



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Opgaven/Middelen

*Bijlage 2 - Beleidsopties*



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Overzicht van beleidsopties</b>	<b>5</b>
Beleidsopties met werking op nationaal niveau	6
Beleidsopties met effect op de inkomsten van corporaties	13
Beleidsopties met effect op de opgaven	21
Beleidsopties met werking op regionaal niveau	23
<b>Overige overwogen denkrichtingen</b>	<b>28</b>
Nationaal	28
Regionaal	30
Individueel	31

# Inleiding

Naar aanleiding van de motie Ronnes c.s.<sup>1</sup> is onderzocht hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat de maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Uit het hoofdrapport blijkt dat, bij handhaving van het huidige beleid, de corporatiesector hier in financiële zin niet toe in staat is. In totaal kan tot 2035 voor circa € 30 miljard aan gemodelleerde maatschappelijke opgaven niet opgepakt worden. Waar medio jaren '20 in enkele woningmarktregio's financiële knelpunten optreden, heeft eind jaren '20 vijftien van de negentien woningmarktregio's te maken met een financieel knelpunt, waardoor investeringen in nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming niet meer plaats zouden kunnen vinden.

In de motie Ronnes c.s. is de regering verzocht ook de mogelijkheden te onderzoeken om ook regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven. In dit rapport worden de effecten van acht beleidsopties op de opgaven en middelen van corporaties gepresenteerd, zonder oordeel over de wenselijkheid. Bij de keuze voor deze opties is gestreefd naar een balans tussen haalbaarheid, verwacht financieel effect en het bieden van een breed spectrum aan beleidsrichtingen. De beschrijving gaat in op de werking van de opties, de financiële effecten voor corporaties, de budgettaire effecten voor het Rijk, de mogelijke maatschappelijke effecten en de juridische en praktische uitvoerbaarheid. De toelichting op de beleidsmatige werking is niet bedoeld als voorbeeld van de juridische vormgeving, maar als een indicatieve beleidsmatige richting die verdere uitwerking vergt indien daartoe de politieke wens bestaat. Daarnaast wordt in het tweede deel van deze rapportage ingegaan op beleidsrichtingen die om verschillende daar toegelichte redenen niet zijn doorgerekend; in de meeste gevallen had dit te maken met de juridische haalbaarheid of een (relatief) beperkt financieel effect.

[4]

---

<sup>1</sup> Kamerstukken 2018-2019, 35 000 VII, nr.52

# Overzicht van beleidsopties

Beleidsopties kunnen een werking hebben op verschillende geografische niveaus. In deze rapportage worden ze ingedeeld naar opties met een landelijke werking (op alle corporaties), werking op het niveau van de woningmarktregio, of op het niveau van de individuele corporatie. Op landelijk niveau moet gedacht worden aan opties als een lastenverlichting, zoals het verlagen van de verhuurderheffing of het verhogen van de drempel in de earningsstrippingsmaatregel uit ATAD1. Met huurverhogingen, hogere huren voor verduurzaamde woningen en het uitbreiden van de DAEB naar middenhuur kunnen de inkomsten worden vergroot, door een lagere inkomensgrens wordt de maatschappelijke opgave voor corporaties verkleind.

Op regionaal niveau kunnen de verschillen in opgaven en middelen tussen de woningmarktregio's verminderd worden door herverdelingsmechanismen als regionaal gerichte heffingsvermindering, gefinancierd uit een tariefsverhoging, of een nieuwe vorm van bijzondere projectsteun. Een regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging heeft geen herverdelend effect, maar kan wel baten in gebieden met weinig investeringsruimte. Tot slot zijn er opties met een werking op individueel corporatieniveau, zoals projectsteun. Deze opties zijn enkel in het tweede deel van deze rapportage opgenomen. In het tweede deel zijn opties geformuleerd die niet zijn doorgerekend. Voorbeeld is het verlagen van de bedrijfslasten van corporaties; het verwachte effect daarvan is niet van zodanige omvang dat daarmee een grote bijdrage geleverd kan worden aan het oplossen van de geconstateerde financiële knelpunten.

Tabel 1: Overzicht doorgerekende beleidsopties

	Maatvoering	Effect op tekort (€)	Bron
Verlagen tarief verhuurderheffing	Halvering	-21 mld	Rijksbegroting
ATAD1 earningsstrippingsmaatregel	€ 3 mln	-0,4 mld	Rijksbegroting
Investeringssubsidies	€ 250 mln p/j	-3 mld	Rijksbegroting
Boveninflatoire huursomverhoging	+0,5%	-20 mld	Huurprijs
Hogere huurgrenzen bij duurzame nieuwbouw	nvt	-5 mld	Huurprijs
Lage middenhuur bij DAEB	€ 42.000	+2,5 mld	Huurprijs
Verkleinen corporatiedoelgroep	€ 35.000	-10 mld	Overige woningmarkt
Regionale verminderingen verhuurderheffing	€ 250 mln p/j		
Met tariefsverhoging		-0,4 mld	Herverdeling
Zonder tariefsverhoging		-3,8 mld	Rijksbegroting

Tabel 2: Budgettaire effecten

	2022	2023	2024	Strc.
Halvering verhuurderheffing	-966	-996	*	*
Investeringssubsidie	263	263	263	263
Verhogen ATAD1-earningsstrippingmaatregel**	- ?	-?	-?	-?
Huurverhoging +0,5%	11	30	49	68***
Reg. heffingsvermindering zonder tariefsverhoging	-263	-263	-263	-263****

\* Er zijn geen ramingen voor de verhuurderheffing beschikbaar na 2023. Bij een oplopende WOZ-waarde zal de derving groter zijn dan in 2023, bij een dalende WOZ-waarde kleiner.

\*\* Er zijn geen gegevens bekend over voor hoeveel ondernemingen de earningsstrippingsmaatregel uit ATAD1 invloed heeft op de Vpb-afdrachten. Zodoende kan geen raming gemaakt worden van de derving.

\*\*\* Er is sprake van een structurele oploop in het huurtoeslageffect.

\*\*\*\* Tot 2035

Uit de doorrekeningen blijkt dat het halveren van de verhuurderheffing en het structureel doorvoeren van een hogere huurverhoging het grootste financieel effect hebben. Door het halveren van de verhuurderheffing zijn corporaties in staat om € 20,7 miljard meer van de gemodelleerde maatschappelijke opgave te realiseren ten opzichte van handhaving van het tarief. Voor het toepassen van een gemiddelde huurverhoging van jaarlijks inflatie + 0,5% punt geldt dat corporaties in staat zijn om € 19,5 miljard meer aan maatschappelijke opgave te realiseren. Het uitbreiden van het DAEB-werkdomein van corporaties naar lage middenhuur blijkt bij de in dit onderzoek gehanteerde aannames geen verdienmodel. Investerings in deze categorie zijn weliswaar rendabeler dan investeringen in goedkopere huurwoningen, maar zijn onvoldoende rendabel om nog extra investeringen mogelijk te maken. Omdat de totale opgave groter wordt leidt de uitbreiding tot circa € 2,5 miljard meer aan niet gerealiseerde opgaven. Het verkleinen van de doelgroep leidt tot minder nieuwbouwvraag en meer verkopen met een totaal effect van € 10 miljard, maar laat de vraag open of er voldoende alternatieven zijn in de vrije huursector of goedkope koop voor de huishoudens die geen toegang meer hebben tot het DAEB-segment van de corporatiesector. Tot slot is te zien dat een op specifieke regio's gerichte heffingsvermindering zonder tariefsverhoging waarvan € 250 miljoen per jaar bij corporaties terecht komt een sterker effect (€ 3,8 miljard) heeft op het verkleinen van de niet gerealiseerde opgave dan een landelijk beschikbare investeringssubsidie voor eenzelfde bedrag (€ 3 miljard). De regionaal gerichte heffingsvermindering mét tariefsverhoging blijkt daarentegen in de eerste jaren juist tot een verslechtering te leiden, die pas in de laatste jaren omslaat naar een beperkt positief effect van € 0,4 miljard.

## Beleidsopties met werking op nationaal niveau

### Verlagen van de verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een belasting op zelfstandige huurwoningen met een maandelijkse huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020). Alle verhuurders met meer dan 50 van dergelijke woningen betalen jaarlijks een belasting over de WOZ-waarde van deze woningen<sup>2</sup> tot een WOZ-waarde van € 294.000 (prijsspeil 2020). De verhuurderheffing wordt voor ongeveer 95% opgebracht door woningcorporaties: in 2018 was dit € 1,66 miljard van de totale opbrengst van € 1,76 miljard.<sup>3</sup> Het gaat hierbij om de netto opbrengst, dus na aftrek van de heffingsverminderingen. De bruto opbrengst van de verhuurderheffing in 2018 en 2019 waren respectievelijk € 1,82 en 1,87 miljard.<sup>4</sup> Heffingsverminderingen zijn een korting op de heffing die aangevraagd kunnen worden door verhuurders indien zij investeren in bepaalde maatschappelijke opgaven. In de doorrekeningen ontwikkelt deze afdracht naar 0,96 miljard in 2022.

### Financiële effecten

Verlaging van de verhuurderheffing levert extra leen- en dus investeringsruimte voor corporaties. Niet alleen betekent verlaging van het tarief voor de verhuurderheffing een lagere jaarlijkse afdracht, de

2 In 2020 is het tarief 0,561%. Voorziene wijzigingen in de periode tot en met 2035 betreffen aanpassing naar aanleiding van (het vervallen van) heffingsverminderingen gedekt uit een tariefsverhoging.

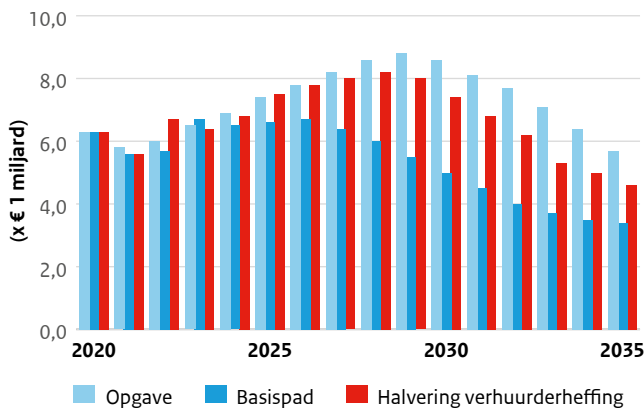
3 Kamerstukken 2019-2020, 27 926, nr.321

4 Per 1-1-2019 werd een tariefsverlaging ingevoerd ter grootte van € 100mln

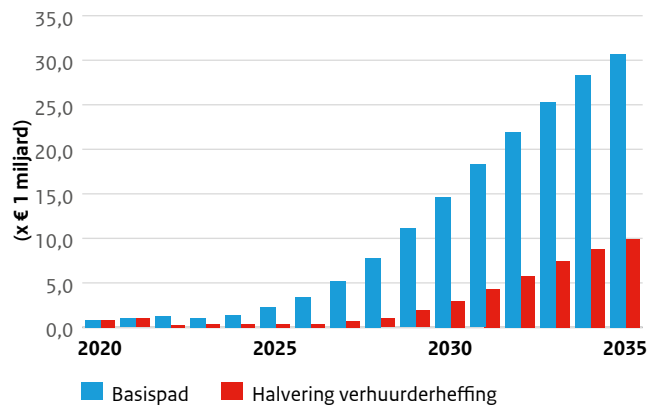
verhuurderheffing wordt ook meegenomen in de waardering van de woningen van corporaties. Verlaging van de verhuurderheffing leidt daarmee tot een stijging van de beleidswaarde van woningen en daarmee vanaf invoering tot extra leenruimte. Dit effect op de leenruimte bij invoering gaat alleen op bij een structurele verlaging van het heffingsstarief, niet bij een heffingsvermindering (bijvoorbeeld aftrek bij nieuwbouw), omdat een heffingsvermindering niet doorwerkt in de waardebeoordeling. Om het effect van de verlaging van de verhuurderheffing te laten zien, is in dit onderzoek gerekend met een halvering van het tarief. In 2022 betekent dit een tarief van 0,280%, in latere jaren wordt dit minder in verband met reeds vastgelegde tariefverlagingen.

Uit de figuren in figuur 1b blijkt dat, ondanks de extra investeringsruimte als gevolg van de halvering van de verhuurderheffing, vanaf circa 2028 het bedrag dat niet aan gemodelleerde maatschappelijke opgave gerealiseerd kan worden oploopt. In 2035 kan bijna € 10 miljard niet aan gemodelleerde maatschappelijke opgave gerealiseerd worden, ten opzichte van € 30,7 miljard bij handhaving van het tarief.

Figuur 1a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar

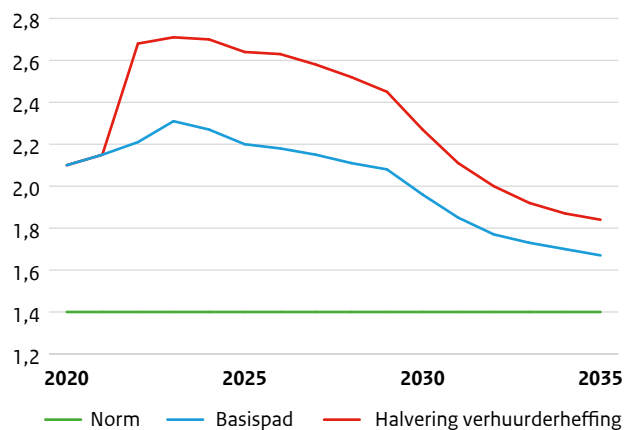
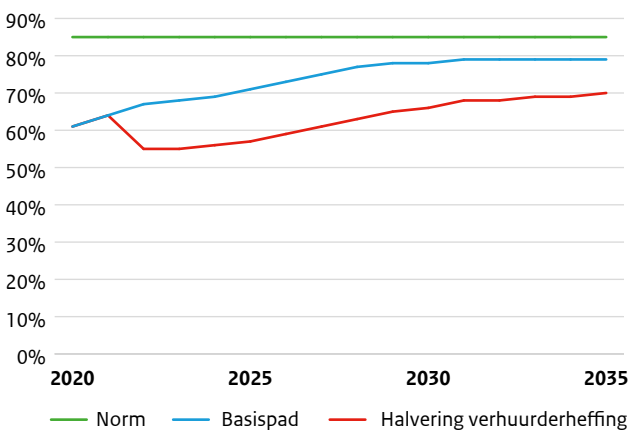


1b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



In figuur 2 zijn de financiële ratio's, LTV en ICR, getoond in het basispad en na invoering van halvering van de verhuurderheffing. In het linker figuur, die de LTV toont, is het waarde-effect in 2022 goed te zien. Als gevolg van halvering van de verhuurderheffing daalt de LTV van circa 64% in 2021 naar circa 56% in 2022. Het rechter figuur toont de ICR en laat zien dat de halvering van de verhuurderheffing zorgt voor een verruiming in de kasstromen van circa 2,1 in 2021 naar circa 2,7 in 2022.

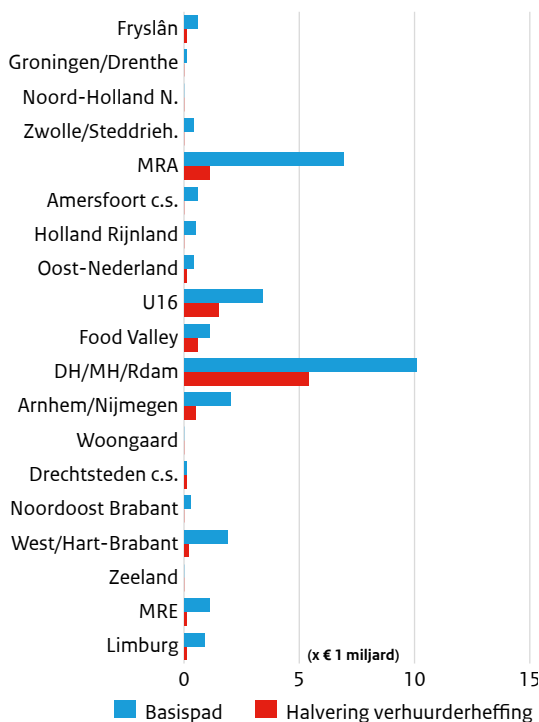
Figuur 2: Financiële ratio's bij halvering verhuurderheffing



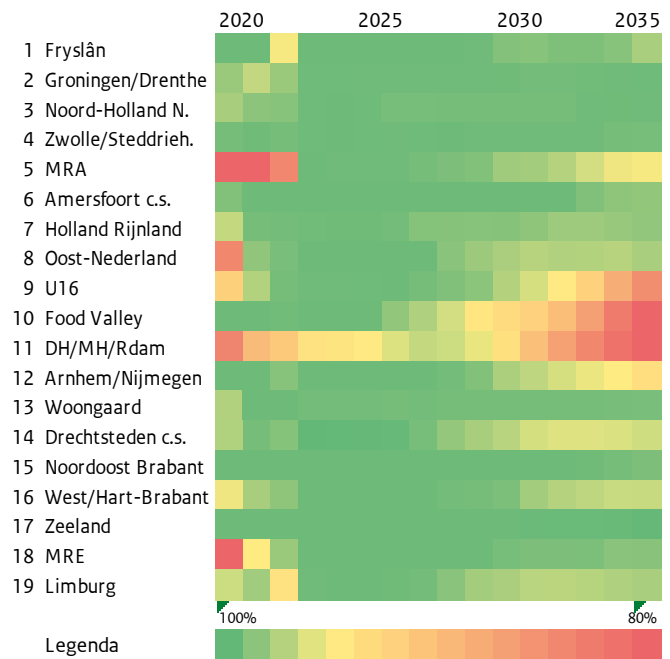
De WOZ-waarde is de grondslag voor de verhuurderheffing, waardoor een tariefsverlaging, aangenomen dat overige factoren gelijk blijven, regionaal verschillend doorwerkt. Deze verschillen zijn waarneembaar in figuur 3 en 4. Hieruit blijkt dat veertien van de negentien regio's de berekende maatschappelijke opgave tot

2035 geheel of voor het overgrote deel kan uitvoeren. Vijf regio's zijn niet in staat om de gemodelleerde maatschappelijke opgave tot 2035 te voldoen. In Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam halveert het bedrag aan investeringen in de maatschappelijke opgave dat niet uitgevoerd kan worden, maar blijft voor ongeveer € 5 miljard aan opgaven onuitgevoerd. Ook in de U16, Food Valley en Arnhem/Nijmegen kan niet de volledige gemodelleerde maatschappelijke opgave worden opgepakt. In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) valt met name op dat het effect van de halvering van het tarief betekent dat een veel groter aandeel van de gemodelleerde maatschappelijke opgave kan worden gerealiseerd: in plaats van € 7 miljard is er nog maar sprake van ruim € 1 miljard aan niet gerealiseerde opgave. Dat het effect in de MRA grootst is heeft te maken met de WOZ-waarde in die regio, die circa 30% hoger ligt dan gemiddeld in Nederland. Omdat diezelfde WOZ-waarde de grondslag vormt voor de te betalen verhuurderheffing, dragen corporaties in de MRA meer verhuurderheffing af per woning of gemeten in huurinkomsten dan andere regio's.

Figuur 3: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij halvering verhuurderheffing



Figuur 4: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na halvering verhuurderheffing



### Overige effecten

Deze beleidsoplossing werkt één op één door in de Rijksbegroting. Een structurele halvering van het tarief betekent ook elk jaar een halvering in de inkomsten ten opzichte van de ramingen. Dit budgettaire effect is getoond in tabel 3. Van dit bedrag zal het overgrote deel bij corporaties terecht komen, aangezien ze ook 95% van de opbrengst van de verhuurderheffing voor hun rekening nemen. Slechts 5% van de heffingsopbrengsten komen van andere verhuurders, vanwege hun beperkte aandeel van meer dan 50 zelfstandige huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens voor huurwoningen (€ 737,14 in 2020) per maand en zal € 45 miljoen van deze beleidsoplossing ten gunste komen van die andere verhuurders. Zoals hierboven leidt verlaging van de verhuurderheffing ook tot een grotere fiscale winst van de corporatie, waardoor een deel van de extra middelen via de Vpb terugvloeit naar de Rijksoverheid. Dergelijke inverdieneffecten mogen vanuit de begrotingsregels niet worden ingerekend in de rijksbegroting. Daarnaast is verondersteld dat in de afgelopen jaren van de verhuurderheffing ook een doelmatigheidsprikkel is uitgegaan voor corporaties. Hierdoor hebben zij hun bedrijfslasten gereduceerd. Halvering van het tarief vermindert deze prikkel. De omvang van de maatschappelijke opgave en de daarvoor benodigde investeringen noodzaakt corporaties alsnog om scherp te blijven op de bedrijfslasten.



Tabel 3: Budgettaire effect halvering verhuurderheffing

	2022	2023	2024	Strc.
Halvering verhuurderheffing	-966	-996	*	*

\* Er zijn geen ramingen voor de verhuurderheffing beschikbaar na 2023. Bij een oplopende WOZ-waarde zal de derving groter zijn dan in 2023, bij een dalende WOZ-waarde kleiner.

### *Uitvoerbaarheid*

De voorgestelde optie vergt een wetswijziging, maar is juridisch en praktisch goed uitvoerbaar.

**Box 1.** Naast het halveren van de verhuurderheffing is ook gedacht aan het koppelen van de verhuurderheffing aan inflatie in plaats van stijging van de WOZ-waarde. Het koppelen van de verhuurderheffing aan inflatie zorgt ervoor dat het heffingspercentage jaarlijks gecorrigeerd wordt op basis van het verschil in verwachte stijging WOZ-waarde en inflatie. Dit zorgt ervoor dat de fiscale last van corporaties uit de verhuurderheffing niet (verder) stijgen of dalen. Afhankelijk van de exacte vormgeving, kan hiermee voor de Rijksbegroting sprake zijn van een derving ten opzichte van de geraamde opbrengsten. Het daadwerkelijke effect is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van enerzijds inflatie en anderzijds WOZ-waarde. Uit het verleden blijkt dat de WOZ-waarde zowel kan stijgen als kan dalen. De inflatie is zelden negatief en kent een veel stabielere ontwikkeling. Op de lange termijn zijn de budgettaire effecten beperkt, maar het levert wel financiële stabiliteit op voor zowel de corporatiesector als het Rijk. Gezien de mate van overlap met de doorgerekende optie verlaging van het heffingsstarief is deze beleidsoptie niet verder doorgerekend.

### *Verhogen ATAD1 earningsstrippingsmaatregel*

Sinds 1 januari 2019 is de earningsstrippingsmaatregel van kracht naar aanleiding van de implementatie van ATAD1, de Europese regelgeving die gericht is op het tegengaan van belastingontwijking. Dit houdt in dat Vpb-plichtigen van hun ebitda (winst voor rente, belastingen, waardeontwikkeling en afschrijvingen) tot 30% rentelasten kunnen aftrekken. Bij de vormgeving heeft het kabinet vooral een meer gelijke behandeling van eigen en vreemd vermogen bij alle belastingplichtigen in de vennootschapsbelasting nagestreefd, mede naar aanleiding van een advies van de WRR<sup>5</sup> en de moties Koolmees/Schouten,<sup>6</sup> Koolmees/Nijboer<sup>7</sup> en Schouten/Van Weyenberg.<sup>8</sup> Daarbij is ook gekozen voor het bepalen van de drempel tot welk bedrag de per saldo verschuldigde rente aftrekbaar is op € 1 miljoen, als onderdeel van deze lijn. In deze beleidsoptie wordt de heffingsplichtige drempel van € 1 miljoen verhoogd naar € 3 miljoen.

### *Financiële effecten*

Uit figuur 5b blijkt na doorvoering van de hogere drempel dat de achterstand op de gemodelleerde maatschappelijke opgave in 2035 € 30,3 miljard bedraagt, ten opzicht van € 30,7 miljard in het basispad. Het effect van deze optie is daarmee zeer beperkt, omdat deze maatregel enkel effect heeft voor corporaties waarvan de rente-uitgaven onder de € 3 miljoen blijven. Dit betreft in 2018 circa 85 corporaties met een geraamd effect van circa € 10 tot € 15 miljoen minder Vpb-afdracht per jaar. In totaal kan met deze optie voor circa € 0,4 miljard aan extra maatschappelijke opgave worden gedaan.

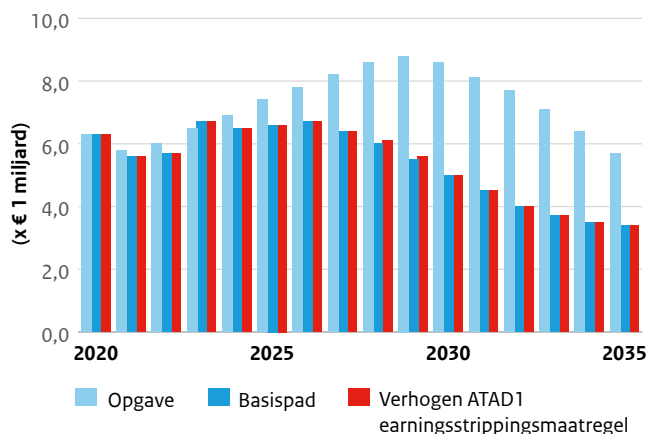
5 WRR, 2016, Samenleving en financiële sector in evenwicht

6 Kamerstukken 2015/2016, 34 300, nr. 56

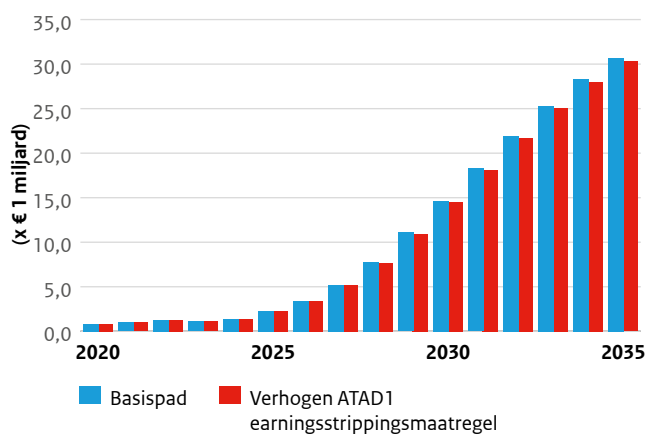
7 Kamerstukken 2015/2016, 32 013, nr.121

8 Kamerstukken 2016/2017, 25 087, nr.144

Figuur 5a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar



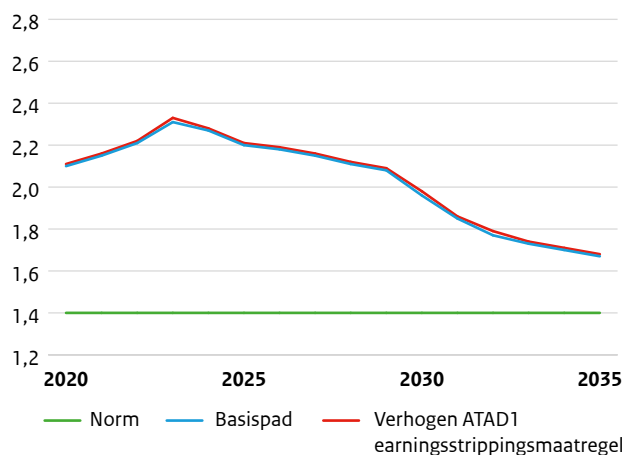
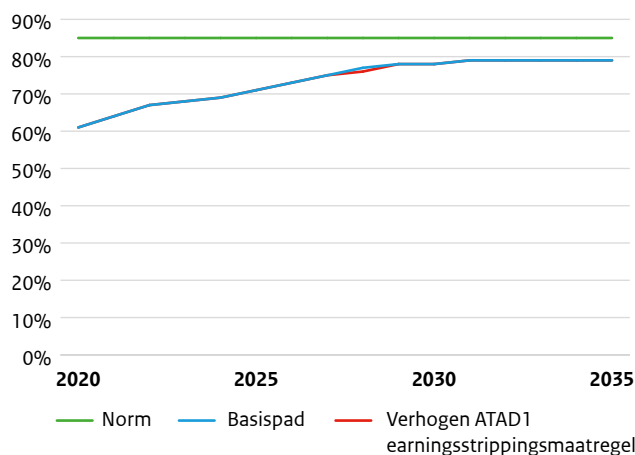
Figuur 5b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



In figuur 5 zijn de financiële ratio's, LTV en ICR, getoond in het basispad en na verhoging ATAD1 earningsstrippingsmaatregel. In zowel het figuur die de LTV toont, als die de ICR toont, blijkt dat het verhogen van de ATAD drempel nagenoeg geen effect heeft ten opzichte van het getoonde basispad.

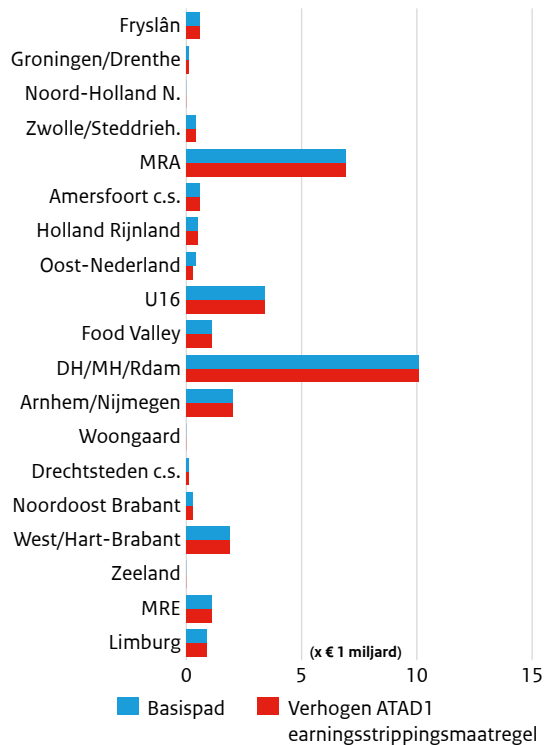
Figuur 6: Financiële ratio's bij verhoging ATAD1 earningsstrippingsmaatregel

10

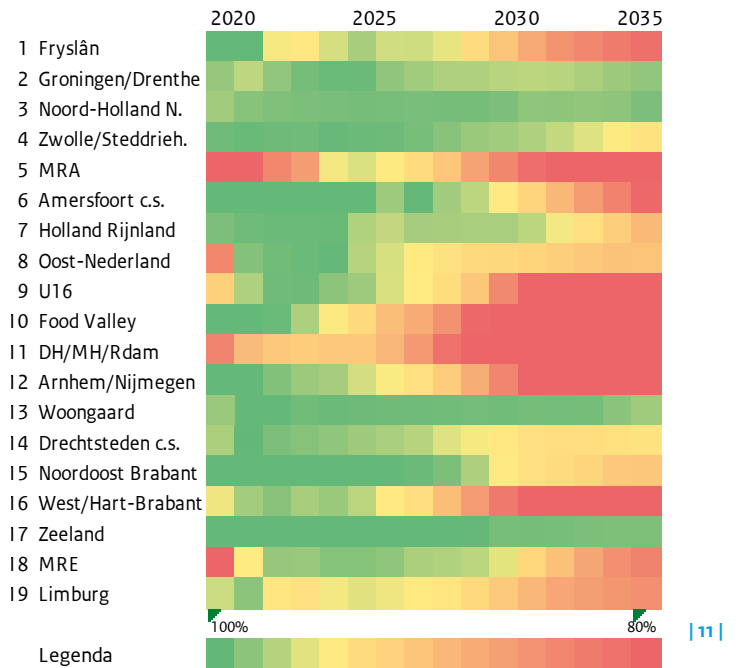


In figuur 7 wordt het deel dat niet aan maatschappelijke opgave kan worden opgepakt per woningmarktregio ten opzichte van het basispad getoond. Hieruit blijkt dat het verhogen ATAD1 earningsstrippingsmaatregel nagenoeg geen effect heeft op het oppakken van de maatschappelijke opgave. In figuur 8 wordt de realisatiegraad per woningmarktregio getoond. Hieruit blijkt dat de regio's MRA, U16, Foodvalley, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Arnhem/Nijmegen en West/Hart-Brabant vanaf circa 2028 niet meer kunnen voldoen aan hun maatschappelijke opgave.

Figuur 7: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij verhogen ATAD1 earningsstrippingsmaatregel



Figuur 8: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na Verhogen ATAD1 earningsstrippingsmaatregel



**Overige effecten**

De huidige drempel van € 1 miljoen is mede gekozen om het beleid van een meer gelijke behandeling tussen vreemd vermogen en eigen vermogen te versterken. Met het verhogen van de drempel zou de fiscaal ongelijke behandeling van eigen vermogen en vreemd vermogen voor een groter deel van de belastingplichtigen in stand blijven. Het effect van de maatregel is breder dan enkel corporaties of verhuurders van gereguleerde woningen en daarmee ongericht. Op dit moment is er geen informatie beschikbaar hoeveel ondernemingen dit zou betreffen of wat de financiële effecten zijn op de Rijksbegroting.

**Uitvoerbaarheid**

Lidstaten kunnen binnen de EU-regelgeving zelf besluiten de bestaande drempelwaarde te verhogen tot maximaal € 3 miljoen.

**Investeringsubsidies**

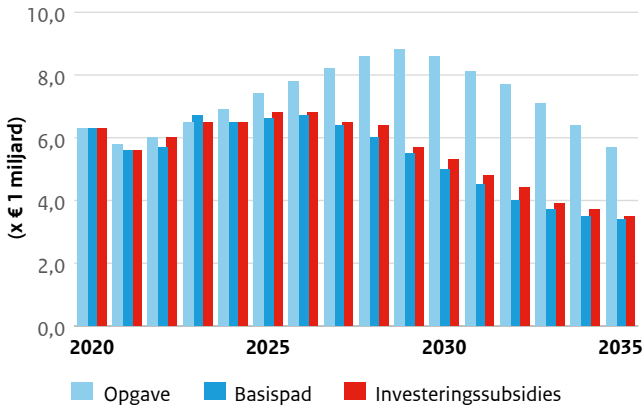
Een investeringssubsidie zorgt ervoor dat concrete investeringen door verhuurders van gereguleerde huurwoningen, waaronder corporaties, worden gestimuleerd. De onrendabele top van die investeringen wordt verkleind. Hierdoor blijven ook meer middelen over voor andere investeringen.

**Financiële effecten**

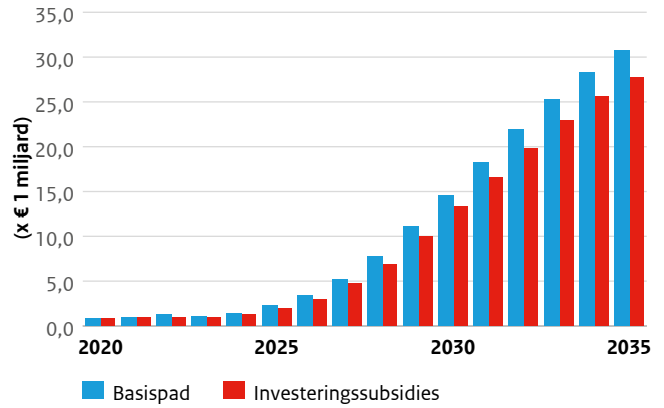
In deze beleids optie wordt in de periode van 2022 – 2035 jaarlijks een subsidie van € 263 miljoen voor bepaalde investeringen in gereguleerde huurwoningen uitgekeerd. Alle verhuurders van gereguleerde huurwoningen kunnen hier gebruik van maken. Aangenomen wordt dat circa 95% wordt aangevraagd door corporaties, ofwel € 250 miljoen. In de doorrekening is uitgegaan van een gelijke spreiding van de subsidie over corporaties, op basis van het aantal woningen. Daarnaast is aangenomen dat het subsidiebudget volledig wordt ingezet en gelijkmatig over het land verdeeld is. Dat is bijvoorbeeld het geval bij maatschappelijke opgave waar alle corporaties mee te maken krijgen, zoals de verduurzaming. Subsidies zorgen niet direct voor een grotere leen- of investeringscapaciteit, omdat zij administratief niet ingerekend mogen worden voordat ze zijn uitgekeerd. Dit is terug te zien in figuur 9b. Hieruit blijkt dat invoering van investeringsubsidies ervoor zorgt dat in 2035 € 27,7 miljard van de gemodelleerde maatschappelijke opgave niet opgepakt kan worden ten opzichte van € 30,7 miljard in het basispad. Op het moment dat de subsidie wordt

geïncasseerd wordt de haalbaarheid en rentabiliteit van de investering echter groter, waardoor een bepaalde opgave met minder benodigde middelen gerealiseerd kan worden.

Figuur 9a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar



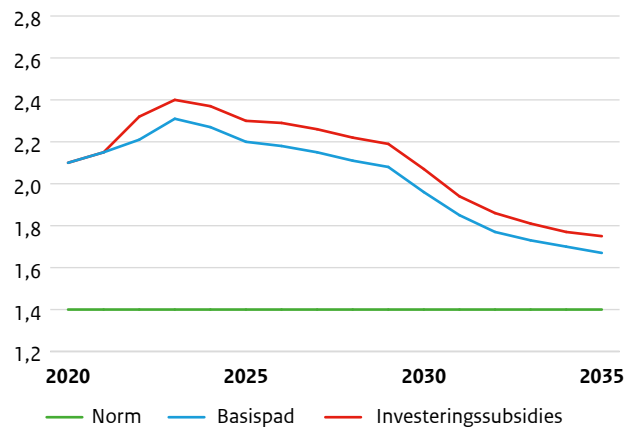
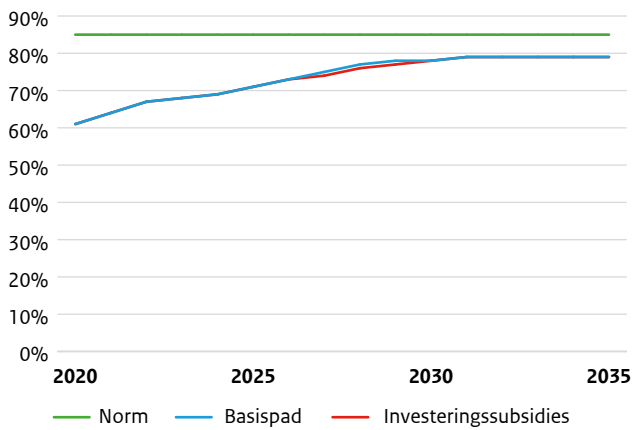
Figuur 9b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



Uit figuur 10 blijkt dat invoering van investeringssubsidies zorgt voor een lichte verbetering van de LTV ten opzichte van het basispad. In de ICR zorgt de invoering van investeringssubsidies voor een ruimere verbetering ten opzichte van het basispad.

| 12 |

Figuur 10: Financiële ratio's bij investeringssubsidies

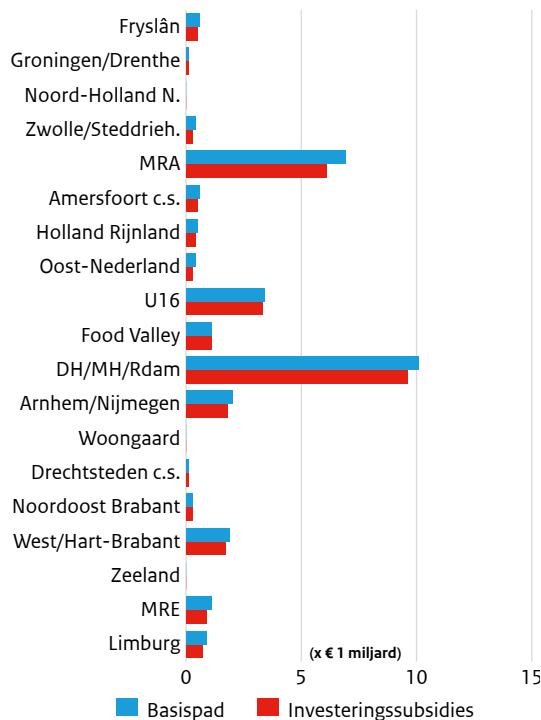


Uit figuur 11 en 12 blijkt dat er tussen regio's geen significante verschillen zijn. Dit komt omdat alle corporaties een evenredig deel van de subsidie benutten. Voor een benadering van het effect van een subsidie gericht op specifieke regio's wordt doorverwezen naar de beleids optie 'regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging.'

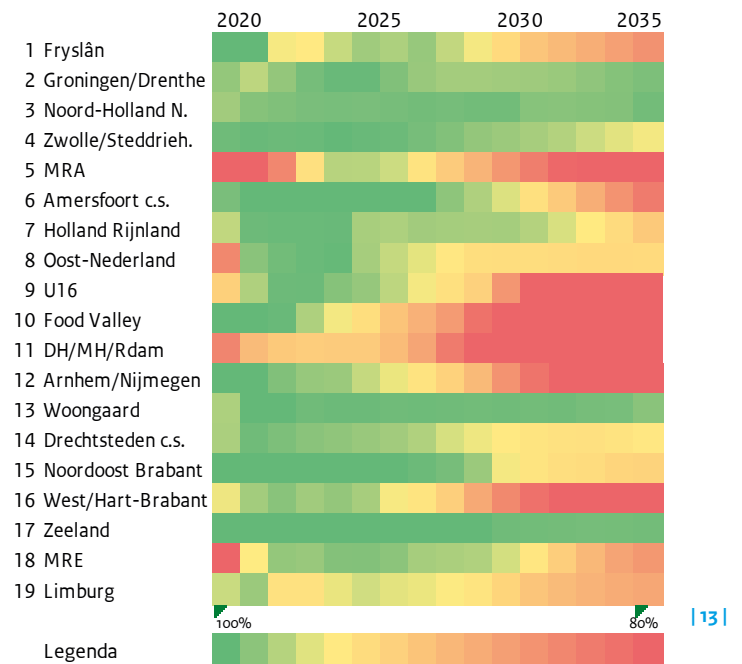
**Overige effecten**

De dekking van € 263 miljoen voor deze beleids optie moet gevonden worden binnen het uitgavenkader van de Rijksbegroting.

Figuur 11: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij investeringssubsidies



Figuur 12: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na investeringssubsidies



Tabel 4: Budgettaire effect investeringssubsidies

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Investeringsubsidie	263	263	263	263

### Uitvoerbaarheid

Subsidies zijn een beproefd instrument voor de overheid. Belangrijk kader daarbij is het uitvoeren van een aparte staatssteuntoets. Om staatssteun te voorkomen, ligt een vormgeving naar voorbeeld van eerdere subsidies voor de hand. Daarmee kan de subsidie dus niet exclusief beschikbaar zijn voor corporaties. Omdat een subsidie altijd slechts een deel van de investeringskosten kan dekken, is het geen oplossing voor corporaties die in het geheel niet kunnen investeren. Zonder een investering, kan immers ook geen subsidie aangevraagd worden. Deze verzilveringsproblematiek is echter kleiner dan bij een aftrekpost of heffingsvermindering in een belasting, omdat bij een subsidie de middelen ook voorafgaand aan de investering uitbetaald kunnen worden.

### Beleidsopties met effect op de inkomsten van corporaties

#### Hogere huurverhoging

Corporaties hebben binnen het geldend wettelijk kader beperkte ruimte om de huren te verhogen. Sinds 1 januari 2020<sup>9</sup> geldt dat corporaties de huursom jaarlijks met maximaal inflatie mogen laten stijgen (2020: 2,6%), exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging en harmonisatie. Alleen als er overeenstemming met gemeenten en huurdersorganisaties is, kan maximaal een gemiddelde huurverhoging van 1%punt hoger worden gevraagd. Op individueel woningniveau mogen corporaties in 2020 de huur met maximaal 2,5%punt boven inflatie verhogen voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574. Maar door de beperking van de huursomstijging op inflatie kan een woningcorporatie deze verhoging niet bij alle huurders voorstellen. De restrictie op huurverhoging per woning geldt niet indien de woning opnieuw, aan

9 Wet wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage, Staatsblad, 2020-39

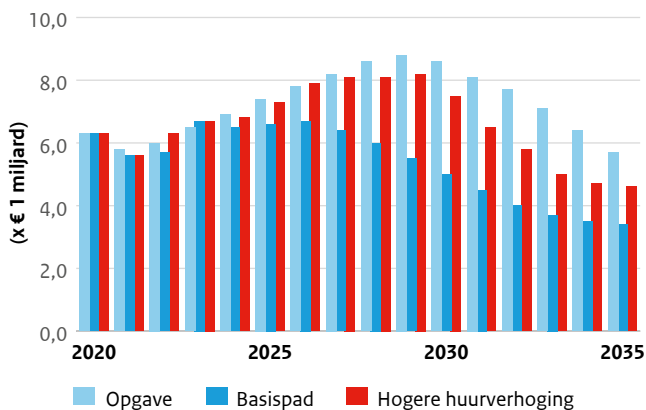
nieuwe huurders, wordt verhuurd (dan gelden echter wel de voorwaarden van passend toewijze, indien wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor passend toewijzen). Voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.574 mogen corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 4%punt boven inflatie rekenen. Deze wettelijke kaders kunnen door de wetgever versoepeld worden. Dit geeft corporaties de ruimte om de huren extra te verhogen. In de doorrekening van deze beleidsoptie wordt aangenomen dat in alle woningmarktregio's corporaties deze ruimte gebruiken om vanaf 2022 jaarlijks een gemiddelde huurverhoging van 0,5%punt boven inflatie te realiseren.

#### Financiële effecten

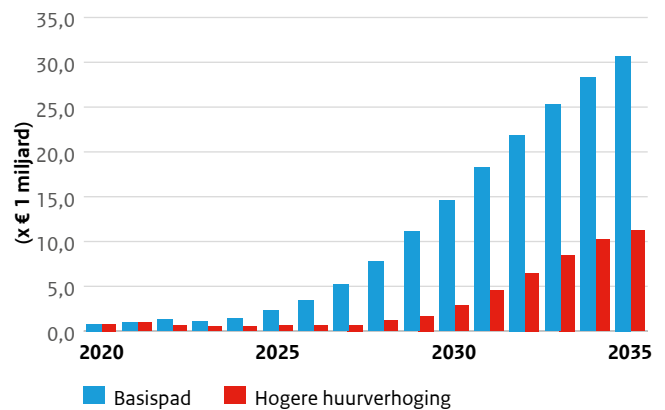
Voor de doorrekening is uitgegaan van een gemiddelde extra verhoging van het huurniveau voor de DAEB-tak van 0,5%punt per jaar boven inflatie. Dit geldt zowel voor de jaarlijkse huurverhogingen, als voor de huren bij nieuwbouw en verduurzaming. Voor de huurprijs bij nieuwe verhuringen wordt ook dit hogere huurniveau aangehouden.

Het invoeren van een gemiddelde huurverhoging leidt tot meer financiële ruimte om te investeren en daarmee kunnen corporaties een groter deel van de maatschappelijke opgave oppakken. Uit figuur 13b blijkt dat het deel van de gemodelleerde maatschappelijke opgave dat niet opgepakt kan worden na het invoeren van gemiddelde huurverhoging nog € 11,2 miljard bedraagt, in plaats van € 30,7 miljard.

Figuur 13a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar

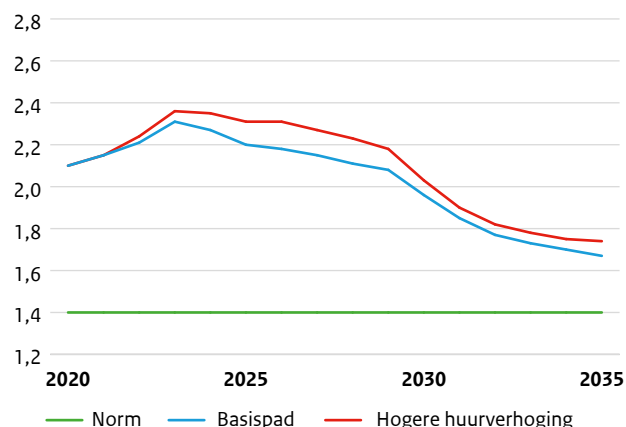
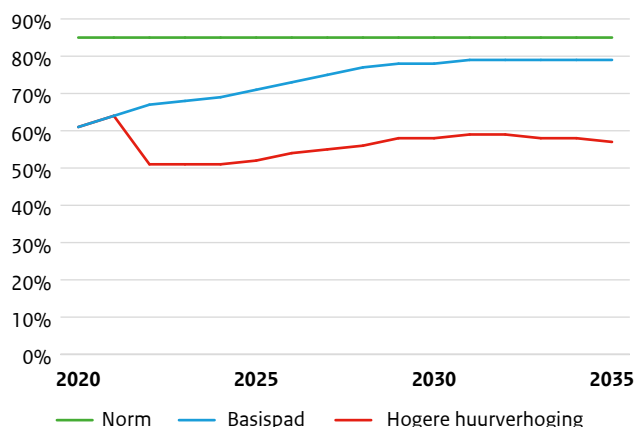


Figuur 13b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



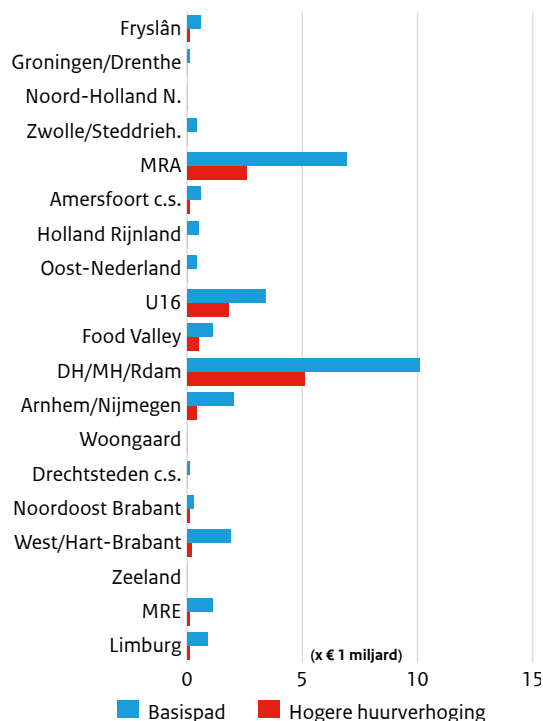
Uit figuur 14 blijkt dat het invoeren van een gemiddelde huurverhoging een positief effect heeft op de LTV. Deze daalt van circa 64% in 2021 naar circa 51% in 2022 en stijgt minder snel richting de norm dan het gestelde basispad. Ook zorgt een gemiddelde huurverhoging voor een verbetering in de ICR ten opzicht van het basispad, waardoor deze minder snel naar de gestelde norm van 1,4 tendeert.

Figuur 14: Financiële ratio's bij hogere huurverhoging

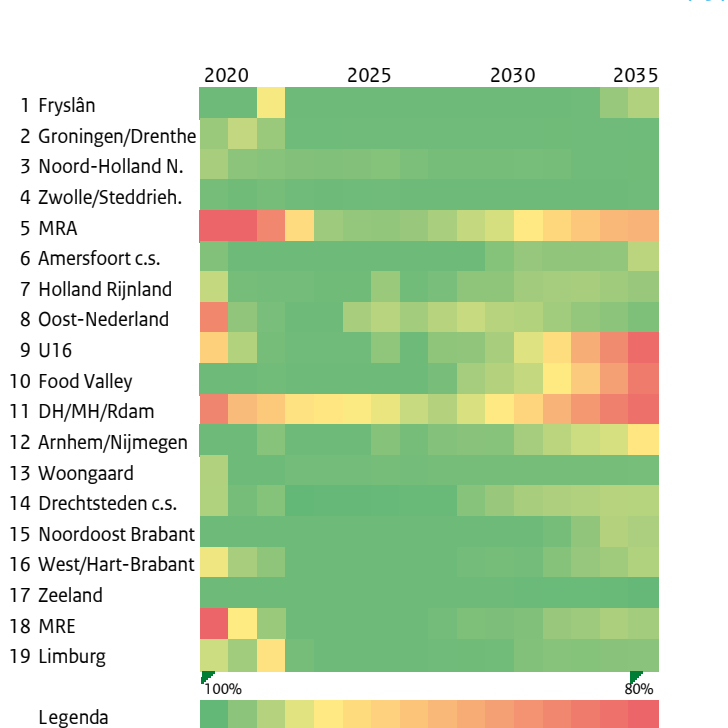


Uit figuur 15 en 16 blijkt dat net als bij halvering van de verhuurderheffing veertien van de negentien woningmarktregio's hun gemodelleerde maatschappelijke opgave tot en met 2035 (nagenoeg) volledig kunnen oppakken. In Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Food Valley, Arnhem/Nijmegen en de MRA is dit niet het geval.

Figuur 15: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij hogere huurverhoging



Figuur 16: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na invoering hogere huurverhoging

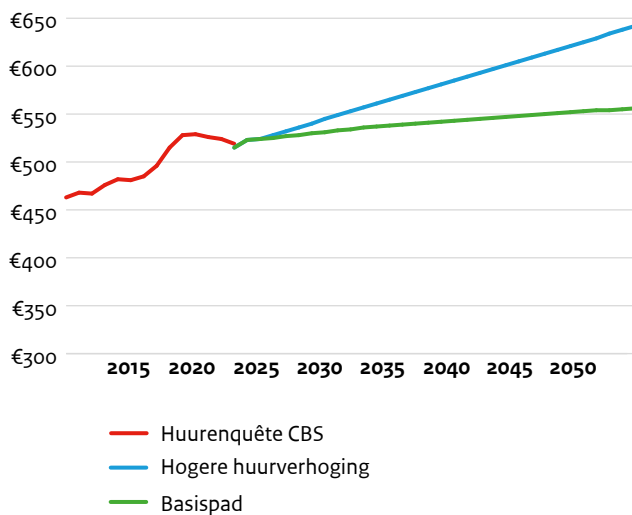


### Overige effecten

Indien een gemiddelde huurverhoging wordt toegepast, leidt dit ertoe dat mensen meer huur gaan betalen, zoals getoond in figuur 17. De gemiddelde huur is in 2035 € 38 hoger (7%) en in 2050 € 86 hoger (ruim 15%) dan in het basispad. Zonder flankerend beleid zorgt dit voor een verslechtering van betaalbaarheid. Voor huurders met een laag inkomen zullen huurstijgingen deels worden gecompenseerd vanuit de huurtoeslag. Hiermee stijgen de huurtoeslagenuitgaven. Bij een algemene gemiddelde extra huurstijging van 0,5%punt

(ca € 80 miljoen extra huurinkomsten) nemen de huurtoeslaguitgaven in het eerste halfjaar (vanaf juli 2022) met € 11 miljoen toe. In 2023 nemen de huurtoeslaguitgaven met € 30 miljoen toe, wat jaarlijks oploopt.

Figuur 17: Gemiddelde huurprijs per DAEB-woning



Tabel 5: Budgettaire effect huurverhoging

	2022	2023	2024	Strc.
Huurtoeslag	11	30	49	68***

\*\*\* Er is sprake van een structurele oploop in het huurtoeslageffect.

#### **Uitvoerbaarheid**

Het invoeren van een hogere gemiddelde huurverhoging is mogelijk omdat deze valt binnen de ruimte voor maximale huurverhoging per woning en huursomstijging per woningcorporatie in de regelgeving van de Rijksoverheid. Het is aan corporaties om te bepalen of zij deze ruimte benutten, in overleg met de gemeenten en huurders. In het kader van betaalbaarheid zijn corporaties namelijk eerder gemiddeld inflatie +0% (met bevoegdheid om in de prestatieafspraken een boveninflatoire huursomstijging af te spreken, tot maximaal inflatie +1%punt) overeengekomen, dus de vraag is of ze er gebruik van maken als ze net aan hun huurders hebben beloofd dit niet te doen.

#### **Ruimte voor hogere huren bij duurzame nieuwbouw**

Nieuwbouwwoningen en verduurzaamde bestaande woningen verbruiken minder energie en zorgen daarmee voor een lagere energierekening van de huurder. De investeringen die corporaties moeten doen om hun voorraad te verduurzamen, alsmede de hogere onderhoudskosten nadien, zijn bij het huidige beleid echter maar zeer beperkt terug te verdienen. Dit komt enerzijds doordat de besparing op de energielasten (met de huidige energietarieven) onvoldoende is om de investering terug te verdienen, maar ook omdat de besparing op de energielasten in de praktijk slechts deels is door te berekenen in de huren.

Een groot deel van de nieuwbouwwoningen en de reeds verduurzaamde woningen bij een nieuwe huurder moet weer toegewezen worden op of onder de passendheidsgrens (circa 80% van de toewijzingen) en hoe dan ook binnen de DAEB-huurgrenzen. Voor verduurzaamde woningen betekent dit dat de huurverhoging bij verduurzaming mogelijk weer ongedaan moet worden gemaakt of dat ruimte die er was voor een huurverhoging bij mutatie, is verdwenen door de huurverhoging bij verduurzaming. Daarnaast is de



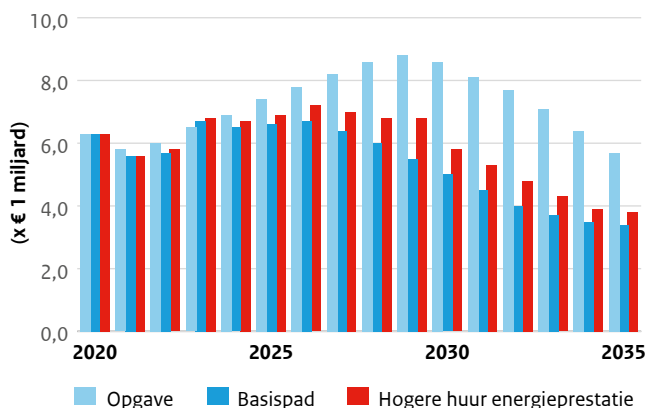
besparing in de energielasten hoger dan de bedragen die via de tabel bij het Sociaal Huurakkoord<sup>10</sup> doorberekend mogen worden. Dit maakt investeringen in verduurzaming uiterst onrendabel. Dit werd eerder zichtbaar in hoofdstuk 3 van het hoofdrapport.

In deze beleidsopties wordt daarom het effect berekend indien bij nieuwbouwwoningen, die vanuit de eisen van het Bouwbesluit zeer energiezuinig zijn, een hogere aanvangshuur gerekend mag worden. Hiervoor zouden hogere passendheidsgrenzen gehanteerd moeten worden voor nieuwbouwwoningen en voor latere nieuwe verhuringen van die woningen. De hogere aanvangshuur wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde daadwerkelijke besparing op de energierekening ten opzichte van de gemiddelde corporatiewoning. Voor de verduurzaming van de bestaande voorraad wordt, net als bij de in het hoofdrapport gepresenteerde doorrekeningen, uitgegaan van de tabellen bij het Sociaal Huurakkoord. Die tabel gaat uit van de daadwerkelijke besparing bij verduurzaming van bestaande woningen.

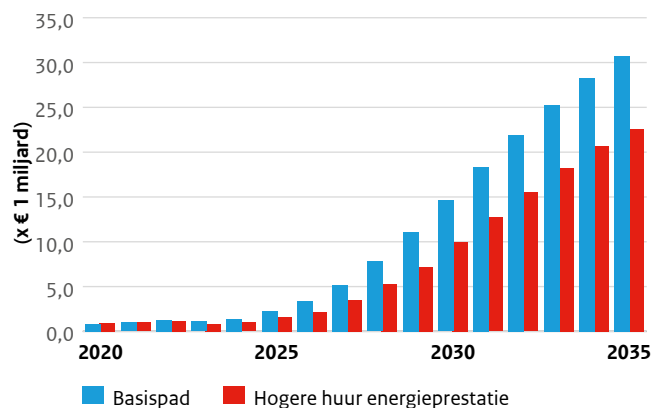
### Financiële effecten

Invoering van deze beleidsoptie leidt tot extra inkomsten en een hogere beleidswaarde van nieuwbouwwoningen. Daarmee zorgt deze beleidsoptie niet alleen voor extra middelen om te investeren, maar ook voor extra leenruimte. In figuur 18b is te zien dat met deze maatregel ruim € 8 miljard meer aan investeringen in de gemodelleerde maatschappelijke opgave gedaan kan worden tot 2035.

Figuur 18a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar



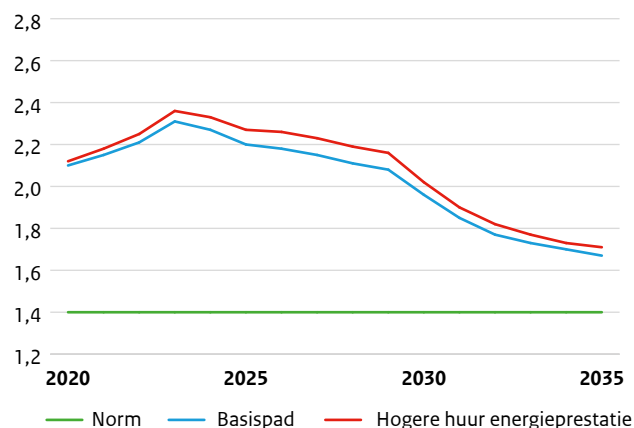
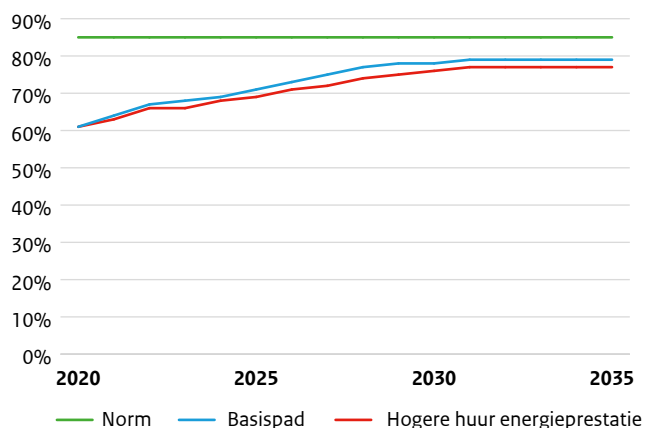
Figuur 18b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



Uit figuur 19 blijkt dat het invoeren van een hogere huur bij energieprestatie een licht positief effect heeft op de LTV. Ook zorgt een hogere huur bij energieprestatie voor een verbetering in de ICR ten opzichte van het basispad, waardoor deze minder snel naar de gestelde norm van 1,4 tendeert.

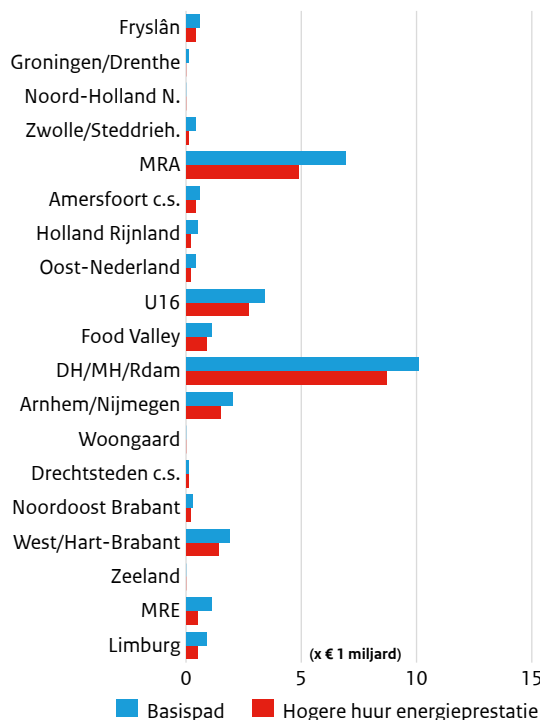
<sup>10</sup> Het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 is een maatschappelijk akkoord tussen Aedes en de Woonbond, waarin verschillende afspraken zijn gemaakt over huurontwikkelingen. Een deel van deze afspraken is omgezet in regelgeving. Dat geldt niet voor de huurverhogings-tabel bij verduurzamingsingrepen. In dit onderzoek wordt deze tabel gehanteerd als op dit moment meest objectieve benadering van welke huurverhogingen in de praktijk gerealiseerd zullen worden. Hoewel regelgeving in de meeste gevallen een hogere huurverhoging toestaat, is de praktijk dat het in het BW vastgelegde instemmingsrecht van huurders niet leidt tot het (volledig) kunnen gebruiken van die ruimte.

Figuur 19: Financiële ratio's bij hogere huur energieprestatie

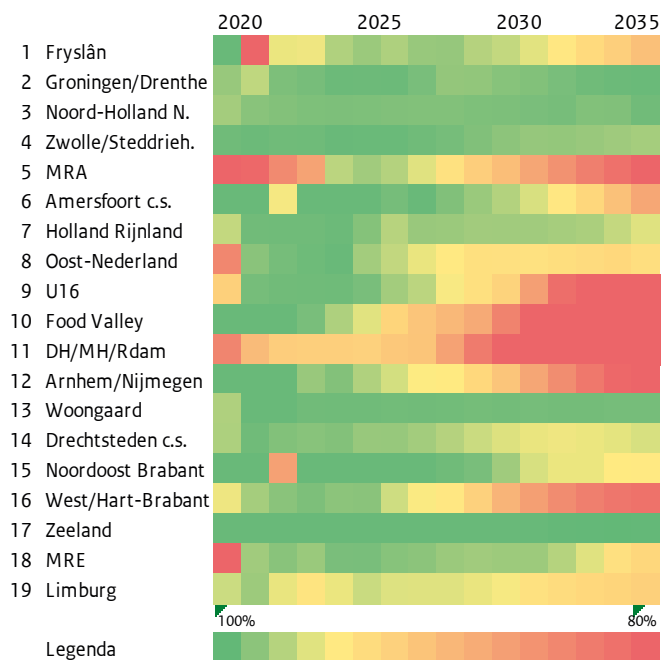


Uit figuur 20 blijkt dat het invoeren van een hogere huur bij energieprestatie in de regio's MRA, U16 en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam ervoor zorgt dat zij een groter deel van de maatschappelijke opgave kunnen oppakken in 2035 ten opzichte van het basispad.

Figuur 20: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij hogere huur energieprestatie



Figuur 21: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na invoering hogere huur energieprestatie



**Overige effecten**

Deze optie heeft als geheel geen negatieve effecten voor de betaalbaarheid bij huurders, omdat de gemiddelde totale woonlasten voor de huurder niet toenemen. Indien de extra inkomsten binnen het huurbegrip vallen, is te verwachten dat bij een deel van de extra huurtoeslag over de huurverhoging ontvangen kan worden. Geschat wordt dat dit een cumulatief oplopend effect heeft tussen de € 10 en 20 miljoen per jaar op de uitgaven huurtoeslag.

### Uitvoerbaarheid

Voor deze beleidsoptie zou de regelgeving op verschillende onderdelen moeten worden aangepast, afhankelijk van de exacte uitwerking. Het kan betrekking hebben op de WWS-methodiek, het differentiëren van DAEB-huurgrenzen en passendheidsgrenzen in de Woningwet en de Wet op de huurtoeslag. Verder betekent differentiatie van passendheidsgrenzen dat corporaties een meer gedetailleerde huur- en toewijzingsadministratie zullen moeten bijhouden. Ook de controle door accountants en toezichhouders wordt ingewikkelder en tijdrovender. Dit zal tot een verhoging van de administratieve lasten leiden.

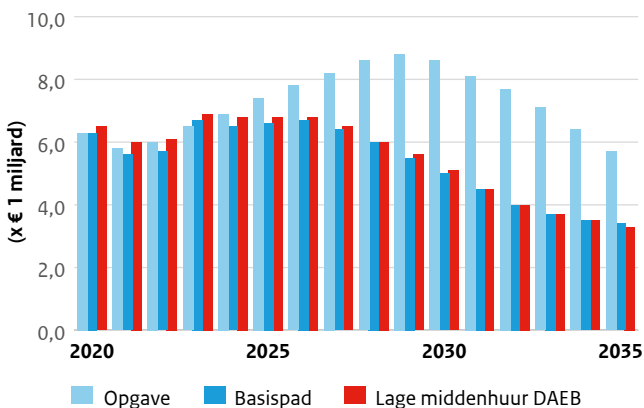
### Uitbreiden DAEB-werkdomein corporaties naar lage middenhuur

In deze optie is doorgerekend of het uitbreiden van het DAEB-werkdomein naar (lage) middenhuur extra middelen oplevert voor de huidige maatschappelijke opgave. Deze optie is uitgewerkt door corporaties in de doorrekeningen vanaf 2022 binnen de DAEB-tak ook te laten bouwen voor huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 42.000. Voor deze doelgroep mag binnen de DAEB-tak een hogere huur tussen de € 737 en € 850 gevraagd worden. Hierbij moet opgemerkt worden dat zowel de DAEB-inkomensdoelgroep van corporaties als de DAEB-huurgrenzen onderdeel zijn van het EC-besluit 2009 inzake staatssteun voor woningcorporaties. Een aanpassing van de regelgeving langs deze lijnen vergt nieuw overleg met de Europese Commissie over dit besluit.

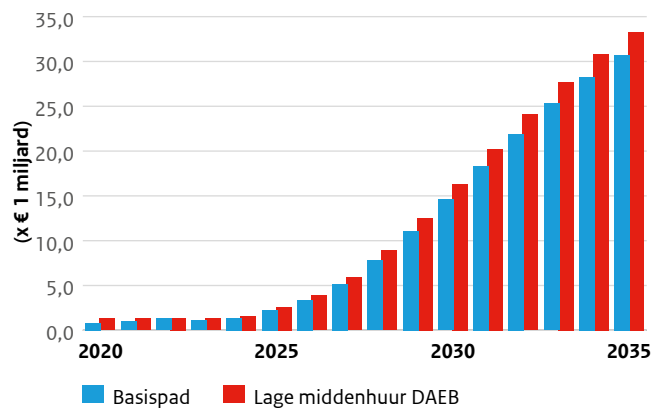
### Financiële effecten

In de optie is aangenomen dat corporaties de helft van de nieuwbouwopgave in dat huursegment oppakken. Dit betreft tot 2035 circa 378.400 woningen. Verondersteld wordt dat voor deze woningen geen verhuurderheffing betaald hoeft te worden, omdat enkel de DAEB-huurgrens wordt opgetrokken. Met de hogere gemiddelde huur en het niet hoeven afdragen van de verhuurderheffing zijn deze woningen rendabeler dan nieuwbouw voor de huidige inkomensdoelgroep. Voor beide categorieën zijn in deze doorrekeningen geborgde leningen beschikbaar, dus dat maakt geen verschil. De verbeterde rentabiliteit is echter niet zodanig dat hierdoor veel extra middelen gegenereerd worden voor de overige opgaven. Deze optie vergroot de investeringsopgave tot 2035 met bijna € 5 miljard. Doordat de nieuwbouw gemiddeld minder onrendabel wordt, kan er € 2 miljard meer geïnvesteerd worden. Netto neemt het bedrag aan niet-gerealiseerde investeringen met € 2,7 miljard toe.

Figuur 22a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar

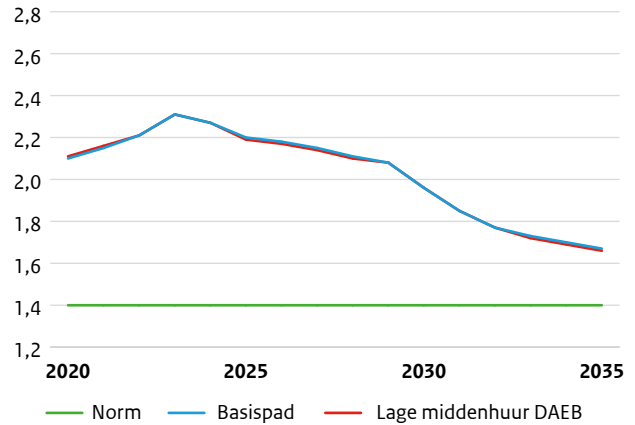
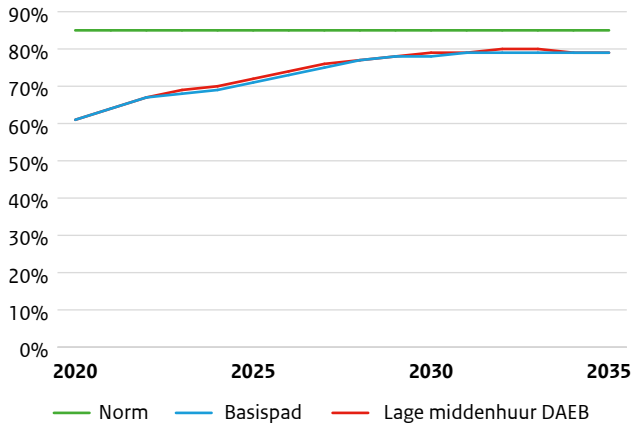


Figuur 22b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



Uit figuur 23 blijkt dat het invoeren van een lage middenhuur DAEB een licht positief effect heeft op de LTV. De lage middenhuur DAEB heeft echter geen effect op de ICR in vergelijking met het basispad.

Figuur 23: Financiële ratio's bij lage middenhuur DAEB



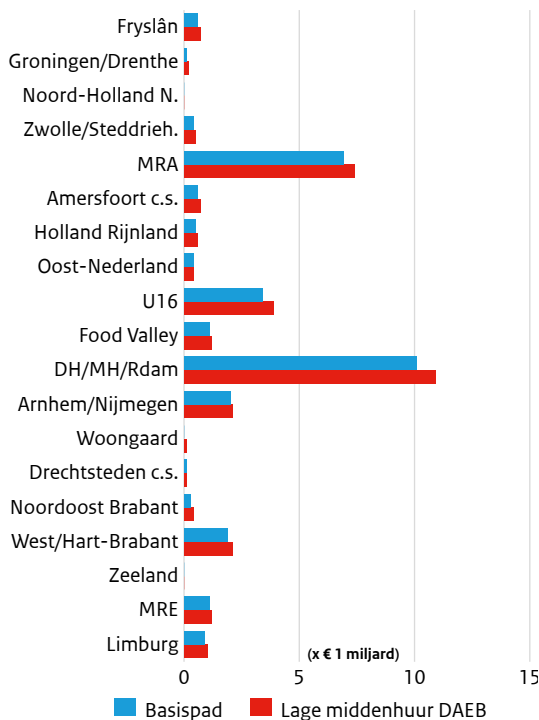
Figuur 24 laat zien dat in sommige regio's de achterstand op de maatschappelijke opgave toeneemt na het invoeren van lage middenhuur DAEB. Uit figuur 25 blijkt dat met name de regio's MRA, U16 en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam eerder een lagere realisatiegraad behalen.

**Overige effecten**

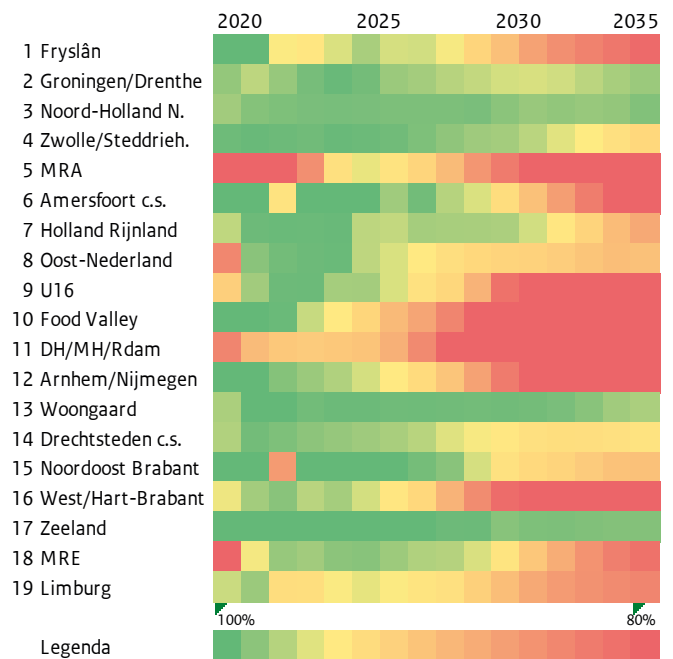
Indien de corporatiedoelgroep vergroot wordt, leidt dit tot verhoogde druk op corporatiewoningen. Zij moeten voor een grotere groep mensen zorgen voor beschikbare woningen. Als de corporatie niet in staat is om de doelgroep van meer woningen te voorzien, kan er verdringing plaatsvinden. Daarnaast kan een initiële grotere opgave in bepaalde gebieden ook tot een sterkere krimpogave in latere jaren leiden.

| 20 |

Figuur 24: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij lage middenhuur DAEB



Figuur 25: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na invoering lage middenhuur DAEB



### Uitvoerbaarheid

Invoering van deze beleids optie heeft geen direct effect op de huurtoeslag en de Rijksbegroting, uitgaande van de huidige huurtoeslaggrenzen en dat huurtoeslaggerechtigden (qua inkomen) altijd in de sociale huursector zullen blijven. Wel zou het totale volume aan geborgde leningen van de corporatiesector toenemen, hetgeen betekent dat ook de achtervangpositie van de rijksoverheid en gemeenten groter wordt. Hierbij blijft het risicoprofiel echter binnen de kaders zoals deze worden gesteld door het Rijk en gemeenten. Daarnaast past deze optie niet binnen de bestaande staatssteunkaders voor woningcorporaties en zou daarom een herziening van het EC-besluit uit 2009 vergen.

### Beleidsopties met effect op de opgaven

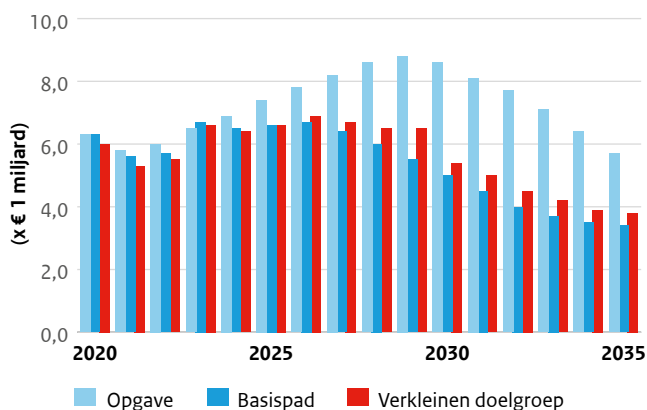
#### Verkleinen van de corporatiedoelgroep

In deze optie wordt de DAEB-inkomensgrens verlaagd van € 39.055 naar € 35.000 door middel van een wetswijziging. Corporaties blijven hierbij 10% vrije ruimte houden in hun toewijzingen. Omdat de doelgroep hierdoor kleiner wordt, hoeft de corporatievoorraad minder snel te groeien en kan zij op sommige plekken en in bepaalde periodes zelfs krimpen. Als gevolg hiervan zijn minder nieuwbouwinvesteringen nodig, kunnen meer woningen worden verkocht of geliberaliseerd.

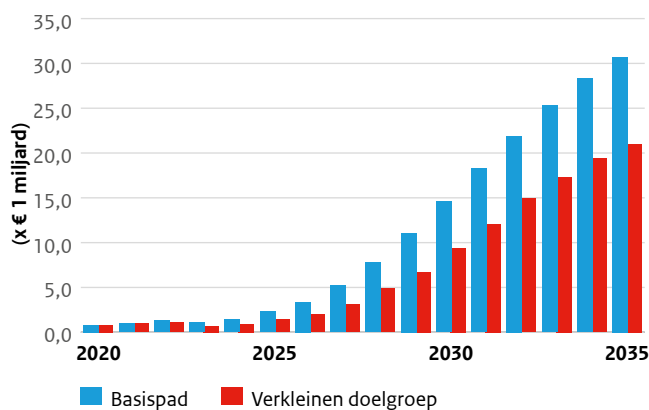
#### Financiële effecten

Deze beleids optie zorg ervoor dat corporaties minder hoeven te investeren in de huisvesting van de doelgroep. Invoering van deze beleids opties heeft geen direct effect op de huurtoeslag en de Rijksbegroting. In de doorrekening is de corporatievoorraad tot en met 2050 daarop aangepast. In totaal bouwen corporaties tot 2050 40.000 woningen minder en verkopen ze 100.000 woningen meer. Bij de nieuwbouw wordt vooral de nieuwbouw van woningen boven de aftoppingsgrens teruggebracht. Met deze optie neemt de investeringsopgave tot 2035 met ruim € 6 miljard af. Door de extra verkopen is er ook meer ruimte voor investeringen. In totaal neemt het bedrag aan niet gerealiseerde investeringen met € 9,7 miljard af.

Figuur 26a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar

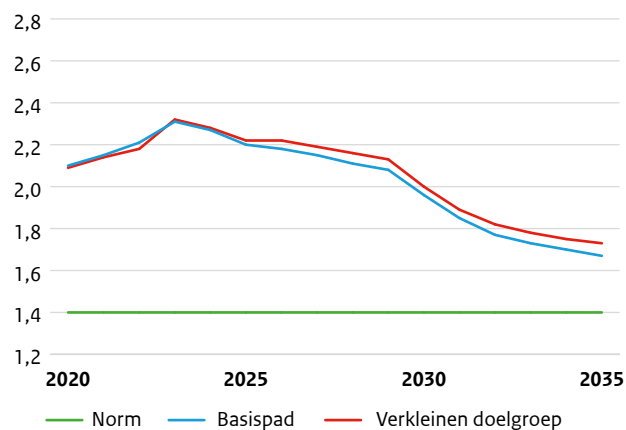
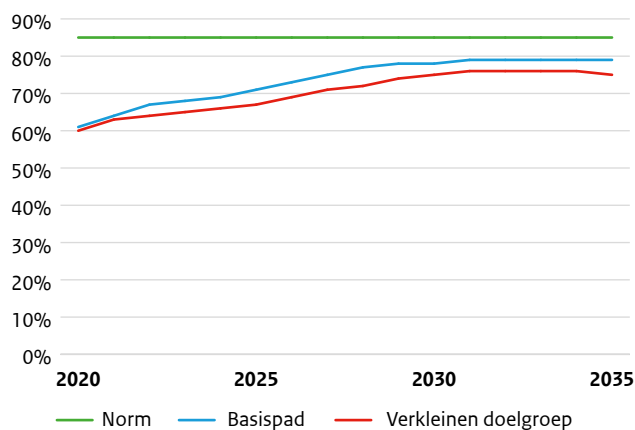


Figuur 26b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



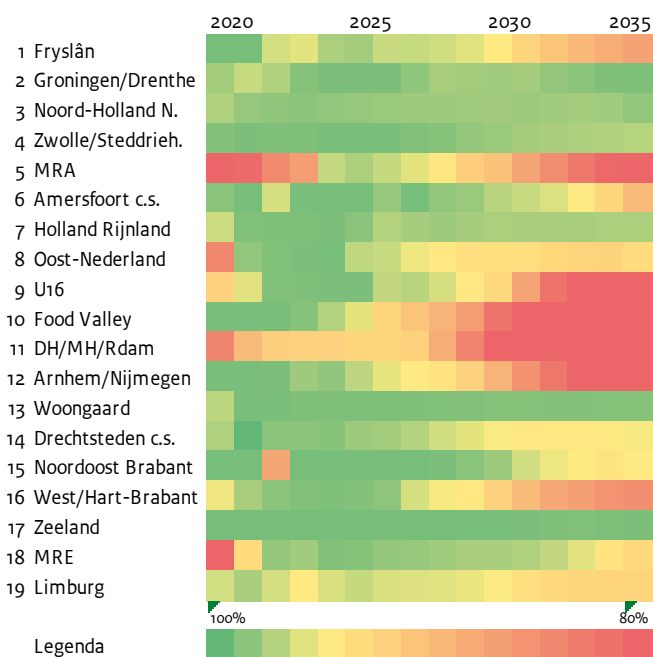
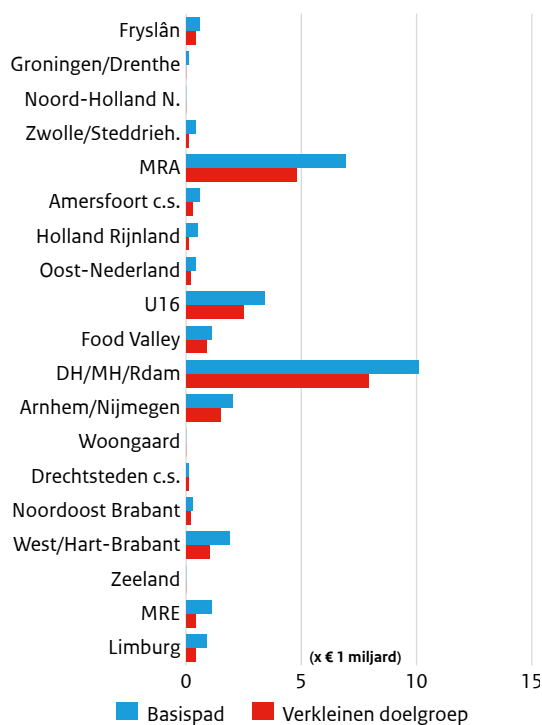
Het verkleinen van de doelgroep zorgt voor verruiming in de LTV ten opzichte van het basispad. Hierdoor tendeeft de LTV op een later moment richting de norm van 85%. Daarnaast zorgt het ook voor een lichte verbetering in de ICR, te zien in figuur 27.

Figuur 27: Financiële ratio's bij verkleinen doelgroep



Uit figuur 28 en 29 blijkt dat het verkleinen van de doelgroep met name effect heeft in de regio's MRA, U16 en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam.

| 22 |



Figuur 28: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij verkleinen doelgroep

Figuur 29: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na verkleinen doelgroep

### Overige effecten

Het verkleinen van de doelgroep betekent dat de huishoudens die tot de doelgroep behoorden zich bij verhuizing zelfstandig moeten redden op de woningmarkt. Om daarin te slagen, zal er voldoende betaalbaar aanbod in de koopmarkt en de onderkant van de vrije huursector moeten ontstaan. Daarnaast ontstaat met het verlagen van de DAEB-inkomensgrens een nieuwe situatie waarin een meerpersoonshuishouden qua inkomen wel recht kan hebben op huurtoeslag, maar bij verhuizing geen toegang heeft tot het DAEB-segment van de corporatiesector.

### *Uitvoerbaarheid*

Het verkleinen van de doelgroep is een beleidsmatige keuze, omdat gekozen wordt voor het verlagen van de inkomensgrens. Het verkleinen stuit niet op de EC-grenzen en is daarom goed uitvoerbaar.

### **Beleidsopties met werking op regionaal niveau**

#### *Regionaal gerichte heffingsvermindering met tariefsverhoging*

In de afgelopen jaren zijn diverse heffingsverminderingen in het leven geroepen waarmee corporaties en andere heffingsplichtigen na bepaalde investeringen een bedrag in vermindering kunnen brengen op de te betalen verhuurderheffing. Een deel van deze heffingsverminderingen werd gefinancierd uit een tariefsverhoging, andere zijn ten laste gegaan van de rijksbegroting. Een voordeel van heffingsverminderingen is dat specifieke investeringen in maatschappelijke opgaven gestimuleerd kunnen worden. Nadeel is dat de heffingsvermindering pas ingezet kan worden na het voltooiën van de investering, waardoor corporaties en andere heffingsplichtigen met zeer beperkte financiële ruimte ook minder gebruik kunnen maken van heffingsverminderingen.

In juni 2020 is de evaluatie van heffingsverminderingen uit de periode 2014-2016 aan de Tweede Kamer gestuurd.<sup>11</sup> Het betreft heffingsverminderingen waar een tariefsverhoging tegenover stond. Op basis van gesprekken met corporaties zijn er signalen dat de heffingsverminderingen een goed middel zijn om te sturen op resultaten. De kwantitatieve analyse heeft geen direct causaal verband tussen de heffingsverminderingen als geheel en (de stijging van) investeringen aangetoond, waarmee geen bewijs is gevonden dat de heffingsverminderingen die zijn aangevraagd in de periode 2014-2016 als geheel doelmatig zijn. Voor de heffingsverminderingen voor nieuwbouw en transformatie zijn wel aanwijzingen dat deze in een bepaald jaar leiden tot een hogere investeringsratio in het daaropvolgende jaar. Dit is een aanwijzing dat zij dan waarschijnlijk wel doeltreffend zijn geweest, met een vertraagd effect van een jaar.

| 23 |

In deze beleidsopties worden een of meer extra heffingsverminderingen in de verhuurderheffing gecreëerd voor de periode 2022-2035. In 2035 loopt de heffingsvermindering af. De vijf woningmarktregio's met de grootste relatieve nieuwbouwopgave kunnen in deze beleidsoptie van de extra heffingsverminderingen gebruik maken.<sup>12</sup> Het gaat om de regio's MRA, MRDH, U16, Food Valley en Holland-Rijnland. De heffingsvermindering wordt gefinancierd vanuit een tariefsverhoging in de verhuurderheffing. Het gaat om een tariefsverhoging en heffingsvermindering ter hoogte van € 263 miljoen, waarbij wordt verondersteld dat beide voor 95% bij corporaties neerslaan. Dit betreft € 250 miljoen vanaf 2022, jaarlijks geïndexeerd. Deze optie vergt een wetwijziging. Een alternatieve vormgeving kan gevonden worden via bijzondere projectsteun, maar dit vergt naast een wetwijziging mogelijk ook overleg met de Europese Commissie.

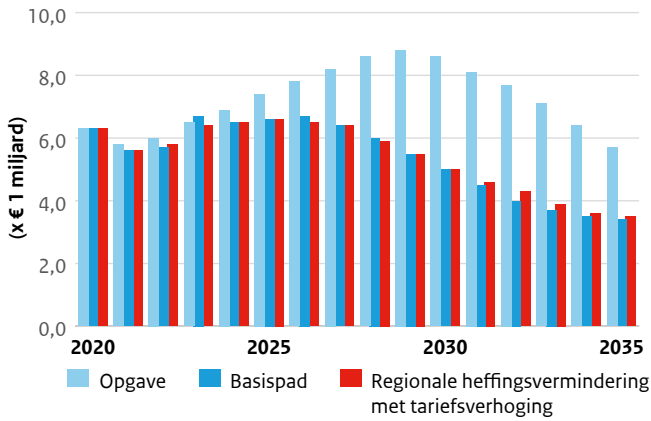
#### *Financiële effecten*

Uit figuur 30b blijkt dat een regionale heffingsvermindering gedekt uit een tariefsverhoging op nationaal niveau het effect heeft dat het deel van de gemodelleerde maatschappelijke opgave dat niet opgepakt kan worden met € 0,4 miljard daalt. Dit beperkte effect wordt veroorzaakt doordat de tariefsverhoging per 2022 meetelt in de beleidswaarde, waardoor deze daalt en de verhouding tot de leningportefeuille (LTV) verslechtert.

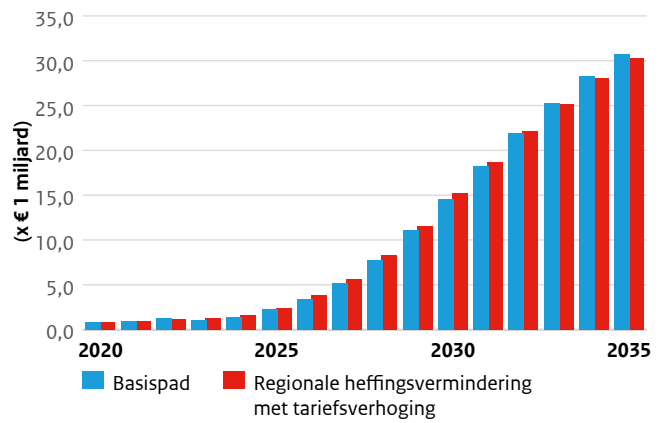
<sup>11</sup> Kamerstukken 2019-2020, 27 926, nr.321

<sup>12</sup> Omdat een exacte juridische vormgeving niet is verkend, is het mogelijk dat meerdere heffingsverminderingen nodig zijn om de hier aangenomen werking te effectueren. Indien de juridische uitwerking onvoldoende gericht kan worden op bepaalde regio's, zullen heffingsverminderingen ook in andere regio's terecht kunnen komen en zal de maatregel minder doeltreffend zijn.

Figuur 30a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar

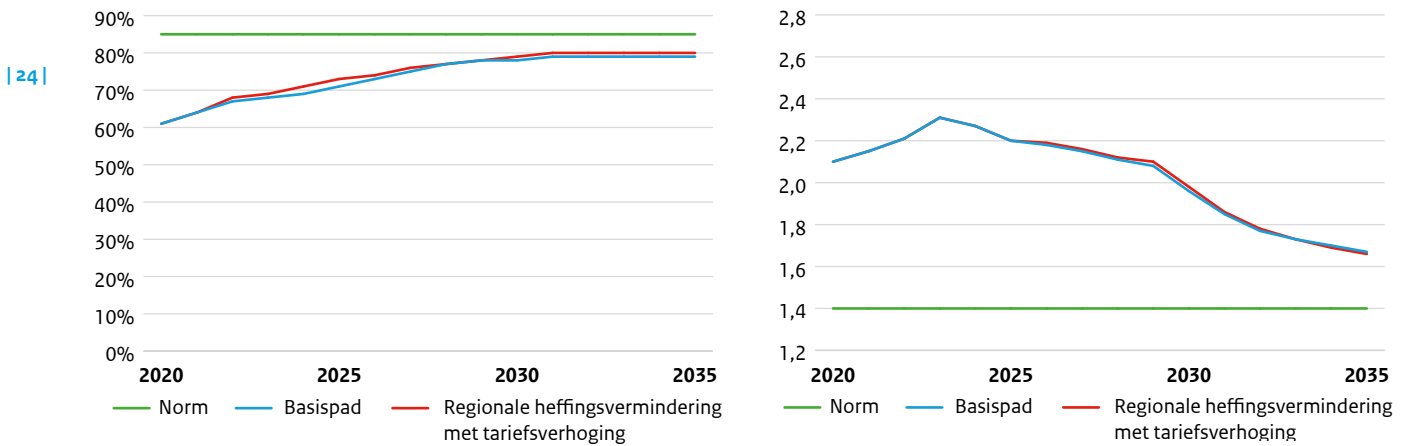


Figuur 30b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



Uit figuur 31 blijkt dat het invoeren van een regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging zorgt voor een minimale verbetering van de LTV en geen effect heeft op de ICR.

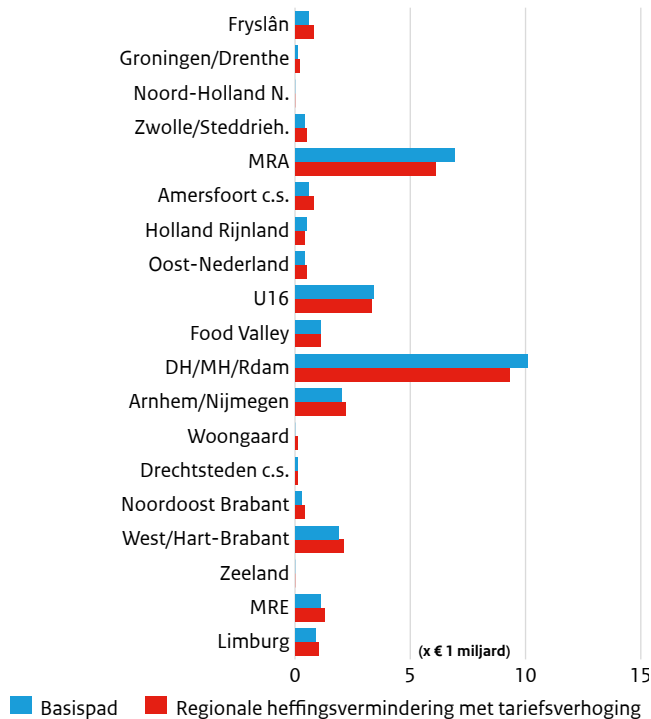
Figuur 31: Financiële ratio's bij regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging



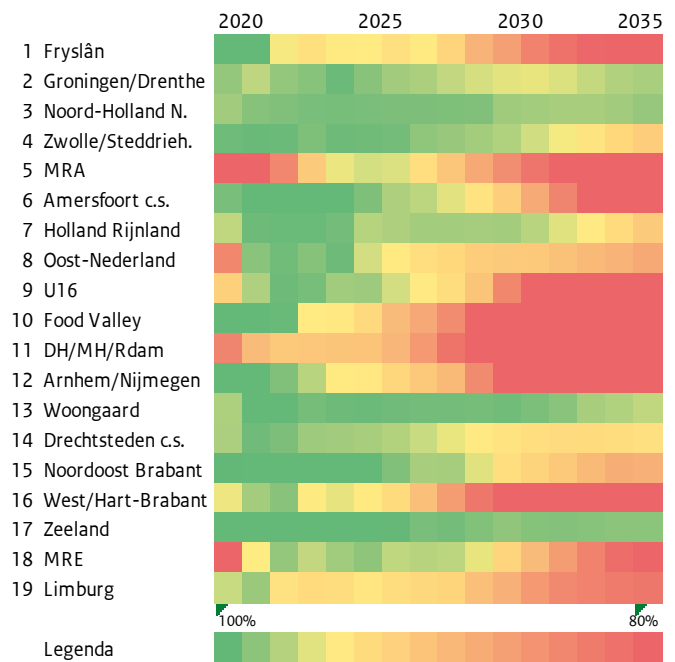
Zoals in figuur 32 te zien is, is het effect ook beperkt in de vijf regio's waarop de heffingsvermindering gericht is. Voor de MRA speelt ook mee dat zij vanwege de relatief hoge WOZ-waarde in dat gebied, circa twee derde van de te ontvangen heffingsverminderingen zelf afdragen door het hogere tarief. Het positieve effect dat in de vijf regio's waarneembaar is doet zich ook pas in de laatste jaren voor; in de eerste jaren heeft de tariefsverhoging een sterker effect dan de heffingsvermindering die ontvangen wordt, waardoor juist een kleiner deel van de gemodelleerde maatschappelijke opgave opgepakt kan worden. De overige regio's kunnen met deze maatregel een groter deel van hun maatschappelijke opgave niet oppakken.



Figuur 32: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging



Figuur 33: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging



**Overige effecten**

De tariefsverhoging raakt ook particuliere verhuurders die heffingsplichtig zijn. Dit kan voor hen een verdere prikkel vormen om woningen bij mutatie te liberaliseren, voor zover de WWS-punten van de woning dit toelaten.

**Uitvoerbaarheid**

Deze beleids optie is juridisch haalbaar; regionaal gedifferentieerde heffingsvermindering in de vorm van aftrek bestaan al. Echter, deze specifieke heffingsverminderingen zijn ingesteld op basis van een objectieve onderbouwing waarom deze regio's recht hebben op de heffingsvermindering. Zonder objectieve onderbouwing is het niet mogelijk een regionaal gedifferentieerde heffingsvermindering in te voeren. Daardoor is de vraag of het mogelijk is een nauwkeurig gerichte regionale heffingsvermindering te creëren, of dat een bredere geografische werking geaccepteerd moet worden. Daarnaast kan het verzilveren van de investering voor een probleem zorgen. Een heffingsvermindering kan alleen worden uitgekeerd indien de investering voltooid is. Dit kan tot de situatie leiden dat er geld beschikbaar wordt gesteld voor de heffingsvermindering, maar dit niet kan worden gebruikt door de corporaties omdat ze te weinig investeringsruimte hebben.

**Box 2.** Ook is nagedacht over een bevriezing of verlaging van de maximering van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing. Deze zorgt ervoor dat minder verhuurderheffing dient te worden betaald over een woning dan indien over de gehele WOZ-waarde van een woning betaald moet worden. Het effect is groter in regio's waar meer woningen te maken hebben met de maximering in de verhuurderheffing. Verhuurders in gebieden Amsterdam, Utrecht en Haarlem zouden een relatief groter voordeel hebben bij een bevriezing/verlaging van de maximering. In de budget neutrale variant gaat deze beleidsrichting gepaard met een tariefsverhoging. Hierbij is een vergelijkbaar mechanisme te verwachten als beschreven onder 'regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging'. Een meer uitgebreide analyse van deze optie is te vinden in de evaluatie van de heffingsverminderingen die in juni 2020 naar de Tweede Kamer is gestuurd (Kamerstukken 2019-2020, 27 926, nr.321).

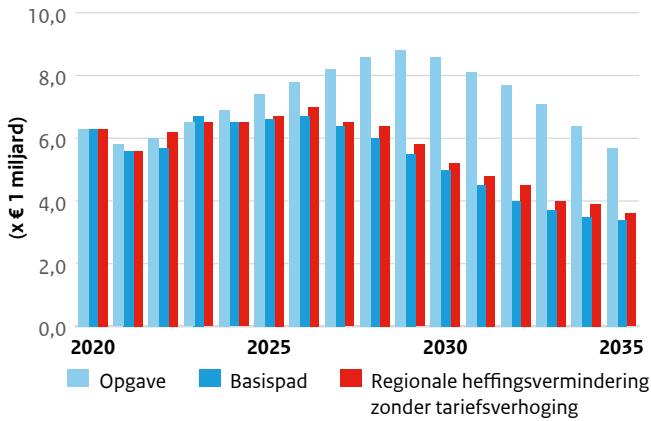
### Regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging

Deze beleidsoptie is vergelijkbaar met de regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging. Verschil is dat in deze optie geen sprake is van een tariefsverhoging, maar dekking in de Rijksbegroting wordt gevonden. Deze optie lijkt qua werking sterk op de investeringssubsidies, maar is gericht op de vijf regio's met de grootste nieuwbouwvraag in plaats van op alle aanbieders van gereguleerde huurwoningen.

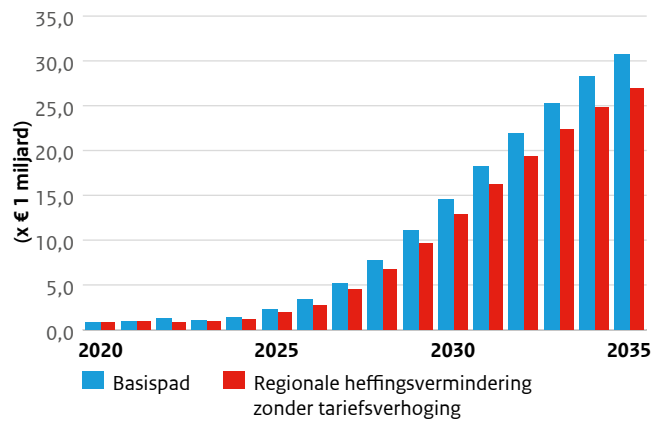
### Financiële effecten

Uit figuur 34b blijkt dat de regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging ervoor zorgt dat corporaties voor bijna € 4 miljard meer aan maatschappelijke opgave kunnen oppakken. Het verschil met de investeringssubsidies komt doordat de heffingsvermindering gericht is op de gebieden met de grootste gemodelleerde maatschappelijke opgave en niet op heel Nederland.

Figuur 34a: Gerealiseerde maatschappelijke opgaven per jaar

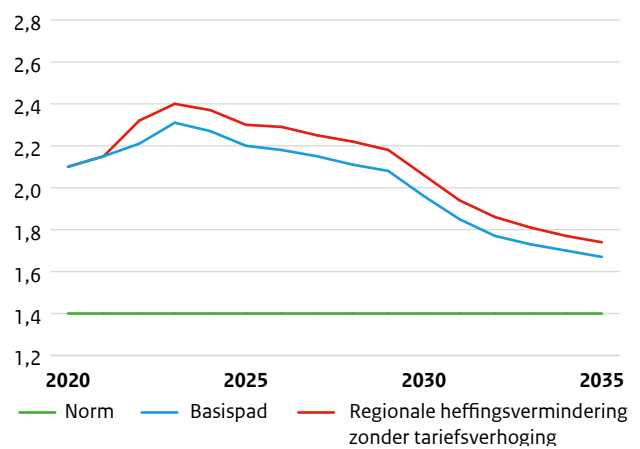
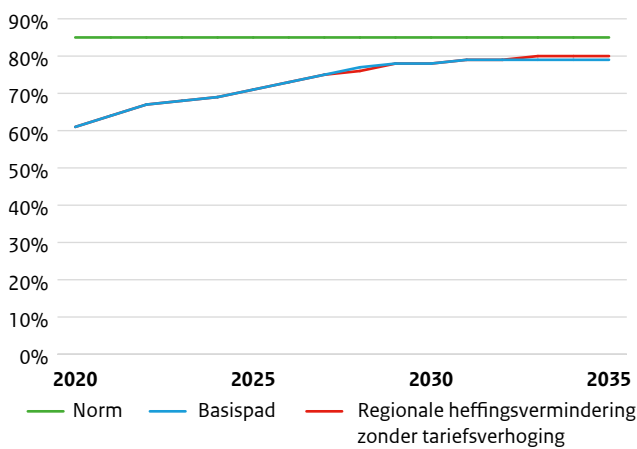


Figuur 34b: Niet gerealiseerde maatschappelijke opgaven (cumulatief)



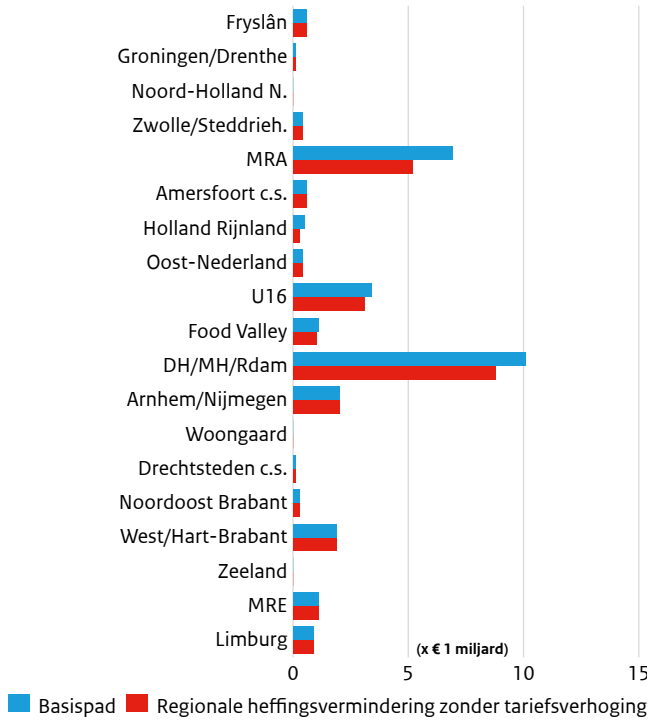
Uit figuur 35 blijkt dat het invoeren van een regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging zorgt voor een verbetering van de ICR en geen effect heeft op de LTV. Een tegengesteld resultaat ten opzichte van de regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging.

Figuur 35: Financiële ratio's bij regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging

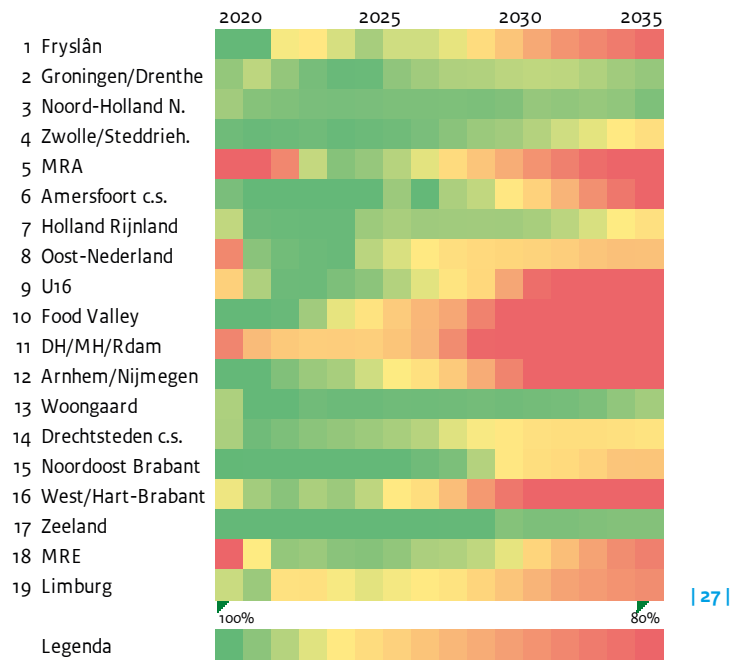


In figuur 36 is weergegeven welke regionale effecten deze optie heeft. In de veertien regio's waar de heffingsvermindering niet aangevraagd kan worden, is geen effect waarneembaar. In de vijf regio's waar dit wel het geval is, kan een groter deel van de gemodelleerde maatschappelijke opgave worden opgepakt.

Figuur 36: Regionale achterstand op maatschappelijke opgave bij regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging



Figuur 37: Realisatiegraad van maatschappelijke opgave per woningmarktregio na regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging



**Overige effecten**

Jaarlijk wordt vanuit de Rijksbegroting € 263 miljoen uit het lastenkader beschikbaar gesteld.

Tabel 6 Budgettaire effecten regionale heffingsvermindering zonder tariefsverhoging

	2022	2023	2024	Strc.
Reg. heffingsvermindering zonder tariefsverhoging	-263	-263	-263	-263*

\* Tot 2035

**Uitvoerbaarheid**

Voor de uitvoerbaarheid van deze beleidsoptie gelden dezelfde voorwaarden als genoemd bij de optie regionale heffingsvermindering met tariefsverhoging.

# Overige overwogen denkrichtingen

Naast de eerder in dit stuk benoemde en doorgerekende opties, zijn verschillende andere beleidsrichtingen overwogen. Deze zijn niet doorgerekend omdat het financiële effect naar verwachting te beperkt zou zijn, of omdat de juridische haalbaarheid zeer gering is.

## Nationaal

### *Uitgaven/lasten*

Sinds de invoering van de integrale belastingplicht voor woningcorporaties in 2008 gelden voor woningcorporaties dezelfde regels als voor andere belastingplichtigen in de vennootschapsbelasting. De introductie van een specifieke vrijstelling in de vennootschapsbelasting voor alleen woningcorporaties zou vragen over een ongelijk speelveld tussen woningcorporaties en andere partijen kunnen oproepen en tot een staats-teunrisico leiden, hetgeen niet aansluit bij de wetssystematiek van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (Wet Vpb 1969).

1. **Aftrekpost in de Vpb voor duurzaamheidsinvesteringen** Dit betreft een aftrekpost voor investeringen in verduurzamingsmaatregelen, danwel het uitbreiden van de bestaande Energie-investeringsaftrek zodat ook corporaties dit kunnen gebruiken. Nadeel van deze optie is dat deze breed toegankelijk moet zijn voor alle Vpb-plichtige rechtspersonen om staatssteunproblematiek te vermijden. Hiermee kunnen corporaties worden geholpen om de maatschappelijke opgave op te pakken, maar werkt deze optie niet gericht om de financiële knelpunten van corporaties te verhelpen. Daarnaast zouden corporaties met veel financiële ruimte meer kunnen profiteren dan corporaties met minder middelen, omdat laatstgenoemde minder eenvoudig de initiële investering kunnen doen die nodig is om de aftrekpost op te kunnen voeren. Dit maakt de maatregel minder effectief. Tot slot is met de bestaande vermindering op de verhuurderheffing bij verduurzamingsinvesteringen reeds een fiscaal instrument voorhanden. Het ligt meer voor de hand om dat instrument verder te hanteren, dan een nieuw instrument met vrijwel gelijk werking voor hetzelfde doel in te voeren. Om deze redenen is ze dan ook niet doorgerekend.
2. **Herbestedingsreserve voor woningcorporaties** Met ingang van 1 januari 2012 is de herbestedingsreserve (HBR) aangepast om deze meer toe te spitsen op doelgroepen waarvoor deze is bedoeld. Daarmee zijn corporaties expliciet uitgezonderd van het gebruik hiervan. Door de herbestemmingsreserve te koppelen aan de ANBI-status zouden corporaties weer gebruik kunnen maken van de HBR en zo, ten koste van de rijksbegroting, hun Vpb-afdrachten kunnen reduceren. Een dergelijke wijziging is echter niet in lijn met waar de HBR voor bedoeld is. Daarnaast is een dergelijke maatregel zeer ongericht, omdat ook andere sectoren hier gebruik van zouden kunnen maken. De kosten voor de rijksbegroting zijn daarmee groter dan de opbrengsten voor corporaties om de maatschappelijke opgave op te pakken. Daarnaast bestaat een risico op vragen over een gelijk speelveld tussen corporaties en particuliere aanbieders van gereguleerde huur. Al deze onzekerheden maken dit geen kansrijke beleidsrichting en zijn aanleiding om hiervoor geen doorrekeningen op te nemen.
3. **Afschaffen of beperken Vpb voor corporaties** In 2006 werden corporaties Vpb-plichtig over hun commerciële activiteiten, gevolgd door een volledige Vpb-plicht in 2008. Het afschaffen van Vpb voor corporaties of het vrijstellen van de DAEB-activiteiten zou meer middelen voor investeringen betekenen, ten laste van de Rijksbegroting. Een vrijstelling van corporaties van de Vpb past echter niet binnen het huidige staatssteunkader voor corporaties. Omdat het gaat om een extra steunmaatregel voor DAEB-activiteiten, zou dit nieuwe onderhandelingen met de Europese Commissie vergen en een herziening van het EC-besluit 2009. De haalbaarheid wordt daarom als zeer laag ingeschat, zeker in vergelijking met een alternatieve fiscale maatregel als een tariefsverlaging in de verhuurderheffing. Om deze reden hebben hiervoor geen doorrekeningen plaatsgevonden.

4. **Btw op nieuwbouw van huurwoningen afschaffen** De btw-heffing in de Europese Unie is in vergaande mate geharmoniseerd en vastgelegd in de zogenoemde BTW-richtlijn 2006. Deze richtlijn staat het Nederland niet toe in de nationale wet nieuwbouw van huurwoningen vrij te stellen van btw. Daarom is deze optie niet doorgerekend.

#### Inkomsten

1. **Hogere huren voor huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens** In deze beleids optie wordt een hogere huur doorgerekend aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Indien huishoudens hierdoor worden gestimuleerd te verhuizen naar een koopwoning of middenhuur, levert dit meer woningen voor de DAEB-doelgroep op en hoeft minder bijgebouwd te worden. Voorwaarde voor dit effect is wel dat die alternatieven op de woningmarkt voorhanden zijn. Deze beleidsrichting zou de kasstromen van corporaties kunnen verbeteren, waarbij de mate waarin afhankelijk is van de maatvoering ten opzichte van de reeds bestaande inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Naar verwachting is hier slechts in beperkte mate een oplossing voor financiële knelpunten voorhanden. Daarnaast zijn er effecten op de betaalbaarheid te verwachten en zou er voldoende aanbod in middenhuur en betaalbare koop aanwezig moeten zijn om een grotere mate van doorstroming te realiseren. Om deze redenen is deze optie niet doorgerekend.
2. **Tijdelijke huurcontracten tbv de doorstroom van huishoudens met inkomen boven de inkomensgrens** Het instellen van tijdelijke huurcontracten voor alle huurders kan eraan bijdragen dat huishoudens die na een aantal jaar niet meer tot de doelgroep behoren, gemakkelijk doorstromen naar de vrije huursector of een koopwoning. Op deze manier komen er meer corporatiewoningen beschikbaar voor de doelgroep, worden wachtlijsten korter en hoeft er minder bijgebouwd te worden. Op dit moment zijn er 213.000 huishoudens in de corporatiesector met een inkomen boven de DAEB-grens. Voorwaarde is dat voor de huishoudens die moeten doorstromen voldoende alternatieven voorhanden zijn. Belangrijk nadeel van deze maatregel is dat hiermee de huurrechten en woonzekerheid van alle huurders verminderd worden. Een dergelijke fundamentele verandering in het huurrecht lijkt vooralsnog een brug te ver en is daarom niet doorgerekend.

| 29 |

#### Opgaven

1. **Goedkoper bouwen** Het kleiner, soberder, efficiënter en met minder bouwregelgeving bouwen leidt tot een kostenbesparing voor de corporaties. Het voordeel dat hiermee behaald wordt, kan ingezet worden voor financiële knelpunten. Het is niet duidelijk in welke mate dit realiseerbaar is en de financiële impact hiervan is waarschijnlijk beperkt. Daarnaast wordt er al rekening gehouden in de opgave met de bouw van flexwoningen. Echter, specifiek bouwen levert het risico op dat vastgoed sneller incurant wordt. Deze onzekere optie is dus niet verder doorgerekend.
2. **Temporiseren nieuwbouwoopgave** De corporaties die minder middelen tot hun beschikking hebben, kunnen de nieuwbouwoopgave getemporeerd uitvoeren. Hierdoor duurt het langer om het woningtekort in te lopen en zullen de wachtlijsten in de eerste jaren verder oplopen. Omdat deze optie de knelpunten niet oplost maar in de tijd doorschuift is ze verder niet doorgerekend.
3. **Meer woningen verkopen** De verkoop van woningen is voor corporaties een normale gang van zaken. Vaak ligt aan een verkoopbeslissing een combinatie van redenen ten grondslag, zoals het beter afstemmen van de woningvoorraad op de doelgroep, het realiseren van een meer gemengde wijk of het genereren van extra financiële middelen voor andere investeringen. Door meer woningen te verkopen kunnen corporaties meer middelen genereren. Of dit ook positief uitpakt voor de financiële positie is echter sterk afhankelijk van de maatschappelijke opgave daar en het type te verkopen woning. Gemiddeld levert de verkoop van een niet-DAEB woning ruimte in de financiële ratio's op voor 1,1 nieuwe DAEB-woning.<sup>13</sup> Daarnaast kan een slechte coördinatie tussen verkoop en terugbouwen de druk op de gereguleerde voorraad tijdelijk doen toenemen. Deze optie is derhalve niet verder doorgerekend.
4. **Niet-DAEB tak afstoten** Het afstoten van de niet-DAEB tak zorgt voor een eenmalige hoge opbrengst voor corporaties. Liquidatie van de administratief gescheiden niet-DAEB tak (geen verlicht regime, inclusief verbindingen niet-DAEB tak) zou een netto bedrag (activa minus schulden bij marktwaarde woningen in verhuurde staat) van ruim € 23 miljard kunnen opleveren. Het massaal te koop zetten van de niet-DAEB-voorraad van alle corporaties zou echter een drukkend effect op de opbrengsten kunnen

<sup>13</sup> Blijkt uit een studie van Ortec Finance "Financiële gevolgen van extra betaalbare huurwoningen" uit 2019.

hebben. Door het afstoten van de niet-DAEB-tak zouden corporaties niet langer de mogelijkheid hebben gemengd te bouwen in eenzijdige wijken en buurten. Daarnaast zouden zij ook geen toekomstige kasstromen meer hebben die naar de DAEB overgemaakt kunnen worden, die wel zijn ingerekend bij de doorrekeningen van het hoofdrapport. Gezien deze bezwaren is deze optie niet verder doorgerekend.

5. **Meer tijdelijk/flexibel bouwen** Tijdelijke flexwoningen zijn doorgaans sneller te realiseren, zowel wat betreft de bouwproductie als het vinden van een locatie. Nadelen zijn dat deze woningen vanwege hun kortere exploitatieperiode relatief (per woonjaar) duur zijn. Daarnaast zal de behoefte aan tijdelijke flexwoningen begrensd zijn. Het is dan ook de vraag of extra flexwoningen in plaats van 'normale' woningen een oplossing kunnen zijn voor tekortschietende financiële middelen bij corporaties. Deze beleidsoptie is dan ook niet doorgerekend.
6. **Temporiseren verduurzamingsopgave** Het Klimaatakkoord heeft als doelstelling om 1,5 miljoen bestaande woningen, waarvan 450.000 corporatiewoningen in 2030 verduurzaamd te hebben. In deze optie worden deze doelstellingen losgelaten, waardoor het aantal en de kosten van de ingrepen lager uitvallen. Door deze optie ontstaat een overschrijving van de CO<sub>2</sub> uitstoot, die moet worden opgevangen in een andere sector. Deze optie verschuift en verlegt derhalve het duurzaamheidsprobleem en is daarom ook niet doorgerekend.
7. **Verlagen bedrijfslasten en uitgaven aan onderhoud en leefbaarheid** Het verlagen van de uitgaven aan onderhoud en leefbaarheid met 10% zorgt voor betere kasstromen en komt ook terug in een hogere beleidswaarde. De vraag is wel of lagere uitgaven voor onderhoud en leefbaarheid op den duur niet leidt tot verminderde woningkwaliteit en buurten. De kosten voor het na enkele jaren herstellen van achterstallig onderhoud zijn doorgaans hoger dan het gedurende die periode goed onderhouden van de woningen. Op de bedrijfslasten, met name de apparaatskosten, zijn niet van zodanige omvang dat daarmee een grote bijdrage geleverd kan worden aan het oplossen van de geconstateerde financiële knelpunten. Hoewel er winst te behalen is met bijvoorbeeld slimmer en collectief opdrachtgeverschap, zullen corporaties de komende jaren eerder meer dan minder personeel (moeten) aannemen om de toename van het aantal nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten te kunnen verwerken.
8. **Grotere rol (Rijks-)overheid bij warmtenetten** Indien de kosten en risico's van warmtenetten (deels) worden afgedekt of gemaximeerd door de (Rijks-)overheid, kunnen de kosten en risico's voor gebouweigenaren lager worden. Dat vertaalt zich vervolgens in een lagere opgave voor corporaties. De marktordening en tariefstelling van warmtenetten wordt geregeld in de Warmtewet 2, die op korte termijn in consultatie gaat. Vooralsnog is geen uitvoerende rol voor de (Rijks-)overheid voorzien. Het staatssteunaspect moet hier worden getoetst.

#### Herverdeling

9. **Door ontwikkelaars gebouwde gereguleerde woningen naar corporaties** Ontwikkelaars hebben regelmatig de verplichting gereguleerde huurwoningen te realiseren in hun projecten (inclusief afspraken over toekomstig beleid). Door te regelen dat corporaties deze woningen tegen een lagere prijs over kunnen nemen, kunnen corporaties goedkoper hun voorraad uitbreiden. Dit is mogelijk indien bij de ontwikkeling van een nieuw project afspraken worden gemaakt over woningen in het complex die gelijk verkocht worden aan een corporatie. Als het hierbij gaat om een door de overheid opgelegde verplichting dan is er sprake van staatssteun. Het is onduidelijk wat precies de effecten van deze optie kunnen zijn. Daarom is ze niet doorgerekend.

#### Regionaal

##### Uitgaven/lasten

1. **Verhuurderheffing: vast bedrag per woning** Bij een vaste heffing per woning betaalt elke verhuurder voor elke woning een vaste bijdrage aan verhuurderheffing, ongeacht de waarde van de woning of de feitelijke huurinkomsten. De woningen met een lage WOZ-waarde zullen in de situatie met een vaste heffing meer aan verhuurderheffing betalen, woningen met een hoge WOZ-waarde juist minder. Een vaste heffing per woning leidt dan ook tot een regionale herverdeling van de verhuurderheffing van regio's met hogere WOZ-waarden naar regio's met lagere WOZ-waarden. Daarmee is deze beleidsrichting de facto een herverdelingsvariant, waarmee ook een verschuiving zal plaatsvinden van het deel van de maatschappelijke opgave dat niet kan worden opgepakt. Zonder flankerend beleid biedt deze richting dan ook geen oplossing voor de financiële knelpunten.

2. **Afschaffen overdrachtsbelasting voor transacties tussen corporaties** Deze maatregel is niet doorgerekend vanwege de beperkte financiële impact en aanwezige juridische beperkingen. Bij de overdracht van woningen tussen corporaties moet – net als bij andere partijen – 2% overdrachtsbelasting betaald worden. Dergelijke transacties komen relatief weinig voor (momenteel worden jaarlijks circa 1.500 tot 2.000 woningen tussen corporaties verhandeld). Een generieke vrijstelling voor corporaties levert een te verwaarlozen bijdrage aan het oplossen van financiële knelpunten op nationaal niveau. Regionaal kan een vrijstelling wel een methode zijn om corporaties te stimuleren om bezit van corporaties met beperkte financiële middelen over te nemen. Een vrijstelling exclusief voor corporaties leidt echter tot ongeoorloofde staatssteun. Corporaties kunnen wel een beroep doen op een vrijstelling voor taakoverdracht tussen algemeen nut beogende instellingen, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Voor zover de bestaande regelgeving geen ruimte biedt voor een vrijstelling van overdrachtsbelasting, ligt aanvullend beleid buiten de sfeer van de overdrachtsbelasting in de rede.

#### Inkomsten

1. **Regionaal verschillende huurverhoging** Om corporaties in gebieden met een grote maatschappelijke opgave meer financiële slagkracht te geven, zou het harder laten stijgen van de huren in die gebieden kunnen helpen. Hierdoor wordt de relatie van de huurprijs met de kwaliteit van de woning en het inkomen van de huurder minder sterk gelegd. Dit kan de betaalbaarheid in die regio's (meer) onder druk zetten en heeft gevolgen voor de Rijksbegroting door stijgende huurtoeslaguitgaven. Tevens kan dit snel leiden tot discussies over de precieze afbakening van in welke regio's extra huurverhogingen wel en niet zijn toegestaan. Deze optie is dan ook niet doorgerekend.

#### Opgave

1. **Regionaal temporiseren verduurzamingsopgave** In de praktijk verschilt het verduurzamingstempo tussen corporaties en regio's als gevolg van beleidskeuzes, politieke keuzes of financiële noodzaak. In deze beleids optie is in de eerste jaren in feite sprake van een herverdeling van de verduurzamingsopgave van corporaties met minder financiële middelen naar corporaties met een sterkere financiële positie. In de praktijk zou een dergelijke beleids optie moeilijk verenigbaar kunnen blijken met de wijkaanpak voor het gasvrij maken van de gebouwde omgeving. Op dit moment is daar te weinig inzicht in om een (regionale) doorrekening op te kunnen baseren.

| 31 |

#### Herverdeling

1. **Investeren buiten de eigen woningmarktregio stimuleren** Corporaties met meer financiële middelen dan nodig voor de maatschappelijke opgave in hun woningmarktregio, kunnen worden gestimuleerd om te investeren in gemeenten en regio's waar een tekort aan financiële middelen bestaat. Hiertoe zouden zij een ontheffing moeten krijgen voor het buiten de woningmarkt bouwen of aankopen van vastgoed. De ruimte hiervoor bestaat reeds binnen het bestaande beleidskader. Aandachtspunt is de zienswijze die gemeenten en huurdersorganisaties mogen geven. Naar verwachting is het aantal corporaties dat een zodanig sterke financiële positie heeft ten opzichte van de maatschappelijke opgave op de (middel)lange termijn, zeer beperkt. Om die reden is een doorrekening achterwege gebleven.
2. **Bijzondere projectsteun** Naar voorbeeld van de door minister Vogelaar opgezette bijzondere projectsteun, zou in de gehele sector een heffing opgelegd kunnen worden om te verdelen naar corporaties met te weinig middelen voor hun maatschappelijke opgave. Hierdoor vindt herverdeling plaats. Deze optie raakt het eigendomsrecht en vergt daarom zorgvuldige juridische uitwerking in een wetswijziging van een nieuw objectief juridisch kader. De mogelijkheden daartoe worden door het huidige staatssteunkader voor woningcorporaties beperkt. Er zou hiervoor een staatssteuntoets voor moeten worden uitgevoerd. Dit geeft een fundamentele onzekerheid omtrent de haalbaarheid van deze optie. Ze is dan ook niet doorgerekend.

#### Individueel

1. **Projectsteun** Corporaties die over onvoldoende middelen beschikken om aan hun opgave te voldoen kunnen de minister verzoeken om steun van andere corporaties in de sector voor een specifiek en afgebakend project. Deze projectsteun wordt geheven over alle corporaties op basis van het aantal woningen en de gemiddelde WOZ-waarde van het bezit, gelijk aan de saneringsheffing. Het is dus een

mechanisme waarmee herverdeling tussen corporaties ingericht kan worden. Voor het opstellen van criteria waarop projectsteunverzoeken worden beoordeeld, het daadwerkelijk beoordelen van aanvragen en het inrichten van geldstromen zijn nog geen voorzieningen voorhanden. Er is daarom voor gekozen om deze beleids optie niet door te rekenen.





Deze brochure is een uitgave van:

Rijksoverheid

Postbus 20011, 2500 EA Den Haag

Januari 2020 | Publicatie-nr. 20402880