

## Aan de raadsfracties

Datum 29 mei 2018  
Referentie ATAD  
Onderwerp **Afspraken sociale woningbouw met SVNK-corporaties zwaar onder druk**

### *Nieuwe wetgeving pakt negatief uit voor woningcorporaties*

De Europese Unie heeft in 2016 afgesproken belastingontwijking tegen te gaan en deze afspraak vastgelegd in de [Anti Tax Avoidance Directive \(ATAD\)](#). In de praktijk pakt dit voor woningcorporaties (onbedoeld) negatief uit. Wanneer de maatregel in de huidige vorm wordt doorgevoerd, heeft dat lokaal grote gevolgen voor de regio Noord-Kennemerland. De SVNK-corporaties (*Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland, waaronder Van Alckmaer voor Wonen, Kennemer Wonen, Woonwaard, Woonstichting Langedijk en Wooncompagnie*) kunnen door de maatregel ca. € 140 miljoen minder investeren. Dat betekent minder (sociale) woningbouw, langere wachttijden en minder verduurzaming van woningen.

### **Aanleiding voor invoeren belastingmaatregel**

Een door de regeringspartijen voorgestelde wetswijziging is de Nederlandse uitwerking van de ATAD. Met de wijziging wil de overheid voorkomen dat grote, internationaal opererende bedrijven hun bedrijfsstructuur zo inrichten dat ze geen of nauwelijks belasting betalen. De voorgestelde wetswijziging houdt in dat rentelasten slechts voor aftrek in aanmerking komen voor zover ze niet hoger zijn dan 30 procent van belastbare winst vóór aftrek van rente.

Dit voorstel heeft niet alleen een nadelig effect voor bedrijven die er op uit zijn om belasting te ontwijken, maar vooral ook voor bedrijven die voor hun bedrijfsvoering sterk afhankelijk zijn van geleend geld en relatief weinig (fiscale) winst maken. Corporaties zijn bij uitstek organisaties met veel leningen en weinig winst. Sterker nog, de overheid moedigt corporaties juist aan meer schulden aan te gaan, om meer te kunnen investeren, o.a. voor het behalen van de doelstellingen rondom CO2 reductie.

### **Minder investeringsmogelijkheden**

Aedes heeft eind 2017 onderzocht wat het effect van deze maatregel op de woningcorporatiesector zal zijn en kwam met een schatting van circa € 300 tot € 400 miljoen aan extra verschuldigde vennootschapsbelasting per jaar. Dit komt gemiddeld neer op circa € 125 tot € 165 per woning per jaar. Dat een extra belastingheffing tot gevolg heeft dat de investeringsmogelijkheden van een corporatie afnemen is een logisch gevolg. Het beperken van de aftrekbaarheid van rente, leidt er echter ook toe dat voor een doorsnee woningcorporatie de financieringskosten voor nieuwe investeringen zullen toenemen met ca. 30%. De voorgestelde maatregel leidt daarmee niet alleen direct tot extra lasten, maar ontmoedigt tevens het doen van nieuwe investeringen door de financiering duurder te maken.

### **Effecten voor de lokale gemeenten**

De corporaties in de regio Noord-Kennemerland verhuren gezamenlijk bijna 30.000 woningen. Gebaseerd op de berekeningen van Aedes zal de extra belastingheffing voor de corporaties in deze regio kunnen oplopen tot € 5,0 miljoen per jaar. Als we dit doorrekenen, is het geschatte effect van deze extra belastinglast tot € 140 miljoen minder aan investeringsruimte. Dit heeft als resultaat dat we 700 woningen (gasloos) minder kunnen bouwen. Of 1400 woningen minder volledig kunnen verduurzamen tot NOM woning. Of bijna 3000 woningen minder kunnen renoveren en verduurzamen. Corporaties komen hierdoor in een spagaat. Enerzijds wordt verwacht dat wij woningen bijbouwen en ligt er een verduurzamingsopgave. Anderzijds kunnen wij door de

voorgenomen maatregel veel minder lenen en hebben wij veel minder geld in handen om te kunnen investeren. Dit zal tot uitwerking hebben dat wij de komende jaren minder woningen kunnen bouwen, woningzoekenden langer op de wachtlijst blijven staan en huurders langer moeten wachten tot hun huis energiezuiniger wordt gemaakt.

### **Laat uw stem horen en kom op voor uw gemeente!**

Wij roepen u op (als lokale politiek) om er bij uw partijgenoten in Den Haag op aan te dringen om terug te komen op de voorgenomen maatregel. Overal worden nieuwe collegeprogramma's gemaakt. U maakt daar onderdeel van uit en daarom doen we een oproep aan u. Ook in uw gemeente staat nieuwbouw en verduurzaming op de agenda en wordt er gerekend op investeringen van corporaties. Die komen door het fiscale beleid van het kabinet dus in de knel. ATAD werkt in feite als een boete op investeringen van corporaties, terwijl daar juist grote behoefte aan is. Wij willen als corporaties niets liever dan aan de slag gaan en doen waar we goed in zijn: Samen met u werken aan een gemeente waar voldoende woningen beschikbaar zijn, woningen worden verduurzaamd en wachttijden niet verder oplopen! Daarover zijn in alle gemeentes van de SVNK-regio prestatieafspraken gemaakt. Als de voorgenomen maatregel wordt doorgevoerd, komen deze in het gedrang!

De belangrijkste argumenten die wij u mee willen geven zijn:

1. Het effect van de maatregelen op maatschappelijk gewenste investeringen: het geld dat aan extra belasting wordt betaald, kan niet meer worden uitgegeven aan de bouw of verduurzaming van woningen. Zo worden huurders en woningzoekenden in uw gemeente gedupeerd.
2. De legitimiteit van de belastingmaatregelen voor maatschappelijke ondernemingen: de vennootschapsbelasting is een belasting op winst, terwijl woningcorporaties als maatschappelijke ondernemingen geen winst maken, maar door de maatregel wel worden gedupeerd.
3. De voorgestelde maatregel heeft als doel om ongewenste belastingontwijking door internationale bedrijven aan te pakken. Woningcorporaties in Nederland zijn alleen werkzaam in Nederland en meestal in een zeer specifieke regio. Het is daarom onjuist als met name woningcorporaties zwaar door deze maatregel worden getroffen.

Zorg ervoor dat de eerder gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot wonen en duurzaamheid waargemaakt kunnen worden en laat uw stem horen in Den Haag!  
Wij rekenen op uw steun!

### **Namens de SVNK-woningcorporaties,**

Fons Köster (*directeur-bestuurder*)  
Van Alckmaer voor wonen

Dick Tromp (*directeur-bestuurder*)  
Kennemer Wonen

Pierre Sponselee (*directeur-bestuurder*)  
Joke van den Berg (*directeur-bestuurder*)  
Woonwaard

Tim van Ruiten (*directeur-bestuurder*)  
Woonstichting Langedijk

Stefan van Schaik (*directeur-bestuurder*)  
Wooncompagnie