

LEON HOPPENBROUWERS notaris en partner bij AKD, Amsterdam

Fiscaliseer de huur

Het verhuypothekeren van het corporatiebezit als oplossing voor het financieringstekort is wel heel simplistisch voorgesteld, vindt Leon Hoppenbrouwers, notaris bij AKD. Beter is het om huren te fiscaliseren en de hypotheekrenteaf trek af te schaffen.



Deze rubriek bevat bijdragen van lezers. Reacties en inzendingen naar aedes-magazine@aedes.nl.

Het vestigen van een hypotheek op het corporatiebezit is dé oplossing voor het tekort op de rijksbegroting, stellen Gerard Marlet en Joost Poort in Het Financieele Dagblad van 29 december 2009. Zoals Marc Calon in zijn reactie al voorrekende is dat 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 laaggehouden 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.

Deze schrijvers maar ook de overheid lijken de corporaties vooral te zien als de pinautomaat voor de overheid. Het ontbreekt echter aan visie op het Nederlandse corporatiebestel of meer in het bijzonder op de Nederlandse woningmarkt. Er wordt voorbijgegaan aan de gevolgen op de lange termijn van het afromen van de vermogens van corporaties.

Door een greep in de kas te doen bij de corporaties zullen die immers over steeds minder middelen beschikken om de door de politiek wenselijk en noodzakelijk geachte investeringen te doen. Bovendien wordt geen onderscheid gemaakt tussen vermogen en liquiditeit. Om het vermogen van corporaties wakker te kussen, zoals Marc Calon al schreef, zal het bezit van corporaties te gelde gemaakt moeten worden. Dat betekent dat de woningen het bestel verlaten terwijl het vrijkomende vermogen wordt afgeroomd, zodat dat geld ook niet ter beschikking blijft van de volkshuisvesting. Dat lijkt mij volstrekt in strijd met de bestemmingsplicht die de Nederlandse volkshuisvesting kenmerkt (zoals ook aangevoerd door de minister van WWI in de discussie rond de uittreding van de Veste).

Ingrijpende wijzigingen van het corporatiebestel zijn noodzakelijk, maar meer in het bijzonder nog van de woningmarkt. Daarbij dient zowel naar de huurprijzen als naar de hypotheekrenteaf trek te worden gekeken. Hypotheekrenteaf trek heeft niet geleid tot een grotere beschikbaarheid van woningen. Afschaffing daarvan is dan ook zeer wenselijk. Om te voorkomen dat er nog een probleem aan de crisis wordt toegevoegd, zal dat geleidelijk moeten gebeuren. Uiteindelijk zal afschaffing leiden tot een betere prijsvorming en grotere toegankelijkheid van de woningmarkt. Daarnaast zou de huur kunnen worden gefiscaliseerd. In dat systeem wordt de woning marktconform verhuurd en wordt de huurder naar draagkracht gecompenseerd. Aangezien de basis van het corporatiebestel is gelegen in het beschikbaar hebben en houden van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep is dat ook een rechtvaardiger systeem. Uit de hogere huuropbrengsten zou een deel van die compensatie kunnen worden betaald. Zo blijft het geld dan tenminste binnen de volkshuisvesting hetgeen beter past bij de bestemmingsplicht. ◀

'Hypotheekrenteaf trek heeft niet geleid tot een grotere beschikbaarheid van woningen'

