandhouding van de woningvoorraad, komt die instandhouding zelf in het geding. De gestegen rente heeft deze problematiek manifest gemaakt. De onderliggende trend van huurinkomsten die achterblijven bij de exploitatiekosten was er echter al jaren. Huurbevrozing en huurverlagingen hebben daaraan bijgedragen. Inkomensbeleid voeren via huurbeleid heeft de financiële positie van de corporatiesector ondermijnd.

Dat er geen duurzaam prestatie-model is, impliceert niet dat woningcorporaties financieel de touwtjes niet meer aan elkaar kunnen knopen. Er zijn geen externe aandeelhouders die vanwege het te lage rendement een exit-scenario verkiezen. Als er onvoldoende financiële middelen zijn om de woningvoorraad in stand te houden, heeft de woningcorporatie de mogelijkheid om woningen te verkopen zonder die woningen door nieuw-

bouw te vervangen. Ook de verduurzaming kan op de lange baan worden geschoven. Een woningcorporatie past de omvang van de prestaties, of het nu betaalbaarheid, beschikbaarheid of kwaliteit is, aan in overeenstemming met de financiële mogelijkheden. Dat temporiseren zal veelal al beginnen jaren voordat de grens van de maximale leningsruimte daadwerkelijk is bereikt. Als een woningcorporatie op basis van de meerjarenprognose de financiële grenzen ziet aankomen, zal ze op de rem gaan staan om het bereiken van die grenzen steeds te verschuiven naar de verdere toekomst. Ook het financiële toezicht op woningcorporaties zal dat anticiperende gedrag afdwingen. De erkenning van de minister dat de corporatiesector geen duurzaam prestatie-model heeft, zou vanwege deze gedragsreactie van woningcorporaties dan ook niet zonder consequenties mogen blijven. Op dat punt lijkt een gevoel van urgentie te ontbreken. De minister meldt in zijn brief aan de Tweede Kamer dat in 2024 beleidsopties zullen worden verkend om het prestatie-model te verbeteren. Dat zal er in de praktijk toe leiden dat pas een nieuw kabinet, mogelijk niet eerder dan in 2026, daadwerkelijk beleidsmaatregelen zal nemen. Omdat het geruime tijd vergt om het prestatie-model in evenwicht te brengen, is uitstelgedrag ongewenst. Het afschaffen van vennootschapsbelasting is een voor de hand liggende optie. Een fundamentele herziening van het huurbeleid waarbij de woningcorporaties een meer kostendekkende huur kunnen vragen en de overheid een grotere rol bij de betaalbaarheid neemt, zal ook nodig zijn.

Johan Conijn is directeur bij Finance Ideas en emeritus-hoogleraar woningmarkt van de Universiteit van Amsterdam