

Datum

10 oktober 2016

vereniging van
woningcorporaties

**Kenmerk**

BBPZ/MCal/RBos/16-136

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst

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

Onderwerp

Begroting Wonen en Rijksdienst

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

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Deze week debatteert uw Kamer over de begroting voor Wonen & Rijksdienst voor 2017. Graag brengen wij een aantal onderwerpen onder uw aandacht.

Investeren in plaats van heffen

Het kabinet verwacht in 2017 bijna 1,7 miljard euro aan verhuurderheffing te innen. Geld dat wordt opgebracht door huurders en dat woningcorporaties veel liever zouden investeren in de opgaven die er liggen.

Aedes heeft in 2013 met het kabinet afgesproken de heffing voor deze kabinetsperiode als voldongen feit te accepteren. Inmiddels is er veel veranderd: een gematigder huurprijsbeleid (de huren gemiddeld met maximaal 1 procent omhoog), een grotere vraag naar woningen door de komst van vluchtelingen, doordat de doelgroep van sociale huurwoningen toeneemt (het aantal huurtoeslagontvangers is het afgelopen jaar met een kwart gestegen) en doordat mensen die zorg nodig hebben vaker zelfstandig wonen. Terwijl de vraag groeit, is het aanbod op de huurmarkt gekrompen. Vooral doordat andere verhuurders zich massaal hebben teruggetrokken. Dan is er ook nog de grote opgave op het gebied van energiebesparing, vooral in de grote wijken, die begint te dringen gezien de afspraken van het Energieakkoord (gemiddeld energielabel B in 2020).

Met het geld dat woningcorporaties nu aan heffing betalen, zouden ze een veelvoud aan investeringen kunnen doen in energiebesparing, betaalbaarheid en nieuwe woningen. Ook dat levert de overheid geld op, blijkt onder meer uit een doorrekening van het CPB eind 2009 over de macro-effecten van investeringen in de bouw. 1 miljard euro extra woninginvesteringen zorgt over een periode van 3 à 4 jaar tot 5.000 arbeidsjaren aan extra werk en 0,5 miljard euro extra inkomsten uit hogere BTW-afdrachten en meer loonbelasting.

In plaats van woningcorporaties te stimuleren om te investeren, wordt de verhuurderheffing voor woningcorporaties alleen maar hoger. Uit de evaluatie van de verhuurderheffing en nu weer uit de

antwoorden van de minister op vragen van uw Kamer over de begroting, blijkt dat het aantal particuliere verhuurders dat heffing betaalt, behoorlijk is gedaald (in 2013 werd over 315.000 woningen van overige verhuurders heffing betaald; in 2015 nog maar over 200.000 woningen) en ook veel sneller is gedaald dan voorzien bij invoering. Toch lopen de inkomsten uit de heffing niet terug. Woningcorporaties betalen dus veel meer heffing dan oorspronkelijk de bedoeling was. Dat komt vooral doordat de WOZ-waarde van de woningen is gestegen.

Juist in de regio's waar de woningprijzen nu hard stijgen is (niet geheel verrassend) de opgave en de extra vraag naar woningen het grootst. In deze gebieden betalen corporaties relatief ook nog eens meer heffing, omdat de WOZ-waarden er hoger liggen. Dit probleem wordt alsmaar groter en groter. Er zijn wel een aantal aftrekmogelijkheden van de verhuurderheffing, maar dat geld wordt nu opgebracht door een verhoging van de heffing voor de rest van de woningcorporaties. Maak daarom een échte aftrek van de heffing voor investeringen mogelijk, die niet ten koste gaat van de bestedingsruimte van de hele sector.

Nog meer kosten

Niet alleen de heffing tast de investeringscapaciteit van woningcorporaties aan. De minister maakte in de begroting voor 2017 bekend dat woningcorporaties jaarlijks minstens 6 miljoen euro moeten bijdragen aan de financiering van de Huurcommissie. Een vreemde maatregel, schreven Aedes, de Woonbond, Vastgoed Belang en de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) in een eerdere brief aan uw Kamer. De meeste geschillen die bij de Huurcommissie terecht komen, gaan namelijk over wet- en regelgeving gemaakt door de overheid. Bovendien draagt financiering door de overheid bij aan de onafhankelijkheid van de Huurcommissie. Aedes was overigens al bezig om samen met de commissie te kijken hoe procedures efficiënter kunnen.

Woningcorporaties betalen op grond van de Woningwet al voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De bedragen die hier mee gemoeid zijn, lopen op, terwijl woningcorporaties al veel tijd en geld kwijt zijn aan de naleving van alle regels en procedures die uit de nieuwe Woningwet volgen (waaronder het scheiden of splitsen van hun DAEB- en niet-DAEB-bezit, een tijdrovende procedure).. We vragen uw Kamer ook kritisch te blijven kijken naar deze uitgaven, aangezien het natuurlijk erg eenvoudig is de rekening op te laten lopen als die toch door anderen wordt betaald.

Daarbij is er ook nog het punt van de overdrachtsbelasting bij verkoop van bezit aan collega-corporaties. Ondanks een toezegging van de staatssecretaris van Financiën dat corporaties (als ANBI) geen overdrachtsbelasting zouden hoeven te betalen, is dit in de praktijk nog steeds niet geregeld. Zeker met het oog op de woningmarktregio's zullen veel corporaties bezit dat ze in andere regio's hebben verkopen aan andere corporaties om meer focus op hun eigen kerngebied te kunnen hebben. Het is zonde als er ook als gevolg van deze wetswijziging weer geld uit de volkshuisvesting verdwijnt.

Al met al verdwijnt er door de heffing, Huurcommissie, Aw, overdrachtsbelasting en de flink oplopende vennootschapsbelasting betalingen (zie verderop in brief) steeds meer geld uit de volkshuisvesting. Geld dat ook gestoken had kunnen worden in nieuwbouw, energiebesparing of huurverlaging.

Huurtoeslag

Wij zijn blij dat het kabinet in 2017 eindelijk meer budget uittrekt voor de huurtoeslag (namelijk 568 miljoen euro, waarvan 150 miljoen euro om elke toeslagontvanger ongeveer 10,50 euro meer toeslag te kunnen uitkeren). Met de overige 418 miljoen euro vult het kabinet voor komende jaren eerder

10 oktober 2016

ontstane (en gecreëerde) tekorten aan. Het is fijn dat het kabinet daarmee eindelijk erkent dat de ramingen irreëel zijn en deze bijstelt. Maar het is onterecht dat de minister het terugdraaien van eerdere bezuinigingen en tekorten presenteert als koopkrachtmaatregel, zoals ook blijkt uit de eigen antwoorden van de minister. Het budget voor de huurtoeslag zou beter op zijn plek zijn op de begroting van Financiën of van Sociale Zaken. Het wordt dan makkelijker om eventuele tekorten op te vangen en te schuiven met budgetten, net als bij bijvoorbeeld de zorgtoeslag.

Maatschappelijke opvang

Wij willen nogmaals bij u onder de aandacht brengen dat de huisvesting van mensen in de maatschappelijke opvang ernstig wordt belemmerd door regelgeving. Extramuralisering in de zorg wordt hierdoor bemoeilijkt. De accountant van een woningcorporatie moet helaas nog steeds jaarlijks controleren of alle woningen die via zorg- of opvanginstellingen verhuurd worden, niet alleen aan de deelgroep verhuurd zijn, maar merkwaardig genoeg ook of er niet *meer* verhuringen zijn geweest dan gemeld. Dit kan de accountant van de corporatie in de meeste gevallen niet controleren, bijvoorbeeld omdat de zorginstellingen hem of haar niet zomaar toegang kunnen geven tot hun administratie. Er is inmiddels sprake van een omgekeerde bewijslast. Zorg- en opvanginstellingen kunnen immers niet aantonen dat mensen die ergens niet gewoond hebben, er ook daadwerkelijk niet gewoond hebben. Doordat zorg- en opvanginstellingen niet, zoals woningcorporaties, zijn ingericht op het aantonen van de volledigheid van de verhuringen, krijgen woningcorporaties te maken met oordeelsonthoudingen van de accountant. Wij vragen uw Kamer dringend een einde te maken aan deze situatie.

Veegwet

Tot slot vinden wij het teleurstellend dat uw Kamer geen tijd gevonden heeft om de Veegwet Wonen tijdig te behandelen, zodat die per 1/1/2017 kan ingaan. Hierdoor is er langere tijd onduidelijkheid in de sector over elementen van de Woningwet. Vanzelfsprekend komt dit de bouwproductie niet ten goede. Er is bovendien nog veel onduidelijkheid over het scheiden en splitsen van DAEB/niet-DAEB en aan welke verplichtingen corporaties al precies moeten voldoen per 1/1/2017, zo bleek tijdens een aantal bijeenkomsten die het ministerie van Binnenlandse Zaken de afgelopen weken organiseerde.

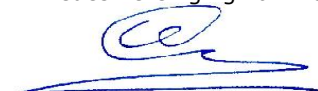
Vennootschapsbelasting

Eén van de aandachtspunten daarbij is de vreemde fiscale behandeling van woningcorporaties. Waar je zou verwachten dat er alleen over niet-daeb activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) afgedragen zou moeten worden, zoals in andere sectoren, dienen corporaties ook over hun sociale kernactiviteiten vpb te betalen. Dit is opmerkelijk, temeer daar uw Kamer recent nog heeft bepaald dat overheidsbedrijven dit niet hoeven. We roepen uw Kamer dan ook op om bij het moment van scheiden/splitsen per 2018 ook de fiscale regels hier op aan te passen en te kiezen voor een partiële vennootschapsbelastingplicht over alleen de niet-daeb activiteiten.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of r.bos@aedes.nl.

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties



Ir. M.A.E. Calon

Voorzitter