

Reactie op: Kredietgarantie voor corporaties is goud waard

In *ESB* 4715 (13 augustus 2015) laten Veenstra en Van Ommeren zien dat het stelsel van WSW-borging in de sociale huursector leidt tot een rente die significant lager is dan die op ongeborgde leningen. Het verschil bedraagt gemiddeld circa tachtig basispunten. Op jaarbasis komt het rentevoordeel neer op ruwweg 700 miljoen euro voor de corporatiesector als geheel. Als ex-lid van de raad van commissarissen van de BNG-Bank (1994–2006) ben ik vertrouwd met deze conclusie. De analyse van Veenstra en Van Ommeren is redelijk overtuigend. De bevindingen sluiten aan op de verklaring van Wilders, de huidige directeur van het WSW, die op 8 juli 2014 voor de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties verklaarde dat hij het rentevoordeel van de WSW-borging schat op ongeveer 76 basispunten (Tweede Kamer, 2014).

Toch vraagt het artikel van Veenstra en Van Ommeren om enkele aanvullingen, die aan hun betoog overigens geen afbreuk doen.

Ten eerste is de governance van de woningcorporaties, inclusief de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, recentelijk vastgelegd in de Herzien Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is geworden. Zowel de Tweede als de Eerste Kamer ging unaniem met de voorstellen van minister Blok akkoord. Het zou merkwaardig zijn als de Tweede Kamer dit stelsel nu meteen weer op de schop zou nemen. En ten tweede, los van de Woningwet heeft het kabinet-Rutte

HUGO PRIEMUS

Emeritus hoogleraar Technische
Universiteit Delft

II een verhuurdersheffing ingevoerd die per jaar straks 1,7 miljard euro in de staatskas brengt. Deze verhuurdersheffing geldt alleen voor verhuurders van woningen met een gereguleerde huur: particuliere verhuurders (circa 15 procent) en vooral woningcorporaties (circa 85 procent). Woningcorporaties moeten elk jaar circa 1,4 miljard euro aan het Rijk betalen. Dat is het dubbele van het effect van de staatssteun. Per saldo is er geen staatssteun maar staatsafroming.

In 2016 zal de verhuurdersheffing worden geëvalueerd. Inmiddels is duidelijk dat deze heffing leidt tot een aanzienlijke reductie van de investeringen in sociale huurwoningen, juist nu daaraan steeds meer behoefte is: de EC-doelgroep groeit snel. Voorts doorkruist de verhuurdersheffing het *level playing field* tussen corporaties en vastgoedbeleggers en stimuleert de heffing de verkoop van sociale huurwoningen aan commerciële vastgoedbeleggers. Ten slotte brengt de heffing de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in gevaar.

Voor het feit dat deze informatie in de bijdrage van Veenstra en Van Ommeren ontbreekt, heb ik alle begrip: de combinatie staatssteun-verhuurdersheffing valt niet uit te leggen.

LITERATUUR

Tweede Kamer (2014) *Ver van huis. Hoofdrapport Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties*, 33606(4).

Naschrift bij: Kredietgarantie voor corporaties is goud waard

In het artikel 'Kredietgarantie voor corporaties is goud waard' wordt ingegaan op de rentevoordelen die het huidige garantiestelsel voor woningcorporaties biedt. Geconcludeerd wordt dat het stelsel corporaties circa 700 miljoen aan bespaarde rente oplevert en dat hervormingen van dit stelsel deze besparing in gevaar zouden kunnen brengen. De reactie van de heer Priemus suggereert dat deze conclusie zou kunnen worden opgevat als pleidooi tegen de huidige hervormingen. Dit is echter geenszins de bedoeling. Er wordt enkel betoogd dat als het garantiestelsel zou worden afgebouwd, dit zou kunnen leiden tot aan-

JACOB VEENSTRA

Onderzoeker bij COELO en aan de
Rijksuniversiteit Groningen

BERNARD VAN OMMEREN

Adviseur BNG Bank

zienlijke verliezen, en dat het niet onbelangrijk is om hier rekening mee te houden. De 'honderden miljoenen aan extra rente' (p. 453) komen pas in beeld als het stelsel radicaal op de schop gaat. Van dergelijke ingrijpende hervormingen is echter geen sprake en er zijn ook geen tekenen dat deze aanstaande zijn.

LITERATUUR

Veenstra, J. en B. van Ommeren (2015) *Kredietgarantie voor woningcorporaties is goud waard*. *ESB*, 100(4715), 450–453.