

Aan de leden van de Vaste Kamercommissie Financiën

Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Postbus 8217  
3503 RE Utrecht  
T 030 – 880 3914  
F 0900 – 245 245 5  
E [devernieuwdestad@mitros.nl](mailto:devernieuwdestad@mitros.nl)

datum 12 november 2007  
kenmerk DVS/CO/07017  
betreft Vennootschapsbelasting woningcorporaties

Geachte leden,

Eén dezer dagen overlegt u over het voornemen van het kabinet om corporaties over alle activiteiten vennootschapsbelasting (VPB) te laten betalen. Hiermee wordt het besluit corporaties alleen over de commerciële activiteiten vennootschapsbelasting te laten betalen – zoals vastgelegd in het Belastingplan 2006 – verlaten en ingeruild voor integrale VPB-plicht. Deze maatregel kost de gezamenlijke corporaties honderden miljoenen euro's per jaar.

De Vernieuwde Stad is een platform van 21 corporaties met grootstedelijke opgaven. De corporaties die De Vernieuwde Stad vormen, bezitten en beheren ongeveer eenderde van alle woningen van corporaties en wij nemen ongeveer de helft van alle investeringen door woningcorporaties voor onze rekening. De uitwerking en gevolgen van de belastingmaatregel treffen volgens De Vernieuwde Stad investerende corporaties onevenredig hard. Wij lichten ons standpunt toe.

### **Rem op investeringen**

Uit een inventarisatie door het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) blijkt dat de corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad in deze kabinetsperiode maar liefst 18,5 miljard euro investeren. Onze uitgaven overtreffen eerdere inventarisaties die door ondermeer het onderzoeksinstituut RIGO werden uitgevoerd. Ook als we vaststellen dat onze ambities vaak verder reiken dan de daadwerkelijke realisatie, kunnen we vaststellen dat we prioriteit geven aan het aanjagen van onze investeringen. Hiermee spelen we met onze plannen in op de maatschappelijke en politieke oproep meer te investeren om wijken weer vitaal te maken en om meer nieuwe woningen te bouwen. Het laatste dat wij willen is het temporiseren of schrappen van onze investeringsplannen.

Het voornemen om door de belastingmaatregel jaarlijks 500 miljoen euro bij corporaties op te halen zet onze investeringen echter onder druk. Het betalen van vennootschapsbelasting over zowel onze commerciële als over onze sociale activiteiten komt bovenop de maatregel om de huurverhoging gedurende deze kabinetsperiode te beperken tot maximaal inflatie. Voor dit jaar betekent dit een verhoging van de huur van

maximaal 1,1%, terwijl – bijvoorbeeld – de bouwkosten dit jaar met 8% stijgen. Ook deze maatregel tast onze financiële positie en daarmee onze investeringsmogelijkheden aan.

Binnen de kaders van het huidige fiscale regime voor corporaties dekken de opbrengsten bij lange na niet de kosten. Het rendement dat corporaties op hun investeringen realiseren is slechts ongeveer 2,5%. Als per 1 januari aanstaande corporaties over alle activiteiten vennootschapsbelasting moeten betalen, wordt de financiële drempel om sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen nog hoger. Het deel van de investering dat niet gedekt wordt door opbrengsten uit huur blijft gelijk. Als het plan van het kabinet wordt omgezet in wetgeving, vormt niet de waarde die is gebaseerd op de inkomsten uit huur de basis voor de balans van corporaties – zoals thans het geval is – maar de waarde in het economische verkeer.

Bij de Vaststellingsovereenkomst, die door de Belastingdienst en de corporaties in verband met de partiële VPB-plicht is ondertekend, is de waarde gebaseerd op de WOZ minus een afslag. We verwachten dat dit uitgangspunt ook van toepassing wordt verklaard bij het stelsel van integrale vennootschapsbelasting. De actiefzijde van de balans van corporaties wordt door deze waardering gemiddeld verdrievoudigd. Corporaties lijken hierdoor (nog) meer vermogen te krijgen.

Knelpunt bij investerende corporaties is niet het vermogen, maar de kasstromen. Met het huurbeleid waarbij de maximale huurverhoging niet meer mag bedragen dan inflatie, is – zoals eerder genoemd – al een aanslag gedaan op de kasstromen van corporaties. De aangekondigde belastingmaatregel zet de kasstromen van investerende corporaties verder onder druk.

De meeste Toegelaten Instellingen hebben een kasstroom die juist voldoende is om de verschuldigde rente en aflossing te voldoen. Veel investerende corporaties kennen reeds negatieve kasstromen. Door heffing van vennootschapsbelasting op alle activiteiten, neemt de acute belastingdruk toe. Dit leidt bij investerende corporaties ertoe dat de kasstromen verder negatief worden. Investerende corporaties dienen structureel meer te lenen dan vanuit een solide financieel beleid verantwoord is. De corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad hebben in deze kabinetsperiode op basis van de investeringsplannen, inflatievolgend huurbeleid en integrale VPB een negatieve kasstroom van 4,7 miljard euro.

Om financiële redenen verkopen investerende corporaties al veel woningen. Om genoemde negatieve kasstromen weg te werken, zouden de 21 corporaties van De Vernieuwde Stad, boven op de bestaande verkoopprogramma's, gedurende deze kabinetsperiode nog eens 38.000 sociale huurwoningen moeten verkopen. Soms zijn extra verkopen mogelijk en zelf wenselijk vanuit het perspectief van een beter functionerende woningmarkt. Vaak is het niet mogelijk of zelfs ongewenst om meer sociale huurwoningen te verkopen.

### **Prikkel op uittreden**

Corporaties zijn private, zelfstandige rechtspersonen die activiteiten ontplooiën binnen publiekrechtelijke kaders. De Vernieuwde Stad hecht aan het stelsel, waarbij corporaties als privaatrechterlijke organisaties zelfstandig kunnen werken aan publiekrechtelijk geformuleerde doelen en waarover verantwoording wordt afgelegd. Het stelsel is gebaseerd op rechten en plichten. Staatssteun is de pijler waarop de rechten zijn

gebaseerd. De plichten die daartegenover staan, zijn vastgelegd in de Woningwet en in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit stelsel komt onder druk te staan. Met het invoeren van vennootschapsbelasting voor alle activiteiten van corporaties, verdwijnt het belangrijkste onderdeel van de staatssteun.

Hiermee zou het evenwicht tussen rechten/staatssteun en plichten/publiekrechtelijk kader kunnen verdwijnen. Los van de discussie over de juridische mogelijkheden voor corporaties om uit het huidige bestel te treden, is de maatregel een prikkel om de mogelijkheden daartoe te onderzoeken. Met integrale vennootschapsbelasting is sprake van een beweging richting privatisering.

### **Concluderend**

De toename van de investeringen in de bouw van nieuwe woningen en in bestaande wijken en buurten, het beperken van de maximale huurverhoging tot inflatie en het heffen van vennootschapsbelasting op zowel de commerciële als sociale activiteiten, tast de financiële positie van woningcorporaties aan. Essentieel hierbij zijn de structureel negatieve kasstromen van corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad.

Wij dringen er bij de Vaste Kamercommissie voor Financiën en de regering op aan, om investeringen in de bouw van sociale huurwoningen en die ten behoeve van het vitaliseren van wijken en buurten, fiscaal eerder te stimuleren dan te remmen. Voor wat betreft de bouw van nieuwe woningen denken wij vooral aan het mogelijk maken dat deze investeringen die niet door opbrengsten worden gedekt, ten laste van het fiscale resultaat kunnen worden gebracht. Voor wat betreft investeringen in de woningvoorraad stellen wij voor de regels voor afschrijving enigszins te verruimen.

Tot slot: In de Vaststellingsovereenkomst in het kader van de partiële VPB-plicht worden woningen gewaardeerd op 80% van de WOZ-waarde. Wij stellen voor corporaties in staat te stellen de investeringen in de woningvoorraad af te schrijven tot ditzelfde percentage van de WOZ-waarde en deze ten laste van het fiscale resultaat te kunnen brengen. Hierdoor worden investeringen in de woningvoorraad fiscaal gestimuleerd en wordt de genoemde rem op investeringen beperkt.

Wij zijn erg benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,  
De Vernieuwde Stad

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jim Schuyt', written over a horizontal line.

Jim Schuyt  
voorzitter

**Deze brief is u reeds per e-mail toegezonden**