



In de komende vier jaar moet duidelijkheid worden verschaft over het woningmarktbeleid voor de komende decennia. Het neemt de huidige onzekerheid die verlamd werkt op de koopbereidheid van huishoudens, dan weg. Op de foto nieuwe flats in Almere.
Foto: Diederik van Goethem / Hollandse Hoogte

BOUWSTENEN VOOR HET VOLGENDE COALITIEAKKOORD

Tijdens de komende regeringsperiode moet je vanwege de broosheid van de huizenmarkt de koopmarkt met rust laten en de verhoging voor huurwoningen vaststellen op het inflatiepercentage plus 2%. 2011-2015 moet je vooral benutten om een meerjarige hervorming van het totale woningmarktbeleid voor te bereiden en zowel economisch als juridisch uit te werken.

DOOR PETER BOELHOUWER HOOGLERAAR VOLKSHUISVESTINGS-SYSTEMEN AAN DE TU DELFT. PETER WAS VOORZITTER VAN VROM-RAAD COMMISSIE **HUGO PRIEMUS** EMERITUS HOOGLERAAR AAN DE TU DELFT. HUGO WAS LID VAN DE CSED.

FOTOGRAFIE HOLLANDSE HOOGTE

Het coalitieakkoord van het kabinet Balkenende IV gaf aan dat een inflatievolgend huurbeleid zou worden gevolgd en dat geen wijzigingen zouden worden doorgevoerd in de fiscale behandeling van eigenaarswoningen. Dergelijke wijzigingen zouden ook niet worden voorbereid. In de praktijk bracht deze formulering op het Binnenhof de dood in de pot, maar onbedoeld heeft deze formulering van een wel zeer conserverend beleid velen buiten het politieke circuit gestimuleerd om na te denken over een forse hervorming van het Nederlandse woningmarktbeleid. De eerste die zich meldde was de VROM-raad die in 2007 het ongevraagde advies 'Tijd voor keuzes' publiceerde. In datzelfde jaar is ook de SER-Commissie van Sociaal-Economische Deskundigen (CSED) gestart met de voorbereiding van het advies over een integrale hervorming van de woningmarkt, dat pas op 16 april 2010 zou verschijnen. Parallel aan dit rapport publiceerde het CPB op 1 april 2010 een studie 'Hervorming van het Nederlandse woonbeleid' (Donders et al, 2010). Eind 2009 werden ambtelijke heroverwegingswerkgroepen geformeerd

die met voorstellen moesten komen om op hun terrein 20% op de overheidsuitgaven te bezuinigen. Op 1 april 2010 verschenen deze rapporten, waaronder rapport no 4 van de Werkgroep Brede Heroverwegingen Wonen (2010). Inmiddels waart sinds eind 2008 de kredietcrisis rond en heeft zowel de woningmarkt als de bouwmarkt flinke klappen geïncasseerd. De verwachting is dat deze beide markten nog jaren van slag zullen zijn: een wel heel onfortuinlijk startpunt voor een mogelijke hervormingsoperatie. Het is dringend gewenst dat een nieuw kabinet wordt gevormd op basis van een coalitieakkoord dat helderheid zal verschaffen over het toekomstige woningmarktbeleid. Formeel zal dit akkoord de periode 2011-2015 beslaan, maar het is van groot belang dat een perspectief wordt geschetst voor een veel langere termijn.

In deze bijdrage inventariseren wij wat de politieke partijen in hun verkiezingsprogramma's te melden hebben over het woningmarktdossier. Bij deze verkiezingsprogramma's plaatsen wij enige kanttekeningen. Tenslotte schetsen we enkele bouwstenen voor de paragraaf 'Woningmarkt' in het volgende coalitieakkoord. Bij ter perse gaan van dit nummer stevent de kabinetsformatie af op een coalitie van VVD en CDA, met gedoogsteun van de PVV. Het ligt niet voor de hand dat deze coalitie een integrale hervorming van het woningmarktbeleid zal nastreven. Alles wijst erop dat de eigenwoningsector wordt gespaard en dat de huursector krachtig wordt aangepakt. Dat is niet onze benadering; wij schetsen een woningmarktbeleid dat vermoedelijk sterk zal

afwijken van datgene dat VVD, CDA en PVV zullen voorschotelen.

HUREN EN KOPEN IN DE VERKIEZINGSPROGRAMMA'S 2010

In het voorjaar van 2010 hebben de politieke partijen hun (concept)-verkiezingsprogramma's gepubliceerd. Wij geven een overzicht van uitspraken in deze programma's over de huur- en koopsector. Het gaat om de tekst van de concept-programma's van CDA, PvdA, VVD, D66, ChristenUnie, GroenLinks, SP en PVV.

HUREN

Vele politieke partijen willen de huren meer marktgericht maken, ook in de corporatiesector. Prioriteit wordt door velen gelegd bij het reduceren van de goedkope scheefheid. De SP wil de sociale huursector verruimen (tot en met een huur van € 850 per maand) en pleit als enige voor het prolongeren van het inflatievolgend huurbeleid. Daardoor wordt het investeren in huurwoningen ernstig bemoeilijkt.

CDA, PvdA, D66, CU en GL willen het huurbeleid meer marktgericht maken door de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel (wws) op te nemen en door een periodieke inkomenstoets te introduceren: wie niet tot de doelgroep behoort, moet voor een corporatiewoning meer huur betalen of deze woning kopen. Men wil dat de corporaties zich meer richten op hun kerntaken. Het idee om de toenemende bedrijfswaarde van het corporatiebezit (als gevolg van het meer dynamische huurbeleid) in te zetten om de huurtoeslag te financieren, lijkt bij politieke partijen vrij populair te zijn. Sommige partijen pleiten vóór afschaffing van de Vogelaarheffing, respectievelijk voor een heffing bij rijke corporaties ten behoeve van arme corporaties (PvdA, SP). De PVV gaat verder en wil de introductie van een algemene heffing op corporatievermogen. Dit zou de verkoop van corporatiewoningen bevorderen. GroenLinks wil het zelfde, maar dan door introductie van een kooprecht door huurders van corporatiewoningen. D66 schetst een andere beleidslijn om de sociale huursector in omvang te reduceren: introductie van een exit-optie van corporaties na afdracht van hun vermogen aan het rijk. Ook de VVD wil dat corporaties een deel van hun woningbezit verkopen, maar reikt daartoe geen extra instrument aan. De aanval van de VVD op de woningcorporaties is het meest frontaal: alle huren moeten worden geliberaliseerd en het predicaat 'sociale huurwoning' dient te worden afgeschaft. Huurtoeslagen

moeten voor betaalbaarheid zorgen; corporaties als toegelaten instelling zijn in deze visie kennelijk overbodig.

KOPEN

CDA, VVD en ChristenUnie zijn expliciet in hun streven naar stimulering van het eigenwoningbezit. Dat laat onverlet dat de ChristenUnie wel wil sleutelen aan de hypotheekrenteaftrek (HRA): de belastingaftrek moet het aflossen van hypotheekschuld bevorderen door uit te gaan van een (fictieve) lineaire aflossing. Bovendien wordt de aftrekbare schuld afgetopt (€ 750.000) en het maximale tarief gereduceerd tot 42%. VVD en PVV willen niet 'morrelen' of 'tornen' aan de HRA. Het CDA hanteert een opvallende formulering: 'Zolang de HRA huizenbezit stimuleert en doorstroming op de huizenmarkt bevordert, is dit een probaat middel voor de woningmarkt'. Lijsttrekker Balkenende heeft het ongemoeid laten van de HRA in de campagne als breekpunt gekwalificeerd.

De SP meldt dat de HRA wordt gegarandeerd, maar pakt deze regeling wel krachtig aan door de belastingaftrek te koppelen aan een maximale schuld van € 350.000 en een maximaal tarief van 42%. Bovendien wil de SP het aflossen van de hypotheekschuld aanmoedigen.

De VVD wil niet alleen de HRA ontzien, maar bovendien de overdrachtsbelasting afschaffen, de OZB maximeren en het verlaagde BTW-tarief introduceren voor groot onderhoud en verbetering. Ook het CDA wil (casco-gerelateerde) woningverbetering 'fiscaal faciliteren'. Een hervorming van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit wordt – steeds met een lange overgangsperiode – bepleit door D66, PvdA en GroenLinks. Men wil naar een maximaal tarief van 30%, de bevordering van het aflossen van hypotheekschuld en het afbouwen van overdrachtsbelasting en eigenwoningforfait. GroenLinks gaat het verst in het afdekken van financiële risico's van huizenbezitters die financiële problemen hebben: volgens deze partij moet de overheid in dergelijke gevallen de woning of de hypotheek opkopen.

KANTTEKENINGEN BIJ DE VERKIEZINGSPROGRAMMA'S

Bij de verkiezingsprogramma's plaatsen we een aantal kanttekeningen.

1. Slechts een deel van de politieke partijen, met name die ter linkerzijde van het politieke spectrum, staat een integrale hervorming



In internationaal perspectief is de volwassen sociale huursector in Nederland een uniek instrument om de positie van lager betaalden en ook middeninkomensgroepen in barre economische tijden op de woningmarkt te ondersteunen.
Foto: Rob Niemantsverdriet

van de woningmarkt voor. Met name het CDA en de VVD kiezen ervoor om de huidige onevenwichtigheden op de woningmarkt te versterken. Door deze partijen worden forse lastenverzwaringen in de huursector bepleit, terwijl de koopsector ontzien wordt en zelfs via belastingverlagingen verder gestimuleerd. De PVV wil weinig veranderen. De SP pakt voornamelijk de koopsector aan. Gevolg van deze keuzen is dat de in vele woningmarktdadvisen voorgestane integrale hervorming van de woningmarkt buiten beeld blijft. Van welvaartswinsten is zo geen sprake. Bestaande onevenwichtigheden nemen in sommige voorstellen verder toe, waardoor zowel het markt- als het overheidsfalen groter wordt. Daar komt bij dat de politieke partijen onder druk van de bezuinigingsnoodzaak al voor de komende kabinetsformatie



forse bezuinigingen en lastenverzwaringen op het woondossier in petto hebben. Dit is in strijd met de adviezen van de VROM-raad (2010) en de SER-CSED (2010). Beide adviescommissies raden de politiek aan om de in het slop geraakte woningmarkt niet verder te ontwrichten. De economische crisis op de woningmarkt zal vermoedelijk langer duren dan de algemene economische recessie. Wel moet in de komende vier jaar duidelijkheid worden verschaft over het woningmarktbeleid voor de komende decennia. De huidige onzekerheid die verlamdend werkt op de koopbereidheid van huishoudens, wordt dan weggenomen. De noodzakelijke besparingen op de overheidsuitgaven kunnen zo in de komende tien à twintig jaar zonder al te veel problemen worden gerealiseerd.

2. De politieke partijen boeken wel forse bezuinigingen op het woondossier in, maar laten na om fundamentele beleidskeuzen te maken. Zo zal duidelijk moeten worden gemaakt welke minimale basiskwaliteit voor de diverse inkomensgroepen beschikbaar moet blijven. Ook zal moeten worden bepaald welke mate van ruimtelijke integratie moet worden nagestreefd. In relatie hiermee zal moeten worden aangegeven wat de ruimtelijke kaders zijn om de in de toekomst nog benodigde woningvoorraad van zo'n 800.000 woningen te realiseren. Neemt men het recente OESO-advies (OECD, 2010) aan Nederland over om de ruimtelijke ordening sterk te dereguleren of houdt men vast aan het compacte stadbeleid, zodat slechts tegen hoge kosten de woningvoorraad kan worden uitgebreid? Door de voorgenomen

lastenverzwaringen zal de relatieve marktpositie van de goedkope woningvoorraad sterk verbeteren. Met name naar woningen die nu op de nominatie staan om gesloopt te worden, zal de vraag toenemen. Dat betekent dan weer dat ook de beleidsintenties rond de herstructurering en de leefbaarheid aan herijking toe zijn.

3. Ook zal de politiek moeten bepalen welke betaalbaarheidsnormen (los van de gewenste kwaliteitsniveaus) moeten worden aangehouden. Pas wanneer deze uitgangspunten bekend zijn, kunnen de hierboven beschreven hervormingsvoorstellen daadwerkelijk worden uitgewerkt en geïmplementeerd en kan de door de CSED en de VROM-raad voorgestelde eigendomsneutrale woontoeslag worden geconcretiseerd.

4. Het is opvallend dat vrijwel alle politieke partijen (uitzondering: SP) ervoor kiezen om de lasten voor huurders fors te verhogen. Dit mag gezien de huidige woonuitgaven van de huurders als opmerkelijk worden beschouwd. De netto huurquoten van huurders komen met gemiddeld 23% ver uit boven de koopquoten van de eigenaarbewoners (16%), waarbij de eigenaarbewoners vanwege het aanzienlijk hogere inkomen ook beter in staat zijn om een hogere woonquote op te brengen dan huurders (Bleijie et al., 2010). Overigens hebben de woonuitgavenquoten in de koopsector weinig reële betekenis, omdat hierin niet de toegerekende rente van het geïnvesteerde vermogen is opgenomen. De totale woonuitgaven van de huurders in de sociale huursector bedragen inmiddels gemiddeld al zo'n 38% van het inkomen, waarbij een verdere stijging door de schaarste aan fossiele brandstoffen de komende jaren ook zonder huurverhogingen in het verschiets ligt. Ook recente cijfers van de Europese Commissie ondersteunen dit beeld (Orsolya and Zolyomi, 2009). Zo blijkt uit Research note no.1 Housing and Social inclusion dat Nederland inmiddels de hoogste netto woonquote van de 25 onderzochte Europese landen van EU heeft (30,9% tegen 22,2% voor de EU 25). Dit geldt op Griekenland na ook voor de meest kwetsbare huishoudens uit het eerste inkomenskwartiel (47,4% Nederland tegen 37,4% voor de EU 25). Deze resultaten plaatsen de voorstellen van de meeste politieke partijen om de lasten in de huursector fors op te trekken in een curieus daglicht. Afgezien van het feit of het, gezien de reeds hoge huuruitgaven, überhaupt mogelijk is om aanzienlijk hogere huren in rekening te brengen, wordt de positie van Nederland bij het effectueren van een dergelijk beleid in Europa nog excentriker. Hieraan gingen Romijn en Besseling (2008) geheel voorbij: zij kwamen niet toe aan een internationale vergelijking.
5. Vrijwel alle politieke partijen zien veel heil in het terugdringen van de goedkope scheefheid in de (her-)verdeling van huurwoningen. Over scheefheid in de sterker gesubsidieerde koopsector spreekt niemand. Zo maakte de PvdA op de valreep van de verkiezingen bekend dat zij 2,8 miljard euro lastenverzwaring bij huurders met een inkomen van boven de 40.000 euro wil doorvoeren. Dit beleidsvoornemen is in onze ogen irreal, omdat in de sociale huursector het aantal huishoudens met lage woonquoten bescheiden is. Zo beschikt ongeveer 71% van de huurders in de sociale huursector over een inkomen van minder dan 33.000 euro en bedraagt de netto woonquote van deze groep gemiddeld 40%. Ook voor de huurders met een inkomen tot 51.000 euro schommelt de gemiddelde woonquote rond de 25%. Voor de beperkte groep met echt hoge inkomens in de sociale huursector (meer dan 51.000 euro) zijn hogere huren zeker mogelijk. De potentiële opbrengsten lopen dan echter eerder in de honderden miljoenen dan de in de meeste verkiezingsprogramma's opgenomen miljarden euro. Het is dan ook tegen deze achtergrond dat de VROM-raad (2010) ervoor pleit om geen specifiek antischeefheidsbeleid voor de huursector te ontwikkelen. De administratieve lasten wegen niet op tegen de mogelijke opbrengsten. Met geleidelijke huurverhogingen en een meer marktconforme huurvaststelling (betere afstemming tussen prijs en kwaliteit) kan de politieke gevoeligheid van scheefheid worden ondervangen. Als marktconforme huren gelden, kan iedereen de door hem/haar gewenste kwaliteit, ligging en huur kiezen, gegeven de aanbodrestricties. Daar zit niets scheefs aan. Daarnaast geldt nog de overweging dat er door de politiek tot nu toe veel waarde wordt gehecht aan het realiseren van gemengde woonbuurten. Via de stedelijke herstructurering worden hier miljarden euro voor uitgetrokken. Een kostenbatenafweging leert ons vermoedelijk dat het niet verstandig is om van het bestrijden van de scheefheid in de sociale huursector een groot politiek item te maken. De hierdoor bereikte opbrengsten wegen niet op tegen de uitgaven om gemengde buurten te realiseren.
6. Opmerkelijk in het politieke discours is tenslotte de positie die aan de woningcorporaties wordt toegekend. Vooral de nadelige consequenties die aan het huidige corporatiestelsel kleven, worden in de discussies zwaar benadrukt (analoog aan Koning en van Leuvensteijn, 2010; zie: Priemus, 2010). De inefficiëncies, de ondoorzichtigheid en de fraudegevallen worden in het politieke discours zwaar aangezet. Nu is het lovenswaardig om de efficiency te verbeteren, de transparantie te verhogen en fraude te bestrijden. Iets anders is het om het kind met het badwater weg te gooien. In internationaal perspectief is de volwassen sociale huursector in Nederland een uniek instrument om de positie van lager betaalden en ook middeninkomensgroepen in barre economische tijden op de woningmarkt te ondersteunen en om de investeringen in de woningvoorraad in deze tijden enigszins op peil te houden. Met grote verbazing wordt in de rest van Europa dan ook de discussie rond de positionering van de socialehuursector in Nederland gevolgd. In schril contrast met de wijze waarop de politiek de corporaties benadert, staat de wijze waarop politici het vaak falende gemeentelijke woonbeleid over het hoofd zien. In veel gemeenten en regio's ontbreekt het immers aan actuele en goed doordachte woonvisies en programma's waarop burgers, het maatschappelijk middenveld en marktpartijen hun beleid kunnen afstemmen.

BOUWSTENEN VOOR DE PARAGRAAF 'WONINGMARKT' IN HET NIEUWE COALITIEAKKOORD

De verkiezingsprogramma's beslaan een periode van vier jaar, terwijl het SER-CSED-rapport een periode van 30 jaar beslaat. De feitelijke boodschap van zowel de SER-CSED als de VROM-raad is dat in de periode 2011-2015 de koopwoningmarkt te broos is om krachtige interventies te kunnen trotseren. Dit sluit aan bij het koopwoningbeleid van VVD, PVV en CDA. De overige partijen zetten hun hervorming van de koopmarkt al in de komende kabinetsperiode in. Gezien de broosheid van de huizenmarkt is dat spelen met vuur. De neiging om aan de huursector, en met name de corporatiesector, te sleutelen is bij bijna alle politieke partijen onbedaarlijk. De SP denkt daarbij een geheel andere kant op dan VVD, PVV en CDA. De SP wil een grotere corporatiesector. PVV en CDA willen afslanking van de corporatiesector waarbij de vermogensgroei door het rijk krachtig wordt afgeroomd. Het meest extreem is de VVD die een einde wil maken aan de woningcorporaties als toegelaten instelling. Een tussenpositie treffen we aan bij D66, PvdA, ChristenUnie en GroenLinks die meer dynamiek willen, door een meer marktgericht huurbeleid en/of een actiever verkoopbeleid. Ten opzichte van de wonenparagraaf in de verkiezingsprogramma's van de beschouwde acht politieke partijen zou de benadering van de SER-CSED en die van de VROM-raad (die op hoofdlijnen parallel lopen) kunnen fungeren als toetsingskader en als grootste gemene deler.

De regeringsperiode 2011-2015 dient te worden benut om een meerjarige hervorming van het totale woningmarktbeleid voor te bereiden en zowel economisch als juridisch uit te werken. Voor de jaren 2011 tot en met 2015 wordt de maximale huurverhoging per bewoonde woning wettelijk vastgesteld op het inflatiepercentage + 2%. Het woningwaarderingsstelsel wordt aangepast: een toenemend aandeel van de toegekende punten wordt bepaald door de WOZ-waarde. De minimale huuraanpassing volgt de inflatie, tenzij er sprake is van een of meer ernstige gebreken en/of achterstallig onderhoud. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bepaalt de bedrijfswaarde van het corporatiebezit, uitgaande van het meerjarige karakter van het nieuwe huuraanpassingsbeleid. Van de vermogensgroei ten gevolge van de groei van de bedrijfswaarde door de dynamisering van het huurbeleid wordt 90% als een reservering 'Woontoeslagen' en 'Volkshuis-

vestingsprioriteiten' op de balans van elke woningcorporatie opgevoerd. Het CFV ziet erop toe dat dit bij elke woningcorporatie adequaat gebeurt.

De woontoeslag wordt zorgvuldig geoperationaliseerd. De toeslag wordt inkomensafhankelijk en is op termijn niet langer afhankelijk van het individuele huurniveau, maar wel van het gemiddelde huurniveau in de regio. Dit pleit ook voor een regionale differentiatie van de woontoeslag. Dit alles vergt een langdurige transitie. Met behulp van Nibud-cijfers wordt bepaald in welke mate en hoe de woontoeslag de betaalbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep van beleid veiligstelt en hoe de armoedeval binnen de perken wordt gehouden. De nieuwe woontoeslag wordt omstreeks 2015 ingevoerd, deels gefinancierd uit de toegenomen vermogens van de woningcorporaties.

In de eigenwoningsector wordt behoedzaam geopereerd gezien de actuele broosheid van de koopwoningmarkt. Het eigenwoningforfait stijgt parallel aan de huurstijgingen. Voor het overige wordt de komende jaren vooral het nieuwe beleid voorbereid en uitgewerkt. Het nieuwe beleid wordt in 2015 ingevoerd. De aankondiging van dat beleid vindt tijdig plaats. SER-CSED verwacht dat dit ceteris paribus zal leiden tot een prijsdaling van 5 tot 10%. De vraag is in hoeverre de actuele politiek en maatschappelijke discussies al hebben geleid tot een voorschot op deze daling, zodat het resterende aankondigingseffect zou kunnen meevallen. In 2015 wordt de woontoeslag in de eigenwoningsector geïntroduceerd en wordt begonnen met de afbouw van de overdrachtsbelasting. Er wordt een meerjarenplan vastgesteld, volgens welke van de HRA het maximum aftrekpercentage stap voor stap wordt gereduceerd. Als het percentage van 30% is bereikt, verhuist de HRA van box 1 naar box 3. Van een vermogensrendementheffing kan in dit systeem worden afgezien. De fiscale aftrek wordt gekoppeld aan een (al dan niet fictieve) annuïtaire aflossing.

Het woningwaarderingssysteem wordt stap voor stap zodanig aangepast dat het maximaal redelijke huurniveau zoveel mogelijk gelijk is aan het vrijemarkt evenwichtsniveau in de regio. De regionale verschillen in huur nemen daardoor geleidelijk toe. In overleg tussen gemeente en woningcorporaties stellen woningcorporaties vanaf 2011 meerjarige investeringsplannen op. Het ministerie van VROM/WWI formuleert in overleg met VNG, Aedes en de Nederlandse

Woonbond op nationaal niveau volkshuisvestings-prioriteiten. Men denke aan onrendabele investeringen als de aanpak van 100 tot 200 problematische stadsbuurten en de herstructurering van krimpregio's, de verduurzaming van het corporatiebezit, binnenstedelijke woningbouw en de nieuwbouw van studentenhuusvesting. De investeringsplannen van de corporaties en de prioriteiten van de gemeenten worden zoveel mogelijk afgestemd op de nationale volkshuisvestingsprioriteiten. Wanneer deze investeringen door een corporatie concreet worden gedaan, kunnen deze ten laste van de volkshuisvestingsreserve worden gebracht. Hierover is geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Als de volkshuisvestingsprioriteiten door de woningcorporaties worden uitgevoerd, kan de Vogeljaarheffing vervallen. Als er bepaalde volkshuisvestingsprioriteiten, waaraan zowel rijk als gemeente hecht, niet dreigen te worden uitgevoerd door de woningcorporaties, omdat de corporaties feitelijk andere prioriteiten aanhouden, zal het rijk de woningcorporaties naar draagkracht aanslaan om bij te dragen aan het Fonds Volkshuisvestingsprioriteiten, waaruit deze prioritair investeringen worden bekostigd. In het investerings- en bestedingspatroon van woningcorporaties zal meer en meer prioriteit worden gegeven aan de (co)financiering van woontoeslagen voor huurders van corporatiewoningen en de realisatie van nationale volkshuisvestingsprioriteiten.

Als na verloop van tijd het niveau van vrijemarkthuren is bereikt, blijven de woningcorporaties als toegelaten instelling bestaan. Zij zullen zich qua risicoselectie blijvend onderscheiden van commerciële marktpartijen: woningcorporaties geven voorrang aan de doelgroep van beleid (belastbaar inkomen maximaal € 33.000 per jaar, peildatum 1-1-2010), aan het investeren in stedelijke probleembuurten en krimpgebieden en het bouwen in economisch ongunstige tijden. Dit laat onverlet dat er binnen grotere woningcorporaties dochters kunnen worden gevormd, waarin dure sociale huurwoningen (huur hoger dan € 650 per maand) worden 'verhangen' tot vrijesectorhuurwoningen. Na afrekening met het rijk van het desbetreffende vermogen kunnen deze dochters via een exit-optie de sociale huursector verlaten, als kan worden gegarandeerd dat in de desbetreffende gemeente en regio er een voldoende grote en gedifferentieerde sociale huursector gehandhaafd blijft.

DE WET BESTEMMINGSCHEFFING

Woningcorporaties vormt de wettelijke basis voor het (co)financieren door woningcorporaties van de woontoeslagen voor huurders van corporatiewoningen en voor de voeding van het Fonds Volkshuisvestingsprioriteiten. Commerciële verhuurders worden geconfronteerd met de Wet Bestemmingsheffing Commerciële Verhuurders. Op basis van deze wet verzorgen commerciële verhuurders de financiering van woontoeslagen van huurders van hun bezit. Commerciële verhuurders dragen niet bij aan het Fonds Volkshuisvestingsprioriteiten. Zij worden geacht hun extra inkomsten deels om te zetten in een toenemend volume aan investeringen in huurwoningen in Nederland. Daardoor wordt de hardnekkige schaarste aan huurwoningen structureel bestreden. ■

Literatuur

- Bleijie, B., P. Hooimeijer, R. van Hulle and C. Poulus, 2010, Wonen overwogen. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2009, Delft (ABF Research).
- Donders, J., M. van Dijk en G. Romijn, 2010, Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, Den Haag (CPB).
- Koning, P. en M. van Leuvenstein, 2010, De woningcorporaties uit de verdwijnendriehoek, Den Haag (CPB).
- OECD, 2010, OECD Economic Surveys Netherlands, Brussels (OECD publishing), in particular chapter 4. Improving the flexibility of the housing market to enhance labour mobility: 109-132.
- Orsolya, L. and E. Zolyomi, 2009, Research note no. 2. Quality of Housing and the Link to Income, Brussels (European Commission).
- Priemus, H., 2010, CPB moet stoppen met 'Actie beschadiging woningcorporaties', Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 16 (3), juni: 18-23.
- Romijn, G. en P. Besseling, 2008, Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt, Den Haag (CPB).
- SER-Commissie van Sociaal-Economische Deskundigen, 2010, Naar een integrale hervorming van de woningmarkt, Den Haag (SER).
- VROM-Raad, 2007, Tijd voor keuzes, Den Haag (VROM-Raad).
- VROM-Raad, 2010, Stap voor Stap, Den Haag (VROM-Raad).
- Werkgroep Brede Heroverwegingen Wonen, 2010, Rapport Brede Heroverwegingen. Rapport no. 4 Wonen, Den Haag (Ministerie van Financiën).