

Uitverkoop van de corporatiesector

DOOR JOHAN CONIJN

Het is een terloopse, bijna nonchalante passage, gemakkelijk over het hoofd te zien. Het staat in het recente rapport van de Taskforce versnelling woningbouw: verkoop van huurwoningen als middel om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te vergroten. Daarmee wordt een volgende fase ingeluid van het uitkleden van de corporatiesector.

Om dit toe te lichten is een korte voorgeschiedenis op z'n plaats. In 2022 heeft het ministerie in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing met Aedes voor het eerst de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt voor een periode van tien jaar. Die afspraken gingen over beschikbaarheid, waaronder op termijn nieuwbouw van 30.000 sociale huurwoningen per jaar, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. De NPA zijn vervolgens geactualiseerd en herijkt. Vanaf het begin, en nu nog steeds, is kenmerkend voor de NPA dat woningcorporaties voor het realiseren van de afspraken maximaal zouden moeten lenen, zodat na tien jaar de leencapaciteit volledig zou zijn benut. Dan is er geen enkele ruimte om te genvallers op te gaan, waardoor er meteen financiële problemen ontstaan als de rente stijgt, zoals de afgelopen jaren het geval was. Bij de NPA in 2022 werd nog een rente van gemiddeld 1,5% verondersteld. Dat is nu opgelopen naar 4,1%. Daarom ook de lobby van Aedes om de vennootschapsbelasting af te schaffen om het financiële gat te dichten.

Volgend jaar zullen de NPA herijkt worden. Naar het zich laat aanzien is de investeringsruimte van de woningcorporaties, ondanks de tegemoetkoming in de vennootschapsbelasting door ATAD af te schaffen, nog steeds



Het beleid mist een cruciaal anker om te voorkomen dat de corporatiesector verder aan lagerwal raakt

ontoereikend om alle opgaven te realiseren, waaronder die 30.000 nieuwe sociale huurwoningen. Mogelijke oplossingen zijn meer huurinkomsten en volledige afschaffing van de vennootschapsbelasting. En nu is dan ook de deur opengezet voor meer verkoop van huurwoningen dan nu al gebeurt en is ingerekend, om het financiële gat te dichten. Het is niet dat verkoop van corporatiewoningen ongewenst zou zijn. Integendeel. Verkoop is onderdeel van het portefeuillebeleid om de huurwoningen goed te laten aansluiten bij de doelgroepen. Waar het hier om gaat, is dat de oorzaak van het financiële probleem – een huur die niet kostendekkend is – niet wordt opgelost. Nadat er maximaal is geleend, is de uitverkoop van het tafelzilver de volgende fase van de uitholling van de corporatiesector. Een oplossing voor het on-

derliggende probleem, namelijk het structurele tekort in de exploitatie van sociale huurwoningen, kan zo genegeerd worden.

Het beleid mist een cruciaal anker om te voorkomen dat de corporatiesector verder aan lagerwal raakt. Dat anker is de gewenste omvang van de sociale huursector als aandeel van de totale woningvoorraad. Niet zo lang geleden is een gewenst aandeel van 30% van de voorraad geopperd. Dat is met de Wet versterking regie volkshuisvesting zo aangepast dat 30% van de woningbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan. Bij een gewenste omvang van de totale woningbouw van 100.000 per jaar betekent dat de bouw van 30.000 sociale huurwoningen per jaar. Dat is echter een bruto aantal, waarvan momenteel al circa de helft nodig is voor vervanging vanwege verkoop en sloop van sociale huurwoningen. De netto toevoeging aan de corporatievoorraad is daardoor beperkt. Het aandeel van de sociale huursector in de woningvoorraad is daardoor de laatste jaren gedaald, en is nu uitgekomen op 25,6%. Als woningcorporaties meer sociale huurwoningen moeten gaan verkopen, zal het aandeel van de sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad nog sneller dalen. Het is uiteindelijk een politieke keuze om het gewenste aandeel van de sociale huurwoningen in de woningvoorraad te bepalen. 30%, 25%, 20%? Een keuze mag niet ontbreken als anker voor de omvang van de netto woningbouw door woningcorporaties. De omvang van de verkoop is daarmee ingekaderd.

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