

Woonbond vindt deal Aedes en Kabinet onacceptabel

Aedes heeft zijn verzet tegen de verhuurdersheffing opgegeven in ruil voor een aantal toezeggingen van minister Blok. Bij nadere beschouwing blijken deze toezeggingen amper winstpunten. Zeer kwalijk is dat de huurders niet betrokken zijn bij deze afspraken, terwijl zij wel de rekening moeten gaan betalen. Daarom vindt de Woonbond de deal onacceptabel.

Onlangs riep de VTW haar leden dringend op om samen met hun bestuurder(s) de consequenties van het akkoord goed te bestuderen en op basis van de effecten (op hun eigen corporatie) een weloverwogen besluit te nemen over dit akkoord. Ter ondersteuning geeft de Woonbond hieronder per onderdeel van het akkoord een korte analyse van de inhoud.

Verhuurdersheffing voldongen feit gemaakt

Corporaties staken hun verzet tegen de verhuurdersheffing en zullen de jaarlijks oplopende verhuurdersheffing afdragen. In 2017 gaat het om 1,7 miljard per jaar, een bedrag van bijna € 800 per woning. Aedes accepteert de heffing als 'voldongen feit', terwijl het wetsvoorstel dat de verhuurdersheffing vanaf 2014 regelt nog door de Tweede én Eerste Kamer aangenomen moet worden. De strijd was nog lang niet verloren, omdat vooral Eerste Kamerleden de desastreuze effecten van de heffing inzien en omdat er geen draagvlak in de sector is. Er waren nog kansen om de heffing slechts gedeeltelijk in te voeren en (gedeeltelijk) te vervangen door een investeringsplicht. Het was ook nog mogelijk dat het parlement slechts fasegewijs instemt; dan is de positie sterker als het kabinet tussentijds valt. Met de afspraken die Aedes heeft gemaakt is het nu zeker dat we nooit meer van de verhuurdersheffing afkomen. 'Voldongen feiten' zijn meestal 'onomkeerbare feiten'.

Huurstijgingen en betaalbaarheidsproblemen

De potentiële huuropbrengst binnen het huurbeleid blijft in stand, zo heeft Aedes expliciet bedongen. Corporaties kunnen het geld voor de heffing daarmee volledig bij hun huurders weghalen. Het is in de eerste plaats principieel onjuist dat twee partijen afspraken maken over iets dat een derde moet gaan betalen. In de tweede plaats houdt het op geen enkele wijze rekening met de financiële problemen bij huurders. Dit jaar was de gemiddelde huurverhoging met 5% de hoogste van de afgelopen jaren. In opdracht van de Woonbond onderzocht RIGO de woonlasten van huurders in Nederland. Hieruit blijkt dat 28% van de huurders onder de armoedegrens leeft, mede door de hoge woonlasten. Door de huurverhogingen zal dit in 2017 gelden voor 35% van de huurders, 891.000 huishoudens.

Winstpunten door de afspraken?

De integratieheffing BTW vervalt. Dit scheelt de corporaties € 60 miljoen per jaar, volgens de afspraken. Over afschaffing is al eerder gesproken. Met de Miljoenennota is duidelijk geworden dat de integratieheffing BTW inderdaad per 2014 afgeschaft wordt. Voor iedereen, niet alleen voor de corporaties. Deze afschaffing (die overigens volgens de stukken veel minder voordeel dan 60 miljoen oplevert) zat ook zonder deze deal al in het verschiep.

Er komt € 400 miljoen beschikbaar (2 x € 200 miljoen in 2018 en 2019) voor energiebesparende maatregelen in de sociale huursector. Deze gelden zijn gekoppeld aan afspraken in het Energieakkoord. Daarin worden de doelstellingen van het Energieconvenant tussen Aedes, Vastgoed Belang, Woonbond en minister herbevestigd. De toezegging van € 400 miljoen is in het Energieakkoord expliciet verbonden aan het realiseren van de doelstellingen van het huurconvenant, dus ook zonder de deal was dat geld er gekomen.

Corporaties hoeven zich niet te beperken tot alleen bouwen en beheren van gereguleerde huurwoningen, maar mogen commerciële activiteiten blijven uitvoeren. De voorgestelde splitsing van het corporatiebezit wordt minder rigouzeus dan de minister van plan was.

Aedes stelt daarbij dat voorkomen is dat corporaties in de toekomst alle woningen met meer dan 142 punten (liberalisatiegrens) moeten afstoten. Maar dat is aantoonbaar onjuist. In de uitgelekte concept-novelle voor de herziening van de Woningwet, staat nergens dat alle woningen boven 142 punten verplicht moeten worden afgestoten. Er staat wel dat corporaties de mogelijkheid krijgen om die

woningen in een commerciële BV onder te brengen. Maar dat was facultatief; ze zouden zelf mogen besluiten of ze dat doen, en welke woningen dit zou betreffen. In de novelle ging men er overigens vanuit dat een zeer beperkt deel van de woningvoorraad facultatief zou worden afgestoten.

De plannen voor juridische splitsing en liberalisering van sociale huurwoningen uit de uitgelekte novelle waren een concept, en zouden het niet gered hebben in het politieke besluitvormingsproces. Kamerlid Monasch heeft duidelijk laten weten dat de PvdA daar nooit mee akkoord zou gaan. Zonder steun van de PvdA was er geen meerderheid in de Tweede Kamer voor de novelle. Sterker nog, de concept-novelle zou niet eens door het kabinet komen. Dus ook zonder dit akkoord waren deze plannen nooit in de wet opgenomen.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) krijgt een grotere rol bij de uitvoering van sanering van woningcorporaties. Het is onduidelijk welk winstpunt dit voor de corporatiesector oplevert en hoe dit op een verstandige manier gerealiseerd zou kunnen worden.

Opmaken van de balans

In het voorjaar verscheen het rapport 'De balans verstoord', met een kritische analyse van de corporatiesector. Aedes-voorzitter Marc Calon gaf bij de presentatie aan dat hij lessen wil trekken uit het rapport, onder andere door meer verbinding met huurders te zoeken. De recente deal laat zien dat Aedes dit voornemen niet in de praktijk brengt. De Woonbond is als belangenbehartiger voor huurders op geen enkele manier betrokken en werd pas na het sluiten van de deal geïnformeerd. Met het akkoord is de positie van huurders bij toekomstige veranderingen van het huurstelsel onderuit gehaald en dreigen de huren voor grote groepen huurders onbetaalbaar te worden. En dat voor een resultaat waarbij er niet of nauwelijks sprake is van pluspunten. Daarmee is de positie van huurders én de sector ernstig geschaad.