

Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
ABC2010001452

Uw kenmerk
09-WWI-B-038

Datum 15 januari 2010
Betreft Financiële situatie woningcorporaties

Geachte Voorzitter,

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie heeft naar aanleiding van mijn brief van 2 december (TK 29453, nr. 141) vragen gesteld over de financiële situatie van woningcorporaties.

De leden van de VVD fractie hebben daarbij gevraagd ook in te gaan op mijn toezegging in het Algemeen overleg van 3 november 2009 om de afname van het vermogen door te rekenen met een scenario van hogere bedrijfslasten en lagere verkoopaantallen. De beantwoording van deze vraag treft u aan in mijn afzonderlijke brief over het sectorbeeld realisaties en Financieel toezichtsverslag woningcorporaties (abc 2009067008) die ik u één dezer dagen heb toegezonden.

In deze brief ga ik in op de beantwoording van de door de PvdA en VVD fractie gestelde feitelijke vragen.

Vragen en antwoorden Financiële positie woningcorporaties

PvdA

1

In hoeverre wordt in de financiële beoordeling van de woningcorporaties rekening gehouden met verschillen tussen de woningcorporaties (bijvoorbeeld met het feit of een woningcorporatie werkzaam is in de Randstad of in een krimpgebied, of met de omvang van de woningcorporatie)?

Met dergelijke verschillen wordt rekening gehouden in de methodiek van de beoordeling door het Centraal Fonds. Daarbij worden ook corporatiespecifieke kenmerken betrokken alsmede de woningmarkt waarbinnen men opereert.

2

Niet al het bezit van woningcorporaties kan verkocht worden, bijvoorbeeld omdat complexen bouwkundig te slecht zijn of omdat het in verband met de leefbaarheid onwenselijk is om huurwoningen te verkopen. Heeft u zicht op de omvang van dit incurante bezit en in hoeverre wordt bij de financiële beoordeling van de woningcorporatie rekening gehouden met incurante delen van het woningbezit?

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Datum
15 januari 2010

Het Centraal Fonds heeft geen inzicht in de bouwtechnische kwaliteit van complexen en kan dan ook niet beoordelen of eventuele incurante delen niet verkocht kunnen worden. Ook ik heb dat inzicht niet.

3

Zijn bij de investeringsplannen van de woningcorporaties ook de investeringen in gewenste energiebesparing opgenomen?

Bij de investeringsplannen van corporaties is rekening gehouden met investeringen in energiebesparing. Deze investeringen zijn echter niet afzonderlijk traceerbaar in de opgave van corporaties omdat daar met het oog op beperking van de administratieve lasten niet afzonderlijk naar gevraagd wordt.

VVD

1

Waarvoor is het verlies van 2,1 miljard euro bij corporaties ontstaan?

Deze vraag is beantwoord bij mijn brief van 2 december 2009 (TK 29 453, nr. 141).

2

Bent u bereid te laten berekenen wat het afschaffen van de integratieheffing BTW per 1 januari 2010 de woningcorporatiesector macro-economisch kost en wat dit betekent voor de onrendabele toppen?

Tijdens de behandeling van het Belastingplan 2010 in de Tweede Kamer is de staatssecretaris van Financiën uitgebreid ingegaan op de integratieheffing in de BTW. Het kabinet heeft geen plannen om de integratieheffing in de BTW af te schaffen. Een eventuele afschaffing van de integratieheffing in de BTW zou voor de schatkist een geraamde budgettaire derving van circa € 100 miljoen betekenen. Los van deze budgettaire derving zou een dergelijke afschaffing van de integratieheffing tal van nadelen met zich brengen, waarover uw Kamer uitgebreid schriftelijk geïnformeerd is.¹ Voor zover de leden van de fractie van de VVD doelen op de budgettaire effecten van het intrekken van mededeling 26 inzake de integratieheffing is de Kamer in eerder stadium de volgende informatie

¹ Kamerstukken II 2009/10, 32 128, nr. 10, blz. 73 e.v. Kamerstukken II 2009/10, 32 128, nr. 16, blz. 42 e.v.. Kamerstukken II 2009/10, 32 128, nr. 20, blz. 9 e.v.

toegezonden. Voor lopende projecten heeft de intrekking dankzij de ruime overgangsregeling de facto geen betekenis. Voor nieuwe projecten betekent de intrekking in de eerste jaren een financieringsvoordeel, omdat gedurende de bouw aftrek van voorbelasting mogelijk is en pas bij ingebruikname van het pand voor deels of geheel vrijgestelde activiteiten de integratieheffing volgt. De intrekking van mededeling 26 levert daarom in de eerste jaren voor de sectoren een positief budgettair effect op. Pas daarna (vanaf 2015) brengt de intrekking van mededeling 26 een lastenverzwaring met zich die geraamd is op maximaal € 37 miljoen. Dit bedrag heeft overigens niet alleen betrekking op woningcorporaties, maar ook op ziekenhuizen, verpleegtehuizen en de overige sectoren waar mededeling 26 betrekking op heeft.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Datum
15 januari 2010

3

De Belastingdienst beschouwt onderhoud voortkomend uit de periode van voor 1 januari 2008 als achterstalling onderhoud (in de zin van onderhoud ontstaan in de periode van een vorige eigenaar). Daardoor zijn de kosten voor dit onderhoud niet meer fiscaal aftrekbaar. Dit beleid geldt ook in al die gevallen waarin de woningcorporaties ook voor 1 januari 2008 reeds eigenaar waren van de woningen en geen sprake is van achterstallig onderhoud van een vorige eigenaar. Bent u bereid te laten berekenen (desnoods in de vorm van scenario's) wat de verscherpte en mogelijk te starre toepassing door de Belastingdienst van bestaande regels macro-economisch voor de sector betekent en wat dit betekent voor de onrendabele toppen?

Hier lijkt sprake te zijn van een misverstand. Corporaties zijn integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting vanaf 1 januari 2008. In VSO2 zijn daarover nadere afspraken gemaakt. In VSO2 is evenwel niets geregeld over de fiscale behandeling van onderhoudsuitgaven. In overleg tussen Belastingdienst, belastingadviseurs van de grote advieskantoren en de corporatiesector is hier een handreiking voor opgesteld (best practices). Vervolgens ligt de vraag voor hoe moet worden omgegaan met onderhoudsuitgaven die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de vrijgestelde periode, terwijl zij in de belaste periode worden gedaan. In zijn algemeenheid geldt dat dergelijke onderhoudsuitgaven aftrekbaar zijn voor de fiscale winstbepaling. Dat kan echter anders zijn, als deze uitgaven aanzienlijk zijn. Dat laatste is het geval als deze onderhoudsuitgaven meer bedragen dan 20% van de waardering op de openingsbalans (= 70% van de WOZ-waarde). Dan dienen de onderhoudsuitgaven in beginsel te worden geactiveerd. Als deze uitgaven voormelde 20%-grens overstijgen, kan dit worden voorgelegd aan de Belastingdienst. In dat geval zal afhankelijk van de feiten en omstandigheden worden gezien of er niettemin ruimte is om de onderhoudsuitgaven toch in aftrek toe te staan. Dergelijke gevallen zijn tot op heden nog niet voorgelegd aan de Belastingdienst. De hiervoor geschetste uitgangspunten zijn gecommuniceerd met de belastingadviseurs van de grote advieskantoren en met branche-organisatie Aedes. Van een starre houding van de Belastingdienst is mijns inziens dan ook geen sprake. Omdat de onderhoudsuitgaven in de praktijk in nagenoeg alle

gevallen in aftrek kunnen worden gebracht, acht ik een berekening van de gevolgen voor onrendabele toppen niet opportuun.

4

Bent u bereid te berekenen wat de gemiddelde omvang van de landelijke onrendabele top op sociale huurwoningen is en welke factoren welk deel van de gemiddelde landelijke onrendabele top op sociale huurwoningen verklaren? Kunt u deze exercitie ook naar regio uitvoeren?

In eerdergenoemde afzonderlijke brief over het sectorbeeld realisaties en Financieel toezichtsverslag woningcorporaties ben ik reeds ingegaan op de onrendabele top bij nieuwbouwinvesteringen (onder meer in reactie op een artikel van dhr. Bijdendijk). In het sectorbeeld realisaties woningcorporaties dat als bijlage bij deze brief is opgenomen is op pagina 56 / 57 ook een inzicht gegeven in de onrendabele investeringen in woongelegenheden.

Daarnaast heb ik in mijn recente brief bij het sectorbeeld aangegeven een nadere analyse te zullen laten uitvoeren naar de ontwikkeling van de stichtingskosten en de onrendabele toppen bij corporaties.

5

Kunt u uiteenzetten hoe het op dit moment zit met het transporteren van grond, wanneer de eigenaar overdrachtsbelasting (6%) verschuldigd is en wanneer BTW-plichtig (19%)? De leden van de VVD-fractie bereikt namelijk het bericht dat hier veel onduidelijkheid over bestaat. In de praktijk leidt dit er in steden en dorpen toe, dat verloederde, half ingestorte gebouwen of muren in open gebieden niet volledig worden afgebroken, omdat de eigenaar bang is BTW-plichtig te worden in plaats van overdrachtsbelastingplichtig. Het gevolg is dat wijken verloederen of lelijke plekken ontstaan met alle gevolgen van dien in plaats van dat dit opgeruimd wordt en er tijdelijk (gedurende crisis) bijvoorbeeld een speeltuin, grasveld of parkeerterrein van gemaakt kan worden.

De door de leden van de fractie van de VVD vermelde berichten van verloederde wijken als gevolg van onduidelijkheid over de BTW-status van een perceel grond zijn mij niet bekend. Op dit moment en al sinds enige tijd is geen sprake van een wijziging van de BTW-status van een perceel grond dat van opstallen wordt ontdaan. Sloop alleen leidt niet tot het vervaardigen van een bouwterrein. Zolang dit perceel door de sloophandelingen geen bouwterrein wordt en geen bouwvergunning voor dit perceel wordt afgegeven zal bij levering in die toestand geen sprake zijn van een met BTW belaste levering van grond. Er is in die situaties pas sprake van een bouwterrein - en bij levering daarvan sprake van een met BTW belaste levering - als na de sloop onbebouwd terrein ontstaat en aan één van de vier genoemde voorwaarden wordt voldaan:

- a. bewerkingen aan dit terrein plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- b. ten aanzien van die grond voorzieningen worden of zijn getroffen;
- c. in de omgeving daarvan voorzieningen zijn getroffen; of

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Datum

15 januari 2010

d. ter zake waarvan een bouwvergunning is verleend: en dit alles met het oog op de bebouwing van deze grond.

In die gevallen is sprake van een vrijstelling van overdrachtsbelasting om een samenloop met de omzetbelasting te voorkomen.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

6

Wat zijn uw voornemens ten aanzien van de stichtingskosten? Wilt u de stichtingskosten voor sociale huurwoningen maximaliseren? Wat zijn daarvan de gevolgen voor de levensduur van deze woningen?

Datum
15 januari 2010

Medio vorig jaar heb ik de stichtingskosten voor een sociale huurwoning, waar voor de financiering van de bouw daarvan nog borging wordt gegeven, verhoogd van € 200.000,- naar € 240.000,-. De gemiddelde stichtingskosten (niveau 2008) liggen daar ver onder, ca. € 160.000,-. Het maximum ligt derhalve op een dusdanig niveau, dat woningcorporaties kwalitatief zeer goede woningen kunnen bouwen. Maximering van de stichtingskosten heeft dus geen gevolgen voor de levensduur ten opzichte van de huidige levensduur.

7

Wat wordt bedoeld met de zin: "Voor mij is cruciaal dat de investeringsmogelijkheden voor corporaties op peil blijven."?

Zoals in mijn brief van 2 december is aangegeven, hebben corporaties een cruciale taak in het verbeteren van de volkshuisvesting, het huisvesten van mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, in de wijkaanpak, investeren in maatschappelijk vastgoed, het realiseren van opvang voor dak- en thuislozen en het bieden van kansen voor velen op de woonladder. Dat is voor de maatschappij van groot belang. Dat vergt de nodige investeringen. Het is dus van groot belang, dat corporaties en in ieder geval de sector als geheel voldoende middelen houden en kunnen genereren om genoemde taken te kunnen uitvoeren. Zoals ik ook in eerdergenoemde brief bij het sectorbeeld heb aangegeven deel ik ook de zorg van bijvoorbeeld de heer Bijdendijk voor de trendmatige ontwikkeling van de onrendabele top van sociale nieuwbouw. Als de stichtingskosten van een sociale nieuwbouwwoning trendmatig sneller stijgen dan de bedrijfswaarde ervan dan kan op langere termijn de financierbaarheid van de sociale nieuwbouw in het geding komen. Woningcorporaties dienen om die reden scherp op hun kosten te letten door sober en doelmatig te bouwen en door hun bedrijfslasten goed te bewaken. Niettemin kan, ondanks die inspanningen, op termijn een spanning ontstaan tussen de opgaven en de financiële mogelijkheden van de corporaties.

8

Welke faciliteiten wilt u inzetten om er voor te zorgen dat de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties op peil blijven? Of bent u anderszins van plan die investeringen af te dwingen? Zo ja, hoe?

Zoals in mijn brief van 2 december j.l. is aangegeven, ziet op dit moment de financiële situatie voor de sector als geheel er gezond uit. Voorts presteert de sector naar behoren. Het is dus niet nodig om de sector van speciale faciliteiten te voorzien. Voor het overige verwijs ik naar het antwoord op vraag 7.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

Datum
15 januari 2010

E.E. van der Laan