Regeerakkoord legt huurders én woningcorporaties lam

09-11-2012 21:15 | Klaas Franken en Raymond Gradus

De plannen van het nieuwe kabinet voor woningcorporaties zijn fnuikend voor zowel veel huurders als voor corporaties zelf, betogen Klaas Franken en Raymond Gradus.

In het nieuwe regeerakkoord van VVD/PvdA staat één alinea over woningbouwcorporaties. Corporaties moeten onder directe aansturing van gemeenten komen en de schaalgrootte van veel corporaties moet worden aangepast. Ook wordt de financiële ruimte door extra huuropbrengsten van corporaties via een heffing afgeroomd, aldus het regeerakkoord.

Scheefwonen staat al jaren op de politieke agenda. In het regeerakkoord is opgenomen dat er drie maximale huurstijgingspercentages worden toegestaan; 1,5 procent boven de inflatie voor huishoudinkomens tot 33.000 euro, 2,5 procent boven de inflatie voor inkomens tussen 33.000 en 43.000 euro en voor meer dan 43.000 euro zelfs inflatie plus 6,5 procent. De huren worden geleidelijk verhoogd naar een jaarbedrag van 4,5 procent van de WOZ-waarde. Bovendien geldt voor huurders met een inkomen boven de 43.000 euro geen maximale huur meer.

Dat betekent forse huurverhogingen de komende jaren. Zeker de middeninkomens gaat dit de nodige koopkracht kosten. Zij zullen sneller een koopwoning willen, maar met de nieuwe regels rondom renteaftrek is dat moeilijk te realiseren. Dat betekent fors hogere woonlasten voor deze groep, terwijl ze daar weinig tegen kunnen ondernemen.

Cruciaal daarbij is het voornemen sinds 2010 om verhuurders die meer dan tien woningen verhuren, te belasten met een verhuurdersheffing. Dit zou 760 miljoen euro in 2015 moeten opbrengen. Bij de indiening van het belastingplan 2013 bleek echter dat het volledige bedrag drukt op de woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (664,66 euro). Ook is bij het lenteakkoord het bedrag opgehoogd naar 800 miljoen. Door deze combinatie nam de heffing per sociale huurwoning toe van circa 250 naar 356 euro per woning per jaar. In het regeerakkoord 2012 is bovendien een extra verhuurdersheffing opgenomen die in 2017 oploopt naar 1,2 miljard euro. De heffing per sociale huurwoning wordt dan 885 euro per woning per jaar.

De gedachte is dat corporaties de heffing kunnen terugverdienen met de extra huurverhogingen. Zowel het CPB als Aedes (de koepel van corporaties) is daar terecht kritisch over. De extra huurinkomsten kunnen gemiddeld genomen groter zijn dan de verhuurdersheffing, maar dat geldt niet automatisch voor elke individuele corporatie. Met name corporaties met relatief veel huurders met lage inkomens en huren dicht bij de voorgenomen norm van 4,5 procent van de WOZ-waarde kunnen in de problemen komen. Deze hebben geen andere uitweg dan het verkopen van hun bezit –vaak onder de marktwaarde– om de heffing te kunnen betalen.

Het wetsvoorstel inzake het kooprecht van huurders is voorlopig van de baan, maar deze heffing zorgt per saldo voor hetzelfde. Bovendien wordt de heffing alleen geheven over woningen met

Erdee Media Groep maakt gebruik van cookies om de website en het gebruiksgemak te verbeteren. Melding

een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. Bij een aantal corporaties waar wel ruimte bestaat om prijzen op te trekken, ontstaat zo een extra prikkel om dit te doen naar boven de huurtoeslaggrens. De verhuurdersheffing vervalt dan immers voor die woning.

Bureaucratisch

Wij pleiten ervoor om de onnodig bureaucratische verhuurdersheffing te schrappen. In ruil daarvoor kunnen corporaties huishoudens met recht op huurtoeslag een afslag op de huur geven. Dit betekent dat verhuurders de huurtoeslag grotendeels zelf gaan betalen. Het belangrijkste voordeel hiervan is dat ze een prikkel krijgen om scherper te letten op de match tussen de woning en het inkomen van de huurder, om zo de kosten van de afslag te beperken. Dit zal een dynamiek op gang brengen, doordat de verantwoordelijkheid op het juiste niveau wordt gelegd.

Het regeerakkoord kiest ervoor om de teugels bij de corporatiesector stevig aan te halen. Zeker, recente misstanden bij sommige corporaties moeten worden aangepakt. Maar dit laat onverlet dat verstatelijking geen oplossing is. Die moet vooral gezocht worden in goed intern toezicht en het duidelijk vastleggen van verantwoordelijkheden. Wij zijn ervan overtuigd dat corporaties die verantwoordelijkheid zullen waarmaken. Zij zijn daartoe beter in staat dan de Haagse bureaucratie.

Klaas Franken is adviseur in de volkshuisvesting en afgestudeerd aan het Zijlstra Instituut van de Vrije Universiteit. Raymond Gradus is hoogleraar aan dit instituut en directeur van het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA.

Erdee Media Groep maakt gebruik van cookies om de website en het gebruiksgemak te verbeteren. Melding