

'Invoering Europese Beschikking corporaties goed begin'

29-10-2010 10:59

De IVBN, het platform van Nederlandse institutionele vastgoedbeleggers, is blij met de komende invoering van de Europese Beschikking woningcorporaties. Daarmee wordt volgens IVBN een begin gemaakt met een meer gelijk speelveld tussen corporaties en commerciële woningbeleggers. IVBN houdt echter principiële bezwaren onder meer tegen de hoogte van de inkomensgrens en tegen het ontbreken van een objectief criterium om commerciële huurwoningen af te bakenen.

Woningcorporaties worden volgens IVBN namelijk zowel speler als scheidsrechter: zij bepalen zelf de hoogte van de huur en als die huur door hen wordt vastgesteld beneden de €650 per maand blijft er sprake van een huurwoning die mét staatssteun (waaronder borging) mag worden verhuurd. IVBN pleit voor koppeling aan een bepaald aantal WWS-punten.

Per 1 januari 2011 zal de Europese Beschikking worden ingevoerd. Dit ondanks zwaar verzet en veel kritiek vanuit de Tweede Kamer, waaronder ook van CDA en PVV. Kernpunt van de regeling is dat woningcorporaties bij de verhuur van (nieuwe en bestaande) huurwoningen 90% moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000.

Woningcorporaties exploiteren maar circa 87.000 vrije sector huurwoningen van de 2,4 miljoen huurwoningen. Alleen die woningen komen bij herfinanciering niet langer meer in aanmerking voor borging door het WSW. Dit terwijl er meer dan een miljoen corporatiewoningen op de vrije markt kunnen worden verhuurd. De ministeriële regeling heeft in de praktijk dan ook maar een beperkt effect, ook al omdat veel woningcorporaties al 75-80% toewijzen aan huishoudens tot € 33.000. Ook andere commerciële activiteiten (kantoren, winkels, bedrijfsruimten) kunnen bij herfinanciering niet langer worden geborgd. Voor maatschappelijk vastgoed is een limitatieve opsomming gegeven wat nog wél onder de staatssteun valt.

Minister Donner, verantwoordelijk voor wonen en wijken, moest invoering van de Europese Beschikking herhaaldelijk verdedigen. Hij deed dat onder meer door erop te wijzen dat een eventuele hogere inkomensgrens, zoals de Kamer wilde, alleen acceptabel zou zijn voor de Europese Unie na het doorlopen van een geheel nieuwe (en zwaardere) procedure, waarbij dan de (verdere) uitbreiding van de doelgroep als 'nieuwe steun' zou worden behandeld. En dan moet de huidige Beschikking toch eerst worden ingevoerd. Hij wees er nadrukkelijk op dat de huidige inkomensgrens door de Nederlandse regering zélf is voorgesteld en nadat de Tweede Kamer had aangedrongen op een hogere inkomensgrens.

Volgens minister Donner vereist de Europese Commissie vanuit mededingingsoogpunt dat er een afbakening komt van 'socially disadvantaged groups'. De Nederlandse keuze om daaronder maar liefst 43% van alle Nederlandse huishoudens te rekenen vond minister Donner al bijzonder ruim en dat kon alleen omdat er sprake was 'reeds bestaande steun'. Minister Donner wees er verder op dat de slaagkans voor de lagere inkomensgroepen beneden de € 33.000 toeneemt door de regeling.

Het CDA in de Tweede Kamer pleitte voor regionalisering van die inkomensgrens. Een motie van het CDA werd aangenomen om (na overleg met de sector) en na invoering van de regeling tot eventuele aanpassingen van de ministeriële regeling te komen.