

Aan: Leden van de Eerste en Tweede Kamer

datum Utrecht, 9 maart 2013
kenmerk: DVS/CO/13003
betreft: Effecten Woonakkoord in de praktijk

Geachte leden van de Eerste en Tweede Kamer,

De komende week zal in beide kamers gedebatteerd worden over het Woonakkoord of onderdelen daarvan.

Dit Woonakkoord is voor woningcorporaties van groot belang. Om goed in te kunnen schatten wat de effecten van het Woonakkoord zijn voor de huurders van sociale huurwoningen en de woningcorporaties heeft de Vernieuwde Stad – platform van 23 grote en grootstedelijke woningcorporaties – een inventarisatie gehouden onder de aangesloten leden. De inventarisatie is gebaseerd op de geactualiseerde meerjaren ramingen en geeft een goed beeld van de gevolgen van het Woonakkoord in de dagelijkse praktijk.

Wij vinden het van groot belang dat de discussie over het Woonakkoord niet alleen op basis van landelijke cijfers wordt gevoerd maar dat ook de gevolgen in de praktijk betrokken worden bij de komende debatten in de Eerste en Tweede Kamer.

De inventarisatie levert een aantal opvallende conclusies op:

1. Het Woonakkoord leidt tot een hele lichte verbetering van de financiële situatie van huurders en woningcorporaties ten opzichte van het huidige regeerakkoord. Het enigszins matigen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is een verbetering voor de huurders. Voor de woningcorporaties leidt met name het weghalen van het 4,5% WOZ-plafond tot een lichte verbetering.
2. De huurverhogingen worden vrijwel allemaal – min of meer noodgedwongen – doorgevoerd. Wel verwachten woningcorporaties dat de administratieve last van het inkomensafhankelijke huurbeleid groot zal zijn voor een systeem wat 2 jaar gaat bestaan tot dat de huursombenadering wordt ingevoerd.
3. Alle woningcorporaties geven aan dat de omvang van de heffing fors en gedurende zeker een decennium hoger is dan de extra huuropbrengsten. Mogelijk optredende betaalbaarheidsproblemen worden daarbij buiten beschouwing gelaten, terwijl deze wel kunnen ontstaan. Deze constatering wijkt expliciet af van de opvattingen van minister Blok.
4. Alle corporaties geven aan dat ze flink aan het korten zijn op de bedrijfslasten. Zowel de uitgaven voor leefbaarheid als de omvang van de organisatie worden sterk teruggebracht. In veel gevallen is een reductie van 20-30% van de personeelsomvang al in gang gezet. Een verlies van 5000 arbeidsplaatsen bij woningcorporaties (nu bijna 30.000) is daarmee een feit.
5. Wat betreft de investeringen is de situatie dat verreweg de meeste corporaties zeer fors moeten ingrijpen in de nieuwbouwproductie. Onze inschatting is dat maximaal 30-40% van de voorgenomen productie gehandhaafd kan worden. Een flink aantal corporaties schroeft de nieuwbouwproductie zelfs verder terug. Dit is uiteraard het rechtstreekse gevolg van het feit dat verlaging van de bedrijfslasten en extra huurverhoging bij lange na niet opwegen tegen de opgelegde heffing.

Ingrijpen in de investeringen is dan de enige mogelijkheid om een sluitende meerjaren begroting te verkrijgen en te blijven voldoen aan de criteria van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)


Indien niet voldaan kan worden aan de eisen van het WSW en CFV – een beperkt aantal corporaties verwacht dat – dan is ongewis of zelfs het verlaagde niveau van investeren kan worden waargemaakt.

De hoofdconclusie is daarmee dat de heffing heel veel jaren hoger is dan de mogelijke extra huurverhoging kan zijn terwijl er ook fors wordt ingegrepen op de bedrijfslasten. Consequentie daarvan is een scherpe daling van de investeringen en een aantal woningcorporaties dat niet kan voldoen aan de criteria van het CFV en WSW.

Het leek de Vernieuwde Stad goed om onze bevindingen aan u kenbaar te maken, zodat u ze kunt betrekken bij uw beraadslagingen. Uiteraard zijn wij beschikbaar voor nadere toelichting.

Hoogachtend,

De Vernieuwde Stad

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. de Langen', written over a horizontal line that ends in an arrowhead pointing to the right.

ir. M. de Langen, voorzitter