

Datum

18 november 2019

vereniging van
woningcorporaties**Kenmerk**

BBPZ/MNor/RBos/19-225

**Aan**Eerste Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor FinanciënKoningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag**Onderwerp**

Algemene Financiële Beschouwingen

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte senatoren,

Komende week debatteert u met de minister en staatssecretaris van Financiën tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen. Wij vragen hierbij uw aandacht voor de fiscale behandeling van woningcorporaties, die in onze ogen behoorlijk uit het lood is geslagen, zeker in verhouding tot andere verhuurders. Huurders en woningzoekenden met een smalle beurs zijn daar de dupe van.

Het belangrijke maatschappelijke werk van woningcorporaties

Woningcorporaties hebben een belangrijke maatschappelijke taak, namelijk zorgen voor betaalbare huisvesting voor mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. De excessief opgelopen belastingdruk is een van de grondoorzaken dat de publieke tribune vorige week vol zat bij het Tweede Kamerdebat over de Woonbegroting (en waar bij tijden zelfs emotioneel gereageerd werd). Mensen die afhankelijk zijn van de betaalbare woningen die corporaties verzorgen zijn het zat dat de overheid de oorzaken van hun problemen niet wegneemt. Dat verklaart de impact van publieksacties zoals #ikwileenwoning en #wooncrisis, noemers waaronder talloze mensen hun soms wanhopige verhalen over een vastgelopen woningmarkt delen. Aedes hoopt dat de Eerste Kamer het kabinet er op aanspreekt, om niet opnieuw bekende problemen voor zich uit te schuiven tot deze groeiende wooncrisis in een onbeheersbare noodsituatie verandert.

Sterk oplopende belastingdruk

De oplopende belastingdruk heeft ervoor gezorgd dat er veel geld uit de volkshuisvesting is gehaald door de overheid. In de eerste jaren als bijdrage aan de bezuinigingen van het kabinet in de crisis. Toen de crisis voorbij was, bleek dat dit een gelegenheidsargument was. De huurdersbelasting (verhuurderheffing) is toen niet afgebouwd, maar zelfs opgelopen als gevolg van de koppeling aan de (stijgende) WOZ-waarde van woningen. Daarbij betalen corporaties – die geen winstdoelstelling hebben – winstbelasting (Vpb) over hun sociale verhuuractiviteiten. Deze loopt de komende jaren snel op. Dit effect wordt nog versterkt door de invoering – vorig jaar bij het Belastingplan – van ATAD1, een Europese richtlijn die belastingontwijking door internationaal opererende multinationals en andere zeer

winstgedreven bedrijven moet voorkomen, maar door de manier van invoeren keihard bij corporaties neerslaat. Hierdoor verdwijnt er direct in 2019 weer circa 300 miljoen euro extra. Dit blijkt uit een diepgaand onderzoek dat wij afgelopen zomer hebben uitgevoerd onder woningcorporaties en dat is getoetst door PWC. Deze ATAD is een boete op investeringen, terwijl juist nu maatschappelijke investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en voldoende, betaalbare huurwoningen voor zittende huurders en de honderdduizenden woningzoekenden broodnodig zijn. Corporaties willen niets liever dan de woningen van hun huurders isoleren en verder verduurzamen, zodat deze ook voor de toekomst fijn en betaalbaar blijven om in te wonen.

Nieuwbouw door corporaties ingestort

Waar corporaties in 2013 nog rond de 30.000 woningen per jaar bouwden, is dat nu teruggevallen tot structureel onder de 15.000 per jaar. Dit is een ongeluk in slowmotion. Doordat corporaties steeds minder hebben kunnen bouwen, groeien de wachtlijsten voor sociale huurwoningen snel. Starters wonen noodgedwongen op de zolder bij hun ouders, jonge gezinnen kunnen niet doorstromen naar een ruimere woning en ook voor mensen met een middeninkomen is het bijzonder lastig tot onmogelijk om een betaalbare woning te vinden. Uit onderzoek van Rabobank bleek dat in de vrije sector bij marktpartijen huren pas beginnen rond de 1.000 euro. Dit is onbetaalbaar voor onderwijzers, politieagenten en verpleegsters die niet in de sociale huursector mogen wonen in verband met hun inkomen en veel te weinig verdienen om een woning te kopen.

Stimulering door kabinet

Reden te meer om corporaties meer te laten investeren. Het kabinet doet alsof het normaal is dat corporaties maar 15.000 woningen bouwen, maar dit is echt heel weinig. Het woningtekort en de wachtlijsten lopen daardoor onnodig op. Aedes pleit daarom al enige tijd voor verlichting van de belastingdruk voor woningcorporaties. Het kabinet heeft daar gelukkig gehoor aan gegeven door een structurele verlaging van 100 miljoen euro per jaar in de verhuurderheffing (2018) en recent bij Prinsjesdag nog eens een aftrekmogelijkheid van 100 miljoen euro per jaar voor betaalbare nieuwbouw. Dat lijkt goed nieuws en draagt ook bij aan extra investeringen, maar tegelijkertijd zien we dat de verhuurderheffing verder oploopt door de stijgende WOZ-waarden van woningen en dat de Vpb afdracht ook stevig oploopt, waardoor corporaties netto méér gaan betalen dan de korting op de heffing die het kabinet heeft gegeven.

Extreme verschillen in fiscale behandeling verschillende typen verhuurders

Vorige week werd bij de behandeling van het Belastingplan in de Tweede Kamer door de heer Omtzigt (CDA) inzicht gevraagd in de fiscale behandeling van verschillende typen verhuurders. Na aanvankelijke [niet-representatieve voorbeelden](#), waarin de verschillen juist wegvielen, heeft de staatssecretaris die inzichten in een [tweede brief aan de Kamer](#) verschaft.

Daaruit blijkt dat corporaties tot wel tien (!) keer zoveel belasting betalen als particuliere verhuurders en dubbel zoveel als professionele beleggers (in BV's) voor een huurwoning met de gemiddelde WOZ-waarde van een corporatiewoning. De Kamerbrief bevestigt daarmee het beeld dat sociale verhuurders excessief zwaar aangeslagen worden in vergelijking met andere, winst gedreven verhuurders. Het beeld van de belastingdruk op huurwoningen is overigens zeer onvoorspelbaar want voor duurdere woningen (dat voorbeeld is ook opgenomen in de brief) betalen beleggers weer relatief iets meer belasting. Maar waar hun opbrengsten nog ruim positief zijn, zijn die voor corporaties negatief.

De kwaliteit en redelijkheid van de fiscale wetgeving is in het geding, het stelsel van belastingheffing op verhuurwoningen blijkt zwaar uit balans te zijn in het nadeel van maatschappelijke verhuurders. Dit valt niet uit te leggen aan huurders en woningzoekenden, die de rekening betalen. Verschillen zijn ondoorzichtig en principes zoals het draagkrachtbeginsel of het profijtbeginsel zijn ver achter de horizon

verdwenen. Aedes doet een dringend beroep op de Eerste Kamer om de staatssecretaris hierover om uitleg te vragen.

Anticyclisch investeren

Door de fiscale aanslagen van de overheid zijn corporaties net als marktpartijen gevoelig geworden voor economische malheur. Waar corporaties voorheen anticyclisch konden investeren, is dat nu niet meer mogelijk, waardoor crises in de bouw dieper zijn dan voorheen. Het aanpassen van het fiscaal regime voor corporaties kan dus ook bijdragen aan een sterkere bouwsector, die dan in slechte jaren minder ontslagen en faillissementen kent en na een crisis weer sneller op een hoger productieniveau kan komen.

Verzoek

Wij verzoeken u daarom om het kabinet te vragen het fiscale regime voor woningcorporaties te verlichten, zodat zij niet langer als melkkoe, maar weer als motor en aanjager van investeringen in de bouw en verduurzaming kunnen functioneren en er meer woningen voor mensen met een smalle beurs beschikbaar komen. Daarbij zou ook herstel van de anticyclische investeringskracht die corporaties voorheen hadden moeten worden betrokken.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met mij of mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Marnix Norder
Voorzitter