Datum
24 november 2018

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/MNord/RBos/18-178

Aan
Eerste Kamer der Staten-Generaal
Commissie Financiën
Commissie BiZa/AZ

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Onderwerp
Motie-Van Apeldoorn c.s. en Implementatiewetsvoorstel ATAD1

Geachte Senatoren, Commissieleden Financiën en Binnenlandse Zaken,

Komende dinsdag stemt u over moties ingediend bij de Algemene Financiële Beschouwingen, waaronder een motie over de belastingdruk voor woningcorporaties. Ook is dan het voorbereidend onderzoek bij het Belastingpakket en het Implementatiewetsvoorstel ATAD1. Voor deze beide onderwerpen vragen wij uw aandacht.

Motie-Van Apeldoorn c.s. over belastingdruk woningcorporaties
Op 20 november 2018 hebben de leden Van Apeldoorn c.s. een motie ingediend waarin het kabinet wordt opgeroepen te onderzoeken of de totale belastingdruk voor de woningcorporaties de afgesproken investeringen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de verduurzaming van de bestaande huurwoningen in de weg staat en zo nodig met mitigerende maatregelen te komen.

De staatssecretaris heeft aangegeven deze motie te ontraden. Per saldo blijft hij bij zijn eerdere standpunt dat de belastingdruk niet oploopt voor corporaties in deze kabinetsperiode. Deze reactie verbaast ons hooglijk, omdat er geen acht wordt geslagen op de ramingen die Aedes, op basis van de financiële gegevens van BZK zelf, met Financiën en BZK heeft besproken. Ook gaat de staatssecretaris hiermee voorbij aan de toezegging die hij in de Tweede Kamer deed om de realisaties verhuurderheffing en vennootschapsbelasting (Vpb) voor corporaties goed te monitoren.

De motie sluit goed aan bij deze eerdere toezegging in de Tweede Kamer en daarom zou het goed zijn als deze motie wordt aangenomen.

Belastingdruk en implementatie ATAD1
In deze brief gaan we hierna kort in op de verschillen die de staatssecretaris en Aedes zien in de

lastenontwikkeling voor corporaties de komende jaren en de mogelijkheden die er zijn om corporaties uit te zonderen op de Wet implementatie eerste EU-richtlijn antibelastingontwijking (hierna: ATAD1). In de bijlage gaan we hier meer uitgebreid op in. We vragen u om deze informatie te betrekken bij de behandeling van het Belastingpakket en ATAD1 in uw Kamer.

Het kabinet voert de Europese richtlijn antibelastingontwijking (ATAD1) in per 2019. De richtlijn is bedoeld om grote, internationaal opererende, winstbeogende multinationals en beleggers aan belastingontwijking kunnen doen. Door de wijze waarop Nederland deze richtlijn invoert, worden ook de niet-winstbeogende en puur in Nederland opererende woningcorporaties zwaar aangeslagen voor deze nieuwe belasting. Het kabinet schat in dat corporaties structureel circa 353 miljoen euro extra Vpb moeten betalen als gevolg van ATAD1. Bovendien geeft deze invoering een prikkel om af te lossen in plaats van te lenen voor extra investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van woningen.

Geen uitzondering
De mogelijkheid die de richtlijn expliciet biedt om activiteiten van corporaties uit te zonderen voor ATAD1 wordt door het kabinet helaas niet benut. Het kabinet kiest er zelf voor om deze route niet te kiezen en heeft over een dergelijke uitzondering met de Europese Commissie ook geen formele correspondentie gehad. Zo bleek in het Tweede Kamer debat hierover. Een gemiste kans. Daardoor moeten corporaties over hun (sociale) activiteiten nu meer dan 350 miljoen euro extra belasting betalen.

Te weinig compensatie
Wel stelt het kabinet corporaties op een andere wijze te willen compenseren. Daarvoor is 100 miljoen euro structureel aan korting op de verhuurderheffing van 1,7 miljard euro gegeven. Ook profiteren corporaties van het lagere Vpb-tarief en heeft het kabinet een al eerder aangekondigde heffingsvermindering voor verduurzaming opgenomen als compensatie. Dit compenseert echter bij lange niet de extra belasting door ATAD1.

Miljard euro extra belasting
Naast de invoering van ATAD1 loopt de belastingdruk ook autonoom verder op. Doordat de WOZ-waarden van woningen momenteel sterk stijgen, zal de daar aan gerelateerde verhuurderheffing ook stijgen tot ruim boven de 1,7 miljard euro. Ook de reguliere Vpb die er al is, loopt de komende jaren fors op, zo blijkt uit corporatie cijfers van BZK, de zogeheten Prospectieve informatie (dPi). Alles bij elkaar stijgt de belastingdruk (incl. ATAD1) met ruim een miljard euro ten opzichte van 2017. Het kabinet hanteert een veel lagere stijging in haar ramingen. Hoe die verschillen daartussen ontstaan kunt u lezen in de bijlage. We vragen u de daadwerkelijke realisaties (dVi) te betrekken bij de compensatie die het kabinet heeft toegezegd voor ATAD1.

In de praktijk betekent de prikkel die van ATAD1 uitgaat om minder te investeren dat de uitvoering van de Nationale Woonagenda en het Klimaatakkoord financieel ontmoedigd wordt en zelfs in gevaar komt. In samenspel met de fors stijgende bouwkosten smelt de investeringscapaciteit van corporaties zo in rap tempo weg. Daarbij is de boodschap van dit kabinet tweeslachtig: enerzijds aflossen om een gezondere verhouding eigen en vreemd vermogen te krijgen (FIN) en anderzijds (extra) lenen om investeringen te doen (BZK). Het kan niet allebei.

We vragen u de inhoud van deze brief en de bijlage te betrekken bij de stemming over de motie-Van Apeldoorn c.s. over de belastingdruk bij woningcorporaties (EK 35.000, I) en bij de schriftelijke voorbereiding en het debat over het Belastingpakket en de implementatiewet ATAD1.

Ik ben zeer bereid om hierover met u door te spreken. Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen naar aanleiding van deze brief, neemt u dan contact op met mij of met Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Marlux-Norder
Voorzitter

Bijlage

In deze bijlage wordt uitgebreid ingegaan op de verschillen die het kabinet en Aedes zien in de ontwikkeling van de toekomstige belastingdruk voor woningcorporaties.
Daarbij maken wij opmerkingen bij de tabellen die het kabinet in haar stukken opvoert en geven wij aan hoe de lastenontwikkeling er volgens recente cijfers van BZK (dPi/dVi), die door accountants worden beoordeeld, uit zal zien. Op de verschillen tussen deze cijfers zullen wij ingaan.

Hierna volgt een passage over de inconsistentie in wet en regelgeving van dit kabinet. We leggen uit hoe ATAD1 een prikkel is om af te lossen, waar de Woningwet juist vereist dat corporaties zo veel mogelijk investeren in nieuwbouw en verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad. Het kan niet allebei.

Tenslotte leggen we in deze bijlage uit dat het kabinet onjuiste weergave geeft van de feiten als ze betoogt dat corporaties niet uitgezonderd kunnen worden voor ATAD1. De richtlijn zelf geeft die mogelijkheid wel degelijk, maar het kabinet kiest er bewust voor om corporaties onder ATAD1 te laten vallen. Dat is een politieke keuze, maar de argumenten die hierbij gebruikt worden, kloppen niet. Ook hier gaan we op in.

1) Verschillen tussen toekomstverwachtingen kabinet en corporaties

Op 9 november 2018 heeft staatssecretaris Snel in een wetgevingsoverleg over het Belastingpakket en het implementatiewetsvoorstel ATAD1 in de Tweede Kamer toegezegd de ministeries van Financiën en BZK afstemming te laten zoeken over de grote verschillen in bedragen inzake het lastenbeeld van corporaties. Aedes is ook bij dit overleg uitgenodigd. Daardoor konden we op 12 november in gesprek met deze ministeries over het grote verschil van inzicht inzake de ontwikkeling van het lastenbeeld van corporaties. Het ging daarbij hoofdzakelijk over de vraag of corporaties deze kabinetsperiode gecompenseerd worden voor ATAD1. Ook de autonome oploop van verhuurderheffing en Vpb werden uitgebreid besproken.
In onderstaande tabellen staan de ramingen waar het kabinet haar compensatie op baseert (getallen x 1 miljoen euro). Deze conclusie is volgens Aedes onhoudbaar. Onder de tabellen leggen we uit waarom deze ramingen afwijken van het daadwerkelijke beeld in de sector.

Rij	Maatregel	2019	2020	2021	Struc
1	Implementatie ATAD1	102	144	193	353
2	Tariefsverlaging vennootschapsbelasting	0	-29	-65	-106
3	Verduurzaming in verhuurderheffing	-26	-52	-78	-104
4	Tariefsverlaging verhuurderheffing	-100	-100	-100	-100
5	Totaal	-24	-37	-50	43

	Maatregel	2018	2019	2020	2021	Struc
	Vpb	128	244	269	293	487
	Verhuurderheffing	1.628	1.634	*	*	
	Totaal	1.756	1.878			

** raming vpb-afdracht incl. ATAD1*

Waarin zitten de verschillen?

1. **Oploop ATAD1**
   - In het lastenbeeld van het kabinet worden zogenaamde 'compensabele verliezen' ingezet ter verlaging van het ATAD1 effect. Dit leidt ten onrechte tot het beeld van een oploop.
   - Nagenoeg alle compensabele verliezen worden reeds ingezet ten behoeve van de 'reguliere' Vpb. Door de oploop van de WOZ-waarden van woningen is de 'voorraad' verliezen geslonken. Deze verliezen opnieuw inzetten om de last van ATAD1 te verminderen– zoals het kabinet presenteert in rij 1 van de eerste tabel – kan dus niet en leidt tot een foutief lastenbeeld.
   - Het zou ons inziens correct zijn als de ATAD1 lasten direct in 2019 op het structurele niveau worden meegenomen. Immers, als deze verliezen, zoals het kabinet doet, worden toegerekend aan ATAD1, dan loopt de 'reguliere' Vpb met hetzelfde getal op.

2. **Vpb**
   - Op basis van de prognosecijfers (de Prospectieve informatie, dPi) die corporaties aanleveren bij de Autoriteit Woningcorporaties verwachten wij al een aanzienlijk hogere Vpb (excl. ATAD) die richting 2022 oploopt tot ca. 630 miljoen euro (reeds gecorrigeerd tegen het verlaagde tarief van 20,5%). Zie de tabel hieronder.
   - De Vpb (incl. ATAD) in de tweede tabel van het kabinet is een forse onderschatting en daarom zéér waarschijnlijk onjuist. De verantwoordingscijfers dVi (realisaties) laten al een daadwerkelijke Vpb-last zien van 208 miljoen (excl. ATAD!) over 2017; dPi is de laatste jaren een goede voorspeller gebleken voor de realisaties (dVi).

3. **Verhuurderheffing**
   - Het kabinet geeft in de tweede tabel geen raming voor de verhuurderheffing na 2019.
   - Uit de prognosecijfers van corporaties valt in de ogen van Aedes een goede raming te maken, hij loopt op tot circa 1,9 miljard euro in 2022 (reeds ingerekend tegen de voorgestelde tariefsverlaging; de 100 miljoen minder heffing in 2019 is er dus al af).
   - En mogelijk nog wel hoger als je naar de recente WOZ-ontwikkelingen kijkt. De Aw wijst op een onderschatting van de verhuurderheffing vanwege een onderschatting van de huizenprijsontwikkeling.
   - In een brief licht het kabinet later toe dat zij de komende jaren een stijging van de verhuurderheffing met 200 miljoen verwacht, boven de eerder geraamde opbrengst.

4. **Bruto-Netto**
   - In rij 3 en 4 van de eerste tabel is sprake van bruto bedragen, daar waar de rest van de tabel in netto termen is.
   - Een lager tarief in de verhuurderheffing (= minder aftrek voor Vpb) en een lager tarief in de Vpb zullen tot een hogere fiscale winst leiden en dus meer Vpb afdracht.
   - Netto wordt deze 204 miljoen daardoor 162 miljoen, de rest verdwijnt in de Vpb.

Als deze verschillen worden aangepast in de kabinetstabellen is er geen sprake meer van compensatie, maar van een lastenverzwaring in zowel deze kabinetsperiode als de jaren er na.

Deze lastenverzwaring komt goed naar voren in de tabel hieronder. In deze tabel staat een overzicht van de diverse belastingen die voortkomen uit de dVi (2017) en dPi. Het geeft een realistische schatting van de ontwikkelingen in belastingdruk voor corporaties.

Tarieven						
VHH-tarief, grondslag WOZ-waarde		*0,591%*	*0,561%*	*0,562%*	*0,562%*	*0,562%*
Vpb-tarief	*25%*	*25%*	*25%*	*22,55%*	*20,50%*	*20,50%*

Lastenbeeld in miljoenen (op basis van dPi 2017)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ATAD1 (tegen daadwerkelijke tarief voor dat jaar)*	€ 0	€ 0	€ 310	€ 280	€ 254	€ 254
Vpb (tegen daadwerkelijke tarief voor dat jaar)	€ 208	€ 291	€ 409	€ 475	€ 549	€ 636
Verhuurderheffing o.b.v. Dvi (2017)/Dpi, na correctie voor 100mln tariefsverlaging	€ 1.517	€ 1.689	€ 1.646	€ 1.749	€ 1.840	€ 1.925
Verduurzaming in de verhuurderheffing	€ 0	€ 0	-€ 26	-€ 52	-€ 78	-€ 104
Extra Vpb door kortingen in VHH	€ 0	€ 0	€ 29	€ 33	€ 36	€ 43
Totaal ('reguliere' Vpb, Atad en verhuurderheffing)	€ 1.725	€ 1.980	€ 2.368	€ 2.485	€ 2.601	€ 2.754
Lastenoploop ten opzichte van 2017		€ 255	€ 643	€ 760	€ 876	€ 1.029
***Bron: Onderzoek Deloitte ATAD**						

Financiën en BZK betwisten deze cijfers niet, maar wijzen er op dat zij te maken hebben met een systematiek die werkt op basis van realisaties in het verleden. Die wijken door bovengenoemde redenen behoorlijk af van de realiteit waar corporaties nu mee te maken hebben. Financiën hanteert een prognose die gebaseerd is op de realisaties tot uiterlijk 2015. De oploop die op basis van een extrapolatie over die realisaties is gedaan, komt niet overeen met de verwachtingen 2018 en verder die vanuit de dPi komen.

De realisaties in 2016 en 2017 (uit dVi) laten zien dat de verwachtingen van Financiën ons inziens zéér waarschijnlijk onjuist zijn. Op basis van de dPi-cijfers gecombineerd met een onderzoeksrapport over het effect van ATAD1 verwacht Aedes dat corporaties in 2022 ten opzichte van 2017 geconfronteerd worden met een lastenoploop van net iets meer dan 1 miljard euro. Deze oploop is voor circa € 0,3 miljard toe te rekenen aan de oplopende verhuurderheffing. Circa € 0,7 miljard is toe te rekenen aan de oplopende Vpb (incl. ATAD1).

DPi en dVi betrouwbaar

Corporaties stellen op basis van de meerjarenbegroting de dPi op. De opgestelde dPi wordt door de accountant beoordeeld en gevalideerd. De Autoriteit Woningcorporaties gebruikt deze gegevens om haar toezichthoudende taak uit te voeren. Wij zijn van mening dat de dPi-cijfers de best betrouwbare bron zijn voor de prognoses 2018-2022. Het ministerie van BZK acht ze ook goed genoeg om als basis te dienen voor de investeringsruimte (IBW) die ze jaarlijks publiceert. De dPi blijkt de laatste jaren ook een goede voorspeller voor de uiteindelijke dVi, want die wijkt hier nauwelijks van af.

De belofte van het kabinet om corporaties te compenseren voor ATAD1 is meermaals gedaan en als op basis van de dVi (realisaties) blijkt dat de oploop sneller gaat dan geraamd, vragen we u om het kabinet extra te laten compenseren. De broodnodige investeringen in nieuwbouw en verduurzaming staan anders onder druk.

2) Inconsistentie van wet en regelgeving

De Europese ATAD1-richtlijn[1] is in juli 2016 aangenomen door de Europese raad, met als doelstelling het voorkomen van overmatige renteaftrek in internationale structuren. De initiële richtlijn geeft ook genoeg mogelijkheden om de aftrekbeperking van rente te beperken tot (internationale) groepen van vennootschappen waarbij de renteverhoudingen ongelijk verdeeld zijn binnen de betreffende groep. Het kabinet kiest ervoor om ATAD1 breder in te zetten. Doordat de renteaftrek beperkt wordt (tot 30% van de fiscale EBITA), geeft dit wetsvoorstel een prikkel om meer met eigen vermogen in tegenstelling tot met vreemd vermogen te financieren. Op vragen van diverse fracties in de Tweede Kamer of dit niet onevenredig uitpakt voor woningcorporaties antwoordt de staatssecretaris als volgt[2]:

"De earningsstrippingmaatregel is een generieke maatregel met vooral een meer gelijke fiscale behandeling van eigen vermogen en vreemd vermogen als doel. De maatregel is gericht op alle vennootschapsbelastingplichtigen, waaronder dus ook woningcorporaties. Een in beginsel niet wettelijk gelimiteerde stimulans om ondernemingsactiviteiten met vreemd vermogen te financieren, leidt naar de mening van het kabinet onder meer tot grotere faillissementsrisico's. Met een robuuste earningsstrippingmaatregel wordt dit bestreden en wordt de schokbestendigheid van de Nederlandse economie groter. Dat levert stabielere bedrijven en gezondere economische verhoudingen op, zeker bij tegenslag. Dat gaat ook op voor woningcorporaties."

Investeringen van corporaties in nieuwbouw en verduurzaming met geleend geld worden zo financieel ontmoedigt en het aflossen van leningen juist aangemoedigd. Deze prikkel is zéér eigenaardig en in strijd met andere wetgeving. De Woningwet vereist in artikel 42 namelijk dat woningcorporaties hun financiële middelen "met voorrang" inzetten "ten behoeve van de volkshuisvesting", en "voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting."

Dit roept de volgende vragen op:

- Wil het kabinet dat corporaties investeren of wil het kabinet dit juist ontmoedigen?
- Waarom is de wetgeving inconsistent?
- Waarom reageert het kabinet niet op de vele signalen dat de (fors) stijgende lastendruk voor corporaties de eigen kabinetsambities met wonen en duurzaamheid in gevaar brengt?
- Kan het kabinet wel snel genoeg ingrijpen indien inderdaad blijkt dat de lastendruk noodzakelijke woningmarktinvesteringen onmogelijk maakt?
- Wil het kabinet bij de toegezegde jaarlijkse monitoring van realisaties verhuurderheffing en Vpb bij woningcorporaties de dVi-cijfers betrekken, die BZK ook hanteert met betrekking tot de investeringscapaciteit van corporaties, zodat indien nodig sneller ingespeeld kan worden op ontwikkelingen?

[1] Richtlijn 2016/1164
[2] Bijlage 7 Nota's n.a.v. verslag implementatiewetsvoorstel ATAD1 pag. 25

3) Vrijstellingen in Europees kader

Tijdens de behandeling van het implementatiewetsvoorstel ATAD1 in de Tweede Kamer is meermalen aan de orde geweest of woningcorporaties vrijgesteld zouden kunnen worden van ATAD1 middels de infrastructuur vrijstelling van artikel 4 lid 4b van de richtlijn. De staatssecretaris legt deze vrijstelling eng uit en stelt dat het hierbij alleen gaat om infrastructuur in de zin van wegen en water. Naar onze lezing van de richtlijn is deze uitleg onjuist. Artikel 4 lid 4b, in combinatie met considerans 8 geeft lidstaten een veel ruimere mogelijkheid om openbare-infrastructuurprojecten aan te wijzen.
Navraag op dit punt door de Tweede Kamer werd door de staatssecretaris beantwoord met dat dit is nagevraagd aan de Europese Commissie. Toen verschillende Kamerleden vroegen om de correspondentie over dit dossier met de EC, kon hij niet anders dan toegeven dat er nooit eerder over dit specifieke punt (formeel) is gecorrespondeerd.

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel heeft de staatssecretaris op vragen van mevrouw Leijten (SP) over dit onderwerp als volgt geantwoord:

> *"Vervolgens vraagt mevrouw Leijten waarom er dan geen vrijstelling mag worden opgenomen. Want de Europese Commissie heeft toch gezegd dat er geen sprake is van staatssteun wanneer de activiteiten van de woningbouwcorporaties verband houden met activiteiten die zijn aan te merken als dienst van algemeen economisch belang (DAEB)? Het antwoord is dat het kabinet in dit kader een parallel ziet met de vormgeving van de Vpb-plicht voor de woningbouwcorporaties, waar ik het net over had. Want ook in dat kader is bijvoorbeeld in 2017 nog gevraagd of er een vrijstelling kon worden geïntroduceerd voor zover die activiteiten zien op deze dienst van algemeen economisch belang. Maar mijn ambtsvoorganger heeft in zijn brief van 30 maart 2017 al uitvoerig uiteengezet dat in 2008 de integrale Vpb-plicht voor de woningcorporaties mede is ingevoerd omdat de vrijstelling in de Vpb voor de woningbouwcorporaties door de Europese Commissie werd aangemerkt als verboden staatssteun. Dit dus mede omdat woningcorporaties vanuit fiscaal oogpunt moeilijk anders gekwalificeerd konden worden dan andere ondernemingen. En niet in de laatste plaats omdat de woningcorporaties ten aanzien van deze DAEB-activiteiten in concurrentie treden met private aanbieders. En dat is een belangrijke constatering."*

Hier geeft de staatssecretaris een onjuiste weergave van de feiten.

- De partiële Vpb-plicht voor woningcorporaties is per 1 januari 2006 ingevoerd om een gelijk speelveld te creëren tussen woningcorporaties en marktpartijen voor zover het commerciële activiteiten betrof (de terminologie Daeb en niet-Daeb bestond toen nog niet). Met deze partiële Vpb-plicht werd een initiatief uit 2004 alsnog geëffectueerd[3]. En met deze partiële belastingplicht is de oneerlijke concurrentie met marktpartijen ten aanzien van de Vpb opgeheven.
- Met de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 is een budgettaire en politieke keuze gemaakt om corporaties met hun gehele pallet aan activiteiten in de heffing te betrekken. Het toenmalige kabinet vond dat corporaties integraal belastingplichtig waren omdat zij materieel een onderneming dreven en voldeden aan de criteria van kapitaal, arbeid en een winststreven[4].

[3] TK 2005-2006, 30 306, nr 3, pagina 14
[4] TK 2007-2008, 31 205, nr 3, pagina 37

De invoering van de integrale Vpb-plicht is niet geïnitieerd vanuit een risico op staatssteun en Europees belang, maar puur op politieke gronden. Achteraf stellen dat 'Europa de schuldige is,' is naar onze mening daarmee een onjuiste weergave van de feiten.

Dat Daeb-activiteiten wel degelijk kunnen worden vrijgesteld, bewijst Frankrijk. Volgens de Union Social pour l'Habitat, zijn in Frankrijk de woningcorporaties (publieke *Offices Publics de l'Habitat*, *Entreprises Sociales pour l'Habitat* en ander geregistreerde sociale huisvesters) volledig vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor hun DAEB-activiteiten. De ATAD1-richtlijn raakt hen dus sowieso niet.

4) Tot slot

In de praktijk betekent de prikkel die van ATAD1 uitgaat om minder te investeren dat de uitvoering van de Nationale Woonagenda en het Klimaatakkoord financieel ontmoedigd wordt en zelfs in gevaar komt. Ook leidt de aanzienlijke extra belastingdruk vanuit ATAD - het ministerie van Financiën raamt dit structureel op 353 miljoen euro per jaar - op zichzelf tot een forse vermindering van de investeringscapaciteit van corporaties. Dit komt bovenop de autonome oploop van de belastingdruk. Opgeteld loopt de belastingdruk op met meer dan 1 miljard euro tussen 2017 en 2022 (bron dPi).

In samenspel met de fors stijgende bouwkosten smelt de investeringscapaciteit van corporaties zo in rap tempo weg. Hiermee gaan qua woningmarktinvesteringen kostbare jaren verloren. Aedes vraagt daarom aan u om afdoende en tijdige compensatie voor de stijging van de belastingdruk te bepleiten.

Daarbij is de boodschap van dit kabinet tweeslachtig: enerzijds aflossen om een gezondere verhouding eigen en vreemd vermogen te krijgen (FIN) en anderzijds (extra) lenen om investeringen te doen (BZK). Het kan niet allebei.

We vragen u de inhoud van deze brief en bijlage te betrekken bij de stemming over de motie-Van Apeldoorn c.s. over de belastingdruk bij woningcorporaties (EK 35.000, I) en bij de schriftelijke voorbereiding en het debat over het Belastingpakket en de implementatiewet ATAD1.