



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Socialistische Partij (SP) Maastricht
mevrouw Ariane Schut en de heer Jack Gerats

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO Anti Tax Avoidance
Directive
BEHANDELD DOOR
Suzanne Mestrom

DATUM
23 juli 2018
Verzonden: 23-07-2018
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE
2018-19644

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Beste mevrouw Schut en meneer Gerats,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

In hoeverre worden de huishoudens in Maastricht geraakt door deze Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)-maatregel?

- Hoeveel huurwoningen kunnen er niet worden gebouwd?
- Hoeveel huizen kunnen niet worden gerenoveerd tot energiezuinige woningen?
- en hoeveel huurders krijgen geen huurverlaging (of minder huurverhoging) als gevolg hiervan?

Antwoord 1:

De ATAD-maatregel kost de corporaties in Nederland ruim 1 miljard aan extra belastingen. Voor de drie grootste corporaties werkzaam in Maastricht (Maasvallei, Servatius en Woonpunt) is dit ongeveer 3,9 miljoen in 2019 en 21,6 miljoen over de periode van 2019 tot 2026. Dit bedrag hebben de corporaties berekend over hun hele bezit, dus ook woningen buiten Maastricht.

Uw vragen omtrent de hoeveelheden zijn in een theoretische exercitie berekend. Dat wil zeggen, er is berekend wat er met het bedrag van 3,9 miljoen in theorie had kunnen gebeuren. Voor meer details over de korte termijn effecten verwijs ik u naar de beantwoording van vraag 2 en 5. Deze exercitie laat het volgende beeld zien.

- Met een gemiddelde bouwprijs van € 146.500 per huurwoning (Aedes, 2015) betekent dit dat er 26 huurwoningen minder gebouwd zouden kunnen worden.
- Ervan uitgaand dat een energiezuinige woning een CO2 neutrale, aardgasloze woning is kost een dergelijke renovatie gemiddeld € 60.000 per woning (Maasvallei, Servatius en Woonpunt, 2018). Dat komt dus neer op het niet renoveren van 65 woningen tot energiezuinige woningen.
- Uitgaande van 21.000 hurende huishoudens in 2019 zouden de Maastrichtse huurders van de drie corporaties een theoretische huurverlaging (of vermindering van de huurverhoging) kunnen krijgen van € 185,- per huishouden op jaarbasis, of € 15,- per maand.

Opgemerkt wordt dat deze drie mogelijkheden niet bij elkaar kunnen worden opgeteld.



DATUM
23 juli 2018

Vraag 2:

Wat zijn de lokale gevolgen van de (stijgende) verhuurderheffing en de (stijgende) vennootschapsbelasting, die de corporaties moeten betalen? Wat betekent het voor de investeringen van de corporaties in Maastricht?

Antwoord 2:

De Limburgse corporaties hebben aangegeven dat met name nieuwbouw, renovaties en de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad hierdoor onder druk komen te staan. In de prestatieafspraken voor 2018 en het bod van de corporaties voor 2019 is rekening gehouden met de stijgende verhuurderheffing, maar nog niet met de ATAD-maatregel.

De verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting, rekening houdend met de verliescompensatie en ATAD, kost de drie grootste Maastrichtse corporaties 21,4 miljoen in 2019 en 245,5 miljoen in de periode 2019-2026 (Maasvallei, Servatius en Woonpunt, 2018). Dit is berekend over hun gehele woningbezit, dus ook woningen buiten Maastricht. Dit zijn afdrachten die niet besteed kunnen worden in Maastricht en het woningbezit van deze corporaties elders.

Vraag 3:

Hoe groot is de woningnood in Maastricht? Hoeveel sociale en 'middeldure' (€710 - €1.000) huurwoningen moeten er in de komende 5 jaren worden gebouwd om aan de vraag te kunnen voldoen?

Antwoord 3:

In 2016 is door ABF Research een prognose gemaakt van de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale en middeldure huurwoningen (= vraag). De corporaties geven jaarlijks aan welke ontwikkeling hun woningvoorraad doormaakt (= aanbod).

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat vraag en aanbod voor de primaire doelgroep minimaal gelijk aan elkaar moet blijven. De corporaties hebben dit vorig jaar opgepakt door een in 2016 voorspeld tekort van 400 woningen voor de primaire doelgroep in 2021 terug te brengen naar 202 woningen. Op basis van het bod van de corporaties voor de prestatieafspraken 2019 is berekend dat dit tekort inmiddels niet meer bestaat. De onderstaande tabel maakt dit inzichtelijk.

	2019	2020	2021	2022	2023
Prognose doelgroep huurtoeslag	17.150	17.125	17.100	17.043	16.986
Woningvoorraad corporaties <€640,14	17.656	17.598	17.417	17.310	17.104
Verhouding doelgroep huurtoeslag / woningen	103%	103%	102%	102%	101%
Prognose doelgroep overig (€640,14-€710,68)	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Woningvoorraad corporaties €640,14-€710,68	2.345	2.486	2.708	2.781	2.973
Verhouding doelgroep overig / woningen	98%	104%	113%	116%	124%
Doelgroep totaal	19.550	19.525	19.500	19.443	19.386
Woningvoorraad corporaties <€710,68 totaal	20.001	20.084	20.125	20.091	20.077
Verhouding totaal	102%	103%	103%	103%	104%

Toelichting: deze tabel is tot stand gekomen op basis van de biedingen van de corporaties van juni 2018 en de prognoses van ABF Research uit 2016. Deze biedingen van de corporaties zijn gedaan op basis van hun begroting, waarin de ATAD maatregel nog niet is meegenomen.

De verhouding doelgroep overig was in 2017 85% en is in 2019 gestegen naar 98%. De mismatch van 55 woningen in deze categorie wordt naar verwachting in 2020 opgelost.



DATUM
23 juli 2018

Voor wat betreft de middeldure huur kwam er uit de prognoses van 2016 naar voren dat er in 2021 naar verwachting 400 huishoudens met een middeninkomen in Maastricht bij komen, en in 2031 daar nog eens 200 huishoudens bijkomen. Het gaat op lange termijn dus over 600 woningen in de middenhuursector die extra nodig zijn wanneer al deze huishoudens met een middeninkomen besluiten een woning te huren in plaats van te kopen. Samen met de corporaties en investeerders heeft de gemeente in 2017 twee overlegtafels georganiseerd om deze ontwikkeling te bespreken. Bij het projectgebied Belvédère /Sphinx Zuid zullen enkele woningen worden gerealiseerd in het middenhuur segment. Het overleg met corporaties en investeerders krijgt een vervolg in 2018.

Vraag 4:

Hoe beoordeelt u het dat deze regering corporaties niet vrijstelt van de ATAD-lastenverzwaring, geld wat niet kan worden gebruikt voor investeringen in onze volkshuisvesting?

Antwoord 4:

Dit betreuren wij, omdat dit geld juist voor de verduurzamingsopgave en het betaalbaar houden van de woningvoorraad van groot belang is.

Vraag 5:

Kunt u aangeven in hoeverre het uitvoeren van de lokale prestatieafspraken in Maastricht - waarbij de gemeente, de corporaties en de huurders afspraken hebben gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de corporatiewoningen – door deze extra belastingen worden vertraagd, niet worden gehaald of zelfs onmogelijk worden gemaakt? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 5:

De gevolgen van de ATAD zijn op corporatieniveau inzichtelijk gemaakt, maar momenteel is er nog geen inzicht in de gevolgen/effecten voor specifieke bedrijfsonderdelen, -plannen, projecten en de prestatieafspraken die in 2017 zijn gemaakt voor 2018. De corporaties geven aan dat, indien de ATAD-regeling vraagt om bijsturing in relatie tot de prestatieafspraken, zij dit tijdig naar betrokkenen en belanghebbenden zullen communiceren.

Vraag 6:

Bent u bereid – via de VNG – er bij de regering op aan te dringen dat de extra belastingen van de woningcorporaties worden teruggedraaid? Zo ja, hoe gaat u dat doen? Wilt u daarbij samenwerken met corporaties en huurders? En bent u bereid om – als de belastingen (deels) worden teruggedraaid – er bij de corporaties op aan te dringen extra te investeren in de volkshuisvesting? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6:

De gemeente Maastricht -in overleg met de corporaties- heeft via diverse samenwerkingsverbanden (VNG, G32, Provincie Limburg), en via door het Rijk uitgezette evaluaties/peilingen over de Woningwet, aan het Rijk laten weten geen voorstander te zijn van de huidige verhuurderheffing en de aanvullende belastingen die de corporaties moeten betalen. Onze eerste voorkeur gaat uit naar het afschaffen van de verhuurdersheffing. Als dat niet haalbaar blijkt, is onze tweede voorkeur dat de opbrengst hiervan wordt ingezet voor de woonopgave.

In het verleden heeft de Rijksoverheid, mede naar aanleiding van de gezamenlijke lobby van de VNG, Aedes, G32 en de Provincies, korting op de verhuurdersheffing gegeven wanneer corporaties nieuwe woningen bouwen of oude woningen slopen. Als de verhuurdersheffing overeind blijft, zullen wij blijven pleiten voor het voortzetten van een dergelijke kortingsregeling.



DATUM
23 juli 2018

De ATAD is een regeling bedoeld voor het afroemen van de hoge winsten van internationale winstbeogende ondernemingen. Corporaties zijn meest regionaal werkende, niet-winstbeogende instellingen die hun middelen inzetten om te zorgen voor betaalbare huisvesting. Het Rijk zou haar beslissingsruimte moeten benutten om corporaties volledig vrij te stellen van deze heffing.

Als de verhuurdersheffing wordt teruggedraaid c.q. aangepast, zullen wij met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen in overleg gaan over het aanpassen van de prestatieafspraken. Voor de ATAD geldt dat hier in het huidige bod geen rekening mee is gehouden. Het niet doorgaan van de ATAD heffingen leidt dus niet tot extra investeringsmogelijkheden.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,



b.a.

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO