

IVBN en Vesteda tegen EU-besluit corporaties

15-05-2010 22:04

IVBN en woningbelegger Vesteda hebben een beroepschrift ingediend bij het Gerecht van de Europese Unie. Zij protesteren tegen de recente EU-beschikking die corporaties verplicht 90% van hun nieuwe huurwoningen te verhuren aan inkomens tot €33.000. Deze beschikking helpt immers de totstandkoming van een commerciële huurwoningenmarkt in het geheel niet verder, maar blokkeert deze juist, vinden zowel IVBN als Vesteda.

"Vrijwel alle 2,4 miljoen corporatiewoningen zullen blijven verhuurd worden met staatssteun en door de corporaties massaal onder de € 647 huur gehouden worden. Op de huurwoningenmarkt zal er dan nauwelijks iets veranderen. Als marktpartijen, samen met commerciële dochters van woningcorporaties, de mogelijkheden krijgen om een substantiële commerciële huurmarkt te ontwikkelen, krijgen middeninkomens juist een alternatief tussen een koopwoning of een sociale huurwoning. Middeninkomens kunnen dan een kwalitatief zeer goede commerciële huurwoning vinden. De beschikking heeft dus een negatief effect op de huurwoningmarkt als geheel", zo meldt IVBN.

"Door de EU-beschikking zal vrijwel de gehele corporatievoorraad blijvend onder de € 647 worden verhuurd, ook al gaat het voor een groot deel om commerciële huurwoningen. Corporaties mogen immers zelf de huurprijs vaststellen, ongeacht de kwaliteit van de huurwoning. Zij bepalen daarmee dan ook zelf of een commercieel te exploiteren huurwoning onder de staatssteun blijft vallen. IVBN beschouwt huurwoningen als commercieel als die een feitelijke huur hebben boven de € 550 (de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag). Het merendeel van die huurwoningen is potentieel te liberaliseren, omdat de maximale huur boven de € 647 huur per maand uitkomt, vanwege de hoge kwaliteit van die huurwoningen."

"Vrijwel al deze commerciële huurwoningen worden echter nu nog steeds door de overheid gereguleerd. Het gaat dan om bijna 1 miljoen huurwoningen. Dit zijn de huurwoningen waarmee de woningcorporaties rechtstreeks in concurrentie treden met commerciële verhuurders. De EU-beschikking sanctioneert tevens de keuze van de Nederlandse overheid voor een inkomensgrens tot € 33.000. Dat houdt in dat maar liefst 43% van alle huishoudens als doelgroep voor de woningcorporaties worden beschouwd. Een grens die vrij willekeurig is gekozen en geen relatie heeft met andere inkomensafhankelijke regelingen van de overheid, waaronder ook de huurtoeslag."