

Datum

26 januari 2024

Onderwerp

VNG inbreng CD staat vd VHV 31-1

Geachte woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie BZK,

U heeft woensdag 31 januari het debat Staat van de Volkshuisvesting. De VNG heeft namens gemeenten de volgende drie aandachtspunten voor u.

1. Wet betaalbare huur

- De VNG dringt erop aan dat het wetsvoorstel betaalbare huur zo snel mogelijk aan de Kamers wordt voorgelegd voor besluitvorming. Alle belanghebbenden hebben duidelijkheid nodig. In ons [position paper](#) (14 december, 3 blz.) zetten we uiteen waarom de wet moet worden aangenomen.

In het kort: gemeenten zijn groot voorstander van betere regulering van de middenhuursector omdat nu te vaak gebeurt dat er excessieve huren worden gevraagd. Zeker voor bestaande woningen die enige jaren terug gewoon beschikbaar waren als koop- of huurwoning voor middeninkomens. Dit zijn woningen die de afgelopen jaren gekocht zijn om duur te verhuren.

Gemeenten hebben er geen bezwaar tegen wanneer deze woningen weer op de markt komen vanwege dalende rendementen, of weer gewoon volgens de bestaande regels van het puntenstelsel worden verhuurd. Daarmee geven we starters juist een grotere kans op een bestaande en betaalbare woning. Deze woningen verdwijnen niet. In de gemeenten zien we al hoe een opkoopbescherming juist deze groep helpt bij het vergroten van kansen voor jonge woningzoekenden.

Onderdeel van de wet zijn aanpassingen in het Woningwaarderingstelsel (WWS) om vooral de nieuwbouw niet te belemmeren. De Raad van State heeft in haar advies dit nog niet meegenomen doordat de achterliggende regels nog niet klaar zijn.

Gemeenten geven aan dat zij zien dat deze projecten met huurwoningen nog steeds uit kunnen, maar dat uitstel (naast de hoofdoorzaak: de gestegen rente), met name komt doordat details van de regels nog niet duidelijk zijn.

Uitstel of afstel van deze wet helpt daarom niet. Deze lange termijn investeerders willen zekerheid. Nieuwbouwwoningen moeten bovendien voldoen aan moderne standaarden waardoor zij ook in het nieuwe stelsel relatief duur zullen zijn. Zeker in gemeenten met een hoge marktdruk kunnen relatief kleine woningen vanaf 50 m² zelfs vaak in de toekomstige vrije huursector verhuurd worden.

Gemeenten vinden het belangrijk dat er een goede maatstaf komt voor wat een middeldure huurwoning is. En het WWS is volgens ons is dé objectieve maatstaf waarin de verschillende onderdelen die de huurprijs van een woning bepalen verwerkt zijn.

2. Corporaties en gemeenten hebben meer zekerheid nodig

De VNG heeft met veel interesse kennis genomen van de brief van de minister over solidariteit in de corporatiesector. We maken ons echter zorgen over de ontwikkeling van de investeringen door corporaties op lange termijn. De minister wil dit meenemen bij de herijking van de Nationale Prestatieafspraken dit jaar. Maar dat is onvoldoende. Corporaties en gemeenten hebben meer zekerheid nodig om nu plannen te kunnen maken om te verduurzamen, woningen te bouwen en deze ook betaalbaar te houden.

Wij moedigen solidariteit tussen de corporaties aan. De investeringsmogelijkheden zijn namelijk niet gelijk over het land verdeeld. Er zal eerst in de regio gekeken worden, waarbij gemeenten kiezen voor een schaal die het dichtst ligt bij wat uitvoerbaar is, en dat zijn voor ons de Woondealregio's, niet de provincies. Tegelijkertijd roepen de huidige ideeën in de brief nog veel vragen op. De condities om in aanmerking te komen voor projectsteun zijn niet concreet en een koppeling aan de Nationale Prestatieafspraken gaat ons daarbij niet helpen. Het maakt het eerder complexer waardoor het instrument van projectsteun nog steeds ongebruikt op de plank blijft liggen, ook al zullen we deze hard nodig hebben.

- De VNG vraagt u er op aan te dringen dat de minister zijn voorstellen voor solidariteit in de corporatiesector snel uitwerkt waarbij hij rekening houdt met kanttekeningen die er zijn bij de gemeenten over het juiste schaalniveau, en de onnodige koppeling met de Nationale Prestatieafspraken. Wij hebben dit nader toegelicht in de meegezonden bijlage.

3. Schaf Vennootschapsbelasting af voor gemeentelijke grondbedrijven

We vragen uw Kamer een oplossing te zoeken voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) met betrekking tot gemeentelijke grondexploitaties, zoals een vrijstelling van de Vpb voor gemeentelijke grondexploitaties. Gemeenten hebben met grond een maatschappelijke doelstelling en geen winstoogmerk. De Vpb schiet zijn doel voorbij en zorgt voor hoge administratieve lasten.

Gemeenten zijn sinds 2016 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting (Vpb). Het voelt onlogisch dat overheden subsidies nodig hebben om bijvoorbeeld woningbouw mogelijk te maken, maar tegelijk soms vele miljoenen Vpb moeten afdragen.

Daarnaast is de administratie voor de Vpb complex en afwijkend van de BBV- regels waardoor een dubbele administratie ontstaat. De ambtelijke capaciteit die hiervoor nodig is kan niet worden ingezet om de woningnood op te lossen. Na de kredietcrisis hebben gemeenten vennootschapsbelasting moeten betalen, omdat ze bezig waren met het afbouwen van de

grondvoorraad en daardoor 'winst' gingen maken. Gezien de opgave kan gesteld worden dat gemeentelijke grondbedrijven geen structurele winst zullen behalen.

Gemeenten voeren grondbeleid voor de maatschappelijke opgave en niet met het doel om winst te maken. Daar waar wel een positief saldo ontstaat wordt dit meer dan gecompenseerd door alle negatieve saldi. Wanneer de Vpb-plicht vervalt kan ook het onderscheid tussen actief en faciliterend grondbeleid binnen de BBV weer vervallen.

Een collectieve vrijstelling voor gemeentelijke grondbedrijven voor vennootschapsbelasting (Vpb) verlaagt de administratieve druk. Er is in de Tweede Kamer onlangs een motie aangenomen die oproept tot afschaffing van de Vpb voor corporaties. Ook voor gemeentelijke grondbedrijven zou dit moeten gaan gelden.

- We vragen u de minister hierom te verzoeken en indien nodig er een motie over in te dienen.