

Heerenveen, woensdag 9 mei 2018

Onderwerp: Lastenverzwaring en investeringsruimte woningcorporaties  
Kenmerk: E/2018/0006  
Uw contactpersoon: Rein Swart

Vereniging van Friese  
Woningcorporaties

T: (0513) 433 656  
E: afeenstra@accolade.nl  
W: www.fwc.nl

Postadres  
Postbus 116  
8470 AC Wolvega

Geachte leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,

Al jaren verhoogt het kabinet de belastingen voor woningcorporaties. Met de maatregel ATAD komt daar weer een lastenverzwaring bij. Het moment voor de Vereniging van Friese Woningcorporaties om de noodklok te luiden. Er gaat straks per huurwoning ongeveer 3 maanden huur rechtstreeks naar Den Haag.

Dit geld kunnen we niet besteden aan sloop van gedateerd bezit en vervangende nieuwbouw en ook niet aan het energiezuiniger maken van onze bestaande woningvoorraad. Dit alles gaat ten koste van duurzaamheidsambities, ten koste van betaalbare huurwoningen in stedelijke gebied en investeringen in krimpgedebied. Ten koste van leefbare wijken en buurten en ten koste van onze huurders en woningzoekenden.

### Oproep

In deze brief doen wij een oproep om het deel van het geld dat we aan belastingen betalen te investeren in onze maatschappelijke opgave en de ambities die corporaties en kabinet delen.

### Wat betalen wij?\*

Landelijk betalen corporaties:

- *Verhuurdersheffing*: deze heffing is gekoppeld aan de WOZ-waarde. Door de oplopende huizenprijzen is de WOZ-waarde flink gestegen. De verhuurdersheffing is een percentage van de WOZ-waarde en stijgt dus fors. De verwachting is dat deze heffing door de stijging van de huizenprijzen oploopt naar boven de 2 miljard in 2020.
- *Vennootschapsbelasting & ATAD*: Corporaties zijn uitzonderlijke organisaties, we hebben meer leningen uitstaan en maken door onze betaalbare huren een lage echte winst. Voor ons pakt de ATAD daardoor negatief uit. Met de komst van de ATAD mogen we de rentekosten slechts beperkt van de winst aftrekken. Dit kost de sociale huursector nog eens 300 miljoen per jaar. Dit bedrag komt bovenop de stijging van de vennootschapsbelasting voor de komende jaren naar 600 miljoen.

\* Voor een onderbouwing van de cijfers en voor meer achtergrondinformatie verwijzen we naar de Aedes factsheet bij deze brief.

### Vennootschapsbelasting & ATAD gaan ten koste van waardevolle investeringen

De ATAD is bedoeld om te voorkomen dat internationale bedrijven met fiscale constructies minder vennootschapsbelasting betalen. Corporaties ontwijken geen belasting, integendeel. We kunnen ons niet voorstellen dat het kabinet wil dat wij getroffen worden door deze maatregel, die ten koste gaat van waardevolle investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw. Frankrijk en België laten zien dat vrijstelling voor corporaties mogelijk is.

### Het blijft merkwaardig dat corporaties vennootschapsbelasting betalen

Nogmaals maken we van de gelegenheid gebruik te benadrukken dat corporaties gericht zijn op continuïteit en niet op winstmaximalisatie, zoals gewone bedrijven. Het is en blijft bovendien merkwaardig dat wij vennootschapsbelasting betalen, terwijl gemeentelijke woningbedrijven, die hetzelfde doen, hiervoor vrijgesteld zijn.

### Kabinet zet zelf een streep door duurzaamheidsambities

Het kabinet wil dat in 2050 alle huurwoningen CO2-neutraal zijn. Door alle belastingen die corporaties moeten afdragen, is er minder geld om te investeren in het verduurzamen van onze bestaande woningen en het slopen van gedateerd bezit voor vervangende duurzame nieuwbouw. Hiermee zet het kabinet zelf een streep door de haalbaarheid van haar duurzaamheidsambities.

### **Wat betekenen de lastenverzwaringen op hoofdlijnen voor de Friese corporaties?**

De negen woningcorporaties die aangesloten zijn bij de Vereniging van Friese Woningcorporaties verhuren samen ruim 75.000 huurwoningen. De gezamenlijke investering voor het verduurzamen en sloop nieuwbouw van dit bezit is ruim 3,7 miljard. Door de stijging van de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting neemt onze investeringsruimte met 925 miljoen af. Hierdoor kunnen wij samen 18.500 minder woningen verduurzamen of 5800 woningen minder nieuwbouwen.

### **Investeren in krimp**

Naast een grote vraag naar betaalbare woningen in onze stedelijke gebieden, kampen we in het noordoosten van Friesland met naderende krimp. Huurinkomsten lopen hier terug terwijl om deze gebieden leefbaar te houden forse investeringen nodig zijn. Ook hier geldt dat door de toenemende lastenverzwaringen hier minder geld voor is.

### **Onze huurders en woningzoekenden zijn de dupe – nog eens jaarlijks 1 miljard minder investeringsruimte**

Brancheorganisatie Aedes berekende dat tot 2021 de Nederlandse corporaties 1 miljard meer gaan betalen aan belastingen. Ieder jaar weer. Al dit geld kunnen we niet investeren in huizen, buurten en wijken. Huurders en woningzoekenden zijn hiervan de dupe. Zij moeten langer wachten op een verduurzaamde woning. Ook de wachttijden lopen op omdat we niet snel genoeg nieuwe woningen kunnen bouwen terwijl de vraag toeneemt.

### **Betaalbaarheid staat onder druk**

Steeds meer bewoners komen in de financiële problemen. Met duurzame woningen verlagen we de energielasten en daarmee de woonkosten. Laten we daarnaast vooral niet vergeten dat we verduurzamen voor een duurzame toekomst. Voor de kinderen van onze kinderen.

### **Er is geld om onze ambities waar te maken**

Laten we samen investeringsafspraken maken. Er is geld om onze gezamenlijke ambities waar te maken, om te investeren in onze maatschappelijke opgave: passend, betaalbaar en duurzaam wonen voor iedereen die op grond van inkomen, leeftijd, gezondheid of maatschappelijke positie op een sociale huurwoning is aangewezen.

We verzoeken u met klem om samen met ons te kijken hoe we de heffingen en belastingen kunnen omzetten in een investeringsvliegwieltje. We benadrukken nogmaals dat dit:

- goed is voor de toekomst van onze planeet
- goed is voor de Nederlandse woningen en de leefbaarheid van buurten en wijken
- goed is voor onze bewoners en woningzoekenden

*Namens directeur-bestuurders van de  
Vereniging van Friese Woningcorporaties,*

Petra van der Wier	De Bouwvereniging
Harro Eppinga	Elkien
Aart Rekers	Lyaemer Wonen
Jeannette Dekker	Thús Wonen
Rein Hagenaars	Wonen Noordwest Friesland
Jan Huisman	Wonen Zuidwest Friesland
Sake Lageveen	Woningstichting Weststellingwerf
Sigrid Hoekstra	Woonfriesland
Rein Swart	Accolade

*Namens  
huurdersbelangenverenigingen,*

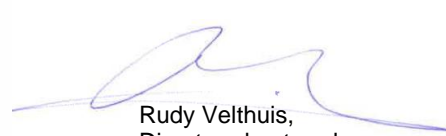
HBV Heerenveen
Huurdersplatform Nieuw Elan
HV Franeker
HV Haskerland
HV Lemsterland
HV Zuidwest-Friesland
HV Sneek
HV Harlingen

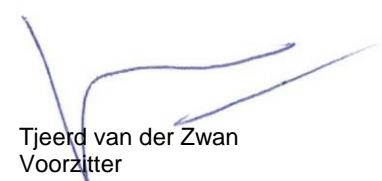
*Namens de Vereniging  
van Friese gemeenten,*

Gemeente Achtkarspelen
Gemeente Dantumadeel
Gemeente De Friese Meren
Gemeente Dongeradeel
Gemeente Ferwerderadeel
Gemeente Harlingen
Gemeente Heerenveen
Gemeente Kollumerland
Gemeente Leeuwarden
Gemeente Littenseradiel
Gemeente Ooststellingwerf
Gemeente Opsterland
Gemeente Schiermonnikoog
Gemeente Smallerland
Gemeente Súdwest Fryslân
Gemeente Tytsjerksteradiel
Gemeente Vlieland
Gemeente Waadhoeke
Gemeente Weststellingwerf

Met vriendelijke groet,

  
Rein Swart  
Voorzitter  
Vereniging van Friese Woningcorporaties

  
Rudy Velthuis,  
Directeur-bestuurder  
Stichting Huurdersplatform  
Nieuw Elan

  
Tjeerd van der Zwan  
Voorzitter  
Vereniging van Friese  
gemeenten