

Datum

5 oktober 2020

vereniging van
woningcorporaties

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/20-074

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissies voor Financiën en BZK

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp

Belastingpakket – Wet Eenmalige huurverlaging

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

KvK 40478218

In 2020 is als gezamenlijke feitenbasis duidelijk geworden dat de volkshuisvesting op een financieel gat van circa 30 miljard euro afstevent (Onderzoek 'Opgaven en Middelen corporatiesector' door EZK, FIN, BZK en Aedes). Hoewel de Miljoenennota op de lange termijn voor het eerst een daling van de Verhuurderheffing laat zien, moet dit enorme tekort nog opgelost worden. De Kamerbreed aangenomen motie Klaver c.s.¹ vraagt hier dan ook om.

Zonder aanvullende maatregelen stijgt de lastendruk voor corporaties, ondanks de kortingen op de Verhuurderheffing, ook in 2021 nog verder als gevolg van de WOZ-stijging, de Vennootschapsbelasting en de Overdrachtsbelasting. In deze brief ga ik hier puntsgewijs op in. De conclusie hierover geef ik u direct:

- Corporaties kunnen en zullen een waardevolle bijdrage leveren aan het oplossen van de wooncrisis, en het aanjagen van bouw en economie, indien hun investeringsruimte niet langer wegbelast wordt.
- Een zware ingreep in de excessieve belastingdruk op corporaties is daarom noodzakelijk. De Verhuurderheffing moet afgeschaft worden om de wooncrisis het hoofd te bieden.

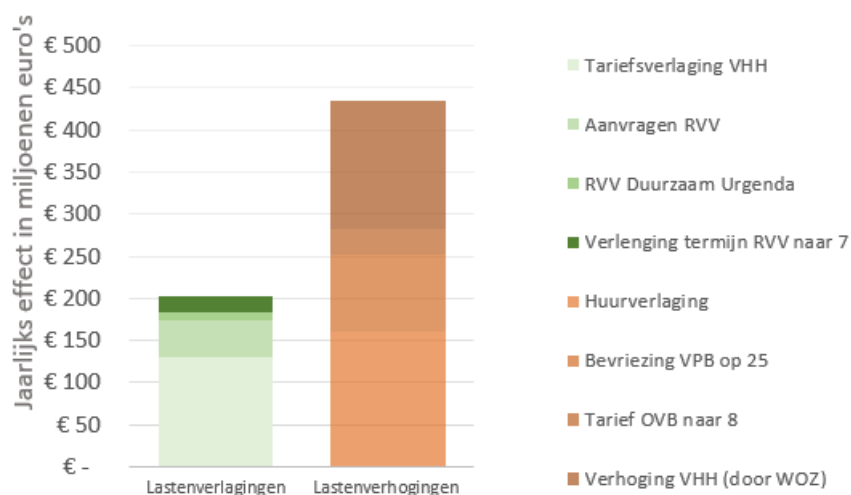
Verhuurderheffing

De lastendruk voor corporaties door de VPB en Verhuurderheffing lijkt volgens de Prinsjesdagstukken op sectorniveau in 2021 voor het eerst iets te gaan dalen, maar in werkelijkheid stijgen de lasten door. De berekende daling komt hoofdzakelijk door de ingerekende te realiseren heffingsverminderingen (RVV-korting) en in mindere mate door de tariefdaling van -138 miljoen, waar echter een huurverlaging tegenover staat. Het gevolg is dat de lastendruk op corporaties in 2021 nog doorstijgt, zie de onderstaande grafiek. Dat betekent dat in 2021 nog geen begin wordt

¹ Vergaderjaar 2020-2021, 35570 nr. 12

gemaakt met het oplossen van het financiële tekort. Wat niet helpt is dat de cap in de Verhuurderheffing (VHH) van 294.000 euro (bijbehorende jaarlijkse VHH-last is circa 1.550 euro per woning) ieder jaar per 1 januari verhoogd wordt, waardoor deze cap weinig bescherming biedt tegen de WOZ-stijgingen. Aedes pleit daarom voor een verlaging of minimaal een bevrozing van deze cap. U kunt hiervoor de Wet Woningmarktmaatregelen 2014 II amenderen in artikel 1.2, lid 3.

Overzicht: Gevolgen voor lasten van beleidsmaatregelen 2021

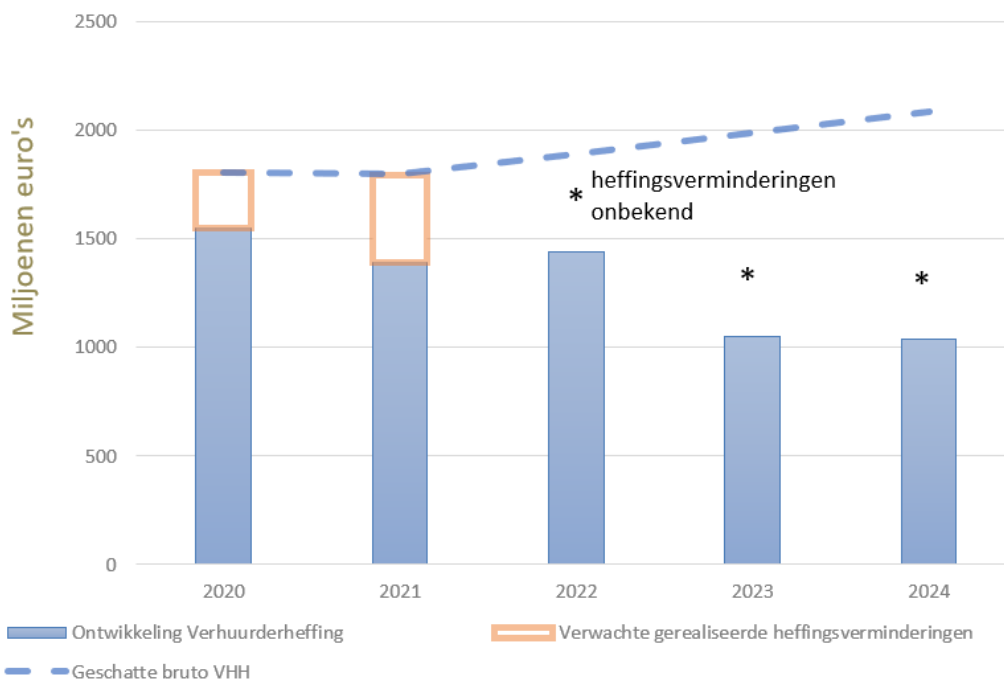


Bron: Prinsjesdagmaatregelen, Regeerakkoord, Financieel jaarverslag Rijk, CBS, Aedes-onderzoek Vpb en ATAD

Het model van (grote) kortingen op de heffing is voor de toekomst niet de juiste manier om de belastingdruk naar een houdbaar niveau te brengen. De daadwerkelijk af te dragen (netto) verhuurderheffing wordt in steeds grotere mate afhankelijk van de heffingskortingen die al dan niet gerealiseerd kunnen worden afhankelijk van locaties/gemeentelijke procedures e.d. Deze onzekerheid maakt dat corporaties uit financieel zelfbehoud voorzichtiger moeten zijn in hun investeringsgedrag, terwijl de woningnood en aanstaande economische situatie juist om maximale investeringen vragen. Zodra de kortingsregelingen aflopen zal de lastendruk vanaf 2025 sowieso weer omhoogschieten naar het hogere bruto-niveau. Daarnaast komen deze kortingen niet bij alle corporaties terecht, met name niet in krimpgebieden waar andere kostbare opgaven bestaan. Voor deze corporaties lopen de lasten ondanks kortingen op nieuwbouw verder op.

- *Daadwerkelijke lastenverlichting is noodzakelijk voor een financieel duurzaam model.*

Groeiende verwachte korting maakt VHH onder de streep lager ondanks groeiende grondslag door WOZ-stijging



Economische impuls door creëren investeringsruimte

Het onderzoek 'Opgaven en Middelen corporatiesector' van BZK, EZK, Financiën en Aedes leert ondubbelzinnig dat woningcorporaties op middellange termijn onvoldoende geld hebben voor hun taken: betaalbare sociale huurwoningen bouwen, beheren en verduurzamen. Al binnen vijf jaar (!) ontstaan problemen in een aantal regio's zoals Rotterdam-Haaglanden. In totaal bestaat er een gat van 30 miljard euro binnen de corporatiesector. Het onderzoek stelt dat het halveren van de verhuurderheffing corporaties de mogelijkheid geeft om op langere termijn 20 miljard extra te investeren.

Economisch rekenbureau SEO concludeerde² in september dat een halvering van de Verhuurderheffing in vier jaar (2022 tot en met 2025) voor maar liefst 11 miljard euro aan extra omzet zou betekenen. Dat leidt in de bouw en andere sectoren tot bijna 60.000 arbeidsjaren (fte) aan extra werkgelegenheid. In economische termen zou het BBP met bruto ruim 5 miljard toenemen. Een stevige economische impuls die nu erg tijdig is als anticyclische impuls. Natuurlijk geldt in de eerste plaats dat er door die investeringen veel meer mensen een goed dak boven hun hoofd hebben.

- **Oproep:** *Los het financiële tekort in de volkshuisvesting nu op en geef zo in één beweging een goed getimede anticyclische impuls aan de werkgelegenheid en economie.*

Wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen

Aedes hecht grote waarde aan de betaalbaarheid van de woningen die corporaties verhuren. Om die reden hebben wij gezamenlijk met de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten om een mogelijke verslechtering van de betaalbaarheid voor huurders een halt toe te roepen, overigens in het besef dat met name de inkomensontwikkeling en Huurtoeslag ook in grote mate de betaalbaarheid van het wonen bepalen.

² http://www.seo.nl/uploads/media/2020-68_Effecten_van_extra_investeringen_door_woningcorporaties.pdf

Dat laat onverlet dat een deel van de huurders wel degelijk te maken heeft met betaalrisico's als gevolg van een combinatie van een relatief laag inkomen en relatief hogere huurprijs. De politieke motivatie om hier nu actie op te ondernemen is in die zin goed invoelbaar en voorstelbaar. Bij de nu gekozen vormgeving via de Wet Eenmalige huurverlaging huurders met laag inkomen plaatsen wij wel enkele kanttekeningen.

Corporaties helpen mensen met financiële problemen. Dat doen ze – zoals ook in dit wetsvoorstel wordt geregeld – met huurverlaging, maar ook met aanbieden van meer passende woonruimte. Zeker bij bijvoorbeeld alleenstaanden in grotere eengezinswoningen. Corporaties bieden dan een kleinere, goedkopere woning aan. Aedes pleit ervoor dat er ruimte komt om voor deze mensen een huurverlaging niet op voorhand te verplichten, maar de mogelijkheid in te bouwen dat corporaties een alternatieve, betaalbare woonruimte aanbieden. Dit kan ook in de vorm van lokale afspraken.

Daarnaast maakt de Coronacrisis nog eens duidelijk dat inkomensverlies niet altijd structureel hoeft te zijn, maar ook tijdelijk kan zijn. In die zin is juist het Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting een zeer gepaste vorm om hieraan recht te doen. Het garandeert de betaalbaarheid voor huurders door de huurprijs te verlagen op het moment dat het inkomen daalt, maar biedt tegelijkertijd de mogelijkheid de huurprijs terug te brengen naar het oorspronkelijke niveau als het inkomen weer is gestegen. Daarmee blijft de relatie tussen kwaliteit en huurprijs intact.

Om die reden vinden wij het onbegrijpelijk dat in het Wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging de tijdelijkheid van de inkomensdaling wordt ontkend en impliciet wordt verondersteld dat deze structureel is. Een huurstijging naar het oorspronkelijke niveau bij inkomensstijging wordt hiermee uitgesloten en zorgt feitelijk voor het creëren van een relatief lage huurprijs bij een relatief hoger inkomen (en daarmee van 'goedkope scheefheid').

Er is dus sprake van een grote onevenwichtigheid in het wetsvoorstel, waarbij de effectiviteit van het voorstel in onze ogen kan worden verbeterd door aan te sluiten bij het Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting. Daarmee wordt bereikt dat huurders die – door inkomensstijging – op een bepaald moment geen betaalrisico's meer lopen – weer de prijs betalen die hoort bij de kwaliteit van hun woning, en is daarmee ook in lijn met de principes van passend wonen, en passend toewijzen.

De Raad van State is bovendien zeer kritisch over de uitvoering. Daarbij wijzen ze er onder meer op dat een deel van de huurders zelf informatie moet aanleveren. Dit is complex voor zowel huurders en corporaties, en kan snel tot fouten leiden. Ook wijst de Raad van State op de financiële risico's die corporaties lopen, zeker in het licht van het onderzoek 'Opgaven en Middelen.' Aedes vindt het van groot belang, zeker omdat huurders naar de Huurcommissie kunnen, dat er snel helder wordt aan welke voorwaarden mensen moeten voldoen.

Tenslotte bevreemdt het dat dit wetsvoorstel alleen betrekking heeft op huurders in sociale huurwoningen van woningcorporaties en dat huurders van particuliere en commerciële verhuurders of in de vrije sector geen 'recht' krijgen op huurverlaging. Het rechtsongelijk behandelen van huurders is moeilijk verdedigbaar en niet uitlegbaar.

- **Oproep:** *Vergroot de effectiviteit van passend wonen naar inkomen door het Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting ook voor huurders die deze eenmalige huurverlaging ontvangen, van toepassing te verklaren. Geef duidelijkheid in de uitvoering over de voorwaarden. Maak eenmalige huurverlaging ook mogelijk voor huurders van particuliere en commerciële verhuurders en in de vrije sector.*

Wet differentie overdrachtsbelasting

Het is wat betreft de gerichtheid en kwaliteit van de fiscale wetgeving een zeer zorgwekkend gegeven dat de corporatiesector na ATAD1 opnieuw onbedoeld geraakt wordt door een belasting die beleidsmatig niet voor sociale huur is bedoeld. Corporaties kopen niet - zoals beleggers - woningen van de reguliere markt waardoor starters geen eerlijke kans hebben.

- **Vraag:** *Waarom kiest de regering ervoor om corporaties mee te nemen in deze tariefdifferentiatie, terwijl dat los staat van de doelen van de wet?*

Hoewel deze maatregel leidt tot een extra belastingdruk van naar schatting 60 miljoen euro per jaar (waarvan 40 miljoen voor 'Verkoop-onder-Voorwaarden'-woningen) is het kwalijkste effect dat belangrijke taken van woningcorporaties zwaar belemmerd dan wel haast onmogelijk gemaakt:

1. Het verkopen van huurwoningen aan huurders ('Verkoop onder voorwaarden') met een terugkoopplicht voor de corporatie. De hogere overdrachtsbelasting die de corporatie moet betalen kan slechts zéér beperkt worden 'doorgelegd' naar de opvolgende koper³. Bij een doorstromer (2% overdrachtsbelasting) krijgt de corporatie 1/4^e van de betaalde overdrachtsbelasting terug bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden; bij de verkrijging door een starter (0% overdrachtsbelasting) is er geen teruggave. Door de hogere overdrachtsbelasting wordt dit model dat juist starters op weg helpt, een stok in de wielen gestoken.
 - a. **Voorstel:** *Zonder DAEB-woningen uit van de hogere overdrachtsbelasting. De betaalbaarheid van deze woningen is geborgd via het WWS-puntenstelsel, regulering van de huurverhoging en via passend toewijzen.*
 - b. **Voorstel:** *Zonder de terugkoop van VOV-woningen uit van het hoge tarief van de overdrachtsbelasting.*
2. Het reddingsplan voor Vestia en alle toekomstige collegiale hulpacties worden zwaar geraakt door de hogere overdrachtsbelasting. Collega-corporaties kopen woningen op om Vestia er weer bovenop te helpen, maar worden hiervoor gestraft door de fiscus met een tarief van 8%. Dit zet dusdanig druk op de corporaties die de Vestia-woningen willen overnemen dat de verkoop mogelijk in gevaar komt. Het risico bestaat dat corporaties in financiële nood ook in de toekomst niet zonder grote meerkosten gered kunnen worden dankzij deze tariefsverhoging.
3. Ook het regionaal 'ruilen' (=onderling verkopen) van bezit tussen corporaties om zo een geografisch beter vormgegeven woningportefeuille te maken, of collegiale hulp door bezit over te kopen tussen 'arm' en 'rijk', wordt zwaar financieel ontmoedigd, terwijl de wetgever hier op andere plaatsen wel om vraagt.
 - a. **Vraag:** *Kan het kabinet als minimale variant toezeggen dat het overnemen van bezit tussen corporaties vrijgesteld wordt, bijvoorbeeld door gebruik van de reeds bestaande vrijstelling voor 'taakoverdracht'?*
4. Herstructureringen in krimpgebieden of aandachtswijken waarbij woningen (o.a. van particulieren) opgekocht moeten worden, worden veel kostbaarder. Deze investeringen in leefbaarheid worden dringend verlangd door gemeenten en zijn broodnodig.

³ Wanneer een onroerende zaak binnen 6 maanden weer wordt doorverkocht, krijgt de opvolgende verkrijger een korting op de maatstaf van heffing ter grote van de vorige verkrijging (artikel 13 Wet belastingen van rechtsverkeer). Zo wordt alleen de meerwaarde belast. Contractueel wordt tussen koper en verkoper meestal bedongen dat dit voordeel ten goede komt aan de verkoper. Echter, bij een tariefsverschil tussen de initiële en de opvolgende verkrijging blijft er altijd een deel van de overdrachtsbelasting drukken op de initiële verkrijger.

Verzware last vennootschapsbelasting

Het kabinet kiest ervoor om de tariefsverlaging in de Vennootschapsbelasting (Vpb) van 25% naar 21,7% niet door te laten gaan. Deze maatregel kost de woningcorporaties in 2021 al meer dan 100 miljoen per jaar, een bedrag dat oploopt. Dit is een voorbeeld van hoe corporaties als maatschappelijke ondernemingen meegenomen worden in belastingen die ronduit niet passen bij de taak van sociale huurders.

Graag brengen we onder de aandacht dat de eerder voorgenomen tariefsverlaging in de Vpb mogelijk was omdat de earningsstrippingsmaatregel (**ATAD1**) in 2019 is ingezet als grondslagverbreding in de Vpb. Deze maatregel heeft meteen vanaf de introductie in 2019 een lastenverzware van € 300 miljoen voor corporaties tot gevolg gehad, zie bijlage 1. Deze maatregel is echter wel ingevoerd, terwijl de Vpb verlaging nu geschrapt wordt.

Sterker nog: er zijn twee rapporten gepubliceerd waarin is verkend om de renteaftrekbepanking verder te verlagen van nu 30% ebitda naar 25% (commissie Ter Haar) of zelfs naar 20% (CPB) van de ebitda. Bij een verlaging naar 25% levert dit een lastenverzware op van € 75-90 miljoen per jaar voor de volkshuisvesting. Bij een aftrekbepanking verlaagd naar 20% van de ebitda kost het de woningcorporaties € 155 – 175 miljoen. Het kabinet geeft in haar plannen aan nog te bestuderen hoe een verdere verlaging van de renteaftrekbepanking in te voeren. Wij vragen u het kabinet mee te geven – na ATAD1 - niet opnieuw aan woningcorporaties de rekening te presenteren.

- In de bijlage vindt u een (eerder gedeelde) technische uitleg over hoe ATAD de corporatiesector financieel zwaar raakt.
- **Verzoek:** *Het uitsluiten van woningcorporaties van de renteaftrekbepanking (ATAD1). Vanuit het veld is door voornamelijk fiscalisten duidelijk gemaakt dat zo'n uitzondering zeker mogelijk is binnen het Europees recht.*⁴

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

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter

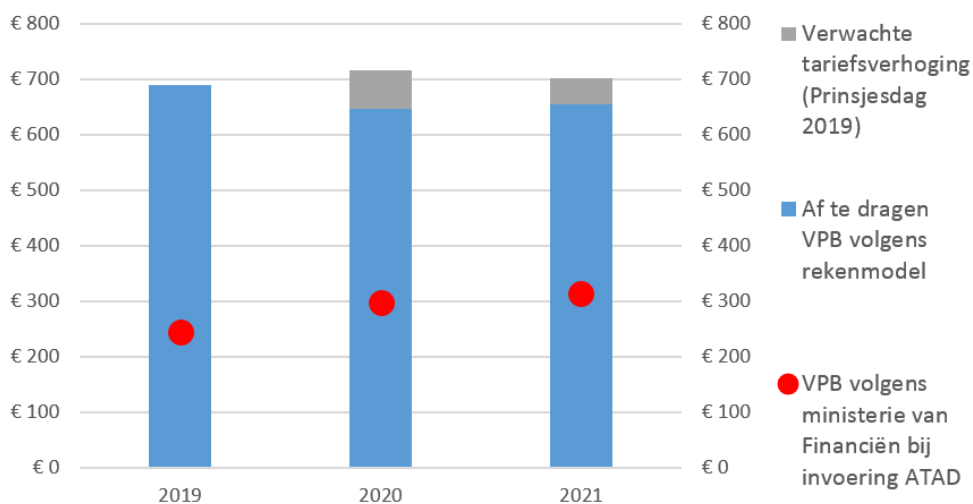
⁴ <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/fiscaliteiten--n-/vpb/fiscalisten-uitzonderen-woningcorporaties-van-atad-mogelijk.html>

BIJLAGE 1 – Uitleg over hoe ATAD1 de volkshuisvesting zwaar raakt⁵

ATAD1 en Vpb

In 2019 heeft Aedes onder woningcorporaties via een rekenmodel dat kijkt naar de financiële meerjarenbegrotingen, uitgevraagd wat er met de belastingdruk gaat gebeuren de komende jaren. De aanleiding voor dit onderzoek was dat het kabinet vorig jaar, toen corporaties waarschuwden voor de gevolgen van ATAD, aangaf dat de door Aedes gedeelde (dPi-)cijfers onvoldoende betrouwbaar waren. Echter, waar het kabinet vorig jaar aangaf in 2019 slechts 100 miljoen aan ATAD te verwachten bij corporaties, blijkt nu uit het door PWC getoetste [Aedes-onderzoek](#) 'De hoogte van de Vpb-last en de gevolgen van ATAD voor de corporatiesector'⁶ dat dit in 2019 drie keer zo veel is. Zie figuur 1 en 2. Ook de reguliere Vpb-lasten voor corporaties blijken honderden miljoenen euro's (!) per jaar hoger dan bij de invoering van ATAD geschat. Een soortgelijk beeld voor zowel ATAD als de (reguliere) Vpb blijkt nu ook uit cijfers die het kabinet zelf aanleverde op 2 oktober 2019⁷. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat corporaties in 2018 al 505 miljoen aan Vpb betaalden versus de bij de implementatie van ATAD1 aan de Kamer gemelde 128 miljoen.

Figuur 1 - Overheidsramingen Vpb-last sociale verhuurders bij invoering ATAD veel te laag



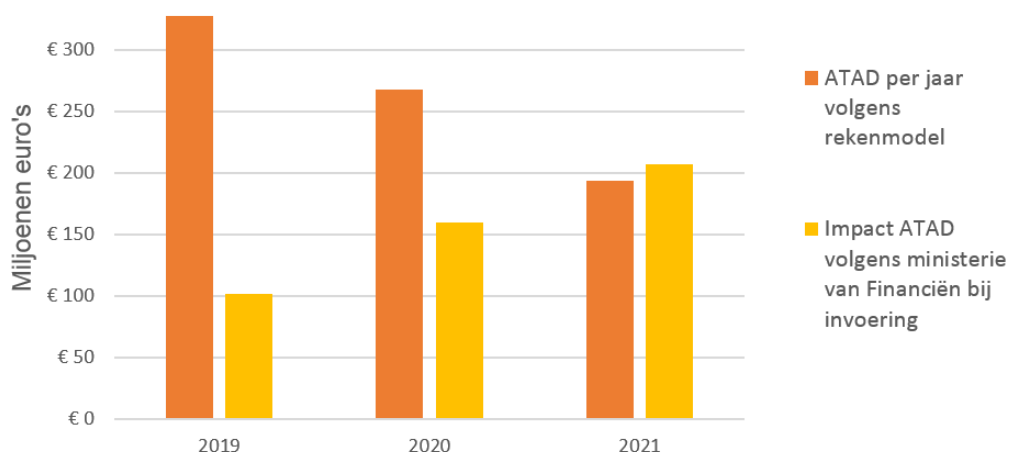
Bron: Aedes Rekenmodel Vpb en ATAD, en wetsvoorstel ATAD

⁵ Eerder gedeeld via Aedes-brief over Belastingplan 2020.

⁶ <https://t.co/93WhKldEOb>

⁷ Kamerbrief van minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over IBW en ATAD, d.d. 2 oktober 2019, pagina 5

Figuur 2 - ATAD heeft direct na invoering grote financiële impact; geen sprake van een geleidelijke oploop



Bron: Aedes Rekenmodel Vpb en ATAD, en wetsvoorstel ATAD

Het kabinet gaf vorig jaar aan dat deze extra ATAD-belasting op corporaties volledig gecompenseerd zou worden deze kabinetsperiode. Echter, conform de waarschuwing van Aedes eind 2018 blijkt nu op basis van het Aedes-onderzoek en ook op basis van de Kamerbrief van 2 oktober, dat er per saldo een forse lastenverzwaring optreedt. Het is een belangrijke vraag of deze cijfers (over voorlopige aanslagen, tabel pagina 5 Kamerbrief 2 oktober) bij de introductie van ATAD niet al bekend hadden kunnen zijn omdat hieruit een totaal ander beeld van de Vpb-last op corporaties blijkt. Staatssecretaris Snel presenteerde bij de implementatie van ATAD een tabel over de ontwikkeling van de lastendruk waaruit zou blijken dat er deze kabinetsperiode sprake is van lastenverlichting. Echter wanneer deze tabel 'gecorrigeerd' wordt met meer reële cijfers blijkt duidelijk dat er per saldo juist sprake is van een grote lastenverzwaring deze kabinetsperiode.

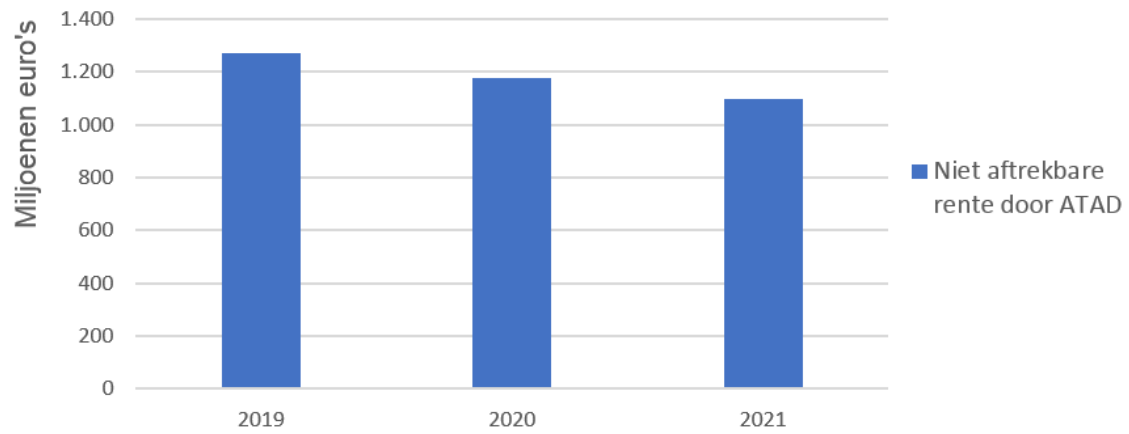
Uitzonderen ATAD

Het feit dat de lastendruk door Vpb en ATAD1 veel harder oploopt rechtvaardigt een heroverweging van het eerdere besluit om ATAD1 van toepassing te verklaren op sociale verhuurders. In essentie zou dit volgens Aedes al redelijk zijn omdat corporaties geen belasting ontduiken door internationaal met posten te schuiven noch alternatieven (zoals aandelen uitgeven) hebben om anders dan met vreemd vermogen te financieren. Hier is het corporatiestelsel immers (wettelijk) op gebaseerd. De explosief stijgende Vpb-last inclusief het effect van ATAD rechtvaardigt daarbovenop een uitsluiting omdat er door de miljarden aan niet-aftrekbare rente (zie figuur 3) een enorme prikkel *tegen* investeren ontstaat. In de regel kan de rente op ieder nieuw project niet afgetrokken worden doordat corporaties al aan de aftreklimiet (30% EBITDA) zitten. Kort gezegd kan de woningmarkt dat op dit moment niet gebruiken gezien de enorme opgave qua nieuwbouw en verduurzaming.

Een toezegging aan uw Kamer om een overzicht van hoe ATAD geïmplementeerd is met betrekking tot woningcorporaties in andere EU-landen is voor zover ons bekend nog niet uitgevoerd. Aedes heeft op basis van een Europese vergelijking een memo opgesteld waaruit blijkt dat er binnen EU-regelgeving wel degelijk mogelijkheden zijn om corporaties uit te zonderen.

- *Zonder sociale verhuurders uit van ATAD om de sterke financiële prikkel tegen investeringen in verduurzaming en nieuwbouw weg te nemen.*

Figuur 3 - ATAD leidt tot miljarden aan niet aftrekbare rente



Bron: Aedes Rekenmodel Vpb en ATAD