

Lekkages in het dak; vraag de corporaties niet ze te repareren

OPINIE | 21-09-2007 00:00 | Ewoud De Ruiter

De corporaties hebben zich verplicht gevoeld € 3 miljard te storten in een speciaal fonds omdat de regering reeds enige tijd met verdergaande belangstelling kijkt naar de opgebouwde reserves en ze de corporaties met belastingheffing dreigt. Of dit gevaar hiermee is geweken moet nog blijken. In de begroting voor 2008 wordt rekening gehouden met € 500 miljoen aan inkomsten uit belastingheffing bij de corporaties. Minister Bos laat de beslissing over aan een overleg, dat de regering nog zal gaan voeren. Ewoud de Ruiter verwacht dat de corporaties uiteindelijk enige vorm van belasting gaan betalen over hun maatschappelijke activiteiten. Gezien de maatschappelijke functie van de corporaties is belastingheffing over hun inkomsten uit maatschappelijke activiteiten niet logisch. De corporaties vervullen namelijk een belangrijke rol in de samenleving door mensen van woonruimte te voorzien.

Onterecht

Er zijn verschillende redenen aan te voeren waarom de overheid besloten heeft de corporaties te gaan belasten voor hun maatschappelijke activiteiten. Al langer worden de corporaties aangeslagen voor de inkomsten uit hun commerciële activiteiten. In de loop der jaren zijn een groter aantal corporaties ook commerciële activiteiten gaan ontwikkelen. De winsten op de commerciële activiteiten werden in sommige gevallen gebruikt om hun maatschappelijke activiteiten te financieren, maar lang niet in alle gevallen. Door de stijging van de huizenprijzen werden de corporaties steeds rijker en de overheid ziet daar, naar haar mening, te weinig van terug. Er zijn in de media reeds discussies gevoerd of de corporaties nog wel voldoende investeren in hun maatschappelijke activiteiten. Als we echter de problematiek rondom de belastingheffing van de corporaties bekijken is er één ding dat opvalt. De woningcorporaties zijn in het verleden allemaal geprivatiseerd en werden voor de financiering van de nieuwbouwprojecten aangewezen op de kapitaalmarkt, waar staatsfinanciering eerst gebruikelijk was.

Nu het de corporaties goed afgaat, heeft de overheid interesse in de opgebouwde reserves. Deze reserves hebben ze met name opgebouwd in een periode dat ze privaat gefinancierd zijn geweest. Vanuit dat oogpunt is de claim van de overheid onterecht. In tegenstelling tot het verleden zullen de corporaties, in beginsel, zelf verantwoordelijk worden gehouden voor eventuele tekorten en zal de overheid niet zomaar bijspringen. Het is dan ook logisch dat ze daarvoor reserves opbouwen.

De dreigende belastingheffing bij de corporaties kan de corporaties doen besluiten om geen sociale woningbouw meer te realiseren. Door de belastingheffing kan de ontwikkeling van nieuwe sociale woningbouw wel eens een stuk minder aantrekkelijk worden.

Er vanuit gaande dat de sociale woningbouw niet wordt uitgevoerd met als doel om winst te maken, is het nog niet duidelijk hoe de inkomsten uit maatschappelijke activiteiten belast worden.

Krapte

De meerwaarde die in de woningportefeuille ontstaat door de stijgende huizenprijzen belasten lijkt mij een brug te ver. Deze meerwaarde is namelijk nog niet gerealiseerd. Verder is het, gezien de doelstellingen van de corporaties, te verwachten dat die meerwaarde weer geïnvesteerd wordt in nieuwe sociale woningbouw. Commercieel opererende woningverhuurders hoeven, in beginsel, niet af te rekenen over de meerwaarde die ze realiseren op de woningen, voor zover ze het weer investeren in nieuwe woningen. Zouden de corporaties niet op grond van dezelfde faciliteiten de belastingheffing ook uit mogen stellen op de gerealiseerde meerwaarde op de woningen? De belastingheffing bij de corporaties kan ervoor zorgen dat de woningmarkt verder op slot gaat, omdat de corporaties de woningen die ze bezitten niet op de

vrije markt zullen verkopen, geconfronteerd wordend met de belastingheffing over de dan gerealiseerde winst. Zouden ze verkopen en belasting moeten betalen, dan kunnen ze vervolgens minder investeren in nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen naar verwachting ongeveer net zoveel kosten als de verkochte woningen. Het resultaat, de corporaties zullen minder woningen kunnen bouwen, waardoor er een grotere krapte op de woningmarkt ontstaat.

Belastingheffing bij de woningcorporaties is daarom niet de oplossing, voor zover het gaat om de sociale woningbouw. Een oplossing die meer in de rede zou liggen is te kijken naar de activiteiten van de woningbouwcorporaties. Waar liggen de sociale huurwoningen die de corporaties exploiteren? Vooral de in grotere steden zou daar eens kritisch naar gekeken moeten worden. Door daar gebieden aan te wijzen die enkel nog commercieel geëxploiteerd mogen worden zullen de opbrengsten uit die woning wel in de belastingheffing betrokken worden. Voor de woningcorporaties zal het daarom minder aantrekkelijk worden daar nog te investeren en neemt de commerciële markt het daar over. In een ideaal scenario zullen de woningmarkten in de grote steden, zoals Amsterdam daardoor meer toegankelijk worden voor de mensen die bereid zijn een hoge prijs voor een woning te betalen. En niet zoals nu het geval is, woningen die daar vooral (te) zwaar of oneigenlijk gesubsidieerd worden verhuurd aan mensen, die zich die woningen eigenlijk niet kunnen veroorloven.

Verbeteren

De overheid kan de belastingheffing van de corporaties gebruiken om ze te stimuleren om niet meer of minder te investeren in gebieden waar nog behoefte is aan sociale woningbouw. De belastingheffing zou hiervoor een middel kunnen zijn, met als gewenst effect het verbeteren van achterstandswijken. De belastingheffing moet echter geen doel op zich worden, naar mijn mening is dat een verkeerde ontwikkeling. Dus laat het repareren van het lekke dak niet over aan de corporaties, anders dan de daken van de woningen die zij in bezit hebben.

Mr. E. de Ruiter

Belastingadviseur bij 3RRR Belastingadviseurs BV, Utrecht.

ewoud.de.ruiter@

3rrrbelastingadviseurs.nl

3 Miljard euro voor achterstandswijken

Dinsdag is de miljoenennota gepresenteerd. De verschillende regeringspartijen glunderden bij de presentatie van de plannen. De miljoenennota is een product waarbij de twee grootste partijen allebei andere speerpunten hebben in hun toekomstige beleid en daarvan de rekening bij de burger hebben gelegd. De PVDA wil meer aandacht voor de zorg en het onderwijs. Het CDA wilde echter werken aan de aflossing van de staatsschuld en een toekomstige financiële buffer in verband met de komende vergrijzing.

De kabinetsplannen zijn niet door iedereen met gejuich ontvangen, zoals wel uit de vele reacties blijkt, zowel uit de politiek als uit de media. Het beleid wordt echter als volgt verdedigd: als de zon schijnt ga je de lekkages in je dak repareren. De vraag in hoeverre het dak lekt zal hierna niet beantwoord worden. Wel zal nagegaan worden of de woningbouwcorporaties hierin een rol moeten spelen. Maandag 18 september is bekend geworden dat de corporaties een akkoord hebben gesloten met minister Vogelaar, in het kader van de bijdrage die zij de komende 10 jaren gaan leveren om een aantal achterstandswijken leefbaarder te maken. De corporaties zullen gedurende die periode in totaal € 3 miljard storten in een speciaal fonds dat hiervoor gebruikt moet gaan worden.