

Ontvangen

7 MEI 2018

Registratuur

Gemeente Zwolle
College van burgemeester en wethouders
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Per mail aan: collegevergadering@zwolle.nl

B -post



onderwerp	consequenties herziene Woningwet en ATAD voor uw gemeente
datum	3 mei 2018
kenmerk	BdP/HD/Gemeenten/260418
behandeld door	B.de Paus/H.H.W.M. Damman

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Vanaf 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Op dit moment houdt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de landelijke evaluatie van de herziening van de Woningwet¹. In de evaluatie laat het ministerie de doeltreffendheid en effecten van de herziening onderzoeken. Daarbij worden ook (ongewenste) neveneffecten meegenomen. De evaluatie moet eind 2018 gereed zijn. Namens de gemeenten neemt de VNG deel aan de klankbordgroep. Door de ervaringen die we sinds 2015 hebben met de Woningwet, zien wij dat de wet op diverse onderdelen voor verbetering vatbaar is. Met deze brief willen wij u oproepen om vanuit uw perspectief deze ongewenste neveneffecten onder de aandacht te brengen van de VNG.

Wij zien daarbij twee sporen: het inhoudelijke spoor van maatregelen in de Woningwet, en de financiële consequenties van diverse maatregelen, die de corporatie-sector en daarmee haar investeringscapaciteit en de betaalbaarheid voor huurders rechtstreeks raken.

Woningwet

Voor wat betreft de inhoudelijke maatregelen in de Woningwet, zien wij dat veel maatregelen in de kern ten gunste komen van de primaire doelgroep (huurders), maar dat de wet in haar uitwerking daarin vooral te rigide is, waardoor er in de praktijk effecten zijn, die niet ten gunste komen aan onze primaire doelgroep.

We zien dat de scheidslijn van de woningmarktregio's zo scherp is, dat deltaWonen niet in haar werkgebied Oldebroek mag investeren, terwijl zij als fusie-corporatie daar een belangrijk deel van haar bezit heeft. Ook voor de wetgeving rondom passend toewijzen geldt dat regels in de praktijk zo strak zijn, dat wij voor onze huurders en woningzoekenden niet het maatwerk kunnen bieden dat nodig is. En we zien vooral de grote complexiteit van de bestaande regelgeving in relatie tot de vergrote verantwoordelijkheden van centrale bewonersraden en gemeenten. Dit leidt tot een onevenredige belasting van leden van de centrale bewonersraad.

¹ <http://www.woningwet2015.nl/nieuws/evaluatie-herziening-woningwet-van-start>

Nu al worden we als sector zwaar belast met de afdrachten aan, vooral de centrale overheid. De lastendruk van de verhuurdersheffing, de vennootschapsbelasting, de BTW en de overdrachtsbelasting zijn opgelopen naar 3 maandhuren. Dat is 25% van de jaarlijkse huur, die onze bewoners betalen. Daarmee worden zij en wij als sector onevenredig geraakt door opeenvolgende maatregelen. Dit geld is niet beschikbaar voor de invulling van onze primaire taak en de realisatie van nieuwe initiatieven, bij voorbeeld op het gebied van CO2 neutraliteit.

Daar komt de administratieve lastendruk als gevolg van de Woningwet nog bij. Landelijk zou er volgens prognoses bij invoering van de wet maximaal 30 miljoen euro aan extra administratieve kosten ontstaan, dit is inmiddels opgelopen naar 90 miljoen euro. Een verdrievoudiging, waarover de media al uitgebreid heeft gepubliceerd. Het effect is dat het level playing field, zoals in de aanloop naar de nieuwe Woningwet door commerciële partijen bepleit, door alle reeds genoemde factoren in combinatie met de lage rentestand van dit moment, zeker niet aan de orde is. Daarmee schiet de Woningwet haar doel ver voorbij en zijn de corporaties niet langer de stabiele motor van de woningbouw.

Extra belastingdruk door de ATAD

In het huidige regeerakkoord komen daar nog weer nieuwe maatregelen bij. Zo worden we geconfronteerd met ongewenste bijeffecten van de beperking van de renteaftrek in het kader van de vennootschapsbelasting. Deze maatregelen, ATAD genaamd², worden genomen om belastingontwijking tegen te gaan. Met de wijziging wil de overheid voorkomen dat grote, internationaal opererende bedrijven hun bedrijfsstructuur zo inrichten dat ze geen of nauwelijks belasting betalen. Het voorstel zoals het er nu ligt, heeft nadelige effecten voor organisaties met meer leningen dan winst. Corporaties zijn bij uitstek organisaties met veel leningen en weinig winst. Woningcorporaties ontwijken echter geen belasting. Ze sluizen geen geld door naar buitenlandse bedrijfsonderdelen om belasting te ontwijken. In bijgaande bijlage heeft Aedes uitgewerkt waar het om gaat. Corporaties worden zo onterecht met nieuwe belastingdruk geconfronteerd. Daar komt bij, dat de belastingdruk op basis van bestaande regels de komende jaren ook al gaat stijgen. Aedes heeft berekend dat de lastendruk gaat stijgen van € 1,8 naar € 2,9 miljard. Een toename van 60% waardoor er landelijk 67.000 huizen minder bijgebouwd kunnen worden of 100.000 huizen minder duurzaam gerenoveerd.

Voor deltaWonen hebben we de effecten van de mogelijke komst van de ATAD berekend. Het gaat om extra afdrachten van naar schatting € 1,7 miljoen, € 0,8 miljoen en € 0,5 miljoen voor de jaren 2019, 2020 en 2021. Totaal € 3 miljoen voor 3 jaren. Met de stijging van de verhuurdersheffing en de overige posten in de vennootschapsbelasting kan dat vanaf 2021 oplopen naar zo'n € 4 miljoen per jaar. Hiermee is er sprake van een verlies aan investeringscapaciteit van tussen de € 40 en € 50 miljoen. Deze gelden zijn extra niet meer beschikbaar voor de primaire doelgroep en gaan ten koste van onze investeringen in duurzaamheid, het CO2-neutraal maken van woningen, circulariteit of het reduceren van de wachtlijsten. Dat raakt onze ambitie, maar ook die van uw gemeente. Een ongewenste situatie. De belastingdruk voor de sector loopt onevenredig op. We gaan straks in plaats van 3 maandhuren 4, tot mogelijk 5, maandhuren betalen aan vooral de centrale overheid. Dit gaat ten koste van de doelgroep waar we voor zijn.

² de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)

Tijdens het Aedes-congres op 19 april 2018 heeft minister Ollongren aangegeven, dat ze de ongewenste effecten voor de sector ziet en bereid is om in Den Haag het gesprek aan te gaan om te voorkomen dat de belastingverhoging voor corporaties door zal gaan. Wij zijn verheugd dat de minister deze toezegging heeft gedaan. We zien daarbij dat brede politieke druk nodig is om het tij te keren.

Met deze brief willen wij u oproepen om de ongewenste effecten van de herziene woningwet 2015 en de nieuwe financiële maatregelen onder de aandacht te brengen van de VNG en zo mogelijk de landelijke politiek. Wij zijn van harte bereid u te ondersteunen bij het formuleren van uw standpunt en de procesgang richting betrokken partijen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of behoefte hebben aan ondersteuning, dan kunt u hierover contact opnemen met mevrouw B. de Paus via telefoonnummer (038) 851 02 18.

Met vriendelijke groet,



drs. Evert Leideman
directeur-bestuurder

Bijlage:

Aedes bulletin: 'Meer belasting voor corporaties, minder nieuwe en energiezuinige woningen voor huurders'



Meer belasting voor corporaties, minder nieuwe en energiezuinige woningen voor huurders

April 2018

Woningcorporaties gaan de komende jaren een miljard meer belasting betalen als de kabinetsvoorstellen doorgaan. Dat betekent dat corporaties zo'n 67.000 minder nieuwe huurwoningen kunnen bouwen. Dat is een stad als Amersfoort minder. Of ze kunnen 100.000 huizen minder renoveren tot heel energiezuinige woningen. Het aantal huizen van een stad als Nijmegen. Het kabinet vraagt of corporaties gas geven op nieuwbouw en verduurzaming, maar trekt tegelijkertijd de handrem aan. Woningzoekenden blijven langer op wachtlijsten en huurders moeten wachten tot hun huis wordt aangepakt.

Wat is ATAD?

- Europese afspraken in de *Anti Tax Avoidance Directive* (ATAD-richtlijn) zijn bedoeld om constructies tegen te gaan waarbij internationale bedrijven minder vennootschapsbelasting hoeven te betalen.
- Het kabinet moet de ATAD-richtlijn voor eind 2018 omzetten in Nederlandse regels binnen de vennootschapsbelasting (vpb). In het regeerakkoord is vastgelegd dat vanaf 2019 de renteaftrek op leningen wordt beperkt tot 30 procent van de fiscale winst.
- De overheid verwacht zo 1.4 miljard extra belasting binnen te halen. Voor het bedrijfsleven staan daar verlaging van de vpb (van 25% naar 21%) en afschaffen van de dividendbelasting tegenover.
- Deze invulling heeft gevolgen voor alle vennootschapsbelastingplichtigen. Dus ook voor overheidsbedrijven en (semi) publieke instellingen, die vennootschapsbelastingplichtig zijn. Terwijl winstbelasting voor deze niet-winst beogende ondernemingen in feite niet uit te leggen is.

Effect

- Ook woningcorporaties zijn vpb-plichtig geworden, hoewel zij geen winst maken, maar werken aan de maatschappelijke opgave om lage inkomens betaalbaar en goed te huisvesten. Sociale verhuurders hebben veel leningen op hun onroerend goed en behalen maar een laag rendement.
- Daardoor gaan woningcorporaties als gevolg van de ATAD-richtlijn juist veel extra vpb betalen. In de praktijk is het een boete op leningen voor investeringen. Terwijl het bedoeld was om belastingontwijking te bestrijden bij grote internationale bedrijven.
- We schatten dat ATAD woningcorporaties zo'n 300 miljoen euro per jaar gaat kosten. Het verbeteren van het Nederlandse vestigingsklimaat wordt zo opgebracht door woningzoekenden en corporatiehuurders.
- ATAD stimuleert corporaties om leningen af te lossen. Tegelijkertijd verwacht de overheid meer investeringen van corporaties in nieuwbouw, verduurzaming van woningen en betaalbare huren. Dat kan niet allebei tegelijkertijd.

Fiscale druk op corporaties

Deze belastingverhoging komt bovenop eerdere fiscale maatregelen waar woningcorporaties al mee te maken hebben.

- Los van het regeerakkoord loopt de vennootschapsbelasting die woningcorporaties de komende jaren moeten betalen sowieso op naar 500 miljoen per jaar.
- Tijdens de crisis is de verhuurderheffing ingevoerd, een belasting op sociale huurwoningen. Die is gekoppeld aan de WOZ-waarde van woningen. We verwachten dat de heffing door de waardeestijging van koopwoningen in 2020 oploopt tot boven de 2 miljard euro. Ook dat is zo'n 300 miljoen euro meer dan eerder geraamd. De waardeestijging voor huizenbezitters leidt dus tot belastingverhoging bij sociale verhuurders.
- Gecombineerd kan de lastenverzwaring voor alle corporaties samen oplopen tot meer dan een miljard euro per jaar extra.

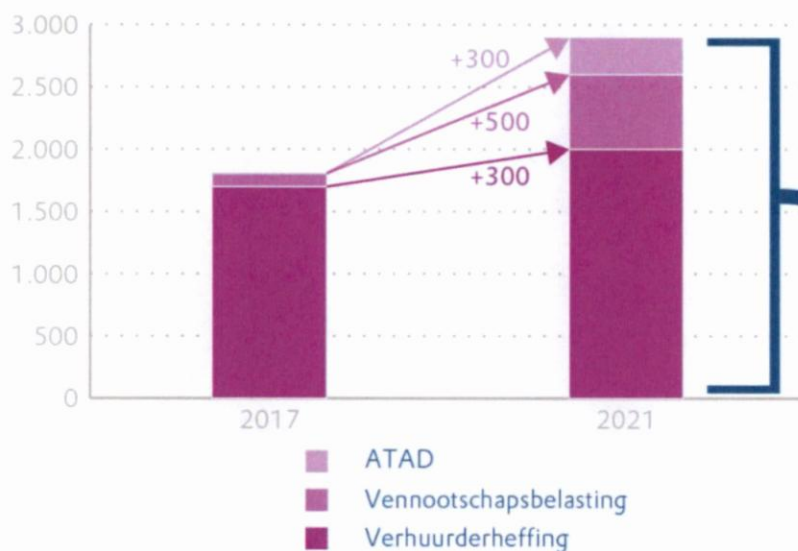
Ten koste van huurders en woningzoekenden

- Woningcorporaties willen graag meer investeren: meer sociale huurwoningen bouwen, huizen energiezuiniger en duurzamer maken, huren betaalbaar houden. De overheid stimuleert corporaties daartoe, want er is grote behoefte aan.
- Hogere belastingdruk gaat echter onvermijdelijk ten koste van die investeringen. De overheid maakte eerst niet-winst beogende woningcorporaties vpb-plichtig en voerde een extra (ver)huurdersbelasting in. Met ATAD komt daar nu een boete op investeringen bij.
- Het fiscale regime voor woningcorporaties past sowieso niet bij hun status van maatschappelijke ondernemingen. De overheid onttrekt veel geld aan de sociale huisvesting, een maatschappelijke voorziening.
- De overheid doet daarmee huurders en woningzoekenden tekort. Het gaat ten koste van meer betaalbare sociale huurwoningen voor woningzoekenden op wachtlijsten. Ten koste van de verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

We mogen verwachten dat de overheid het stimuleert en mogelijk maakt dat er meer huurwoningen gebouwd, dat huizen verduurzaamd worden en dat huren betaalbaar kunnen blijven. De fiscale voorstellen van het kabinet werken echter tegenovergesteld. Het kabinet vraagt of corporaties gas geven op nieuwbouw en verduurzaming, maar trekt tegelijkertijd de handrem aan. Ten koste van huurders en van woningzoekenden op wachtlijsten.

Fiscale maatregelen kabinet Rutte 3

Belasting voor alle woningcorporaties
(in miljoenen euro per jaar)



Door belastingverhogingen betalen woningcorporaties in 2021 jaarlijks ruim één miljard meer aan de schatkist.
Dat kunnen ze niet investeren in nieuwbouw of verduurzaming.

Dat staat gelijk aan:

67.000 nieuwbouwwoningen
de grootte van een stad als Amersfoort

OF

100.000 woningen naar zeer duurzaam renoveren
het aantal woningen van een stad als Nijmegen



Het kabinet vraagt woningcorporaties gas te geven op nieuwbouw en verduurzaming, maar trekt tegelijkertijd de handrem aan.
Ten koste van huurders en woningzoekenden.