



Datum

13 oktober 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-067

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BZK

Onderwerp

Begrotingsbehandeling BZK

Geachte Kamerleden,

Aankomende week behandelt u de begroting van Binnenlandse Zaken voor het jaar 2024. Woningcorporaties willen ook komend jaar vol doorpakken op de ambitieuze opgave waar zij zich aan gecommitteerd hebben. De urgentie is namelijk groot: de groep woningzoekenden wordt steeds groter, de druk op de leefbaarheid in wijken neemt toe en de verduurzamingsdoelen behoeven snelheid. Wij roepen u dan ook op te zorgen dat corporaties in staat zijn dit te doen. Grote belemmeringen moeten weggenomen worden, zoals het gebrek aan voldoende locaties voor corporaties, te weinig uitvoeringscapaciteit en trage procedures. Daarnaast zal gewaarborgd moeten worden dat corporaties de financiële ruimte hebben om nu – en op lange termijn – deze investeringen te kunnen doen. Iets wat nu niet het geval is.

Locaties en grondbeleid

Woningcorporaties hebben nieuwbouwplannen klaarliggen, de realisatie van de afgesproken 250.000 te bouwen sociale huurwoningen in 2030 ligt binnen bereik, maar het ontbreekt aan voldoende bouwlocaties. We zien namelijk overal in het land dat het een enorme uitdaging is en blijft om voldoende concrete locaties en grondposities te verkrijgen. Ruim 60% van de corporaties heeft niet voldoende grond en locaties om de nieuwbouwambitie te realiseren blijkt uit de Aedes Forecast. Daarom is het van belang dat de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting er zo snel mogelijk komt.

Daarbij moet worden ingezet op actief grondbeleid. Geef gemeenten en provincies instrumenten en middelen om bouw af te dwingen. Nu projecten stil dreigen te vallen is het belangrijk dat bouwlocaties niet ongebruikt blijven liggen omdat er nu minder rendement te behalen is. Ongeveer een kwart van de harde plancapaciteit blijft langdurig ongebruikt. Wie nu niet wil bouwen, laat zijn beurt voorbij gaan. Anderen moeten dan de kans krijgen om hier te bouwen. Bijvoorbeeld door op projecten die langdurig stil komen te liggen tijdelijke, sociale huurwoningen te plaatsen. Zo blijven locaties die 'wachten' op woningen niet onbenut. Als dat niet helpt moeten ook andere instrumenten worden overwogen om speculatie met grond tegen te gaan. En bovenal moet er meer ingezet worden op gezamenlijke projecten van marktpartijen en corporaties.

Middenhuur

Daarnaast is een snelle behandeling van de Wet Betaalbare Huur belangrijk. Vooral om huurders in de vrije sector beter te beschermen. Woningcorporaties staan klaar om ook in de middenhuur hun steentje bij te dragen en betaalbare huurwoningen te bouwen. Een echte versnelling van de middenhuur kan worden gerealiseerd, als woningcorporaties die middenhuur ook via de WSW-borging kunnen realiseren en als de markttoets wordt afgeschaft. Voor dat laatste vragen we u dringend om het wetsvoorstel (36400) dat verlenging van de opschorting van de markttoets regelt te amenderen en daarmee de facto af te schaffen en dit wetsvoorstel nog voor het verkiezingsreces te behandelen. Gezien de ruime steun voor afschaffing ervan (motie Bromet en Beckerman 35286-6) in de Kamer, zou dit snel moeten kunnen. De bouw van de zo gewenste middenhuur woningen zou er een flinke boost van krijgen.

Een duurzame corporatiesector

De inkomsten van corporaties zijn onvoldoende om én huren betaalbaar te houden én de benodigde investeringen in nieuwbouw en verduurzaming op peil te houden. Door de toenemende financierings- en bouwkosten is de opgave nog groter geworden. Veel woningcorporaties komen al voor het einde van het volgende kabinet middelen tekort om te kunnen voldoen aan hun opgaven. Dit blijkt uit berekeningen die Aedes samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties deze zomer liet uitvoeren. Op korte termijn dekken corporaties het ontstane gat door extra leningen aan te gaan. Op lange termijn is deze situatie onhoudbaar en is het reduceren van de fiscale druk op de sector noodzakelijk. Dit pleidooi kwam deze week ook vanuit de G4 steden en Eindhoven, die tevens stellen dat er meer geld naar corporaties moet om zodoende de bouw van betaalbare woningen (die ook in de toekomst betaalbaar blijven) in de stedelijke regio's te stimuleren. Zij vrezen terecht dat de corporaties daar te weinig financiële armslag voor hebben, terwijl deze woningen zeer nodig zijn.

Vennootschapsbelasting (VPB)

Uw Kamer heeft hierover recent de motie Beckerman c.s. (35286-15) aangenomen en de huidige minister erkent dat ook. Een volgend kabinet moet maatregelen nemen om investeringen door corporaties in verduurzaming en nieuwbouw op peil te houden, om een structurele oplossing te bieden voor de betaalbare sociale volkshuisvesting.

Woningcorporaties hebben geen aandeelhouders en daarmee ook geen winstdoelstelling. Elke euro die overblijft, wordt weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Hoewel er dus geen sprake is van commerciële winst, betalen woningcorporaties wel winstbelasting (vennootschapsbelasting). De hoge belastingdruk gaat ten koste van volkshuisvestelijke prestaties.

Ter illustratie, het bouwen van een woning kost een corporatie nu ruim 200.000 euro (en dat bedrag stijgt snel). Als je kijkt naar de kosten van een nieuwbouwwoning betalen corporaties alleen aan rente al meer dan er aan huuropbrengsten is. En dan komen alle andere kosten er nog bij. Dit betekent dat er per woning fors op toegelegd wordt. Aangezien corporaties dus geen winst maken of uitkeren, vreten zij hiermee hun eigen vermogen op. Om de winstbelasting te kunnen betalen, moeten corporaties lenen. Geld opgebracht door huurders. Wat op termijn niet duurzaam is als je de sociale huursector ook voor de woningzoekenden in de toekomst overeind wilt houden.

Laag BTW tarief

De meeste leveringen en diensten waar corporaties gebruik van maken zijn belast met 21% BTW. Sommige onderhoudskosten zijn belast met het lage tarief van 9% (schilderen, stucen en arbeid bij

isolatie). Deze (hoofdzakelijk) 21% werkt enorm kostenverhogend voor de bouw, onderhoud en renovatie van toch al zeer hoge voortbrengingskosten. Voor steeds meer corporaties heeft dit zo'n negatief effect dat investeringen in de bestaande of nieuwe voorraad stagneren, of dat er voor hetzelfde geld aanzienlijk minder kan worden gedaan. Het is mogelijk om voor woningcorporaties een laag BTW-tarief te hanteren, dat kan zowel het huidige 9% tarief zijn of een ander laag tarief van ten minste 5%. Met een verlaagd BTW-tarief worden de kosten voor volkshuisvestelijke investeringen substantieel beperkt. Dit zal een belangrijke bijdrage leveren aan het kunnen voortzetten van veel projecten die vast dreigen te lopen.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter