

Fiscalisering corporatiesector heilzaam

Fiscalisering van de huursubsidie kan volgens Jim Schuyt een doorbraak betekenen als het gaat om het ontwerpen van nieuwe contouren voor het huurbeleid. Maar eigenlijk is het maar de helft van de puzzel. Fiscalisering van de gehele bedrijfsvoering van corporaties maakt de weg vrij voor een eerlijk en transparant investeringsklimaat. Daar is De Vernieuwde Stad, een platform van grootstedelijke woningcorporaties naar op zoek.

Eerlijke huren, marktconforme huren, locatiefactoren in het Woningwaarderingstelsel, recht doen aan de prijs/kwaliteitsverhouding, inspelen op marktomstandigheden, borg staan voor betaalbaarheid: steeds dezelfde woorden domineren de discussies over een nieuw huurbeleid. Ieder berijdt daarbij zijn eigen stokpaardje.

Kenmerkend aan al die discussies is dat zij knabbelen aan maar vooral voortborduren op het huidige huurprijsbeleid. En als binnen de huidige beleidskaders iets in het huurbeleid verandert, heeft dat gelijk gevolgen voor de huursubsidie. Dat werkt overigens ook vice versa. Voor een effectieve en efficiënte volkshuisvesting moet je huren en huursubsidie dus ontkoppelen.

In het kader van de zogenoemde grote beweging wordt flink gestoeid over het huurbeleid. Daarbij blijven we echter op bestaande paden en is eerder sprake van een kleine beweging. Fiscalisering betekent een echte grote beweging

Huren

Corporaties houden de huren van sociale huurwoningen kunstmatig laag om ze betaalbaar te houden, ook voor mensen die dat op grond van hun inkomen niet (meer) nodig hebben. Dat betekent dat corporaties feitelijk woningen subsidiëren en niet de mensen die dat nodig hebben. Dat is vreselijk ineffectief. Ook zijn huurbeleid en huursubsidie elkaars gevangenen. Elke beweging op het terrein van het huurbeleid raakt de huursubsidie. Als een corporatie huren verhoogt, bijvoorbeeld om een betere prijskwaliteitsverhouding te realiseren, merkt de huursubsidieontvanger daar weinig van – hij krijgt immers meer subsidie – maar stijgt het subsidiebeslag bij het Rijk. Dat is onwenselijk. Daarom schroeit het Rijk die huuraanpassingen zoveel mogelijk dicht.

Woonlastenquota

Huursubsidie wordt nu als beleidsinstrument gebruikt door VROM om het wonen voor mensen met een laag inkomen betaalbaar te houden. Het is echter geen beleidsinstrument, maar een doelinstrument. Het is een vorm van inkomensondersteuning, net zoals studiefinanciering, kinderbijslag en hypotheekrenteaftrek. Vooral met het laatste heeft huursubsidie veel te maken. Daarom hoort huursubsidie ook bij de Belastingdienst thuis. Daarom is er veel voor te zeggen om huren en kopen op dezelfde manier fiscaal te behandelen en eenduidige woonlastenquota te maken.

Dan is het huurbeleid bevrijd van de knellende band van de huursubsidie en is er ruimte om meer marktwerking toe te laten. Dat zou echter niet de deur open moeten zetten om de huren maar torenhoog te maken.

Los van het feit dat dat in veel woningmarkten ook niet eens mogelijk is, is het ook onwenselijk. Corporaties zijn en blijven immers verantwoordelijk en aanspreekbaar voor het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een krappe beurs.

Binnen enkele weken wordt het aangepaste Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) in de Staatscourant gepubliceerd. Daarin staat onder meer dat corporaties vennootschapsbelasting moeten gaan betalen over de winst op het ontwikkelen en exploiteren van koop- en huurwoningen

van boven de 200.000 euro. Hiermee worden woningcorporaties gelijkgesteld met private beleggers en dito projectontwikkelaars. Wellicht rechtvaardig, maar wel moet nu over winstgevendende activiteiten belasting worden betaald, terwijl verliesgevendende hiervan zijn vrijgesteld. Winst en verlies kunnen niet met elkaar in verband worden gebracht: voorwaar geen investeringsprikkel. Daarbij kost het spitsen van de bedrijfsvoering in fiscaal belaste en onbelaste activiteiten meer administratieve aandacht en is er de verleiding van creatief boekhouden.

Investeren

Wel is het nieuwe BBSH de opmaat voor het onder het gebruikelijke fiscale regime brengen van de volledige bedrijfsvoering van woningcorporaties. Dit heeft voordelen. Als corporaties namelijk belasting gaan betalen over de winst die zij op hun exploitatie maken en over hun vermogen, maar een investeringsaftrek hebben als zij actief (onrendabel) investeren in woningen met lagere huren en bijvoorbeeld in leefbaarheid, dan ontstaat er een evenwichtig ondernemers- en investeringsklimaat. Immers, het investeren wordt beloond en niets doen belast. Hiermee is geen nieuwe subsidiebron aangeboord. Waarschijnlijk gaan woningcorporaties namelijk per saldo belasting betalen. Deze opbrengsten kunnen worden ingezet om de kosten van de fiscalisering van de huursubsidie te dekken.

Fiscaliseren van de gehele bedrijfsvoering van corporaties kan heilzaam zijn voor de volkshuisvesting. Natuurlijk moet dat nog wel bewezen worden. Vandaar dat De Vernieuwde Stad externe deskundigen de opdracht heeft gegeven om te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de fiscalisering voor de financiële huishouding van corporaties, maar bijvoorbeeld ook voor de financierbaarheid via het WSW. Begin 2005 presenteert De Vernieuwde Stad de resultaten van dit onderzoek.

*Jim Schuyt is voorzitter en dr. Yves G. Vermeulen is secretaris van De Vernieuwde Stad in Utrecht.
devernieuwdestad@mitros.nl*

De Vernieuwde Stad is een platform van grootstedelijke woningcorporaties die grote betrokkenheid hebben bij de grootstedelijke problematiek en die staan voor de vitalisering van de steden in ons land. Het platform wil die problematiek prominenter op de agenda zetten. De kerngroep van De Vernieuwde Stad bestaat uit: De Alliantie, Mitros, Vestia, De Woonplaats, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland en Ymere.

www.devernieuwdestad.nl