

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000454270

Uw kenmerk

Datum 4 oktober 2019
Betreft Beantwoording Kamervragen over de stijgende lasten voor
woningcorporaties

Hierbij stuur ik u, mede namens staatssecretaris Snel van Financiën, de
beantwoording van de vragen van het lid Nijboer (PvdA) over de stijgende lasten
voor woningcorporaties (2019Z15958).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht 'Verhuurderheffing stijgt komend jaar weer 170 miljoen euro' (1) en het bericht 'De verhuurdersheffing is de roze olifant in de kamer'?(2)

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de analyse dat de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties zijn gedaald door de verhuurderheffing en daardoor de jaarlijkse nieuwbouw van betaalbare woningen is teruggefallen van 40.000 woningen naar slechts 15.000 woningen?

Antwoord 2

In het artikel 'De verhuurderheffing is de roze olifant in de kamer' wordt gesproken over een vermindering van de nieuwbouwinvesteringen door corporaties. Uit de verantwoordingsgegevens van corporaties blijkt dat in 2013 29.900 woonegelegenheden werden gerealiseerd, terwijl het in 2018 om 14.400 ging. Onzekerheid bij corporaties vanwege de verhuurderheffing en de aangekondigde herziening van de Woningwet kunnen een matigend effect op hun investeringsbereidheid van de laatste jaren hebben gehad. Zoals aangegeven in de aanbiedingsbrief bij de Staat van de Volkshuisvesting 2019 spelen gebrek aan locaties, stijgende bouwkosten en matiging van aanvangshuren vanwege passend toewijzen hierin ook een rol. Er is geen reden om aan te nemen dat de lagere nieuwbouwcijfers zijn ingegeven door een tekort aan investeringskracht op de korte en middellange termijn als gevolg van de verhuurderheffing. De financiële positie van de corporatiesector is in de afgelopen jaren robuust genoeg geweest om meer sociale huurwoningen te bouwen, mede doordat de financieringsrente op dit moment zeer laag is. Inmiddels blijkt uit de meerjarenplannen van corporaties (dPi) dat de nieuwbouwvoornemens van woningcorporaties zijn toegenomen van 96.500 sociale huurwoningen voor de periode 2016-2020 naar 130.000 voor de periode 2019-2023.¹

Vraag 3

Is het waar dat de verhuurderheffing komend jaar met 170 miljoen euro stijgt? Welk deel van de stijging wordt veroorzaakt door nieuwe sociale woningen, en welk deel door de stijging van de WOZ-waarde van woningen?

Antwoord 3

In de Miljoenennota 2019 werd voor het jaar 2019 een totale opbrengst van de verhuurderheffing van 1.720 mln euro geraamd. Deze raming is met 39 mln bijgesteld naar 1.759 mln euro in de Miljoenennota 2020 en de Voorjaarsnota 2019. Voor het jaar 2020 is een totale opbrengst van 1.791 miljoen euro door het Rijk geraamd. De verhuurderheffing stijgt dus met 32 miljoen euro in 2020 ten opzichte van de bijgestelde raming voor 2019. De opwaartse bijstelling voor de raming voor 2019 hangt mede samen met de gerealiseerde opbrengst over 2018, zoals deze verantwoord is in het Financieel Jaarverslag Rijk (FJR) 2018. De hoger

¹ Kamerstukken 2017/2018, 32 847, nr.520

dan in de Miljoenennota 2019 geraamde opbrengst voor 2018 vertaalt zich in een opwaartse bijstelling van de geraamde opbrengst voor de verhuurderheffing in 2019. Dit betreft de afdrachten van zowel corporaties als andere heffingsplichtige verhuurders.

Onderliggend is sprake van een voorgenomen beleidsmatige vermindering van de verhuurderheffing voor investeringen in betaalbare huurwoningen (100 mln euro structureel vanaf 2020) en een endogene toename van de verhuurderheffing, hoofdzakelijk vanwege de stijging van de WOZ-waarde van woningen, welke de grondslag vormt voor de heffing. De raming van de verhuurderheffing komt tot stand door de raming van de WOZ-waarde van woningen, zoals geraamd door het CPB.

Vraag 4

Kunt u een overzicht geven van de ontwikkeling van de totale lastendruk van woningcorporaties sinds de invoering van de verhuurderheffing en de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)? Welke impact heeft dit op de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties?

Vraag 5

Blijkt uit de praktijk dat woningcorporaties de financiële gevolgen van de invoering van de ATAD kunnen beperken door middel van verrekenbare verliezen? Hoe kijkt u aan tegen de toezegging van het kabinet dat woningcorporaties nog tijdens deze kabinetsperiode gecompenseerd zullen worden voor de financiële gevolgen van de ATAD? Hoe gaat u deze belofte nakomen?

Antwoord 4 en 5

De Wet implementatie eerste EU-richtlijn antibelastingontwijking² (ATAD1) is met ingang van 1 januari 2019 in werking getreden. Op basis van de reeds bekende aangiftecijfers is het niet mogelijk om de feitelijke effecten van ATAD1 voor woningcorporaties vast te stellen. Bij de tegelijk met deze antwoorden verzonden brief over de nieuwe indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW), ben ik ingaan op ontwikkelingen in de belastingafdrachten van corporaties aan de hand van de op dat moment beschikbare informatie.

Vraag 6

Is de korting van 100 miljoen euro voldoende geweest om de nieuwbouw een impuls te geven? Zo ja, kunt u een cijfermatige onderbouwing geven? Zo nee, welke maatregelen gaat u nemen zodat woningcorporaties meer betaalbare woningen kunnen bouwen?

Antwoord 6

Het kabinet heeft vorig jaar besloten om met de structurele verlaging van het tarief van de verhuurderheffing compensatie te bieden gedurende deze kabinetsperiode voor de geraamde stijging van de fiscale lasten. De tariefsverlaging heeft een positief effect op de investeringsruimte die, zoals ik in mijn brief van 9 november 2018³ schreef, groter is dan de negatieve effecten van de op dat moment door het Rijk geraamde ophoop in belastingafdrachten door

² Stb. 2018, 598

³ Kamerstukken 2017/2018, 32 847, nr.441

corporaties. Uit de meest recente meerjarenplannen (dPi) van corporaties blijkt bovendien dat de voorgenomen investeringen zijn gestegen van € 39,7 miljard in de periode 2018-2022 naar € 43,6 miljard in de periode 2019-2023.⁴

Vraag 7

Wat vindt u ervan dat woningcorporaties door de stijgende lasten worden belemmerd in de taak om betaalbare woningen te bouwen, zeker nu er al een groot tekort aan betaalbare woningen is?

Antwoord 7

Zoals in mijn brief van 9 november 2018⁵ beschreven, heeft de corporatiesector op dit moment financieel voldoende mogelijkheden om bovenop de reeds voorgenomen meerjareninvesteringen, additioneel meer betaalbare woningen te bouwen, te investeren in verduurzaming en woningen betaalbaar te houden. Hoewel de totale afdrachten van corporaties aan het Rijk de afgelopen jaren zijn gestegen, leidt dit er niet toe dat de sector niet meer kan investeren. Voor de langere termijn is minder duidelijk hoe de gewenste volkshuisvestelijke opgaven en de financiële positie van corporaties zich tot elkaar verhouden, sectoraal danwel regionaal. Hier wordt samen met het ministerie van Financiën, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en Aedes onderzoek naar gedaan naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. (Kamerstukken 2018/2019, 35 000 VII, nr.52).

Vraag 8

Bent u bereid de stijgende lastendruk voor woningcorporaties en de ingestorte nieuwbouw te betrekken bij de Augustusbesluitvorming en te zorgen dat corporaties juist meer in plaats van minder financiële armslag krijgen om voor betaalbare woningen te zorgen?

Antwoord 8

Op Prinsjesdag heeft het kabinet een heffingsvermindering van structureel jaarlijks € 100 miljoen aangekondigd voor het versnellen van investeringen in nieuwbouw in de schaarstegebieden en woondealregio's. Om hier voor in aanmerking te komen, dient de woning een huurprijs te hebben onder de laagste aftoppingsgrens in de huurtoeslag. Deze heffingsvermindering levert daarmee bijvoorbeeld binnen een periode van tien jaar een financiële impuls voor corporaties om de bouw te versnellen van 40.000 betaalbare nieuwbouwwoningen in schaarstegebieden en woondealregio's.

⁴ Kamerstukken 2017/2018, 32 847, nr.520

⁵ Kamerstukken 2018/2019, 32 847, nr.441