



Datum

18 oktober 2024

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/24-071

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie FIN, KGG en cc VRO

Onderwerp

WGO Belastingpakket 2025

Geachte Kamerleden,

In aanloop naar het wetgevingsoverleg d.d. 21 oktober 2024 over het Pakket Belastingplan 2025 vraagt Aedes vereniging van woningcorporaties uw aandacht voor het lonend laten blijven van zonnepanelen, voor de uitholling van de extra gelden voor woningbouw, de lastendruk voor woningcorporaties als gevolg van de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting (Vpb) en de aanpassingen in de huurtoeslag.

Zonnepanelen moeten blijven lonen

De uitrol van zonnepanelen op huurwoningen staat op het punt te stagneren, omdat het kabinet van plan is om de salderingsregeling per 1 januari 2027 af te schaffen. Aan verhuurders wordt nu in de praktijk zelfs al gevraagd om bestaande installaties weg te halen.

Momenteel heeft één op de drie koopwoningen een zonnepaneleninstallatie, tegenover één op de zes huurwoningen. Dit gat wordt nog groter, aangezien de ruimte om de split incentive (de verhuurder investeert en de huurder profiteert daarvan) te overbruggen verdwijnt.

De corporatiesector moet kunnen rekenen op consistent beleid om verantwoord te kunnen investeren in verduurzaming. Corporaties zijn immers gestimuleerd door de overheid om extra te investeren in extra duurzame woningen met de belofte dat deze investering gedekt zou worden. De afschaffing van de salderingsregeling en de kosten die energieleveranciers steeds vaker in rekening brengen, brengt huurders en verhuurders dan ook in een lastig parket. Wij verzoeken de Kamer daarom om er bij het kabinet op aan te dringen dat zonnepanelen ook na afschaffen van de salderingsregeling voor iedereen, huiseigenaren en huurders, blijven lonen.

Hiervoor moet op korte termijn het volgende in gang worden gezet:

- Voor bestaande installaties: Onderzoek hoe de huursector gecompenseerd kan worden voor het wegvallen van dekking voor verduurzamingsinvesteringen, zeker in de gevallen dat geïnvesteerd is op basis van regelingen als de energieprestatievergoeding (EPV). En zorg ook dat huurders kunnen profiteren van lagere energielasten en ze bijdragen aan het halen van klimaatdoelstellingen. Dat vergt onder andere dat terugleverkosten worden afgeschaft of sterk worden beperkt en dat er meer zekerheden over minimum tarieven zijn.
- Voor nieuwe installaties: Zorg voor een eenvoudige investeringssubsidie in zonnepanelen zodat de uitrol van nieuwe installaties niet stagneert en de kloof tussen de koop- en huursector niet nog groter wordt.

In het kader van lagere energielasten en klimaatdoelstellingen zou ook de subsidieregeling voor isolatie (ISDE) opengesteld moeten worden voor woningcorporaties.

Minister Hermans geeft in een interview met Solar Magazine aan: 'TNO geeft aan dat uit het oogpunt van doelmatigheid zonnepanelen in de huursector bij voorkeur niet via subsidie gestimuleerd zouden moeten worden, maar via een normering.'

Bij normering zijn er geen middelen uit de staatskas nodig, maar moet verduurzaming gedekt kunnen worden vanuit de huur. Dat betekent: huurverhoging. Daar is echter onvoldoende ruimte voor, en de huurverhoging die nodig is om het gat te dekken gaat ten koste van betaalbaarheid voor de huurder. Het kabinet moet zich realiseren dat verduurzaming van de sociale huursector maatschappelijk veel oplevert, maar voor corporaties financieel onrendabel is. Subsidies zijn een gepaste methode om huurders nu en in de toekomst niet meer voor verduurzaming te laten betalen dan kopers.

Uitholling van de woningbouwelden

De staatssecretaris schrijft in de nota naar aanleiding van het verslag bij het Belastingplan 2025 dat de verlaging (van 10,4% naar 8%) van de overdrachtsbelasting voor woningen die anders dan voor zelfbewoning worden gebruikt, nog zal worden geregeld bij nota van wijziging. Het besluit om de overdrachtsbelasting te verlagen is kennelijk zo ad hoc en last minute genomen, dat het niet meer is gelukt om het 'voor sluitingstijd' in het wetsvoorstel voor het Belastingplan mee te nemen. Intussen blijkt uit de beantwoording van feitelijke vragen over de VRO-begroting 2025, dat de verlaging van de overdrachtsbelasting deels wordt gefinancierd door cumulatief EUR 480 miljoen in mindering te brengen op de 5 * EUR 1 miljard voor de woningbouwimpuls. Wij plaatsen er grote vraagtekens bij dat er via de achterdeur meteen al voor bijna een half miljard uit de woningbouwimpuls wordt geput, nog voordat goed en wel is besproken hoe deze investering het best kan worden ingezet en nog voordat er een Woontop of een herijking van de Nationale Prestatie Afspraken in de sociale huursector heeft kunnen plaatsvinden.

Verminder de ATAD-lastendruk voor woningcorporaties

In 2023 betaalden corporaties totaal circa 1 miljard euro aan vennootschapsbelasting (Vpb). Dit betekent gemiddeld ruim € 450 aan Vpb per sociale huurwoning, waarvan bijna EUR 130 euro als gevolg van de renteaftrekbeperking (ATAD). Dit terwijl het discutabel is waarom woningcorporaties, gegeven hun maatschappelijke doelstelling en het feit dat ze eigenlijk geen winst maken, überhaupt vennootschapsbelasting moeten betalen. Bovendien is het wrang dat corporaties worden aangeslagen via de renteaftrekbeperking, terwijl zij niet bijdragen aan belastingontwijking. Uit onderzoek naar de ontwikkeling van de Vpb/ATAD last bij woningcorporaties blijkt dat deze op zal lopen tot 1,5 miljard euro in 2027.

Het kabinet heeft meermaals aangegeven dat Nederland, door voor een robuuste implementatie van ATAD te kiezen, wil zorgen voor een meer gelijke fiscale behandeling van eigen en vreemd vermogen. Aedes constateert dat deze robuuste implementatie feitelijk een nationale kop op Europese wetgeving is. Hier komt bij dat corporaties voor ca 3% bijdragen aan de opbrengsten van de Vpb, terwijl de bijdrage in de ATAD-last in verhouding voor corporaties op 12% wordt geschat. Aedes stelt dan ook vast dat de doelmatigheid van het inzetten van de ATAD om vreemd en eigen vermogen beter met elkaar in balans te brengen vrij discutabel is. Een significant en buitenproportioneel deel wordt immers opgebracht door een sector die per definitie niet in staat is om eigen vermogen aan te trekken. Woningcorporaties zijn stichtingen en verenigingen en kunnen geen aandelen uitgeven.

Hoewel de voorgenomen verhoging van het percentage generieke renteaftrek van 20% naar 25% ook bij corporaties voor enige verlichting zorgt, blijft Aedes van mening dat er meer fundamentele maatregelen nodig zijn om de lastendruk voor corporaties als gevolg van ATAD te verminderen. Vanuit de Kamer is hier de afgelopen tijd terecht aandacht voor gevraagd, maar het kabinet geeft vooralsnog niet thuis. Daarom verzoeken wij u er bij de staatssecretaris op aan te dringen om proactief maatregelen voor te bereiden om de ATAD-lastendruk voor woningcorporaties te verminderen. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld het herinvoeren van de herbestedingsreserve, het aftrekbaar maken van de onrendabele toppen bij nieuwbouw en/of van investeringen in verduurzaming.

Wijziging van de Wet op de huurtoeslag (vereenvoudiging van de huurtoeslag)

Tot een aantal jaar geleden was er een maximale inkomensgrens voor de huurtoeslag. Ook daarbij werd onderscheid gemaakt tussen eenpersoons en meerpersoons, en tussen AOW'ers en niet-AOW'ers. Deze grenzen waren de basis voor de grenzen voor passend toewijzen. Inmiddels zijn die inkomensgrenzen in de huurtoeslag afgeschaft (zodat mensen die één euro meer verdienen dan die grens, niet plotseling alle huurtoeslag zouden verliezen). Wel bestaan ze nog voor passend toewijzen, en daarvoor staan ze nog in de wet op de huurtoeslag.

Nu in de huurtoeslag wordt overgeschakeld op twee huishoudtypes – en het verschil AOW/niet-AOW wordt weggenomen – ligt het voor de hand dit óók bij de passend toewijzen grenzen te doen. Allereerst zou het voor zowel huurders als woningcorporaties veel administratieve lasten schelen en bovenal: ze verschillen nauwelijks. Voor eenpersoonshuishoudens scheelt de niet-AOW-grens nu maar 500 euro (27.725 euro om 27.225 euro) met die van de AOW-grens, en voor meerpersoonshuishoudens is het verschil maar 950 euro (37.625 om 36.675).

Is het mogelijk om ook hier het onderscheid AOW/niet-AOW te laten vervallen? Indien gekozen wordt voor de hogere grenzen (27.725 voor alleenstaanden en 37.625 voor meerpersoons) zal de groep die passend moet worden toegewezen ietsjes toenemen. Dat is gunstig voor die huurders, omdat ze bij toewijzing dan een lagere huur krijgen.

Verlaging eigen bijdrage al in 2025

In het Hoofdlijnenakkoord was aangegeven dat er 500 mln euro per jaar, vanaf 2025, zou worden geïnvesteerd in de huurtoeslag. Er wordt nu voor gekozen de verlaging van de eigen bijdrage met 11,58 euro naar 2026 door te schuiven. Waarom wordt de eigen bijdrage niet al in 2025 verlaagd, zoals ook was beloofd in het Hoofdlijnenakkoord?

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

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter