

Keerpunt in de volkshuisvesting

Het artikel Keerpunt in de volkshuisvesting van H. Priemus in *ESB* van 21 september 1988, geeft mij aanleiding tot enkele opmerkingen.

Ook ik zet vraagtekens bij de nadruk die staatssecretaris Heerma legt op de scheefheid in de verdeling van huurwoningen. Het is echter niet juist dat – zoals Priemus stelt – er weinig inzicht bestaat in de aard en de achtergronden van de geconstateerde scheefheid. Iedereen die in de praktijk met woonruimteverdeling te maken heeft, weet dat de belangrijkste oorzaak schuilt in de grote, irrationele huurverschillen waarvan sprake is. Op veel plaatsen zijn de huren voor een nieuwbouwwoning – op basis van het puntensysteem – het dub-

bele van de huren van *gelijkwaardige* vooroorlogse woningen en woningen die in de jaren vijftig zijn gebouwd. De huren van de nieuwste woningen zijn niet hoog; zij worden door objectsubsidies in de sociale sector teruggebracht tot tweederde van de kostprijsuur zonder subsidie. De huren van de oudere woningen zijn bij dat peil ver en soms zeer ver achtergebleven. In de praktijk leidt die situatie ertoe dat echtparen die in de jaren vijftig een ruime woning betrokken met twee of drie kinderen na 25 jaar als de kinderen al lang het huis hebben verlaten, in die thans relatief goedkope woning blijven zitten omdat de doorstroming naar een passende kleinere woning betekent dat men f 200 à

f 300 meer aan huur moet betalen als men niet in aanmerking komt voor individuele huursubsidie¹. De enige oplossing voor dit probleem is *echte* huurharmonisatie en niet het bestaande systeem, dat de irrationele verschillen in de meeste gevallen niet of nauwelijks verkleint en soms zelfs nog groter maakt. Als voor een woning met een huur van f 300 per maand naast de algemene huurverhoging van 3% nog 2% voor de harmonisatie moet worden betaald dan is de totale huurverhoging nog steeds minder dan 3% huurverhoging over de f 600 van een gelijkwaardige nieuwbouwwoning. Men zou de harmonisatiehuurverhoging moeten uitdrukken in procenten van het verschil tussen de huurprijs van een vergelijkbare nieuwe woning en de huurprijs voor het oude huis. Wanneer men de harmonisatieverhoging bij voorbeeld vaststelt op 15% dan loopt de achterstand veel sneller terug, en is dus eerder weer sprake van een natuurlijke doorstroming. Dat heeft dan wel het gevolg, dat het aantal goedkope huurwoningen sterk zal verminderen. Een deel van de bewoners zal dan echter een beroep moeten doen op individuele huursubsidie. Dat is niet zo erg omdat de baten voor de woningbouwverenigingen een veelvoud van die extra last zullen opleveren en tegen de objectsubsidies van het verleden opwegen, die dan voor de toekomst niet meer zullen behoeven te worden betaald.

De fiscale behandeling van de eigen woning is voor Priemus een steen des aanstoets. Hij vermeldt dat de totale omvang van de hypotheekrente-af trek zal stijgen van f 12,4 mrd. in 1988 tot f 19,6 mrd. in 2000 of wel met f 7,2 mrd., conform de mededeling in de nota-Heerma op blz. 90 en hij trekt daaruit de conclusie dat dit leidt tot een derving van inkomstenbelasting van f 4 mrd. Hij verzuimt echter daarbij te vermelden dat het huurwaardeforfait in dezelfde periode stijgt van f 1,85 tot f 3,83 mrd., zodat het effect op de belastbare inkomens f 5,22 mrd. bedraagt. Zijn f 4 mrd. aan belastingderving is gebaseerd op een tarief van bijna 77%. Met een hoogste schaal in het tarief-Oort van 60% zou dat leiden tot een maximale derving van f 3,1 mrd. Daar staat echter tegenover dat de stijging van de afgetrokken rente van f 7,2 mrd. bij andere belastingplichtigen leidt tot een heffing van inkomstenbelasting over de ontvangen rente. Bij een gelijk percentage belasting betekent dit een meeropbrengst van f 4,3 mrd., zodat het totale beeld voor de schatkist niet negatief is maar positief. De fiscus wordt er uiteindelijk f 1,2 mrd. beter van. In de praktijk kan dit bedrag nog wel tegenvallen, maar veel zal dat niet zijn, want de overdracht van inkomens

zoals rente en echtscheidingsuitkeringen is bij gelijke tarieven voor ontvangers en betalers voor de schatkist neutraal.

De denkfout van Priemus en vele anderen is dat men twee situaties vergelijkt, waarvan er maar een de werkelijkheid is en de andere een fictie. De belastingheffing is uiteraard op de werkelijkheid gebaseerd en niet op ficties.

Niettemin is er sprake van een fiscaal voordeel van de eigen woning. Dat schuilt *niet* in de aftrek van hypotheekrente maar in het feit dat het netto huurwaardeforfait aan de lage kant is en correspondeert met een (te) laag algemeen huurpeil. Wie een leeg te aanvaarden woning koopt voor f 120.000 met een beschermde huur van f 6.000 ofwel 5%, zal bij 1% afschrijving, 2% aan onderhoud en 0,5% aan vaste lasten netto 1,5% ofwel f 1.800 overhouden. Als eigen woning telt voor hem een netto forfait van f 780 en dat is f 1.020 minder dan bij verhuur. Onder Oort zal het forfait overigens niet op f 1.080 worden gebracht.

De situatie van het voorbeeld verandert niet als men de veronderstelling invoert dat de financiering met geleend geld plaatsvindt. Zowel bij verhuur als bij genot van eigen woning, daalt de netto opbrengst met de betaalde rente en dus het belastbaar inkomen, terwijl die rente bij anderen als belastbaar inkomen tevoorschijn komt.

Uit de nota-Heerma blijkt dat het beleid in de sociale sector een gemiddelde netto contante waarde van de subsidie van f 30.000 plus een jaarlijkse bijdrage van 10% van die waarde betekent. Ook de kopkosten- en lokatiesubsidies worden gehandhaafd. In de praktijk betekent dat de voortzetting van een toestand waarin meer dan een derde deel van de lasten van het huren niet op de huurders wordt verhaald, terwijl niet is te verwachten dat de achtergebleven huren van oudere woningen tot een dergelijk verlaagd peil zullen worden verhoogd. De huurders zullen dus blijvend profiteren van een (te) laag huurpeil, zij het dat dit wel gepaard gaat met een hogere belastingdruk dan nodig zou zijn bij een hoger huurpeil. Voor de kopers van eigen woningen, in acht van de tien gevallen een woning zonder subsidie, geldt dat zij ongemerkt op zwaardere lasten komen dan vroeger het geval was als gevolg van de stijging van de reële rente tot een historisch gezien ongekend hoog niveau. Er zijn geen tekenen die erop wijzen dat dit op korte termijn verandert. De uitvoering van het plan-Oort met een verhoging van het huurwaardeforfait en een lager belastingtarief maakt dat de beslissing tot koop wordt beïnvloed door hogere lasten in vergelijking met huren. Tegen die achtergrond lijkt mij het verwijt van Pri-

emus dat Heerma de kopers beter behandelt dan huurders, niet gerechtvaardigd.

C.P.A. Bakker

1. Het zijn vooral de eengezinshuizen met een huur onder f 450 per maand, waarvan de mutatiegraad even laag is als bij de eigen woningen.

Naschrift

Het pleidooi van Bakker voor 'echte' huurharmonisatie onderschrijf ik. Overigens blijkt uit onderzoek ter zake dat de zogeheten 'harmonisatiekloof' in de voorraad de laatste jaren flink is gereduceerd.

Het is niet mijn bedoeling geweest om de vergelijking tussen de financiële positie van huurders en bewoner-eigenaren ver uit te werken. Ik heb mij voornamelijk beperkt tot de verwijzing naar bedragen die de nota-Heerma zelf noemt. Bakker heeft gelijk dat het echte 'voordeel' voor bewoner-eigenaren schuilt in het huurwaardevoordeel. Op dat punt gaat de nota-Heerma helaas niet in. Op zichzelf is de fiscale steun aan bewoner-eigenaren een goede zaak. Het zijn de verdelingsaspecten van deze steun die de waarnemer voor raadsels blijft plaatsen.

Voor een goede vergelijking van de financiële stromen in de huur- en koopsector zijn meer gegevens nodig dan Bakker aanvoert. Ten opzichte van de huidige situatie biedt de nota-Heerma een verslechtering voor huurders en een status quo plus een volumegroei in de eigen-woningsector. De bezuinigingen worden in de huursector geconcentreerd. Die constatering kan moeilijk worden weerlegd.

H. Priemus