

Essay betaalbaar huren

Het omkeren van geldstromen

Betaalbaarheid vanuit eenvoud organiseren

De context

Elk systeem start vanuit eenvoud. Maar elk systeem wordt in de loop van de tijd steeds iets aangepast waardoor het uiteindelijk complex wordt en steeds verder van de bedoeling afdrijft. Dat lijkt nu ook voor de betaalbaarheidssystematiek van het huren aan de orde te zijn.

In 1995 is het systeem voor het laatst ingrijpend vereenvoudigd: Objectsubsidies zijn afgeschaft. Corporaties verhuren tegen een huurprijs conform het woningwaarderingstelsel (WWS). De huurder ontvangt zo nodig huurtoeslag.

In de loop der jaren is hierin het volgende veranderd / toegevoegd:

- Het WWS is opgerekt (OZB-waarde) waardoor voor sociale huurwoningen het WWS nauwelijks meer als referentiepunt dient.
- Met de huursom wordt bij corporaties de totale huursomstijging gemaximeerd. De systematiek en doelstelling van de huursom is in de loop der jaren steeds gewijzigd.
- Corporaties betalen vennootschapsbelasting en verhuurderheffing. Die worden uiteindelijk in grote mate door de huurders opgebracht: de huren zijn fors gestegen.
- Het domein van corporaties is verschoven. Middeninkomens maken geen deel meer uit van de wettelijke doelgroep. In het verlengde hiervan is de maximale huurprijs, waarvoor corporaties mogen verhuren, verlaagd.
- Door extramuralisering ontstaat een grote toestroom van kwetsbare huurders naar corporaties.
- Voor corporaties is het systeem van passend toewijzen geïntroduceerd en ligt de jaarlijkse huurstijging sinds kort op inflatieniveau. Het uiteindelijke effect hiervan is dat bij corporaties de huurprijzen nog maar binnen een zeer beperkte marge kunnen bewegen en ook steeds meer uniform op een aftoppingsgrens komen te liggen.
- De rijksoverheid intervenueert steeds minder op woningniveau (prijs/kwaliteit) en steeds meer op doelgroepniveau (betaalbaarheid): per doelgroep een andere huurverhoging.

Het cumulatieve effect hiervan is dat de corporatiesector is geresidualiseerd tot een huisvester van de laagste inkomens en kwetsbaarste mensen. Dat leidt bij corporaties tot een aantal discussies:

- Moeten huurprijzen omlaag om wonen betaalbaar te houden?
- Moeten corporaties meegaan in de trend naar meer inkomensgerelateerde huren?
- Hoe wijzigt de rol van corporaties in het sociale domein door de toenemende 'verkwetsbaring' en mogelijke verloedering van haar woningbezit?

Daar doorheen lopen vraagstukken betreffende de verduurzaming van het bezit, de kwetsbaarheid van mensen in een wereld vol met ingewikkelde toeslagen en een explosief stijgende woningnood. De tegenstelling tussen de 'haves' en 'havenots' groeit met de dag.

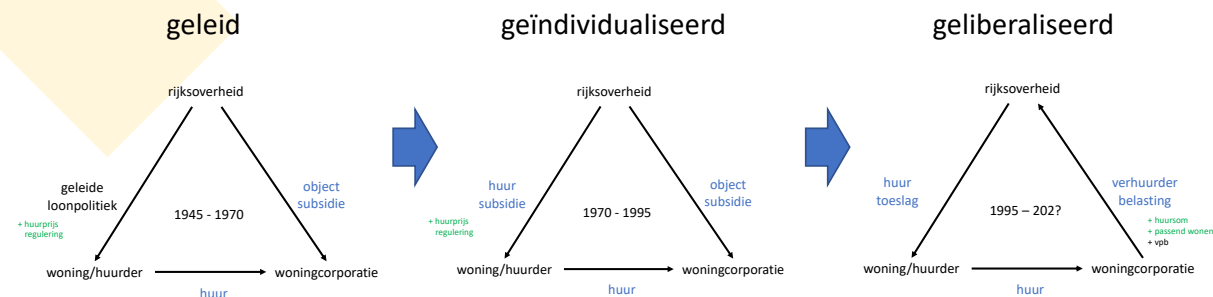
Gewenste resultaat

Het systeem kraakt. Zowel in de politiek als bij corporaties worden steeds weer noodverbanden gezocht en ad hoc beslissingen genomen. Het lijkt tijd voor een grote vereenvoudiging. Dit essay ontwerpt een systeem vanuit eenvoud. Het is een basisgedachte die moet leiden tot:

- Betaalbare huren voor de gehele (geresidualiseerde) doelgroep van corporaties.
- Eenvoud in huurprijzen.
- Systeemzekerheid voor huurders en corporaties.

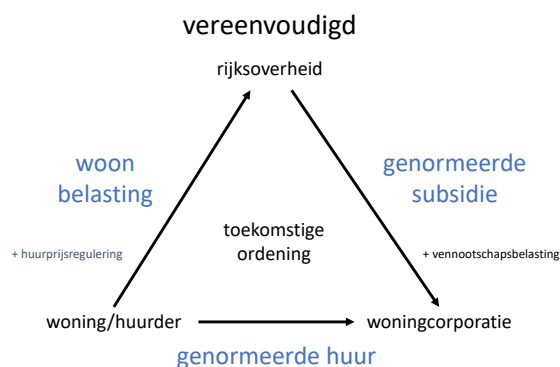
Betaalbaarheid anders organiseren

Betaalbaarheid kan worden georganiseerd via object-subsidiëring (lage huren) of subject-subsidiëring (huurtoeslag). Vanaf midden jaren zeventig is stapsgewijs de nadruk komen te liggen op de subject-subsidiëring. Hier de veranderingen in de tijd:



Is de nadruk op subject-subsidiëring nog wel verstandig? Wat leert de toeslagen-affaire ons? En zorgen toeslagen niet te veel voor een armoedeval? Moet object-subsidiëring niet weer de basis worden? In dit essay wordt voorgesteld om de ordening van het geld om te keren. Dat bestaat uit de volgende elementen:

1. De huurprijs is voor de gehele doelgroep betaalbaar en wordt eenduidig bepaald op basis van een 'prijs per m²'. De 'prijs per m²' wordt gedifferentieerd per duurzaamheids-categorie: matig, goed, uitstekend.
2. Voor de betaalbaarheid verstrekt de rijksoverheid jaarlijks een geïndexeerde object-subsidie aan de corporatie. Hoe duurzamer de woning des te hoger de subsidie.
3. Huurders die onredelijk veel verdienen voor hun huurwoning, betalen woonbelasting op basis van een huur/inkomensquote.



In deze ordening vervallen de huurtoeslag en de verhuurderheffing. De vennootschapsbelasting blijft en roomt corporaties af als ze in deze ordening 'te veel' verdienen.

Sum Zero

Het hangt af van de gehanteerde 'normeringen' of deze 'omkering van geldstromen' kan worden gerealiseerd op basis van de huidige geldstromen: dat het een Sum Zero effect heeft. Los daarvan creëert in ieder geval een overzichtelijk politiek beeld: de rijksoverheid weet precies wat een (extra) woning kost. En met deze nieuwe ordening wordt betaalbaarheid bepaald door hoogte van de huur: overzichtelijk voor de huurder en duurzaam als systeem.

Met deze ordening kan nog worden gespeeld. De woonbelasting kan je bijvoorbeeld vervangen door een inkomensgerelateerde huurverhoging. En het zou financieel ook helpen als de inkomens die het nu zwaarst hebben in de huursector, uitzicht krijgen op een beter inkomen (bijvoorbeeld extra kindertoeslag of een hoger minimumloon). En wellicht moet de 'genormeerde subsidie' hoger zijn in dure woningmarkten.

Adel verplicht

In de hier voorgestelde ordening zijn de financiële kaders (huur en subsidies) strak vastgelegd. En in de Woningwet zijn de doelgroepen strak gedefinieerd. Deze helderheid kunnen corporaties gebruiken om hun 'volkshuisvestelijke opdracht' aan te scherpen en van daaruit ook meer maatwerk leveren aan huurders en woningzoekenden. Dat zal ongetwijfeld ook discussies oproepen over de rolverdeling op het gebied van de woonruimteverdeling.