

De bijzondere positie van woningcorporaties

Woningcorporaties kunnen en moeten een belangrijke bijdrage leveren aan grote uitdagingen waar Nederland de komende decennia voor staat. Wij omschrijven deze uitdagingen als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Maar in gewone taal helpen wij de wooncrisis bestrijden, zorgen we voor betaalbare maar nette huisvesting voor mensen met lage inkomens, leveren we een grote bijdrage aan Nederland CO² neutraal in 2050 en zorgen we voor wijken waarin het prettig leven is. Er zijn minder dan 300 corporaties en die bezitten samen zo'n 30% van alle woningen in Nederland. Dit maakt ons een belangrijke partner voor de Rijksoverheid, die met ons veel sneller en efficiënter afspraken kan maken dan met bijvoorbeeld particuliere eigenaren of, nog lastiger, buitenlandse investeerders. En daar komt bij: wij hebben geen winstoogmerk. Boekhoudkundige winsten blijven binnen de sector en worden in de toekomst uitsluitend ingezet voor de sociale huisvesting en dus voor niets anders. De winsten verdwijnen niet in de zakken van aandeelhouders en gaan niet onbelast door box 3 zoals bij particuliere investeerders.

Opgaven & Middelen

Als je naar de jaarrekening over 2021 van een gemiddelde woningcorporatie kijkt, zou je eenvoudig de conclusie kunnen trekken dat we meer dan genoeg financiële middelen hebben. Onze liquiditeitspositie (geldmiddelen) is goed, we maken elk jaar een flinke operationele winst en onze balansratio's (verhouding bezittingen en schulden) zijn prima. Financiële ruimte genoeg om veel te investeren in nieuwe woningen en duurzaamheidsmaatregelen en tegelijkertijd onze huurders bij te staan in deze financieel zware tijden door bijvoorbeeld geen huurverhoging door te voeren of zelfs de huren te verlagen. Als je alleen naar de korte termijn kijkt, dan klopt dit helemaal. Maar op langere termijn gaat het mis. Heel erg mis.

Hoe erg is de situatie? Uit het onderzoek Opgaven & Middelen blijkt dat corporaties in 2035 30 (later geüpdatet naar 24) miljard euro tekort komen. Dat is al een groot probleem. Maar dat probleem is eigenlijk nog veel groter dan iedereen denkt. Want in 2035 komt de sector, met de duurzaamheidsmaatregelen die in dat onderzoek zijn ingerekend, nog lang niet aan de doelstelling van CO² neutraal. Dus in de periode 2035 tot en met 2050 moeten corporaties nog veel meer duurzaamheidsinvesteringen doen. Alleen zitten we voor 2035 al aan onze maximale leencapaciteit. Waar gaan we dan de gigantische investeringen na 2035 van betalen? Die investeringen zijn wel heel hard nodig om Nederland te laten voldoen aan de klimaatdoelstellingen.

Nu is er natuurlijk wel iets belangrijks veranderd sinds het onderzoek Opgaven & Middelen: de verhuurderheffing vervalt vanaf 2023. Dat is echt goed nieuws voor onze sector en daar zijn we heel blij mee. Wel goed om te weten: het afschaffen van de verhuurderheffing levert de sector geen 2 miljard euro netto op. Corporaties betalen namelijk vennootschapsbelasting. In dit geval betekent het dat van de 2 miljard afschaffing verhuurderheffing 0,5 miljard euro via de vennootschapsbelasting weer terugvloeit naar de staatskas. Maar toch, de afschaffing helpt ons absoluut! Helaas zijn er ook andere ontwikkelingen.

Als eerste zijn de toenemende bouwkosten een bijna onoverkomelijk probleem aan het worden. In de periode 2017 – 2020 gold bij Domijn dat we onze huren met ongeveer 8% hebben verhoogd maar de bouwkosten met 32% stegen. Op langere termijn legt deze ontwikkeling een bom onder onze financiële positie. Zeker nu 2021 en 2022 nog grotere kostenstijgingen laten zien. Elk project (nieuwbouw, renovatie, transformatie) wat wij in 2022 opleveren, kent door deze ontwikkelingen een negatieve business case. En de verwachtingen voor de komende jaren zijn nog slechter. Is dat een probleem? Op de korte termijn niet. Op de lange termijn wel.

Daarnaast verwachten wij dat de huuropbrengsten voor corporaties de komende jaren nog meer onder druk komen te staan. Voor het jaar 2024 is al een huurbevrozing aangekondigd in het regeerakkoord. Maar ook in het jaar 2023 zal er naar verwachting zeker geen inflatievolgende huurverhoging aan de orde zijn. Heel begrijpelijk, want hoe kun je in deze economisch zware tijden sociale huurders confronteren met misschien wel 6% of 8% huurverhoging? Maar met sterk toenemende bouwkosten en niet of nauwelijks toenemende huuropbrengsten wordt de financiële positie van woningcorporaties wel steeds meer uitgehold, vooral voor wat betreft de lange termijn.

Kortom: corporaties staan voor grote en belangrijke opgaven, waarbij financiën één van de uitdagingen vormen. En bij deze uitdaging kan de overheid ons helpen.

Belastingdruk

Woningcorporaties betalen diverse belastingen, waaronder verhuurderheffing (tot 2023), btw en vennootschapsbelasting (winstbelasting). Wij begrijpen dat iedereen in Nederland belasting moet betalen en corporaties dus ook. Maar er zijn wel keuzes die u zou kunnen maken waardoor wij meer financiële middelen kunnen inzetten om de wooncrisis te helpen bestrijden en de verduurzaming in Nederland verder op gang te brengen. Wij willen graag stilstaan bij mogelijkheden binnen de twee laatstgenoemde belastingen en zullen ook ingaan op onze voorgenomen transactie ten aanzien van de overname van heffingsvermindering op de verhuurderheffing, omdat we aannemen dat u ons mede daarom hebt uitgenodigd voor het rondetafelgesprek.

Als eerste de vennootschapsbelasting, een winstbelasting. Wij vinden het op zich niet erg logisch dat corporaties deze moeten betalen. Corporaties hebben namelijk geen winstoogmerk. Als wij een positief resultaat hebben, wat overigens noodzakelijk is vanwege de normen van het WSW, blijven die middelen verplicht in onze corporatie en dus in de sociale huur. We hebben zojuist uitgelegd dat we ontzettend veel geld tekort komen op lange termijn. Geld dat we willen investeren in meer woningen, meer duurzaamheid, leefbare wijken en zo laag mogelijke huren. Als Domijn geen vennootschapsbelasting zou betalen, zou dat zo'n 6 miljoen euro per jaar schelen. Dat zijn elk jaar weer een heleboel nieuwe woningen en duurzaamheidsmaatregelen.

Maar we begrijpen best dat het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties waarschijnlijk een brug te ver is, ook al valt dat wel binnen uw mandaat. In dat geval is er nog wel een onderwerp binnen die belasting dat ons pijn doet: de antimisbruikbepaling ATAD, de Anti Tax Avoidance Directive. De ATAD is bedoeld om te voorkomen dat internationale ondernemingen hun winsten met behulp van interne leningen wegsluizen uit Nederland en daardoor minder belasting betalen. Dit juichen wij van harte toe. Maar woningcorporaties opereren niet internationaal en betrekken hun leningen uitsluitend van externe partijen. Corporaties hebben in tegenstelling tot private investeerders geen mogelijkheden om hun financieringsstructuur aan te passen, door bijvoorbeeld extra eigen vermogen aan te trekken van aandeelhouders. Met andere woorden: wij moeten en willen veel extra investeren in nieuwbouw en duurzaamheid, in dat kader trekken we grote extra externe leningen aan en door ATAD worden we daarvoor gestraft omdat we de rente op de leningen niet in aftrek mogen nemen binnen de vennootschapsbelasting. Het is wrang om te constateren dat de ATAD corporaties harder raakt dan private investeerders, terwijl deze juist op laatstgenoemde partijen is gericht. Bij Domijn is het effect nu al zo'n 1 miljoen euro per jaar en dat gaat de komende jaren alleen maar oplopen, zeker nu de ATAD bepaling ook nog is aangescherpt van 30% naar 20%.

Ook willen we graag aandacht vragen voor de btw. We betalen nu veelal het hoge btw tarief van 21% op onze inkoop. Ook op de inkoop van nieuwbouw- en verduurzamingsproducten. Dat is een heleboel belasting die wij niet kunnen investeren in de sociale huursector. Want corporaties mogen deze btw niet in rekening brengen bij onze huurders. We betalen 21% en kunnen 0% aftrekken. Hier zijn wel kleine nuances op te maken, maar voor 95% van onze financiële stromen klopt dit.

Nu is er een mogelijkheid om hier ten dele iets aan te doen. De Europese btw-richtlijn biedt de ruimte om het verlaagde btw tarief (in Nederland 9%) toe te passen op de "levering, bouw, renovatie en verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting". Andere Europese landen doen dit al in enige vorm: België, Frankrijk, Cyprus, Griekenland, Hongarije, Polen, Slovenië, Tsjechië, Italië, Portugal, Roemenië en Spanje. Het mooie van deze mogelijkheid is dat het een heel gerichte bijdrage zou doen aan de opgaven die u als Rijksoverheid belangrijk vindt: nieuwbouw en verduurzaming. Als wij over onze duurzaamheidsmaatregelen 9% btw zouden betalen in plaats van 21%, dan kunnen we voor hetzelfde geld 11% meer duurzaamheid realiseren. De Europese btw-richtlijn staat dit toe en vele landen zijn u al voorgegaan. Een laag btw-tarief op nieuwbouw en verduurzaming zou ons als woningcorporatie enorm helpen om die grote opgaven waar wij voor staan te kunnen realiseren.

Tenslotte onze voorgenomen transactie ten aanzien van de overname van heffingsvermindering verhuurderheffing (RVV) van een commerciële partij. De RVV stimuleert onder andere transformatie van vastgoed naar een woonfunctie. Een private partij heeft hier invulling aan gegeven en kwam daardoor in aanmerking voor heffingsvermindering. Zij kon deze vermindering niet inzetten binnen haar eigen bedrijfsvoering. Naar wij begrijpen is dit een situatie die zich in de afgelopen jaren in Nederland vaker heeft voorgedaan. Het was in de markt kennelijk niet ongebruikelijk dat het recht op vermindering werd verhandeld. In die lijn is Domijn door de betreffende private partij benaderd met de vraag of zij interesse had haar recht op vermindering verhuurderheffing over te nemen.

Wij hebben dit verzoek uitgebreid onderzocht en besproken, in alle openheid en transparantie, zowel intern als met externe belanghebbenden en autoriteiten zoals gemeenten, huurdersorganisaties, de Autoriteit woningcorporaties, het WSW, de Belastingdienst en onze externe accountant. Er heeft een intensieve en zorgvuldige afweging plaatsgevonden, waarbij we het belang van onze doelgroep, de sociale huurder met een zeer smalle beurs, hebben afgewogen ten opzichte van eventuele ethische overwegingen bij een dergelijke fiscale optimalisatie. Er is in dit kader een memo opgesteld van meerdere pagina's om alle aspecten goed te kunnen (af)wegen. En onze zorgvuldig tot stand gekomen conclusie was dat we hiermee binnen de wet- en regelgeving een extra bijdrage konden leveren aan de sociale huursector. Uiteraard hebben wij ook uitgebreid juridisch en fiscaal advies ingewonnen, om zeker te weten dat de voorgenomen transactie niet in strijd zou zijn met wet- en regelgeving.

Wij hadden met deze transactie slechts één doelstelling: financiële middelen behouden voor de sociale huursector (want de heffingsverminderingen zijn betaald door een opslag op het tarief van de verhuurderheffing). We hadden met dit geld extra kunnen investeren in de woningmarkt in onze regio. Wij hopen met alle toelichting hiervoor te hebben uitgelegd in welke financiële positie woningcorporaties, waaronder ook Domijn, zich bevinden op de lange termijn. Het optimaliseren van onze financiële positie, onder de voorwaarde dat dit risicoloos is en binnen de wet- en regelgeving past, zien wij als onze plicht. Wij opereren daarbij volledig transparant. Ook bij deze, voor de sector maar niet voor de markt, bijzondere transactie hebben wij dat gedaan. Dat heeft geleid tot krantenartikelen en zelfs vragen van een lid van de Tweede Kamer.

Dit heeft ons verbaasd. Commerciële partijen maken al jaren gebruik van de mogelijkheid om heffingsvermindering verhuurderheffing te verhandelen. Daar is geen ophef over geweest. Wij als woningcorporatie geven echter volledige openheid van zaken, in tegenstelling tot private ondernemingen. Dat dit heeft geleid tot politieke verontwaardiging vinden wij heel spijtig omdat we zoals gezegd uitsluitend ten doel hadden financiële middelen te behouden voor de sociale huursector.

Gelijk speelveld

Wij hebben in deze gespreksnotitie gepleit voor een verlaging van de belastingdruk voor woningcorporaties, met als doel extra financiële middelen vrij te spelen voor de opgaven waar wij voor staan: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Een vraag die daarbij naar boven zou kunnen komen is of dat geen afbreuk doet aan een gelijk speelveld op de woningmarkt. Wij gaan in deze gespreksnotitie tot slot graag op dit thema in.

Als eerste willen we benoemen dat er op dit moment geen gelijk speelveld is, maar dan in het nadeel van woningcorporaties. Met de afschaffing van de verhuurderheffing is de fiscale ongelijkheid gedeeltelijk opgeheven. Daarnaast is er ten aanzien van andere financiële stromen nog steeds sprake van ongelijkheid. Zo zijn woningcorporaties niet vrij om hun huren te verhogen met het percentage dat zij financieel noodzakelijk achten. Private investeerders, zowel binnen- als buitenlands, en particuliere verhuurders zijn dat wel. Ook binnen de sociale verhuur bestaat deze ongelijkheid: woningcorporaties moeten rekening houden met de diverse aftoppingsgrenzen om te kunnen voldoen aan afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Wij kunnen niet al onze huren vaststellen op de maximaal toegestane sociale huur. Private partijen kunnen dat wel.

Daarmee raken we direct aan een andere belangrijke ongelijkheid in het speelveld: woningcorporaties moeten jaarlijks afspraken maken met gemeenten en huurdersorganisaties over hun activiteiten en investeringen. Diverse afspraken raken direct aan onze business cases, zoals minimale aantallen vierkante meters voor wooneenheden, een woningaanbod dat verdeeld is over de diverse sociale aftoppingsgrenzen en de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen voor jongeren. Daarnaast valt te denken aan afspraken over bijdragen in de leefbaarheid in wijken en het oplossen van maatschappelijke problemen zoals de huisvesting van daklozen, mensen met een afstand tot de samenleving en statushouders. Domijn is een groot voorstander van samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties. Maar ten opzichte van private partijen en particuliere investeerders is wel sprake van een ongelijk speelveld met negatieve financiële gevolgen voor woningcorporaties.

Tenslotte is er nog de extra wet- en regelgeving en het externe toezicht waar woningcorporaties aan moeten voldoen. Domijn is een voorstander van toezicht omdat dat bijdraagt aan het voorkomen van negatieve uitwassen zoals die in het verleden in onze sector zijn voorgekomen. Maar we kunnen niet ontkennen dat dat toezicht wel tot gevolg heeft dat wij minder vrij kunnen opereren dan we soms zouden willen en daardoor kansen mislopen die ten gunste van onze huurders en woningzoekenden hadden kunnen komen. Ook kosten het toezicht en de grote hoeveelheid verantwoordingsinformatie die wij moeten opleveren veel geld. Voor meerdere medewerkers van Domijn is dit een belangrijk deel van hun takenpakket. Ook hier geldt weer: er is sprake van een ongelijk speelveld ten opzichte van private partijen en particuliere investeerders, in het nadeel van woningcorporaties.

Ons rest daarom tot slot de vraag: waarom is er op dit moment sprake van een speelveld dat nadelig is voor woningcorporaties, terwijl wij staan voor de meest kwetsbare huurders binnen onze samenleving en een grote bijdrage moeten leveren aan belangrijke maatschappelijke problemen en uitdagingen?