



Onze referentie
2025-0000348423

Aan
Van

MR
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum
20 mei 2025

Samengewerkt met

Bijlage(n)

nota

Toelichting huurbevriezing, impact en oplossingen

Aanleiding

In de voorjaarsnota is een huurbevriezing voor 2025 en 2026 afgesproken voor de sociale huursector. Deze leidt tot een forse daling van de investeringscapaciteit van woningcorporaties waardoor eerder gemaakte afspraken op de Woontop en de doelstelling van 100 duizend woningen per jaar (waarvan 30% sociaal en 2/3 betaalbaar) niet langer haalbaar zijn zonder een vorm van structurele compensatie. Woningcorporaties zullen al op korte termijn hun plannen moeten terugschroeven om niet door de financiële grenzen van de toezichthouder en burger te zakken. Daarmee wordt de haalbaarheid van de woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar van 30% sociaal en 2/3 betaalbaar zwaar geraakt en daarmee komt ook de haalbaarheid van het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting in het gedrang. Aannee van dit wetsvoorstel is onderdeel van het Herstel en Veerkrachtplan. Woontoppartners geven aan dat (buitenlandse) investeerders zich al lijken terug te trekken, partners lopen weg van de regionale versnellingstafels. De doelstellingen staan onder druk en de partners spreken VRO hierop aan.

Het ontbreken van structurele compensatie maakt de huurbevriezing juridisch zeer kwetsbaar. Woningcorporaties hebben de Staat inmiddels gesommeerd om de voorgenomen plannen in te trekken. Zo niet, dan stappen zij via een kort geding naar de rechter om de huurbevriezing aan te vechten op grond van schending van het evenredigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het gelijkwaardigheidsbeginsel en art. 1 van het Eerste Protocol.

Wanneer je wilt voorkomen dat de woningbouwdoelstellingen onhaalbaar worden, er geen schade aan lopende plannen wordt aangebracht en wil voorkomen dat de huurbevriezing in een gerechtelijke procedure strandt, moet je naar mogelijkheden voor structurele compensatie kijken. Hiervoor zijn geen financiële middelen beschikbaar. In de voorjaarsnota is enkel incidentele compensatie geregeld die bij lange na niet voldoende is. VRO heeft geen ruimte voor dekking binnen de eigen begroting.

Kern

Dilemma

- In de Voorjaarsnota is opgenomen: "De huren voor sociale huurwoningen worden in 2025 en 2026 bevroren. Dit betekent dat er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd per 1 juli 2025 tot 1 juli 2027. Deze huurbevroering werkt ook door in lagere uitgaven voor de huurtoeslag. Structureel wordt er 492 miljoen euro minder uitgegeven."
- Deze afspraak stelt het kabinet voor een dilemma. Uitvoering van de huurbevroering impliceert niet alleen lagere woonlasten voor huurders, maar betekent ook een verlies aan investeringscapaciteit van woningcorporaties die zij niet hadden kunnen voorzien. Daarmee wordt de huurbevroering, wanneer deze niet afdoende wordt gecompenseerd, juridisch kwetsbaar. De woningcorporaties hebben reeds een kort geding aangekondigd.
- Dit levert enkele keuzes op:
- Niet doorlaten gaan van de huurbevroering
 - Als de huurbevroering niet doorgaat, betekent dit hogere woonlasten voor een grote groep huurders dan in de Voorjaarsnota is voorzien en structureel ongedekte hogere uitgaven aan huurtoeslag van 492 mln euro. Er staat tegenover dat dan de incidentele compensatie van in totaal ca 1,1 mld euro ook niet nodig is. Het vraagt een aanpassing van de Voorjaarsnota.
 - Een alternatief is hetzelfde effect voor de huurder bereiken via de weg van de huurtoeslag. Dit zou alleen de groep huishoudens helpen die huurtoeslag ontvangt. Dit levert een structureel hogere ongedekte uitgave van 990 mln. euro.
- Doorzetten van de huurbevroering zonder extra compensatie
 - In de Voorjaarsnota is een incidentele compensatie opgenomen die niet voldoende is om tegemoet te komen aan de ontstane inkomstenderving en daarmee verkleinde investeringsvermogen van de corporaties. Dit is een inbreuk op het eigendomsrecht en zonder voldoende compensatie maakt dit het wetsvoorstel dat de huurbevroering moet regelen juridisch kwetsbaar. Als daarom de huurbevroering niet door kan gaan levert dit hetzelfde materiele effect op als hierboven beschreven.
- Doorzetten van de huurbevroering met extra compensatie
 - Met deze optie is het kansrijker dat het wetsvoorstel juridisch stand houdt en dat het wetsvoorstel tijdig (30 juni) in het staatsblad staat. Corporaties lopen vanwege de huurbevroering structureel circa €1,5 mld aan huurinkomsten mis (bedrag in 2030). Hiervoor zijn geen financiële middelen aanwezig.
- Deze notitie neemt de huurbevroering in 2025 en 2026, zoals afgesproken in de Voorjaarsnota, als gegeven en legt uit waarom de gevolgen voor woningcorporaties en daarmee de opgaven waar zij voor staan zo groot zijn, en brengt in kaart welke opties voor mogelijke compensatie bestaan.

Onze referentie

2025-0000348423

Datum

20 mei 2025

Invulling bevroering sociale huren 2025 en 2026

- In het wetsvoorstel dat deze MR voorligt wordt voorgesteld alleen de huren te bevroeren voor huurders die een sociale huurwoning (direct) bij een woningcorporatie huren. Dit betekent dat voor ca 80% van de sociale huurders de huren worden bevroren.
- Het is niet uitvoerbaar om óók de huren te bevroeren voor huurders die bij een andere verhuurder dan een woningcorporatie huren. De reden hiervoor is dat er zo'n 400.000 private verhuurders zijn en het onbekend is wie van hen sociaal

verhuurt. Bovendien bestaat er geen systematiek, noch dekking, om deze verhuurders op individueel niveau te compenseren¹.

Onze referentie
2025-0000348423

Datum
20 mei 2025

- Het wel doorvoeren van een huurbevriezing en het niet compenseren van private verhuurders is bovendien juridisch niet houdbaar. Wel is er discussie over, omdat het oneerlijk wordt gevonden dat een huurder bij een particuliere verhuurder dit niet krijgt. Het uitzonderen van de private huurder zorgt dus wel voor een ongelijke behandeling tussen verschillende type huurders. Dit is juridisch ook een kwetsbaarheid.
- Daarnaast wordt voorgesteld om de mogelijkheid voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (voor mensen met een hoger (midden)inkomen in een sociale huurwoning, ook wel 'scheefhuurders' genoemd) voor zelfstandige huurwoningen in stand te laten.
Omdat de huurbevriezing alleen op corporaties kan worden toegepast leidt dit tot een tegenvaller op de huurtoeslag. Het inverdieneffect van €492 mln op de huurtoeslag waar in de voorjaarsnota vanuit werd gegaan wordt door het kleinere bereik van de bevriezing structureel ca €80 mln lager.

Gevolgen huurbevriezing voor huurders

- Ca 2,1 miljoen huurders van sociale huurwoningen van corporaties door de huurbevriezing gemiddeld €50 per maand minder huur betalen. Voor de grootste groep – zij die huurtoeslag ontvangen – is het effect een stuk gematigder. Voor hen zou het grootste deel – gemiddeld €25 per maand – van de huurstijging gedempt worden met extra huurtoeslag. Zij gaan er dus ca €25 p.m. op vooruit.
- Omdat corporaties vanwege de huurbevriezing minder investeringsruimte hebben, heeft de huurbevriezing ook nadelen voor huurders. Toekomstige huurders zullen minder snel een woning vinden en huidige huurders wiens woning nu niet kan worden verduurzaamd blijven zitten met een hogere energierekening. De energielasten van een verduurzaamde woning liggen gemiddeld ca €350 tot €550 per jaar lager (wat veelal meer is dan het effect van de huurbevriezing).

Gevolgen voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud

- De huurbevriezing leidt tot structureel lagere huurinkomsten voor woningcorporaties (oplopend tot 1,5 mld in 2030). Normaliter zouden corporaties dat geld kunnen aanwenden om de rentelasten op nieuwe leningen te betalen. De gemiste huurinkomsten hebben daardoor een hefboomeffect: iedere euro minder huur leidt tot circa €32 minder investeringscapaciteit.
- De huurbevriezing leidt ertoe dat €35 mld van de investeringsopgave van €110 mld die op de Woontop met corporaties is afgesproken niet meer haalbaar is.
- Corporaties zullen al op korte termijn hun geplande investeringen moeten terugschroeven. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) – dat verantwoordelijk is voor de borging van goedkope leningen voor corporaties – concludeert dat 141 van de 262 corporaties hun investeringsplannen voor de komende vijf jaar moeten terugschroeven. Hun huidige plannen passen niet meer binnen de kritieke grenswaarden die het WSW hanteert voor het verstrekken van geborgde leningen. Deze corporaties hebben inmiddels een brief ontvangen met

¹ In 2021 is een huurbevriezing doorgevoerd die wél betrekking had op alle sociale verhuurders. Voor private partijen is toen compensatie gerealiseerd via een fonds voor verduurzaming (de SVOH). Dit fonds is echter nauwelijks gebruikt waardoor het niet houdbaar om voor deze substantieel grotere huurderiving uit de VJN een dergelijk instrument op te tuigen.

het verzoek om binnen vier weken met een nieuwe (teruggeschroefde) begroting te komen die binnen die kritieke grenswaarden past.

Onze referentie
2025-0000348423

Datum
20 mei 2025

- Woningcorporaties zullen zelf een afweging maken hoe ze hun investeringen precies zullen terugschroeven. Hier heeft de overheid geen invloed op. Maar ergens gaat dit pijn doen en er zijn grenzen aan wat mogelijk en wenselijk is:
 - Minder woningen bouwen raakt de woningzoekenden en leidt tot een toename van het woningtekort en wachtlijsten.
 - Het geldt ook voor de bouw- en investeringsopgave in gebiedsontwikkelingen, specifiek in de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en specifieke opgaven zoals (zorggeschikte) huisvesting voor ouderen.
 - Terugschroeven van onderhoud raakt o.a. aanpak van vocht- en schimmel en leidt tot achterstallig onderhoud op een later moment.
 - Terugschroeven van verduurzaming raakt de energierekening van huurders, afspraken om EFG-labels uit te faseren en de klimaatambities. De totale co2-besparing van de NPA was 1,8 megaton, als circa 1/3 niet meer uit kan blijft 0,6 megaton liggen. Bovendien is het niet uitvoeren van verduurzaming veelal inefficiënt omdat dit vaak onderdeel is van grootonderhoud dat toch moet worden uitgevoerd.
 - Corporaties kunnen meer woningen verkopen en dit geld gebruiken voor nieuwe investeringen. Maar dit betekent dat de sociale voorraad slinkt of minder toeneemt terwijl de wachtlijsten blijven. Bovendien zijn de bouwkosten dusdanig gestegen dat gemiddeld met een verkochte woning vaak ook niet veel meer dan één woning kan worden teruggebouwd.
- Het financiële tekort van 35 mld op de investeringsopgave vertaalt zich tot 2035 - indien woningbouw en verduurzaming procentueel evenveel terugvallen - in 85 duizend minder nieuwe sociale huurwoningen en 365 duizend woningen minder verduurzaamde woningen door corporaties. Hier komen op basis van een eerste (conservatieve) inschatting naar verwachting nog grofweg 70 duizend woningen bovenop van marktpartijen die niet gebouwd worden of vertraagd raken omdat corporaties zich moeten terugtrekken uit gemengde projecten.
- Naar verwachting valt op deze manier de woningbouw als gevolg van de huurbevriezing de komende jaren terug met ongeveer 16 duizend per jaar waardoor de beoogde 100 duizend per jaar uit het regeerprogramma niet gehaald zal worden.
- Ook betaalbaarheidsdoelstellingen uit het regeerprogramma - 30% sociaal en 2/3^e betaalbaar, zoals verankerd in de Wet Regie - raken hierdoor buiten bereik. Dit heeft ook consequenties voor de haalbaarheid van de Wet Regie. Indien deze hierdoor vertraagt loopt NL naar verwachting €600 mln mis uit het Herstel en Veerkracht Plan.

Structurele compensatie woningcorporaties

- Met het besluit om redenen in deze notitie beschreven om de private verhuurders uit te sluiten ontstaat er een structurele derving van €80 mln. in de huurtoeslag. Deze derving wordt gedekt uit de incidenteel beschikbaar gestelde middelen van €1,1 mld uit de voorjaarsnota. Hierdoor zijn deze middelen niet beschikbaar voor compensatie van woningcorporaties.
- Financieel gezien zou het effect van de incidentele compensatie zeer beperkt zijn geweest: het financiële tekort zou hierdoor van €36,6 mld naar €35,3 mld zijn gedaald. Dit komt omdat de huurinkomsten van corporaties door de huurbevriezing structureel lager uitvallen dan begroot. In 2030 loopt de derving

op tot circa €1,5 mld per jaar. De derving is structureel omdat het huurniveau in daaropvolgend jaren steeds op een lager niveau blijft.

Onze referentie
2025-0000348423

Datum
20 mei 2025

- Zonder een vorm van structurele compensatie voor de huurbevriezing is het niet mogelijk de woningbouwdoelstellingen overeind te houden en de corporatiesector weer aan tafel te krijgen voor afspraken.
- VRO ziet geen mogelijkheid structurele compensatie te dekken op de eigen begroting: zonder de huurtoeslag heeft VRO minder dan €1 mld aan structurele middelen. Dekking via de huurtoeslag zou het effect van de huurbevriezing volledig tenietdoen.
- Indien compensatie gewenst is kan een structurele huurderving het best worden opgevangen met structurele compensatie die de operationele kasstroom (ongeveer netto huurinkomsten) verbetert. Dit komt omdat woningcorporaties geborgde leningen afsluiten bij het WSW o.b.v. hun beschikbare operationele kasstroom. De meest effectieve vormen van compensatie zijn daarom maatregelen die de operationele kasstroom verbeteren: dan wel de huurinkomsten verhogen dan wel de exploitatiekosten verlagen.

Een mogelijke compensatie maakt de huurbevriezing naar verwachting juridisch minder kwetsbaar:

- Bij de toetsing aan het eigendomsrecht dat wordt beschermd door het EVRM gaat het om 1) de beperking is noodzakelijk in het algemeen belang, 2) de is voorzien bij wet, en 3) er is voldaan aan het vereiste van proportionaliteit – er moet een “fair balance” zijn tussen het gediende algemeen belang en de lasten voor in dit geval de woningcorporaties.
- Problemen met betrekking tot de proportionaliteit zijn dat de huurbevriezing in strijd is met gewekte verwachtingen (NPA en huurprijsregelgeving sinds december 2024), en dat er voor woningcorporaties geen handelingsperspectief is/was door de zeer korte termijn waarop de huurbevriezing wordt doorgevoerd. De “fair balance” kan hersteld worden door het effect voor de woningcorporaties te mitigeren. Dat hoeft niet per definitie compensatie te zijn, ook het voorzien van overgangsrecht (meer tijd)², zou zo’n maatregel kunnen zijn, al dan niet gecombineerd met een lagere compensatie. Bij vergelijkbare maatregelen is altijd voorzien in compensatie.
- Spoedige uitsluitel over compensatie is voor de corporaties noodzakelijk, omdat zij bij blijvende onzekerheid hun plannen moeten terugschroeven en herstelplannen bij WSW moeten indienen. Het nu terugschroeven van plannen zou een vertraging in de woningbouw opleveren die niet meer in te halen valt. Bovendien zijn juridische stappen tegen de voorgenomen huurbevriezing kansrijk zolang er geen uitsluitel is over compensatie.

Structurele compensatie kan op verschillende manieren

- Deze notitie schetst verschillende opties voor compensatie. Deze kennen allen nog belangrijke uitzoekpunten m.b.t. uitvoering, juridische haalbaarheid (staatssteun) en politiek draagvlak.
- Compensatie van corporaties via subsidies voor nieuwbouw of verduurzaming lijken op voorhand het minst effectief. Deze verbeteren de operationele kasstroom niet (direct) en vergroten daarmee niet de leencapaciteit van de sector.
- Een lastenverlichting via de vpb – hiervoor zijn verschillende vormen uitgewerkt – werkt door in de operationele kasstroom en herstelt daarmee de investeringscapaciteit. Alleen een volledige afschaffing van de vpb of de

² Voorbeelden hiervan zijn de overgangstermijnen in de Wet betaalbare huur, en de invoering huurbescherming voor ligplaatsen.

herintroductie van een bestedingsreserve (ook binnen de vpb), wat structureel beiden ca €1 tot €1,3 mld kost (afhankelijk van vormgeving), kan de effecten van de huurbevriezing grotendeels, maar nog niet helemaal, teniet doen.

Onze referentie
2025-0000348423

Datum
20 mei 2025

- Een aandachtspunt bij het schrappen van de vpb-plicht is dat woningcorporaties in principe moeten afrekenen over de waardevermindering van hun vastgoed die zij sinds hun vpb-plicht hebben gerealiseerd. Dit gaat om een incidentele vpb-last van aannemelijk circa €35 mld. Bij een bestedingsreserve zou dat niet spelen omdat dan de vpb-plicht blijft bestaan. Alternatieven binnen de vpb, zoals een verduurzamingsaftrek of afschaffen/vermindere van de renteaftrekbeperking uit ATAD hebben een substantieel kleiner effect op de haalbaarheid van de opgave. Ook zijn ze relatief duur omdat ze minder gericht zijn op alleen woningcorporaties.
- Het indexerende van de grenzen voor passend toewijzen kan een manier zijn om de huurbevriezing 'tijdelijk' te maken. Hierdoor kunnen corporaties bij wisseling van huurders alsnog een hogere huur vragen. Dit heeft naar verwachting een aanzienlijk positief effect op de investeringscapaciteit van corporaties, maar kent ook budgettaire consequenties via de huurtoeslag. Het is onduidelijk of het 'tijdelijk' maken van de huurbevriezing politiek haalbaar is.
- Het compenseren van woningcorporaties brengt het risico van staatssteun met zich mee. Hierover moeten gesprekken gevoerd worden met de EC. Het is vooraf lastig te zeggen wat de uitkomst hiervan is en hoe lang hier precies voor nodig is. Dit hangt af van het type traject dat met de EC moet worden doorlopen. Mogelijk zal een aanvullende DAEB in Nederlandse wetgeving opgenomen moeten worden, hetgeen ook tijd kost.
- Mogelijk helpt het de discussie over staatssteun dat de huurbevriezing alleen corporaties treft en de voorgestelde compensatie niet hoger is dan de structurele huurdervermindering.
- Ook dient de uitvoerbaarheid en mogelijke invoeringstermijn nog nader met o.a. de Belastingdienst uitgewerkt te worden.

Toelichting

Invulling huurbevriezing leidt tot tegenvaller van €80 mln op huurtoeslag

- De budgettaire tabel bij de voorjaarsnota toont een structurele besparing op de huurtoeslag van 492 miljoen euro (inverdieneffect), dit komt overeen met een huurbevriezing voor alle huurwoningen in het laag gereguleerde segment.
- Het inverdieneffect op de huurtoeslag zal ca. 80 miljoen euro lager uitvallen als de huurbevriezing alleen gaat gelden voor corporatiewoningen in het laag gereguleerde segment.
- De budgettaire reeks uit de voorjaarsnota is al geboekt. Er zal dus 80 miljoen euro aan structurele dekking gevonden moeten worden als besloten wordt dat de huurbevriezing niet van toepassing is voor particuliere verhuurders.
- Structurele dekking binnen de huurtoeslag is technisch mogelijk vanaf 2026. Huurtoeslagparameters kunnen voor 2025 niet meer worden aangepast.
- Het is echter beleidsmatig en politiek lastig uitlegbaar dat met deze voorjaarsnota de huurtoeslag eerst incidenteel wordt verhoogd maar daarna structureel wordt verlaagd.
- Het wel mogen toepassen van de hoge inkomensafhankelijke huurverhoging heeft geen effecten op het huurtoeslagbudget. Want de inkomensgrenzen liggen buiten het inkomensbereik van de huurtoeslag.

Woningcorporaties kunnen komende jaren fors minder investeren

- Een huurbevriezing heeft een structureel effect op de huurinkomsten van woningcorporaties. De huurderiving ten opzichte van de afspraken op de Woontop loopt op tot circa 1,5 mld euro per jaar in 2030. De deriving is structureel omdat het huurniveau in daaropvolgende jaren steeds op een lager niveau blijft. Ook na een huurderswissel herstelt het huurniveau zich maar mondjesmaat, omdat ook de huurgrenzen waarbinnen corporaties het grootste deel van hun woningen moeten toewijzen worden geraakt door de huurbevriezing.
- De gedeelde huurinkomsten zouden woningcorporaties, conform de Woontopafspraken, hebben aangewend om de rente op nieuwe leningen te betalen. Iedere euro verlies aan structurele huurinkomsten leidt zo tot circa 32 euro minder investeringscapaciteit.
- Een incidentele compensatie van €1,1 miljard is daarom te beperkt om een structureel verlies van circa €1,5 mld per jaar op te vangen. Dit wordt ook geïllustreerd door het effect van de incidentele compensatie op het financiële tekort op de opgave: door de huurbevriezing loopt dit tekort op naar €36,6 mld., na de incidentele compensatie is het tekort nog steeds €35,3 mld.
- Indien woningbouw en verduurzaming procentueel evenveel terugvallen dan worden tot 2035 zo'n 85 duizend sociale huurwoningen minder gebouwd en 365 duizend woningen minder verduurzaamd door corporaties.
- Door de lagere investeringen in verduurzaming van corporatiewoningen wordt ook circa 0,6 megaton minder CO2 uitstoot bespaard dan was voorzien. Bovendien leidt minder verduurzamen tot minder afname van 'energiearmoede'.
- De huurbevriezing heeft het vertrouwen van corporaties en branchevereniging Aedes – en ook de overige Woontoppartners – in de Rijksoverheid geschaad, omdat de afspraken van de Woontop al na vier maanden zijn geschonden.
- Naar verwachting zal Aedes geen nieuwe afspraken willen maken waarbij simpelweg de investeringsopgave wordt teruggeschroefd.

De woningbouw zal de gevolgen ook al de komende jaren ervaren

- Naar verwachting zullen corporaties al op relatief korte termijn hun investeringen moeten terugschroeven. Projecten in de uitvoeringsfase zullen dit en volgend jaar vermoedelijk grotendeels gewoon door kunnen gaan. Het gaat vooral om de plannen die nog niet in uitvoering zijn en dus nog kunnen worden teruggeschroefd of doorgeschoven. Dit speelt voor nieuwbouw vooral vanaf 2027.
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw – dat de leningen van corporaties garandeert heeft 141 van de 264 corporaties reeds verzocht om hun plannen voor de komende vijf jaar bij te stellen, omdat deze niet langer passen binnen de financiële grenswaarden die WSW hanteert voor nieuwe leningen.
- Wanneer corporaties plannen terugschroeven raakt dit ook gemengde projecten met middenhuur, vrije huur of koop. Eerste (conservatieve) berekeningen van VRO laten zien dat hierdoor naar verwachting nog eens 70 duizend woningen van marktpartijen minder worden gebouwd of vertraagd raken. Die projecten komen in de knel omdat een deel ervan -de sociale huur- wegvalt en daardoor mogelijk het hele project omvalt. Hierbij wordt verondersteld dat voor ruwweg 170 duizend woningen in gemengde projecten wél tijdig een oplossing wordt gevonden en het gemengde project tijdig wordt aangepast – mogelijk blijkt dat niet voor al deze projecten haalbaar en wordt de impact op de woningbouw groter.

- Wanneer er de komende jaren veel minder plannen gemaakt kunnen worden en tot realisatie worden gebracht leidt dat tot een vertraging in de woningbouw die vervolgens niet meer in te halen valt.
- De huurbevriezing voor corporaties heeft ook een negatief signaal afgegeven richting investeerders in middenhuurwoningen en het vrije segment. Door de huurbevriezing laat de overheid zien in te grijpen bij huurverhogingen. Dit zorgt voor een instabiel en onvoorspelbaar investeringsklimaat, en heeft daarmee een negatief effect op de investeringsbereidheid van investeerders in woningen.

Onze referentie
2025-0000348423

Datum
20 mei 2025

Mogelijke opties compensatie

Subsidies voor nieuwbouw of verduurzaming

- Compensatie voor corporaties kan vormgegeven worden door het verstrekken van subsidies op bijvoorbeeld nieuwbouw of verduurzaming.
- Deze subsidies verbeteren de operationele kasstroom echter niet waardoor de leencapaciteit van de sector niet direct toeneemt. Dit maakt het verstrekken van subsidie relatief kostbaar: om de investeringscapaciteit op peil te houden zul je zeer omvangrijke subsidies moeten verstrekken.
- Alleen op de lange termijn verbeteren (langjarige) subsidies de operationele kasstroom omdat corporaties minder leningen hoeven aan te trekken en de rentelasten t.o.v. hun inkomsten dalen.

Vennootschapsbelasting

- Een verlaging van de vpb verbetert de operationele kasstroom van corporaties direct en vergroot daarmee ook direct de investeringscapaciteit.
- T.b.v. van deze MR-notitie zijn een vijftal opties uitgewerkt die toezien op een verlaging van de vpb-last van woningcorporaties. Deze zijn samengevat in onderstaande tabel die in samenwerking met FIN is opgesteld.
- De opties impliceren een lastenverlichting via de vpb. Deze lastenverlichting zal volgens de begrotingsregels ook gedekt moeten worden.

Samenvattende tabel vpb-opties

<i>Maatregel</i>	<i>Haalbare deel DAEB opgave NPA (uitgangspositie Woontop is € 105 mld)</i>	<i>Financieel tekort DAEB opgave NPA (uitgangspositie Woontop is € 5,3 mld)</i>	<i>Budgettair effect structureel</i>	<i>Uitvoering en staatssteun</i>
<i>Uitzondering VPB- plicht sociale verhuur corporaties (DAEB)</i>	€ 102,2 mld	€ 8,1 mld	Circa €1,0 mld (circa 1,3 mld bij volledige uitzondering voor corporaties)	- Afstemming met EC noodzakelijk i.v.m. staatssteun. - Het is onzeker op welke termijn duidelijkheid kan worden verkregen van de EC. - Splitsing fiscale boekhouding DAEB en niet-DAEB regelen.

				- Eindafrekening stille reserves leidt mogelijk tot forse eenmalig vpb aanslag bij uittreding vpb. - Onzeker per wanneer Belastingdienst dit kan uitvoeren
Bestedingsreserve herintroduceren voor sociale verhuur corporaties (DAEB)	€ 101,6 mld	€8,7 mld	Circa 1,0 mld (circa 1,2 mld bij volledige uitzondering voor corporaties)	- Afstemming met EC noodzakelijk i.v.m. staatssteun. - Het is onzeker op welke termijn duidelijkheid kan worden verkregen van de EC. - Controle nodig op investeringen die in aanmerking komen. - Splitsing fiscale boekhouding DAEB en niet-DAEB regelen. - Onzeker per wanneer Belastingdienst dit kan uitvoeren
VPB-aftrek voor verduurzaming sociale huurwoningen (DAEB)	€ 93,7 mld	€16,6 mld	Circa € 690 mln (circa 785 mln bij volledige aftrek voor corporaties)	- Verduurzaming kan onder voorwaarden als DAEB worden aangemerkt. - Lastig uitvoerbaar, verduurzaming moet aan eisen voldoen die getoetst moeten worden door de Belastingdienst of nieuwe uitvoerder. - Verwachting is dat de Belastingdienst dit niet voor 2029 kan uitvoeren.
Uitzondering renteaftrekbeperking voor corporaties (via stand alone vrijstelling ATAD)	€ 84,6 mld	€25,7 mld	Circa € 200 mln	- Afstemming met EC noodzakelijk i.v.m. staatssteun.. - Onzeker per wanneer Belastingdienst dit kan uitvoeren
Verhoging renteaftrekpercentage (ATAD) van 24,5% naar 30%	€ 81,8 mld	28,5 mld	Circa 115 mln voor corporaties en 550 mln totaal	- Geen staatsteun implicaties, mits breed toegepast. Daardoor wel ongerichte maatregel aangezien ook andere ondernemingen profiteren van de maatregel. - Uitvoerbaar voor BD vanaf 2026

- De tabel laat zien dat het financiële tekort op de NPA bij volledige afschaffing van de vpb uitkomt op €8,1 mld. Hiermee wordt het tekort van €35,3 mld als gevolg van de huurbevriezing en incidentele compensatie fors ingelopen. Toch blijft het tekort hoger dan de €5,3 mld van vóór de huurbevriezing.
- Een bestedingsreserve heeft een soortgelijk effect op het tekort van woningcorporaties als het schrappen van de vpb-plicht. Bij een bestedingsreserve mogen vpb-plichtigen hun winst reserveren om later ten goede te laten komen aan investeringen. Hiermee wordt belastingheffing uitgesteld zolang er voldoende geïnvesteerd wordt.
- Een belangrijk aandachtspunt bij het schrappen van de vpb-plicht is dat woningcorporaties in principe moeten afrekenen over de waardevermindering van hun vastgoed die zij sinds hun vpb-plicht hebben gerealiseerd. Dit gaat om een incidentele vpb-last van aannemelijk circa €35 mld. Een eventuele uitzondering voor deze eindafrekening zal mogelijk ook qua staatssteun getoetst moeten worden.

- De overige maatregelen zoals afschaffing of verminderen van de renteaftrekbepierking (ATAD) en de verduurzamingsaftrek hebben een substantieel kleiner effect.
- De renteaftrekbepierking is ook relatief ongericht omdat deze maatregel een veel groter bereik heeft dan alleen woningcorporaties. Hiermee is de budgettaire derving t.o.v. de extra investeringscapaciteit relatief groot.

Onze referentie
2025-0000348423

Datum
20 mei 2025

Structurele compensatie vraagt om een toets van de EC m.b.t. staatssteun

- Het afschaffen of verlichten van de vpb-plicht voor woningcorporaties vereist een afstemming met de Europese Commissie (hierna: EC) om het staatssteunrisico te beperken.
- Het is noodzakelijk (gelet op het besluit van 2009 over staatssteun aan de woningcorporaties) dat de een vbp-vrijstelling of herbestedingsreserve voordat deze wordt aangewezen als aanvullende DAEB afgestemd wordt met de Europese Commissie.
- Nederlandse inzet zou dan zijn om binnen de bestaande beleidsruimte de vrijstelling passend als aanvullende DAEB aan te wijzen volgens de voorwaarden van het DAEB-Vrijstellingsbesluit. Met de Commissie kan besproken worden dat de DAEB ziet op een aanvullende compensatie.
- Informeel heeft de Europese Commissie in 2024 aan Nederland de mogelijkheid geboden om een extra steuninstrument te voor sociale huisvesting (in aanvulling op het besluit van 2009) te ontwerpen, uiteraard wel op voorwaarde dat de DAEB-aanwijzing voor feedback voorgelegd aan de Europese Commissie.
- Om daadwerkelijk in te kunnen schatten of een melding/wijziging van het besluit van 2009 niet vereist is, is het aan te raden om informeel bij de Europese Commissie na te gaan of een aanvullende DAEB-maatregel voor de vrijstelling van vbp mogelijk is, zonder dat een melding doorlopen hoeft te worden.
- Een aanpassing van het besluit van 2009 door een fiscale maatregel zou evt. (negatieve) consequenties kunnen hebben voor de huidige toegestane vormen van staatssteun voor de woningcorporaties; namelijk dat de EC nadere voorwaarden stelt aan de bestaande steuninstrumenten.
- Bij een verduurzamingsaftrek zal de discussie over staatsteun minder spelen. Deze hoeft onder voorwaarden niet gemeld te worden omdat er vrijstellingsopties open staan voor verduurzaming.
- Aanpassing van het maximale aftrekpercentage in ATAD vormt geen staatssteunrisico omdat dit geldt voor alle vpb-plichtigen die onder het bereik van ATAD vallen.

Ook de uitvoerbaarheid voor Belastingdienst is onzeker en dient nog nader te worden verkend

- Omdat de inzet is de fiscale lasten in principe alleen voor de sociale huuractiviteiten (DAEB) te verminderen. Dient gezocht te worden naar een duidelijk afbakening tussen de vrijgestelde (DAEB-taken) en belaste (respectievelijk niet-DAEB-taken) activiteiten van belang.
- Voor de meeste opties zal ook een uitvoeringstoets nodig zijn bij de Belastingdienst. Het informatievoorzieningsportfolio (IV-portfolio) van de Belastingdienst is momenteel vol. De doorlooptijd en het invoeringsmoment zijn daarmee afhankelijk van prioritering binnen het portfolio.

Passend toewijzen wel indexeren

Onze referentie
2025-0000348423

Datum
20 mei 2025

- De grenzen voor passend toewijzen zijn gekoppeld aan de huurontwikkeling in het lage segment. Door de huurbevriezing zullen deze grenzen ook vrijwel niet stijgen voor twee jaar.
- Dit betekent dat de huurbevriezing automatisch doorwerkt op de huur die woningcorporaties bij mutatie kunnen vragen aan nieuwe huurders in de passend toewijzen doelgroep.
- Er is een mogelijkheid af te wijken van de huidige systematiek door de passend toewijzen grenzen wel te indexeren met de (huur)verhoging zoals die beoogd was. Nieuwe huurders krijgen dus een huur die past bij de originele indexatie. De grens voor passend toewijzen wordt dan losgekoppeld van de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag.
- Dit betekent dat de huurbevriezing op de zeer lange termijn langzaam weer wordt bijgehaald. Dit heeft een positief effect op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het precieze effect hiervan is nog niet doorgerekend maar het effect ervan is (veel) te klein om de huurbevriezing te compenseren.
- Tegelijkertijd leidt deze maatregel ook tot substantieel hogere uitgaven aan de huurtoeslag. Het is onduidelijk hoe groot de budgettaire derving precies is. Maar op de zeer lange termijn – als alle huidige contracten bij woningcorporaties zijn gemuteerd – zou het effect gelijk kunnen zijn aan de derving aan huurtoeslag die bij de voorjaarsnota is ingerekend. Dat zou in het geval van woningcorporaties dan ca €400 mln bedragen.
- Ook betekent dit dat de betaalbaarheid voor nieuwe huurders verslechtert t.o.v. de situatie vóór de huurbevriezing. Omdat de passend toewijzen grenzen harder stijgen dan de aftoppingsgrenzen, krijgen zij namelijk minder huurtoeslag dan in de uitgangssituatie. Het is onduidelijk of hier politiek draagvlak voor bestaat. Om bovenstaande redenen is deze optie niet meegenomen in het voorliggend wetsvoorstel. Wel zullen we deze variant verder uitwerken en de effecten de komende tijd verder onderzoeken teneinde hier eventueel later alsnog toe te kunnen besluiten.