



## Privatisering woning-corporaties en de sociale doelstelling

**Auteur(s):**

Rötscheid, R.

*De auteur is financieel directeur van de Stichting Sociale Woningbouw Utrecht.***Verschenen in:**

ESB, 81e jaargang, nr. 4042, pagina 81, 24 januari 1996

**Rubriek:**

Reactie

**Trefwoord(en):**

woningmarkt, vastgoed

**Eerder heeft D.P.M. de Wit in ESB aangegeven dat het mogelijk is om het bezit van woningcorporaties te verkopen aan beleggers<sup>1</sup>. Groot voordeel van privatisering is dat meer duidelijkheid ontstaat over de positie van deze 'ondernemingen', die momenteel zweven tussen het bedrijfsleven en de overheid. Ook wordt de financiering van woningcorporaties eenvoudiger. Een belangrijk probleem is dat de bijzondere sociale doelstelling van de woningcorporaties verloren gaat. Voor dit probleem is echter een oplossing.**

De financiering van corporaties geschiedt thans vrijwel geheel met onderhandse leningen, die gegarandeerd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en waarbij de overheid als 'achtervang' dient. De rechtsvorm van stichting of vereniging maakt het onmogelijk om vermogen van beleggers aan te trekken. (Weliswaar zouden bij de verenigingsvorm de leden eigen vermogen kunnen verschaffen, maar dit is geen realistisch scenario.) De beperkte vermogenspositie die zo ontstaat, is een belemmering voor de groei van corporaties.

Tegelijkertijd beschikken woningcorporaties over enorme 'verborgen' reserves, namelijk het verschil tussen de boekwaarde en de werkelijke waarde van de woningcomplexen. De inschattingen van deze 'bedrijfswaarde' lopen uiteen van 25 tot 80 miljard gulden. Deze reserves kunnen nu niet worden benut. Met privatisering, door de corporaties om te zetten in naamloze vennootschappen waarvan de aandelen - al dan niet met een beursnotering - in handen zijn van beleggers, komt in principe de bedrijfswaarde van corporaties vrij. Gesteld kan worden dat deze middelen destijds door de overheid door subsidiëring zijn verstrekt, en dat de overheid dus als eerste het recht heeft om deze middelen terug te ontvangen.

Privatisering houdt echter het gevaar in zich dat corporaties hun sociale doelstellingen veronachtzamen en de huren (met name in de Randstad) sterk verhogen teneinde de nieuwe aandeelhouders van een beter rendement te voorzien. Dit kan op een aantal manieren worden tegengegaan. Ten eerste kan de bestaande huurprijzenwet dienen als rem op het verhogen van de huren. Met deze wet kan de overheid een maximale huurprijs voor een bepaalde woningkwaliteit vaststellen.

Een ander, veel doelmatiger mogelijkheid is het inzetten van fiscale instrumenten. Woningcorporaties genieten momenteel fiscale voordelen, zoals vrijstelling van vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting en gedeeltelijk van BTW. Na privatisering zouden deze vrijstellingen gekoppeld kunnen worden aan de sociale doelstelling. Woningcorporaties die naar het oordeel van de fiscus niet aan hun sociale doelstelling voldoen, verliezen dan hun vrijstellingen.

Daarnaast is het mogelijk om voor particuliere beleggers faciliteiten te scheppen om het beleggen in woningcorporaties interessant te maken. Gedacht kan worden aan vrijstellingen in de inkomsten-, vennootschaps- en vermogensbelastingen analoog aan de zgn. tante Agaath-regeling en de groenfondsen. Op deze wijze zou een gezonde druk op het management van de woningcorporaties blijven bestaan om specifieke groepen te blijven huisvesten, omdat alleen zo van deze fiscale faciliteiten gebruik kan worden gemaakt. Woningcorporaties die toch andere activiteiten willen ontplooiën, zullen dit dan moeten doen in dochterondernemingen die onder het normale fiscale regime vallen of hun belastingfaciliteiten inleveren.

Met deze reactie heb ik willen weergeven, dat privatisering van woningcorporaties mogelijk is terwijl hun sociale doelstelling overeind blijft

---

<sup>1</sup> D.P.M. de Wit, Privatisering van woningcorporaties, *ESB*, 21 juni 1995, blz. 581-584.