

Belastingheffing bij woningcorporaties: onevenredige heffing nader beschouwd

Instantie

Rubriek

Auteur

NTFR

Datum publicatie NTFR

Opinie

drs. R. van Haperen

2020/2437

03-09-2020

Op 3 juli jl. is eindelijk de uitkomst van het onderzoek naar de opgave en middelen van woningcorporaties gepresenteerd naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s.[1] Dit onderzoek laat zien dat woningcorporaties op de middellange termijn (tot 2035) niet in staat zijn om aan de opgave te voldoen die nodig is; zo'n € 30 miljard van de maatschappelijke opgave die woningcorporaties eigenlijk tot 2035 zouden moeten oppakken, zoals nieuwbouw, verduurzaming en renovaties, zullen niet kunnen worden uitgevoerd.[2] Op de lange termijn (2050) zal het tekort nog veel groter worden. Nu lijkt 2050 nog te ver weg om zich daarover al zorgen te maken. Echter, in het kader van alle klimaatdoelstellingen zou in 2050 de gehele woningvoorraad van woningcorporaties gemiddeld label A moeten hebben en volledig gasloos moeten zijn. Misschien is dit een goed moment om eens te kijken naar de bovenmatige fiscale last die woningcorporaties hebben ten opzichte van andere belastingplichtigen, en dan specifiek vastgoedbeleggers. Door de beperkte omvang van het aantal belastingplichtigen zijn de meeste fiscalisten niet zo bekend met deze sector, hooguit zijdelings. In deze bijdrage neem ik de geïnteresseerde lezer graag mee naar die wondere wereld van de heffing van woningcorporaties. Ik zal mij hierbij beperken tot de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing.

Ruim driehonderd woningcorporaties betalen samen jaarlijks structureel meer dan € 2,0 miljard aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing. In 2018 hebben corporaties gezamenlijk ruim € 2,1 miljard betaald.[3] Dit is een bewuste keuze van het kabinet. Sterker, de verwachte opbrengst van deze twee belastingen zal de komende jaren richting de € 3,0 miljard gaan.[4] Als er begin van dit jaar al draagvlak en financiële ruimte was voor een belastingverlaging, dan lijkt deze met de coronacrisis wel te zijn vervlogen. Uit recente antwoorden op Kamervragen van zowel de minister van BZK als de staatssecretaris van Financiën is vooral een bevestiging van het eigen beleid waar te nemen.[5] De laatste jaren zie je een beleid ontstaan waarin de corporaties bewust verder lijken te worden 'leeg geknepen'. Het gaat hierbij veelal om generieke regels die zodanig specifiek zijn dat de meeste andere belastingplichtigen niet worden geraakt. Na lang aandringen door het Kamerlid Omtzigt heeft de staatssecretaris van Financiën vorig jaar eindelijk inzicht gegeven in het verschil in lasten tussen een particuliere belegger (zowel in box 3 als in een bv) en een woningcorporatie bij verhuur van een gemiddelde socialehuurwoning met een huur van € 600 per maand.[6] De lasten van woningcorporaties zijn tot tien keer hoger dan van particuliere beleggers.

Het ingewikkelde van deze sector is dat het niet aandeelhouders zijn die worden geraakt in de portemonnee – ik vermoed dat in dat geval het Malieveld al veelvuldig bestormd zou zijn – maar stichtingen die als taak hebben om de middelen in het belang van de (sociale)huursector in te zetten. En wie komt er op voor die belangen? Sterker nog, wie maakt uit wat het optimale belang is?

Woningcorporaties

Bij woningcorporaties – niet te verwarren met wooncoöperaties – gaat het meestal om stichtingen en soms om verenigingen die zijn toegelaten op basis van art. 19 Woningwet 2015. De formele

naam is dan ook Toegelaten Instelling (TI). De minister van BZK kan verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen indien zij uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn. De minister kan het verzoek weigeren indien de stichting niet voldoet aan de gestelde vereisten. Het hele begrip toelating is gebaseerd op de gedachte dat verenigingen en stichtingen zo veel voordelen hebben van het systeem waartoe ze willen behoren, dat de onterechte verzoekers geweerd zouden moeten worden. Vroeger was dit voordeel wellicht nog aanwezig, maar sinds de integrale vennootschapsbelastingplicht in 2008 lopen de voordelen terug. Er is echter in de Woningwet nergens geregeld dat TI's ook kunnen verzoeken de toelating op te zeggen. Een verzoek hiertoe in 2008 heeft de toenmalige minister geweigerd. In 2010 heeft de rechter een beroep tegen dit besluit afgewezen, omdat het toezicht op de socialehuursector volgens de rechter na uittreding niet in dezelfde mate gegarandeerd is als nu het geval is. Het individuele belang is dus ondergeschikt aan het sectorbelang.

Om meer begrip te krijgen voor het belang om grip te houden op deze sector moeten we 25 jaar terug in de tijd. Tot 1995 waren woningcorporaties meestal gemeentelijke woningbedrijven. Tegenover het bezit stonden enorme aflosverplichtingen van leningen. Begin jaren 90 van de vorige eeuw waren er strengere regels met betrekking tot staatsschulden in Europees verband geïntroduceerd. Door het bezit van de woonbedrijven weg te strepen tegen de schulden, werden de woningcorporaties verzelfstandigd. Deze operatie wordt de bruterij genoemd. Voordeel voor de overheid was dat er sprake was van een aanzienlijke 'balansverkorting'.

Vanaf dat moment ontstonden er echter twee problemen. Ten eerste ontwikkelden de corporaties zich tot steeds professionelere en grotere organisaties die naar eigen inzicht en goeddunken de primaire taak van de volkshuisvesting gingen uitoefenen. De uitvoering van de volkshuisvesting is echter een publieke taak, die zelfs als grondwettelijk recht in art. 22 GW is vastgelegd. Het kunnen uitoefenen van het toezicht is een continu punt van aandacht voor de minister. Daarnaast steeg het vastgoed vanaf halverwege de jaren 90 gestaag in waarde. De corporaties hadden met de bruterij voor een vast bedrag afgerekend en nu bleken ze rijker en rijker te worden.

Vennootschapsbelasting

Tot en met 2005 waren woningcorporaties expliciet vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Dit was het geval op basis van art. 5, lid 1, onderdeel d, Wet VPB 1969. Per 1 januari 2006 is dit betreffende artikel veranderd en zijn corporaties niet langer geheel vrijgesteld, maar alleen voor het 'socialehuurdeel'. [7] Doelstelling van deze partiële VPB-plicht is het creëren van een 'level playing field' tussen toegelaten instellingen en andere belastingplichtigen. Naar de mening van de regering was er sprake van een concurrentievervalsing tussen toegelaten instellingen en andere belastingplichtigen. [8] Deze partiële belastingplicht heeft echter niet lang geduurd. Met ingang van 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Vanaf die datum is de eerdergenoemde vrijstellingsbepaling van art. 5, lid 1, onderdeel d, Wet VPB 1969 helemaal uit de wet gehaald en is hiervoor een met naam genoemde belastingplicht in de plaats gekomen in art. 2, lid 1, onderdeel d, Wet VPB 1969. Door de belastingplicht te codificeren was het niet mogelijk om het ondernemerschap ter discussie te stellen op basis van het toenmalige art. 2, lid 1, onderdeel d, Wet VPB 1969 (thans lid 1 onderdeel e). Interessant hierbij is om zich te realiseren dat de Belastingdienst en de rechtspraak nog steeds van mening zijn dat de exploitatie van vastgoed geen ondernemerschap tot gevolg heeft. [9] In een recente beantwoording van Kamervragen door de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst heeft de staatssecretaris aangegeven dat woningcorporaties een bijzondere (sociale) taak vervullen en dat daarmee het bedrijfsmatig handelen van woningcorporaties kan verschillen van het handelen van andere vastgoedbeleggers. Toch is het volgens de staatssecretaris onwenselijk om af te wijken van

het gelijkheidsbeginsel dat bepaalt dat alle vastgoedbeleggers gelijk moeten worden behandeld. Deze stellingname is op zijn zachtst gezegd wonderlijk te noemen, omdat de heffing überhaupt al op ongelijke grond tot stand is gekomen. Indien de woningcorporatie een gewone stichting zonder toelating op grond van de woningwet zou betreffen, zou de exploitatie van het vastgoed onbelast zijn geweest. In dat geval zouden alleen de ondernemersactiviteiten in de heffing worden betrokken, zoals projectontwikkeling.[10]

Wettelijke beperkingen

Ongeveer tegelijk met de integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting zijn er een aantal wettelijke bepalingen geïntroduceerd die de fiscale winsten van woningcorporaties beduidend hoger maken.

Per 1 januari 2007 is bij de Wet werken aan winst de afschrijfbepanking van art. 3.30a Wet IB 2001 geïntroduceerd. Op vastgoed verhuurd aan derden is het vanaf die datum nog slechts mogelijk om af te schrijven tot de fiscale bodemwaarde van 100% van de WOZ-waarde.

Daarnaast is – tegelijk met de integrale belastingplicht – per 1 januari 2008 een artikel in de Wet IB 2001 ingevoerd, art. 3.29c Wet IB 2001:

‘Omstandigheden die reeds bekend zijn ten tijde van het investeren in een bedrijfsmiddel kunnen geen aanleiding zijn voor een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde.’

Woningcorporaties verhuren de meeste woningen uit hun portefeuille beneden de marktwaarde of zelfs de kostprijs, en zijn daarmee grossiers in onrendabele toppen.[11] Hoewel het hier een generieke maatregel betreft die dus ook voor niet-corporaties geldt, zal niemand ontkennen dat deze maatregel bedoeld is om te voorkomen dat juist corporaties kunnen afwaarderen ten laste van het fiscale resultaat. Dit is ook door de staatssecretaris bevestigd.[12]

Tot slot is er sinds afgelopen jaar de earningsstrippingregeling van art. 15b Wet VPB 1969. Rente is nog maar aftrekbaar tot 30% van de fiscale EBITDA. Hoewel de maatregel bedoeld is als anti-ontgaansmaatregel in Europees verband, heeft Nederland ervoor gekozen om de maatregel in te zetten als generieke aftrekbeperking. In het regeerakkoord is dit verantwoord als doelstelling om ondernemingen gezonder te financieren: meer eigen vermogen en minder vreemd vermogen. Omdat de aftrekbeperking echter gekoppeld is aan het bedrijfsresultaat, is er in mijn ogen geen sprake van een strafmaatregel voor solvabiliteit, maar worden feitelijk gezien vooral ondernemingen met een te lage rentabiliteit gestraft. Vooral maatschappelijke ondernemingen met een lage winst worden onevenredig hard getroffen door de aftrekbeperking. De afgelopen anderhalf jaar is er vanuit de Tweede Kamer veelvuldig aandacht geweest voor de positie van woningcorporaties. Het kabinet heeft echter altijd volgehouden dat een uitzondering voor woningcorporaties niet kan, omdat dit in strijd zou zijn met de Europese regels voor staatssteun. Korving en De Ruiter hebben eerder dit jaar in een artikel in *WFR* echter geconstateerd dat dit wel mogelijk is omdat met een uitzondering op de renteaftrekbeperking geen sprake is van een selectief voordeel, maar dat er wordt teruggevallen op de hoofdregel dat betaalde rente aftrekbaar is.[13]

Visie Belastingdienst

Naast de wettelijke beperkingen is er de afgelopen jaren ook een verstarrende visie en houding van

de Belastingdienst waar te nemen. Hierbij worden proefballonnetjes niet geschuwd, die vervolgens als centraal beleid over de belastingplichtige corporaties worden uitgestrooid. Ik realiseer mij terdege dat de ruimte binnen deze Opinie niet groot genoeg is om alles uitgebreid te bespreken, maar een illustratief voorbeeld wil ik de lezer niet onthouden. Tot 2016 was het goed mogelijk voor corporaties om een voorziening groot onderhoud te vormen, mits voldaan werd aan de beginselen zoals geformuleerd in het Baksteenarrest,[14] te weten het vereiste dat de kosten hun oorsprong vinden in omstandigheden die zich voorafgaand aan de balansdatum hebben voorgedaan, het vereiste dat de kosten zijn toe te rekenen aan deze periode en dat er een redelijke mate van zekerheid is. De voorziening moest op het niveau van het bedrijfsmiddel worden berekend en gevormd. In 2016 is een memo gepubliceerd waarin de Belastingdienst stelde dat een dergelijke voorziening alleen maar kan worden gevormd voor de pieken die de normale onderhoudslast op ondernemingsniveau (!) te boven gaan. Hoewel tot op de dag van vandaag onduidelijk is waarop deze wijziging in de uitvoering van het beleid is gebaseerd, is deze uitgangssituatie in het gewijzigde Voorzieningenbesluit door de staatssecretaris opgenomen.[15] Gevolg van deze opstelling is dat verschillende corporaties gedwongen zijn om dezelfde beroepsprocedure met de Belastingdienst te gaan voeren. Wie denkt dat dit voorbeeld op zichzelf staat, verwijs ik graag naar de discussie over afwaarderen voorafgaand aan sloop, de te hanteren restwaarde bij afschrijvingen en de discussie over onderhouds- versus verbeteringsuitgaven.[16]

Verhuurderheffing

Is de vennootschapsbelasting nog aan een opmars bezig onder corporaties, de verhuurderheffing heeft die 'sterstatus' al bereikt. In 2013 is de verhuurderheffing geïntroduceerd. De verhuurderheffing betrof primair een crisismaatregel om de overheidsfinanciën op orde te brengen.[17] De Wet Verhuurderheffing 2013 heeft slechts één jaar bestaan; vanaf 2014 is de verhuurderheffing opgenomen in de Wet Maatregelen woningmarkt 2014 II. Doel hiervan is een meer integrale aanpak van de gehele woningmarkt.

Vanaf 2013 betalen verhuurders een percentage over de WOZ-waarde van de huurwoningen die een huurprijs hebben onder de socialehuurgrens (2020: € 737,14). Er is een drempel van vijftig huurwoningen; pas boven deze drempel moet er verhuurderheffing worden betaald. Hoewel de verhuurderheffing een generieke belasting is, zien we in de praktijk dat het een woningcorporatieheffing is. Dat is ook te zien in de evaluatie verhuurderheffing die recent is gepubliceerd.[18] Was het aandeel van de corporaties in 2013 88% van de totale opbrengst – 412 heffingsplichtige corporaties tegenover 3.115 overige verhuurders –, in 2013 was de heffingvrije voet nog tien woningen. In 2019 is deze verdeling gegroeid tot 95% van de opbrengst – 321 heffingsplichtige woningcorporaties tegenover 499 overige verhuurders.

Op het moment dat ik dit opschrijf realiseer ik mij hoe vreemd dit klinkt: wel de goedkope huurwoningen belasten en de duurdere huurwoningen juist niet. Dit is een vorm van denivellering die een prikkel tot huurverhoging geeft. Het kabinet ziet hiervoor de rechtvaardiging in het feit dat de gereguleerde huursector altijd geprofiteerd heeft van het stabiele overheidsbeleid en gesubsidieerde financiering heeft ontvangen voor de bouw van socialehuurwoningen.[19] Ook recentelijk heeft de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst nog bekrachtigd dat de rentevoordelen die corporaties genieten rechtvaardigen dat zij in sommige gevallen materieel ongelijk worden behandeld.[20] Naar mijn mening wordt dit rentevoordeel schromelijk overdreven. Er zijn onderzoeken uit 2014-2015 waarin het voordeel op 80-160 basispunten wordt gesteld. Dit zijn echter bedragen afkomstig uit een tijd waarin de rente absoluut veel hoger lag. Dit rentevoordeel zal vandaag de dag (veel) lager liggen. Ultimo 2018 had de gehele sector een geborgd volume uitstaan van € 79,6 miljard; bij een voordeel van 80 basispunten is het totale voordeel voor de gehele corporatiesector tussen de € 600 en € 650 miljoen.

Juist omdat de verhuurderheffing materieel tot een corporatieheffing is geworden, is deze heffing een gereedschapskoffer vol instrumenten om corporatiebeleid te beïnvloeden, of om compensatie te geven. Zo is per 2019 het tarief verlaagd, om de nadelige gevolgen van de earningsstrippingsregeling te compenseren. Persoonlijk ben ik geen voorstander van dergelijk instrumentalisme. Juist deze compensatie is daar een goed voorbeeld van. Het kabinet heeft vanaf het begin gesteld dat de earningsstrippingsmaatregel de corporatiesector het eerste jaar 'slechts' € 100 miljoen kost, met een langzame oploop in de jaren erna. Samen met enkele andere tegemoetkomingen zou de compensatie door middel van verlaging van het verhuurderheffingtarief de eerste jaren voor de sector volledig gecompenseerd zijn. Hoewel de staatssecretaris bij de eerdergenoemde beantwoording van de Kamervragen (zie voetnoot 10) nog steeds vasthoudt aan deze cijfers, blijken in werkelijkheid de gevolgen van ATAD1 en de VPB in het algemeen al vele malen hoger uit te komen.[21] Deze kosten treden al op bij een relatief lage rentestand. Iedere euro rentestijging is volledig niet-afrekbaar. Bij een rentestijging, of bij het aangaan van extra leningen om de maatschappelijke opgave te kunnen bekostigen, werkt dit kostenverhogend.

Heffingsverminderingen

De verhuurderheffing is een zeer eenvoudig vormgegeven heffing. Het enige ingewikkelde aan de wet zijn de zogenoemde heffingsverminderingen. Om investeringen te stimuleren kunnen belastingplichtigen een korting krijgen op de te betalen verhuurderheffing. Hierbij is het instrumentalisme mijns inziens volledig doorgeschoten. In totaal was er een budget van circa € 1,8 miljard voor heffingsverminderingen.[22] Voor dit totale budget waren zes hoofdgroepen bedacht: sloop, transformatie, verbouw, nieuwbouw, samenvoegen en verduurzaming. Echter, omdat aanvragen in verschillende regio's in Nederland een verschillende korting opleveren, zijn er in totaal maar liefst twintig subcategorieën ontstaan waarbinnen een keuze voor aanvragen van budget moet worden gemaakt. Zoals uit voetnoot 22 blijkt, is er voor € 4,7 miljard aan heffingsverminderingen aangevraagd. Deze heffingsvermindering moet volledig worden uitgekeerd wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan. Wel moet bedacht worden dat conform art. 1.11, lid 2, Wet Maatregelen woningmarkt 2014 II voor iedere euro heffingsvermindering minimaal € 2,50 moet worden geïnvesteerd. Echter, in de praktijk zal er meer moeten worden geïnvesteerd om aanspraak te kunnen maken op de beoogde heffingsvermindering. De gemiddelde stichtingskosten van een socialehuurwoning waren in 2019 ruim € 180 duizend; dit is ruim 9 keer de maximale heffingsvermindering van € 25 duizend. Om aanspraak te kunnen maken op de volledige aangevraagde € 4,7 miljard heffingsvermindering zullen er naar verwachtingen tientallen miljarden moeten worden geïnvesteerd.

Tot slot

Belastingheffing moet objectief gebeuren, zonder aanzien des (rechts)persoons. Het zou dan ook niet passen dat één groep belastingplichtigen wordt bevoordeeld ten opzichte van het collectief. Maar omgekeerd is het naar mijn mening ook niet terecht dat één groep belastingplichtigen zo wordt benadeeld ten opzichte van het collectief, zowel vanuit de wetgeving als vanuit de uitvoering. Complex is dat het vermogen van corporaties niet van 'iemand' is. Wie wordt er dan benadeeld als corporaties fiscaal worden leeggetankt? Geen aandeelhouder wordt in zijn of haar eigendom geraakt. Dat wat geraakt wordt, is de volkshuisvestelijke taak van woningcorporaties. Hoewel de huidige huurders zeker ook geraakt worden – denk aan verslechterd onderhoudsbeleid of het realiseren van een zo omvangrijk mogelijke huurverhoging –, zullen met name de toekomstige huurders de dupe zijn. Met wachttijden in de grote stad die de vijftien jaar al vaak te boven gaan, wens ik eenieder die tot zijn of haar 35e bij ouders of op een studentenkamer moet blijven wonen veel succes.

[1] Kamerstukken II, 2018-2019, 35000-VII, nr. 52. De afgelopen maanden is er door de minister

van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst veelvuldig verwezen naar dit onderzoek.

[2] Nr. 2020-0000400098.

[3] Brief minister van BZK van 2 oktober 2019, Kamerstukken II, 2019-2020, 29453, nr. 493. In 2018 is er € 1.679 miljoen aan verhuurderheffing betaald en € 505 miljoen aan VPB. Het betreft hier betaalde aanslagen in 2018.

[4] In dezelfde Kamerbrief geeft de minister van BZK aan dat de verwachte last in 2023 voor deze twee belastingen samen € 2,9 miljard zal zijn.

[5] Zie bijvoorbeeld de beantwoording van Kamerlid Nijboer (nr. 2020-0000054069, *NTFR* 2020/995) en antwoorden op Kamervragen door Kamerlid Beckerman (nr. 2020-0000228453, *NTFR* 2020/1596).

[6] Brief staatssecretaris van Financiën van 13 november 2019, nr. 2019-0000190835, *NTFR* 2019/2850.

[7] Per 1 januari 2006 is art. 5, lid 1, onderdeel d, Wet VPB 1969 zodanig gewijzigd dat toegelaten instellingen vrijgesteld zijn voor zover zij werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting. Concreet kwam het er vervolgens op neer dat *niet* meer was vrijgesteld: 1. dure huur (boven hoogste huurtoeslaggrens (2006: € 613 per maand); 2. bedrijfsnonroerend goed, indien het meer bedraagt dan plintruimte (plintruimte = kleiner dan 20%); 3. projectontwikkeling voor koopwoningen.

[8] Belastingplan 2006, Kamerstukken II, 2005-2006, 30306.

[9] Zie hiervoor bijvoorbeeld: Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten, Kennisgroepen VKC/AB/Successiewet, van 1 juni 2016 (versie 2.0), openbaar gemaakt op 9 december 2016 n.a.v. een WOB-verzoek van 14 september 2016. Voor de rechtspraak zie in dit verband onder meer: Rechtbank Noord-Holland 26 juni 2018, nr. 16/3544, *NTFR* 2018/1983 en Hof Arnhem-Leeuwarden 14 februari 2017, nrs. 16/00538 t/m 16/00547, *NTFR* 2017/532.

[10] Antwoord op Kamervragen, nr. 2020Z07644, 10 juni 2020, *NTFR* 2020/2412.

[11] Een onrendabele top is het verschil tussen de stichtingskosten (of boekwaarde) en de bedrijfswaarde. Door het stelselmatig verhuren van vastgoed onder de markthuurlaag heeft corporatiebezit doorgaans een lagere bedrijfswaarde dan dat van een commerciële belegger. In de parlementaire behandeling van het wetsartikel is het begrip onrendabele top niet toegelicht/gedefinieerd.

[12] Kamerstukken II, 2007-2008, 31205, nr. 3, p. 38 (MvT).

[13] J.J.A.M. Korving en G.J.W. de Ruiter, 'Wie kan dat betalen? Onze huur! De algemene renteaftrekbepijking bij woningcorporaties', *WFR* 2020/80.

[14] HR 26 augustus 1998, nr. 33.317, *BNB* 1998/409.

[15] Besluit van 26 februari 2020, nr. 2019-129344, par. 2.4, (*NTFR* 2020/728).

[16] Zie hiervoor de uitgebreide eerdergenoemde Kamervragen in voetnoot 10.

[17] Kamerstukken II, 2012-2013, 33 407, nr. 3, p. 1.

[18] Nr. 2020-0000400098, *NTFR* 2020/1818.

[19] Kamerstukken II, 2012-2013, 33 407, nr. 3, p. 3. Woningcorporaties kunnen voor de bouw van

de socialehuurwoningen geborgde financiering aanvragen bij Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW stelt het borgingsplafond per woningcorporatie vast. Indien er nog borgingsruimte is, dan staan (lokale) overheden garant als achtervang voor de leningen. Voor deze extra zekerheid ontvangt de betreffende korting op de te betalen rente.

[20] Antwoord op Kamervragen, nr. 2020Z07644, 10 juni 2020, *NTFR* 2020/2412, zie voetnoot 10.

[21] Zo heeft de koepel van woningcorporaties Aedes in 2019 een onderzoek uitgevoerd onder de leden waaruit bleek dat de kosten van de renteaftrekbepanking meteen al vanaf 2019 € 300 miljoen per jaar bedragen. <https://www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/uitkomsten-aedes-onderzoek-rekenmodel-vpb-en-atad-september-2019.pdf>.

[22] In 2014 kwam er een budget van € 280 miljoen. Dit budget werd in 2017 opgehoogd tot € 698,5 miljoen. Wegens succes is de aanvraag voor heffingsverminderingen in dit budget per 1 juli 2018 gesloten (nadat er voor ca. € 1,7 miljard was aangevraagd). Per 1 januari 2019 kwam er een heffingsvermindering voor verduurzaming (budget € 156 miljoen). Dit budget werd al per 1 juli 2019 gesloten in verband met over-intekening (€ 310 miljoen aangevraagd). Per 1 januari 2020 is er weer een nieuwe heffingsvermindering geïntroduceerd om nieuwbouw te stimuleren: een budget van € 1 miljard voor tien jaar. Toen de heffingsvermindering effectief vanaf 1 februari kon worden aangevraagd, werd er al op 14 mei aangegeven dat de heffingsvermindering zou worden gesloten per 1 juli 2020. Op dat moment was er al voor € 1,7 miljard aangevraagd. Uiteindelijk is er bij het sluiten van de heffingsvermindering voor € 2,7 miljard aangevraagd.

Datum: 2-9-2020

Bron: <https://www.ndfr.nl/NTFR/Details/NTFR2020-2437>

Copyright - Sdu - Alle rechten voorbehouden.