

Motie Woonakkoord 2.0: lagere lasten om meer te bouwen

Ingediend door het lid Frank Visser c.s. (collectief van leden)

Het Partijcongres, in vergadering bijeen op 23 november 2019 te Utrecht,

Gelezen:

- Belastingplan 2020¹ en de Kamerbrief over Prinsjesdag maatregelen woningmarkt²

Constaterende dat:

- De opgave voor de woningcorporaties om te voorzien in *voldoende, betaalbare, duurzame* woningen groot is en deze opgave de beschikbare middelen overstijgt;
- De wachtlijsten voor sociale huurwoningen (zowel inschrijfduur als zoekduur) oplopen en inmiddels in veel gemeenten onaanvaardbare hoogtes hebben bereikt (bijlage onderdeel A);
- De bouwkosten en grondprijzen fors gestegen zijn;
- De woningcorporaties tegelijk geconfronteerd worden met aanzienlijke heffingen en belastingen en deze heffingen en belastingen sinds 2016 fors toegenomen zijn van circa 1,5 miljard euro/jaar naar circa 2,5 miljard euro/jaar (zie bijlage onderdeel B/C/D);
- De aangekondigde bouwimpuls (1 miljard euro eenmalig) en heffingvermindering op de verhuurderheffing (1 miljard euro verspreid over 10 jaar) veel lager zijn dan deze toename;

Overwegende dat:

- De verhuurderheffing is ontstaan in een ander tijdvak waarin woningcorporaties (relatief) ruim in de middelen zaten én de Rijksbegroting juist aanzienlijke tekorten kende;
- Verhuurders een steeds groter deel van de huurkomsten kwijt zijn aan belastingen en dit geld niet kunnen inzetten voor nieuwbouw, renovatie en de energietransitie;
- Een hogere verhuurderheffing een prikkel is voor huurverhoging en daarmee leidt tot hogere overheidsuitgaven voor de huurtoeslag en ook een prikkel is tot huurverhoging boven de sociale huurgrens (huurliberalisatie);
- De verhuurderheffing niet voldoet aan het draagkrachtbeginsel (sterkste schouders, zwaarste lasten), immers de verhuurderheffing geldt niet voor verhuringen boven de sociale huurgrens;
- De combinatie van de hoge belastingdruk en de gestegen bouwkosten er toe leidt dat in veel gemeenten het aantal sociale huurwoningen de komende jaren niet groeit ondanks de grote woningvraag;

Spreekt uit dat:

- Er snel en structureel meer geld beschikbaar moet komen voor de bouw van voldoende sociale huurwoningen en voor de verduurzaming van de sociale woningvoorraad;

Verzoekt de ChristenUnie Tweede en Eerste Kamerfractie daarom in te zetten op:

- Afschaffing van de verhuurderheffing op zo kort mogelijke termijn;
- In combinatie met een voor de zomer van 2020 te sluiten akkoord met woningcorporaties over een forse versnelling van de woningbouw en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad die met de afschaffing van de verhuurderheffing mogelijk wordt;

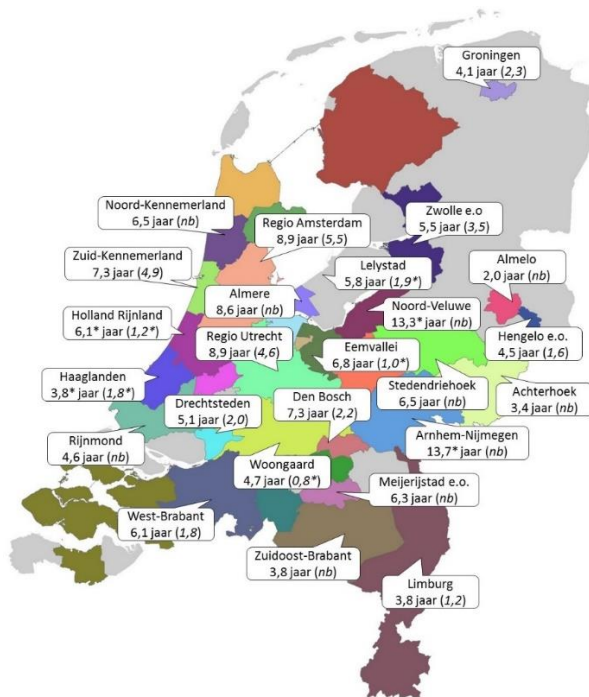
en gaat over tot de orde van de dag.

¹ <http://rijksbegroting.nl/rijksbegroting2020.html>

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten/kamerstukken/2019/09/17/kamerbrief-over-prinsjesdag-maatregelen-woningmarkt>

Bijlage: Achtergrondinformatie wachtlijsten en belastingen sociale huur

A. Gemiddelde inschrijfduur sociale huur per regio (tussen haakjes zoekduur)³



B. Verhuurderheffing stijgt jaarlijks door de groei van de WOZ en sneller dan de huren

- Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten betalen de verhuurderheffing;
- De verhuurderheffing is in 2013 geïntroduceerd bij het Woonakkoord met als doel "een financiële bijdrage te leveren aan het verminderen van de nationale schuld";⁴
- De verhuurderheffing wordt alleen geheven bij sociale huurwoningen (woningen waarvan de huur niet hoger is dan € 720,42 per maand, prijspeil 2019);
- De verhuurderheffing wordt berekend als percentage van de WOZ-waarde. Het maximum tarief per huurwoning is gebaseerd op een WOZ-waarde van 270.000 euro;
- Door de groei van de WOZ groeit de opbrengst van de verhuurderheffing jaarlijks;
- Het tarief van de verhuurderheffing stijgt de komende jaren ook nog licht. In 2019 is de verhuurderheffing 0,561% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,537%.
- De jaarlijkse stijging van de verhuurderheffing is groter dan de stijging van de huurinkomsten (2018>2019 stijging WOZ gem. 7,8%⁵ en maximaal toegestane huurtoeslag gem. 2,6%⁶)

C. Heffingvermindering en bouwimpuls zijn aanzienlijk lager dan de lastenstijging

- Op Prinsjesdag is een heffingvermindering voor de verhuurderheffing aangekondigd van 100 mln/jaar voor de komende 10 jaar;
- De heffingvermindering is eenmalig 25.000 euro per woning en geldt alleen in zogenaamde "schaarstegebieden" voor woningen onder laagste aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 607,46 in 2019);

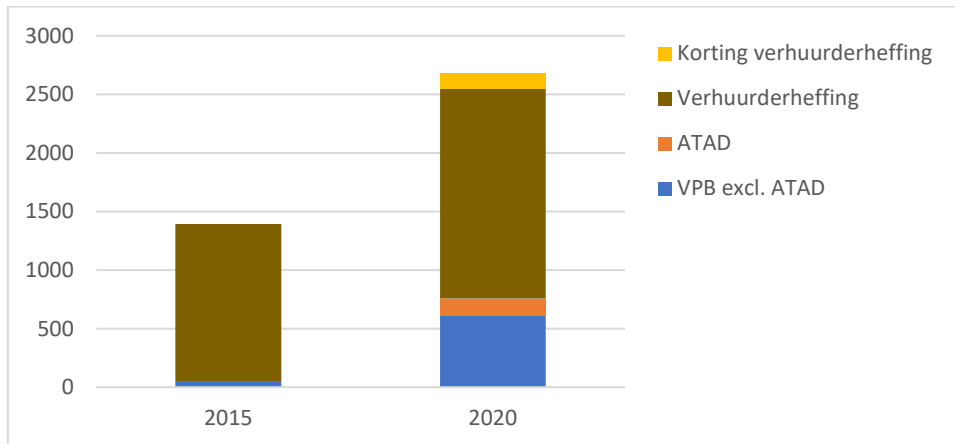
³ <https://www.rigo.nl/publicaties/wachttijden-voor-sociale-huurwoningen-nemen-toe/>

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/37/woz-waarde-naar-record-hoogste-stijging-sinds-jaren>

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2018/12/18/huren-2019-gemiddelde-huurverhoging-bij-woningcorporaties-maximaal-26-procent>

- Het kabinet komt daarnaast met een woningbouwimpuls van 1 miljard (verspreid over meerdere jaren) in de vorm van een subsidie aan gemeenten voor de bouw van betaalbare woningen in geval de businesscase niet sluitend is om zo circa 65.000 woningen sneller te bouwen;
- Deze heffingvermindering en bouwimpuls zijn samen aanzienlijk lager dan de totale lastenstijging sinds 2016 van circa 1 miljard per jaar (zie figuur hieronder)⁷.
- Door de lastenstijging van 1 miljard daalt de totale investeringsruimte voor nieuwbouw, renovatie en energietransitie met vele miljarden per jaar. Volgens Aedes betekent dit 67.000 nieuwbouwwoningen per jaar of het duurzaam renoveren van 100.000 woningen per jaar⁸



D. ATAD-richtlijn remt investeringen corporaties verder

- De Anti Tax Avoidance Directive, oftewel ATAD, is bedoeld om te voorkomen dat grote, internationaal opererende bedrijven hun bedrijfsstructuur zo inrichten dat ze geen of nauwelijks belasting betalen;
- Vanaf 2019 bepaalt de Nederlandse implementatie van de ATAD daarom dat de renteaftrek voor leningen binnen de vennootschapsbelasting wordt beperkt tot 30% van de fiscale winst;
- ATAD kost de woningcorporaties naar schatting zo'n 300 miljoen euro per jaar aangezien dit bij uitstek organisaties zijn met veel leningen en weinig winst en dat terwijl woningcorporaties geen geld doorsluizen naar buitenlandse bedrijfszusterdelen om belasting te ontwijken;
- ATAD stimuleert corporaties op deze manier om leningen af te lossen terwijl tegelijkertijd het Rijk juist wil dat corporaties huren betaalbaar houden en meer investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming en daarvoor meer lenen. Dat kan niet allebei tegelijkertijd;
- Het is mogelijk om een uitzondering te maken op de ATAD-richtlijn voor ondernemingen met maatschappelijk belang, zoals sociale verhuurders. Het Kabinet heeft hier niet voor gekozen omdat het kabinet streeft naar een gelijke behandeling van eigen en vreemd vermogen bij alle vpb-instellingen. Daarmee wil de regering de belastingvoordelen voor leningen beperken en bedrijven stimuleren om te ondernemen uit eigen vermogen⁹.

⁷ Deze grafiek is gemaakt op basis van cijfers uit de Nota n.a.v. Verslag van de schriftelijke behandeling van het Belastingplan 2020, Kamerstuk 35302-13, 22 oktober 2019, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35302-13.pdf> NB cijfer VPB 2020 is verwachting van corporaties, cijfer VPB 2015 is de daadwerkelijke aanslag. Deze cijfers zijn niet direct met elkaar vergelijkbaar. De verwachtingen van woningcorporaties zijn kasstromen die het totaal betreffen van afdrachten vanwege de voorlopige aanslag voor het lopende jaar alsmede (terug-)betalingen als gevolg van definitieve aanslagen voor eerdere jaren. Op basis van cijfers 2019 waar wel beide cijfers bekend zijn kan uiteindelijke VPB aanslag 2020 maximaal circa 100 mln lager zijn. Verder wordt in dit Kamerstuk opgemerkt: "Een verklaring voor de stijgende lastendruk in de vennootschapsbelasting vanaf 2016 is dat woningcorporaties in de periode tot 2015 veel hebben afgewaardeerd vanwege de dalende woningprijzen. Hierdoor is het fiscale resultaat sterk gedrukt, hetgeen heeft geleid tot relatief lage Vpb-afdrachten in die periode en tot opbouw van verliesverrekeningsmogelijkheden voor de jaren daarna. Een gevolg van deze afwaarderingen is dat woningcorporaties vanaf 2016, toen de woningprijzen weer sterk begonnen te stijgen, de afwaarderingen ook fiscaal moesten terugnemen. De verliesverrekeningsmogelijkheden werden en worden hierdoor kleiner en dat leidt tot toenemende Vpb-afdrachten sinds 2016".

⁸ <https://www.wooninvest.nl/mobiel/nieuws/corporaties-zuchten-onder-europese-belastingmaatregel>

⁹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-25087-188.html>

Ondertekening indieners:

Naam lid
1. Frank Visser, raadslid Haarlem
2. Ben Bloem, raadslid Apeldoorn
3. Don Ceder, raadslid Amsterdam
4. Daniël Becker, raadslid Arnhem
5. Michel Klein, statenlid Noord-Holland
6. Cora Otter-van den Bosch, raadslid Ede
7. Hans van Dijk, raadslid Almere
8. Henk Huttinga, raadslid Emmen
9. Kees Maas, raadslid Hoorn
10. Koos de Vries, raadslid Haarlemmermeer
11. Leen de Winter, raadslid Velsen
12. Niek van den Brink, raadslid Ede
13. Joëlle Gooijer, raadslid Delft
14. Rita Noordzij, wethouder Zaanstad
15. Otto Ferf Jentink, voorzitter Noord-Holland
16. Bert de Pijper, raadslid Amstelveen
17. Christiaan Quik, raadslid Gouda
18. Rachel Streefland, raadslid Utrecht
19. Roel Kamphuis, raadslid Gooise Meren
20. Theo Krins, raadslid Gouda
21. Simone Kennedy-Doornbos, raadslid Amersfoort
22. Marijke Terlouw, raadslid Huizen
23. Henrike Nijman, raadslid Deventer
24. Jasper Buist, steunfractielid Deventer
25. H.P. van Dusseldorp, lid Apeldoorn
26. Tanja van Boeijen-Geesink, lid Apeldoorn
27. Willeke de Jager, fractievertegenwoordiger Apeldoorn
28. Henk Jager, raadslid Eindhoven
29. Tineke Bette, raadslid Veenendaal
30. Pieter Grinwis, raadslid Den Haag
31. Tjerk Pelsma, raadslid Hilversum
32. Bertus van de Kamp, lid Apeldoorn
33. Johan Slik, schaduwraadslid Haarlem

34. Els Booms-van der Meer, schaduwraadslid Haarlem
35. Pierre van Huit, fractieondersteuner Haarlem
36. Johan Paul de Groot, raadslid Hollands Kroon
37. Christa Neefjes, raadslid Zaandam
38. Ronald van Veen, raadslid Alkmaar
39. Wessel Doorn, raadslid Huizen
40. Silva Visser, raadslid Medemblik
41. Erik Jan Aalbers, raadslid Apeldoorn
42. Gerjan van den Heuvel, duoraadslid Amsterdam