

Hypotheek op corporatiebezit maakt rijksbegroting gezond

SECTION: OPTIEK; Blz. 7

LENGTH: 436 woorden

Gerard Marlet en Joost Poort

Een bloemlezing uit de lezersreacties over de noodzaak van bezuinigen in 2010. Menigeen ervaart 'dor hout' weggakken als een zegen, niet als een last; andere lezers zien juist nu kansen om lang gekoesterde horizonten eindelijk eens vorm te geven.

De marktwaarde van de Nederlandse woningcorporaties bedraagt ruim euro 300 mrd. Op dit vermogen wordt nauwelijks maatschappelijk rendement behaald. Kus dit slapende vermogen wakker met een verplichte hypotheek, en de overheidsbegroting is in één klap op orde.

Tussen 1970 en 1995 ontvingen de woningcorporaties grote sommen overheidssubsidie om woningen te bouwen. Dankzij die subsidies hebben de corporaties nu ongeveer 40% van de totale woningvoorraad in handen. In 1995 kwam een einde aan die continue stroom belastinggeld naar de corporaties. Aanspraak op subsidies werd weggestreept tegen de uitstaande leningen, terwijl de woningcorporaties werden verzelfstandigd.

Ook daarna zijn de corporaties nog in de watten gelegd: met gunstige leenvoorwaarden en vrijstelling van overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting. Dankzij deze voordelen en de opgaande huizenmarkt zagen de corporaties de waarde van hun 'maatschappelijk gebonden eigendom' fors toenemen. Anno 2009 is de totale marktwaarde van hun woningbezit euro 379 mrd; een vermogenswinst van euro 220 mrd sinds de verzelfstandiging in 1995.

Die waarde van het bezit van corporaties is gelijk aan de totale staatsschuld. Dat geld hebben de corporaties echter niet op de bank staan, het zit in stenen. Maar wat doen gewone mensen als ze een huis willen kopen? Ze lenen geld bij de bank. Corporaties hoeven geen huizen meer te kopen en hun schulden bedragen minder dan 20% van de marktwaarde van hun bezit. Wat doen mensen die al een huis hebben waarop een lage hypotheekschuld rust? Als ze geld nodig hebben, sluiten ze een nieuwe hypotheek af, met hun huis als onderpand.

Eis daarom van de corporaties dat ze bij banken en pensioenfondsen een hypotheek nemen op hun woningbezit. Een gezamenlijke hypotheek van pakweg euro 200 mrd levert weinig risico's op. De opbrengst van deze 'herbrutering' kan de schatkist in.

Natuurlijk moeten de corporaties wel enige reserve aanhouden om het onderhoud van te kunnen financieren. Dat bedrag hoeft echter niet groter te zijn dan de stelregel die de meeste verenigingen van eigenaren hiervoor hanteren. De huurinkomsten van de corporaties moeten vervolgens voldoende zijn om de rente aan de banken te kunnen betalen.

Gerard Marlet is directeur van 'Atlas voor gemeenten'; Joost Poort is hoofd mededinging en regulering bij SEO Economisch Onderzoek.