



Datum

18 november 2024

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/24-077

Aan

Eerste Kamer der Staten-Generaal

t.a.v. de vaste Kamercommissie van FIN, cc I&W/VRO

Onderwerp

Algemene Financiële Beschouwingen

Geachte Kamerleden,

In aanloop naar de Algemene Financiële Beschouwingen van 19 november a.s. vraagt Aedes vereniging van woningcorporaties uw aandacht voor de financiële positie van woningcorporaties. In de Miljoenennota 2025 staat dat het de *"inzet van het kabinet is om structureel 100.000 woningen per jaar te bouwen, passend bij de demografische en ruimtelijke ontwikkelingen de komende jaren. Hiervoor is de komende vijf jaar 5 miljard euro vrijgemaakt voor woningbouw en 2,5 miljard euro voor infrastructurele ontsluiting."*

Bedoeling is dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat. Dit betekent dat financiële slagkracht van woningcorporaties essentieel is voor het realiseren van de bouwambitie. In de praktijk zien we echter dat het financiële beleid van de rijksoverheid niet bepaald in het voordeel werkt van woningcorporaties, integendeel. Wij verzoeken u daarom in het debat aan te dringen op verbetering van het budgettaire en fiscale speelveld voor de corporaties. Onderstaand lichten wij dit toe.

Maatschappelijke investeringen fiscaal beboet

Waar een recente brief¹ van minister Keijzer in één oogopslag zichtbaar maakt dat de fiscaliteit per saldo veelal in het voordeel van koopwoningen uitpakt, is dit voor woningcorporaties niet het geval. Hoewel corporaties een sociaal, maatschappelijk doel hebben, worden ze behandeld als winstbeogende ondernemingen, terwijl zij op basis van de Woningwet maatschappelijke organisaties zijn zonder winstoogmerk die ook geen winst uitkeren. Elke euro wordt uitgegeven aan de volkshuisvesting.²

De vennootschapsbelasting kost woningcorporaties jaarlijks ca. EUR 1,1 miljard in 2023 (oplopend naar 1,7 miljard in 2027) waarvan ca. EUR 450 miljoen renteaftrekbeperking (ATAD). Woningcorporaties zijn stichtingen. Daarom zijn er geen andere financieringsbronnen beschikbaar dan de huurinkomsten of het aantrekken van leningen. Voor de aanschaf, bouw en bezit van sociale huurwoningen moeten corporaties veel lenen, wat veel rentelasten met zich meebrengt. Door de ATAD zijn deze rentelasten vrijwel niet aftrekbaar. Zodoende worden corporaties buitenproportioneel hard geraakt door een maatregel die is bedoeld om internationaal

¹ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/10/17/kamerbrief-over-fiscale-regelingen-woonbeleid>

² Zie ook <https://www.ftm.nl/artikelen/woningcorporaties-raken-blut-en-kunnen-niet-meer-bouwen#:~:text=Over%20een%20tijdje%20is%20er,steeds%20meer%20geld%20moeten%20lenen.>

belastingontwijking tegen te gaan. De maatregel in het hoofdlijnenakkoord om de renteaftrekbeperking van 20% naar 25% te brengen, biedt weliswaar enige welkome lastenverlichting, maar in de kern blijft het probleem bestaan. Sterker nog, bij de behandeling van het Belastingplan 2025 in de Tweede Kamer is de versoepeling alweer met 0,5%-punt verminderd.

Al met al worden corporaties als gevolg van de ATAD beboet voor het doen van de broodnodige maatschappelijke investeringen. Omdat afschaffing op korte termijn niet realistisch is, bepleiten we voor nu aanpassing van het fiscale regime voor woningcorporaties, bijvoorbeeld door investeringen in verduurzaming of onrendabele toppen aftrekbaar te maken voor de vennootschapsbelasting, of voor het herinvoeren van de herbestedingsreserve.

Hoofdlijnenakkoordgelden uitgehold en voor groot deel na deze kabinetsperiode

Afhankelijk van de precieze aanwending kan de inzet van de extra gelden uit het hoofdlijnenakkoord bijdragen aan het realiseren van corporatiewoningen. Van de extra EUR 5 miljard voor woningbouw lekt echter meteen al EUR 476 miljoen weg als gedeeltelijke dekking van de verlaging (om beleggers tegemoet te komen) van de overdrachtsbelasting naar 8%. Er is geen garantie dat dit tot meer nieuwbouw gaat leiden.

Daarnaast komt een aanzienlijk deel van de extra middelen helemaal niet tot besteding binnen deze kabinetsperiode (begrotingsjaren 2025-2028), of zelfs niet in de jaren 2025-2029:

- Uit de begrotingsstukken en de behandeling daarvan in de Tweede Kamer, kan worden afgeleid dat van de EUR 5 miljard voor woningbouw, volgens de meerjarenramingen slechts ca. EUR 3 miljard tot besteding komt binnen deze kabinetsperiode en EUR 1,5 miljard daarna. Bijna EUR 0,7 miljard komt zelfs pas na 2029 tot besteding. Deze vertraging hangt voor een groot deel samen met de fasering van de realisatiestimulans. Hoe dan ook zal deze regeling zodanig vorm moeten krijgen dat deze ten goede komt aan de bouw van extra sociale huur- en betaalbare middenhuurwoningen, en niet aan woningen die zonder stimulans ook gerealiseerd zouden zijn.
- Van de extra middelen voor infrastructuur voor woningbouw verschuift het kabinet EUR 500 miljoen van 2025 naar 2030, en EUR 350 miljoen van 2026 naar 2031. Minder dan de helft (EUR 1150 miljoen) van de EUR 2,5 miljard komt tot besteding binnen deze kabinetsperiode, en EUR 1350 miljoen na 2028 (waarvan EUR 850 miljoen zelfs na 2029). We bepleiten een snellere inzet van deze middelen.

Corporaties moeten toekijken hoe geld op de plank blijft liggen

Een regeling zoals de Subsidieregeling verduurzaming en onderhoud huurwoningen (SVOH) staat niet open voor woningcorporaties, hoewel er in de ruim tweeënhalf jaar na de start van de regeling, in 2022, slechts EUR 8,4 miljoen (peildatum 31 oktober 2024) van de beschikbare EUR 152 miljoen als subsidie is verstrekt. De regeling wordt nu aangepast en verlengd in looptijd, maar parallel daaraan verschuift op de BZK- en VRO-begroting alweer een bedrag van ca. EUR 45 miljoen aan SVOH-budget, bedoeld voor de jaren 2024 t/m 2026, naar 2027 en verder. Van de vernieuwde SVOH hebben wij dan ook geen hoge verwachtingen. Het zou beter zijn de SVOH ook open te stellen voor woningcorporaties. Corporaties leveren immers wél op korte termijn aanzienlijke inspanningen op het gebied van verduurzaming, en staan ook de komende jaren nog voor een grote opgave.

Maak maatschappelijk investeren makkelijker

Samengevat dwingt een hardvochtige fiscale en budgettaire behandeling woningcorporaties tot een financiële uitputtingsslag, terwijl in het belang van de woningbouw, verduurzaming en betaalbare

huren juist structureel sterke corporatiefinanciën vereist zijn. De afgelopen jaren is een zeer gematigd huurbeleid gevoerd, met onder meer een huurbevriezing en twee maal een huurverlaging, waarvan de laatste in 2023 de 600.000 huishoudens met de laagste inkomens een verlaging van gemiddeld 58 euro per maand naar 575 euro hebben gekregen. Daarna is ingezet op een huurbeleid gekoppeld aan de cao ontwikkeling, minus een half procent, zodat huishoudens er gemiddeld altijd op vooruit gaan in de huurquote.

Het is positief dat in het hoofdlijnenakkoord extra geld is uitgetrokken voor woningbouw en de infrastructurele ontsluiting daarvan. Het kan, voor zover deze middelen niet 'weglekken', echter jaren duren voordat de positieve effecten ervan zich voordoen. Daarom verzoeken wij u om in het debat aan te dringen op maatregelen die het voor corporaties makkelijker in plaats van moeilijk maken om maatschappelijk te investeren. Zodat corporaties ook in de toekomst betaalbare huurwoningen kunnen blijven realiseren voor de mensen die op de woningmarkt niet eigenstandig een woning kunnen kopen of huren.

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

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter