

Tweede Kamer der Staten Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ons kenmerk** : RWU/HvH/18R052  
**Onderwerp** : Lastenverzwaring woningcorporaties  
**Datum** : 27 september 2018

Geachte leden van de Tweede Kamer,

Als gezamenlijke gemeenten en corporaties werkzaam in de woningmarktregio U16 (de stad Utrecht en 15 omliggende gemeenten) willen wij u onze zorgen overbrengen over de belastingmaatregelen die het kabinet op Prinsjesdag heeft bekendgemaakt met betrekking tot de heffingen voor corporaties, in het bijzonder de ATAD maatregelen.

Deze leiden tot forse lastenverzwaringen voor de corporaties en hebben grote negatieve gevolgen voor hun investeringsmogelijkheden. Onze gezamenlijke ambities om de woningbouw in onze zo gespannen woningmarktregio de komende jaren te versnellen én in combinatie daarmee de woningvoorraad te verduurzamen conform de voorstellen voor een Klimaatwet en het naderende Klimaatakkoord, lopen daarmee ernstig gevaar.

#### *Onze ambities*

Onze regio heeft een groot aantal woningzoekenden. Maar liefst 250.000 personen hebben zich ingeschreven voor een sociale huurwoning en dit aantal is nog groeiende. Het woningtekort in Utrecht en de regio bedraagt volgens onderzoeksbureau ABF tussen de 4% en 5% van de voorraad en dat heeft in 2018 een piek bereikt. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in onze regio is dan ook opgelopen tot ruim tien jaar.

Wij spannen ons in om de voorraad sociale huurwoningen in de regio te laten groeien. Dit om iets te doen aan de enorme schaarste en de lange wachttijden van woningzoekenden. De komende vijf jaar willen wij in de stad Utrecht en de regio dan ook tenminste 7.500 sociale huurwoningen bijbouwen. Dat vergt voor de corporaties een investering van circa € 1,5 miljard.

Bovendien hebben wij de ambitie om uiterlijk in 2050 te komen tot een CO2 neutrale voorraad. Uit een eerste verkenning is gebleken dat deze inspanning inclusief de daarmee gepaard gaande renovatie de corporaties in onze regio zo'n € 4,5 miljard kost. De gezamenlijke ambitie van U16 gemeenten en corporaties is een versnelling te realiseren op juist deze twee speerpunten: nieuwbouw en verduurzaming.

#### *Lastenverzwaring*

Het kabinet heeft op Prinsjesdag echter een aantal belastingmaatregelen aangekondigd die een serieuze impact hebben op de investeringsruimte van de corporaties. Deze maatregelen zijn ons inziens niet goed te rijmen, omdat diezelfde rijksoverheid gemeenten en corporaties – terecht – aanspoort een extra inspanning te leveren op het gebied van de nieuwbouw en verduurzaming.

- De *verhuurderheffing* stijgt voor de corporaties landelijk van € 1,7 miljard (2017) naar € 2 miljard (in 2021); dit is een stijging van 15%. Weliswaar wordt de verhuurderheffing – conform het regeerakkoord – niet verhoogd, maar de heffing wordt nominaal toch hoger als gevolg van de koppeling aan de (stijgende) WOZ-waarde van de woningen. Die is in onze regio de afgelopen twee jaar met ruim 15% gestegen en treft dus met name de woningcorporaties.
- Voor de corporaties in onze *U16 regio* stijgt de heffing van ca. € 65 miljoen in 2017 bij ongewijzigd beleid richting € 127 miljoen in 2021. In dat jaar betekent dat een stijging met € 62 miljoen. Daardoor kunnen corporaties minder bouwen, oplopend naar 2021 tot jaarlijks minimaal 500 woningen<sup>1</sup> of zij kunnen een veelvoud daarvan niet verduurzamen. Dat aantal is groter naarmate corporaties meer moeten lenen in plaats van te financieren uit eigen financiële middelen. Ter vergelijking: de gemiddelde huurverhoging lag de afgelopen jaren rond inflatie of net daarboven.
- De *vennootschapsbelasting* (VPB) gaat flink omhoog, vooral door de ATAD maatregel om de renteaftrek voor de VPB te beperken tot 30% van de fiscale winst. Corporaties worden daardoor meer getroffen dan het kabinet aanneemt. De maatregel is feitelijk een boete op leningen die de corporaties moeten aantrekken voor hun ook door gemeenten gewenste investeringen. Wij gaan dan ook al vanaf 2019 circa € 15 miljoen betalen door de ATAD maatregel. Dat betekent dat wij per jaar nog eens minimaal 100 woningen minder kunnen bouwen of het veelvoud daarvan kunnen verduurzamen.

Tellen wij alles bij elkaar op, dan gaan de corporaties straks circa gemiddeld vier maandhuren afdragen aan Den Haag, elk jaar weer. Dat geld kan dus niet worden besteed aan de gewenste doelen. Dat is volgens ons niet uit te leggen, want juist het kabinet wil ook meer bouwen en verduurzamen.

#### *Wat vragen wij*

Er staat veel op het spel omdat er in onze regio veel moet gebeuren. De € 100 miljoen die het kabinet landelijk inzet voor verlaging van de verhuurderheffing compenseert onze toegenomen belastingdruk bij lang na niet. Bovendien gaat het kabinet voorbij aan de grote opgaven in onze regio waarvoor veel investeringen nodig zijn. Wij pleiten ervoor dat uw Kamer bij het kabinet aandringt op voldoende compenserende financiële maatregelen of het niet invoeren van de ATAD maatregel voor woningcorporaties zodat we kunnen doen wat nodig is en wij ook onze prestatieafspraken met gemeenten kunnen realiseren.

Wij zijn altijd bereid om onze brief nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,  
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Ed de Groot  
voorzitter

---

<sup>1</sup> Uitgaande van € 200.000 per nieuw gebouwde sociale huurwoning en minstens 50% financiering met vreemd vermogen