



Wat te doen met potentieel niet-DAEB bezit?

November 2015 verscheen het rapport 'De prijs van betaalbaarheid' met de bevindingen van het IBO-onderzoek over de huurtoeslag en de sociale huursector. De conclusie ligt voor de hand dat het nieuwe kabinet de huurtoeslag grondig zal hervormen. Dit zal vermoedelijk grote gevolgen hebben voor de (on)betaalbaarheid van de sociale huursector. De huurtoeslag zal zich naar verwachting beperken tot een deel van de sociale huurwoningvoorraad.

Dit jaar worden in corporatieland de administratieve scheiding en de juridische splitsing tussen DAEB (sociaal) en niet-DAEB (markt) doorgevoerd. Het meest in het oog springende criterium is de liberaliseringsgrens van € 710,68 per maand. Daarboven zouden de huren vrij kunnen zijn en is de verhuurderheffing niet van toepassing.

Een tweede criterium is het huishoudeninkomen. Als dat hoger is dan circa € 35.000 per jaar, zou primair moeten worden gedacht aan huisvesting in de vrije huursector. De koppeling tussen doelgroep van beleid en DAEB is echter niet absoluut.

Een derde criterium is het aantal waarderingpunten van de woning. Als een woning meer dan 145 punten telt, hoort daar uiteindelijk een huur bij hoger dan € 710,68 per maand. Het gaat om ruim 40 procent van het corporatiebezit. De meeste corporaties hebben er vooralsnog voor gekozen om deze woningen als DAEB-bezit te beschouwen, zolang de huur lager blijft dan € 710,68 per maand.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onlangs scenario's geformuleerd die te maken hebben met de toekomst van woningen met een potentiële huur hoger dan € 710,68: verkopen aan bewoners, verkopen aan een vastgoedbelegger, afsplitsing tot niet-DAEB-bezit van de corporatie. Ook kan worden gekozen voor een huurhoogte die blijvend onder de liberalisatiegrens wordt gehouden. Dan blijft voorlopig de verhuurderheffing van kracht. Voor nieuwe gevallen is dan toekenning van een huurtoeslag onmogelijk. In bepaalde gevallen is het ook denkbaar dat sociale woningen met een hoog aantal waarderingpunten (meestal relatief grote woningen) worden gesplitst in twee kleinere woningen. Dit past op het eerste gezicht bij de samenstelling van de huishoudens die behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties: in overwegende mate één- en tweepersoons huishoudens. De beperkte afmetingen van de gesplitste woningen maken de woning meestal weinig flexibel: een belangrijk nadeel. In een actueel, vraaggericht voorraadbeleidsplan zal elke corporatie zich moeten uitspreken over de toekomst van het potentiële niet-DAEB bezit. Daarover kunnen ook de gemeente en de huurders opvattingen hebben. Een grote complicatie wordt gevormd door het Rijksbeleid dat, door de koppeling van verhuurderheffing aan DAEB-bezit, het extreem moeilijk maakt om de corporatievoorraad betaalbaar te houden.

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Systeem Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft