



Corporaties teren al in

6 januari 2010 | Het Financieele Dagblad

De opmerkelijke suggestie van Gerard Marlet en Joost Poort (FD 29 december 2009) om de gehele staatsschuld te laten aflossen door de woningcorporaties, is zowel economisch als juridisch onhaalbaar. De gesuggereerde hypotheek van euro 200 mrd leidt tot een jaarlijkse extra rentelast van zo'n euro 10 mrd. Dit is ruim dertig maal meer dan de totale winst van de corporaties in 2008. Veel corporaties lijden nu al verlies.

Sinds twee jaar is namelijk ook over winst uit niet-commerciële verhuur vennootschapsbelasting verschuldigd. Door het fiscale winstbegrip is er vaak fiscaal winst, ook als die er bedrijfseconomisch niet is. Voorts worden corporaties aangeslagen voor de zogenoemde Vogelaarheffing.

Deze hoge extra lasten kunnen ze echter niet doorberekenen, omdat de huurprijzen slechts met inflatie mogen stijgen. Verkoop van woningen biedt ook nauwelijks soelaas. Veel corporaties teren dus nu al in op hun vermogen - dat beschikbaar is - voor hun maatschappelijke doelstelling. Het is goed verdedigbaar om het opleggen van genoemde belasting en Vogelaarheffing, nu corporaties die niet kunnen doorberekenen, reeds te kwalificeren als onrechtmatige ontneming van eigendom. Corporaties zijn immers private rechtspersonen die niet aan de overheid toebehoren. Het afwentelen van de staatsschuld op de corporaties is daarom zeker onrechtmatig.

Peter Eijssvoogel, advocaat en partner bij Allen & Overy

Meer diepgang vereist

Marlet en Poort schrijven dat een hypotheek op het corporatiebezit kan leiden tot het gezond maken van de rijksbegroting. Dat is wel een zeer simplistische voorstelling van zaken. Er wordt een vergelijking getrokken met particulieren die hun huis verhuypothekeren. Bij het verstrekken van een hypothecaire lening kijkt de bank niet alleen naar de waarde van het onderpand maar ook naar de betaalcapaciteit van de lener.

Daar zit nu juist het probleem van de corporaties. Door de kunstmatig laag gehouden huren in combinatie met de inflatievolgende huurverhogingen kunnen corporaties hun inkomsten nauwelijks beïnvloeden. De andere grote inkomstenbron van corporaties is de verkoop van bestaand bezit. Echter mede als gevolg van de kredietcrisis blijven die verkopen ook achter bij de prognoses omdat er minder gegadigden zijn voor de woningen.

Van de schrijvers zou ik gezien hun functies een diepgaandere analyse hebben verwacht. De schrijvers lijken geen visie te hebben op het Nederlandse corporatiebestel en slechts oog te hebben voor het in hun ogen laaghangende fruit. Daarbij blijven de gevolgen op de lange termijn van het afroemen van de vermogens van corporaties buiten beschouwing. Door een greep in de kas te doen bij de corporaties zullen die op de lange termijn over steeds minder middelen beschikken om de door de politiek wenselijk en noodzakelijk geachte investeringen te doen.

Er zijn ingrijpende wijzigingen noodzakelijk van het corporatiebestel, maar meer in het bijzonder nog van de woningmarkt. Daarbij dient zowel naar de huurprijzen als naar de hypotheekrenteaftrek te worden gekeken. Aangezien de werkgroepen die momenteel aan het werk zijn voor het kabinet geen rekening hoeven te houden met heilige huisjes, is er nu meer dan ooit de kans om de vastgelopen woningmarkt weer vlot te trekken. Ik hoop dat de werkgroepen tot zinniger en betere oplossingen komen dan Marlet en Poort.

Leon Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam verbonden aan AKD Real Estate

Verdubbeling huren

Een hypotheek van euro 200 mrd op corporatiebezit zou volgens Marlet en Poort de rijksbegroting gezond maken. Een annuïteitenhypotheek met 50 jaar looptijd en een rente van 4,5% kost jaarlijks ruim euro 10 mrd aan rente en aflossing. De totale huuropbrengsten van corporaties zijn nu euro 11,4 mrd per jaar. Om zo'n hypotheek te kunnen betalen moeten de huren worden verdubbeld. Heren, blijven we wel even nadenken?

Peter Kramer, financieel directeur Woningstichting Den Helder

Rotterdamse corporatie Woonbron biedt huurwoningen te koop aan met 25% korting.