

Sympathiek, maar niet sociaal

DOOR JEPPE DE BOER

Het probleem met organisaties zonder winstoogmerk is dat ze geen of weinig winst maken. Veel sportverenigingen of ideële stichtingen kunnen best wel leven met dit probleem. Het wordt alleen lastiger als je een kolossale bedrijfstak bent met een gigantische maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Onze woningcorporaties bieden een op de drie Nederlanders een betaalbaar dak boven het hoofd. Helaas kost het beheer van deze woningen op dit moment meer dan ze aan huur opbrengen. In een klein persberichtje van 15 november maakt Martin van Rijn zich, als voorzitter van corporatiekoepel Aedes, hier terecht zorgen over. Een corporatiewoning bracht in 2020 gemiddeld € 553 per maand aan huur op. Na kosten voor beheer, onderhoud, verbetering en lokale lasten, bleef slechts 33% over (circa € 183). Uit dit bedrag moest ook nog rente (€ 105), verhuurderheffing (€ 55) en vennootschapsbelasting (€ 28) betaald worden. Onder de streep moest er iedere maand dus € 5 bij in 2020. Omdat de huren nauwelijks meegroeien met de kosten (met name die voor verduurzaming), verwacht Aedes een steeds groter tekort. Voor dit jaar wordt al een maandelijks min van € 48 per woning voorspeld.

Deze oplopende verliezen zijn niet alleen een probleem voor de corporaties, maar voor heel Nederland. Ons grote tekort aan woningen zorgt voor ongelijkheid tussen de geluksvogels met een corporatie- of koopwoning en de rest die moet huren in de veel te kleine vrije sector. Om heel veel extra woningen te bouwen hebben we ook de corporaties hard nodig. De corporaties zien deze uitdaging en verwachten de komende 15 jaar zo'n € 100 mrd nodig te hebben: € 73 mrd



‘De belangen van zittende huurders dreigen ten koste te gaan van mensen die een woning zoeken’

voor de nieuwbouw van 382.000 woningen en € 23 mrd voor verduurzaming van bestaande woningen.

Door een puur bedrijfseconomische bril lijkt dit een ‘mission impossible’. Hoe kan een structureel verlieslatende sector ooit € 100 mrd mobiliseren? Het korte antwoord is dat corporaties in een geheel eigen economische wereld leven. In hun wereld kunnen ze schijnbaar eindeloos veel goedkoop geld lenen. Via een aantal tussenstappen worden deze leningen uiteindelijk geborgd door de Staat.

Toch kan zelfs de corporatiesector niet eindeloos doorgaan met potverteren. Wanneer beheer en investeringen minder opbrengen dan ze kosten, wordt de schuldgraad steeds hoger. Als er niets verandert en ze doorgaan met investeren volgens plan, zal de gemiddelde corporatie over een jaar of tien technisch failliet zijn (bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken, Opgaven en Middelen Corporatiesector).

De zogenaamde verhuurderheffing is, als speciale belasting voor sociale verhuurders, al jaren een blok aan het been van de corporaties. Dankzij een intensieve politieke lobby onder leiding van Van Rijn, wordt deze verhuurderheffing straks hoogstwaarschijnlijk afgeschaft. Dit zal de corporaties een beetje extra lucht geven, maar hun onderliggende problemen zullen blijven. Ook zonder verhuurderheffing blijft er te weinig over en duikt de sector binnen een paar jaar in het rood.

Voor een financieel gezonde toekomst moeten de corporaties een vervelende waarheid onder ogen zien. De belangen van zittende huurders dreigen namelijk ten koste te gaan van mensen die een woning zoeken. De gemiddelde huurder van een corporatie betaalt bijna 30% minder huur dan de maximale huur volgens het Woningwaarderingssysteem. Dit lijkt sympathiek, maar hoe sociaal is dit werkelijk als corporaties hierdoor te weinig overhouden voor hoognodige nieuwbouw?

De echte uitdaging ligt hier natuurlijk bij de politiek. Normen voor jaarlijkse huurverhogingen en passend toewijzen worden opgelegd vanuit Den Haag. Corporaties kunnen slechts lobbyen voor een ruimer huurbeleid. Bij deze lobby mogen de corporaties gelukkig zijn met Van Rijn als voorman. Als voormalig minister en staatssecretaris begrijpt hij ‘Den Haag’ als geen ander. Zonder ander beleid wordt het kiezen tussen twee kwaden: te weinig nieuwe woningen of een toekomstig failliet van de corporatiesector.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam