

Tafelzilver

De afgelopen weken zijn we opgeschrikt door een bizarre discussie tussen de woningcorporaties en het kabinet. Bizar, omdat de actoren van deze discussie dezelfde doelen nastreven, beide ook gelijk lijken te hebben en toch flink bonje maken. Resultierend in het dreigement, dat er van de 40-Prachtwijken-aanpak van minister Vogelaar niks terecht komt.

De zaken op een rij. Al vele jaren woedt de discussie over de rijkdom van de woningcorporatiesector (2,4 mln. van de ruim 6,5 mln. woningen die ons land telt). Die 2,4 mln. corporatiewoningen zijn gefinancierd voor zo'n 60 miljard euro. Ruim 3,6 mln. van de in totaal 6,5 mln. woningen zijn koopwoningen. De hypotheekschuld daarvan bedraagt ruim 500 miljard euro. Een groot verschil, de corporatiewoningen zijn veel meer waard dan die 60 miljard. Maar, zeggen de corporaties terecht, dat zijn geen euro's in onze portemonnee, maar is een waarde die 'in de stenen' zit.

Die euro's komen pas beschikbaar als je de woning verkoopt (aan de zittende huurder, dan wel na leegkomst). Of door woningen te herfinancieren in een aparte, meer commerciële dochter zoals 'Brussel' graag wil bv. voor woningen boven een bepaalde huurgrens. De 'over' waarde wordt dan bepaald door de contant gemaakte toekomstige huuropbrengsten minus uitgaven voor beheer en onderhoud. Stijgen de uitgaven voor beheer en onderhoud meer dan de inflatie en mogen de huren uitsluitend inflatievolgend worden verhoogd, dan worden corporaties dus 'armer'.

Hoe dit ook zij, het vorige kabinet bepaalde al dat de corporaties voor 250 miljoen euro moesten bijdragen aan de rijksuitgaven voor de IHS, nu woontoeslag. Het huidige kabinet boekte 4x 750 miljoen = 3 miljard euro in. Maar hoe komt dit in de corporatiewoningen opgeslagen tafelzilver nu beschikbaar, zodanig dat het ook EMU-proof een bijdrage levert? Want, zo is de redenering, (i) de waarde van corporatiewoningen is ontstaan door overheidssubsidies en huurbetalingen, (ii) corporaties zijn stichtingen en hebben geen eigenaar, dus (iii) dat tafelzilver is van ons allemaal.

Daarnaast bepaalt de woningwet al sinds jaar en dag dat de winst (en waarde) van woningcorporaties uitsluitend aan 'het wonen' mag worden uitgegeven. Door wie?, is dan de vraag.

'Doen wij en gaan we nog meer doen', zeggen de corporatiedirecteuren in de grote en middelgrote gemeenten. Met investeringen in Prachtwijken en in andere wijken. Wat daarbij tot 'het wonen' wordt gerekend, neemt toe. Schoolgebouwen in de wijk, zorginstellingen, uitgaven voor leefbaarheid.

Prima, doen, denk ik dan. Met concrete programma's en daarbij behorende euro's, in samenspraak en samenwerking met minister, wethouders, andere instellingen in de wijk en de bewoners.

'Wie betaalt, bepaalt', komt dan om de hoek kijken. De macht en de regie over ingewikkelde processen van lange adem naar Prachtwijken. En het werkt natuurlijk alleen als oplossing, als het overheidsuitgaven (ook voor onderwijs en zorg) navenant – en EMU-proof – vermindert. Corporatie-tafelzilver voor zaken die tot nu toe door de overheid werden betaald.

Een heffing via het Centraal Fonds met een Robin Hood aanpak, lees ik in de krant als de oplossing. Corporaties met veel overwaarde in hun stenen dragen meer bij, ten gunste van de Prachtwijken.

Ik ben benieuwd of die solidariteit binnen Aedes van harte gaat. Daarnaast: integrale heffing van vennootschapsbelasting – en eerder dan in 2011. Corporaties die veel tafelzilver inzetten maken minder winst en betalen dus minder belasting. Zal dat gaan werken?

