

Afdeling Wonen en Leven
Behandeld door J. van Walsem
Telefoonnummer (0318) 538 538
Zaaknummer 910889

Uw brief van 25 juni 2018
Bijlage

Fractie SP Veenendaal
t.a.v. de heer S. van der Bij

Datum 13 juli 2018
Onderwerp Antwoordbrief op uw schriftelijke vragen over de ATAD maatregelen

Geachte heer,

Op 25 juni heeft u ons een aantal vragen gesteld over de ATAD maatregelen en de gevolgen hiervan voor de corporaties. In deze brief beantwoorden wij voor zover mogelijk deze vragen.

1. In hoeverre worden de huishoudens in Veenendaal geraakt door deze ATAD-maatregel?
Hoeveel huurwoningen kunnen er niet worden gebouwd,
Hoeveel huizen kunnen niet worden gerenoveerd tot energiezuinige woningen
Hoeveel huurders krijgen geen huurverlaging (of minder huurverhoging) als gevolg hiervan?

Antwoord:

Aangezien het eventuele bedrag nog niet te bepalen is (zie ook antwoord op vraag 2) zijn de mogelijke gevolgen nog niet te becijferen.

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 Veenendaal?

Antwoord:

Volgens Patrimonium woonservice zal de beperking van de renteaftrek vanuit de ATAD maatregelen hen mogelijk gaan raken. Een corporatie heeft namelijk veel leningen, en Patrimonium verwacht gezien de toekomstige investeringen een verdere stijging van het aantal leningen. Hierdoor zal er ook meer rente worden betaald door de corporatie. Indien de renteaftrek beperkt wordt kan dat voor Patrimonium betekenen dat ze meer vennootschapsbelasting gaan betalen omdat het belastbaar resultaat dan toeneemt. Dit bedrag is nu nog niet te bepalen.

3. Hoe groot is de woningnood in Veenendaal? 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:

Samen met de corporaties is in het rapport "Sociale woningvoorraad gemeente Veenendaal 2030" (FM consultants, maart 2016) bepaald dat er tot 2030 ca. 600 sociale huurwoningen toe moeten worden gevoegd. Ongeveer de helft hiervan is inmiddels gebouwd, in aanbouw of staat gepland.

Het aantal benodigde middenhuur woningen zal in de aankomende Omgevingsvisie beschreven worden. Daarbij wordt met name gekeken naar huurwoningen tussen € 710 en ca. € 900. Om deze woningen mogelijk te maken moeten commerciële partijen zich hiervoor beschikbaar stellen. De doelgroep voor woningen in deze huurprijs klasse is echter op papier veel groter dan in de praktijk.

De huishoudens binnen deze doelgroep kiezen op dit moment vanwege de lage rentestand voor een koopwoning, of blijven in de huidige huurwoning zitten. Daarnaast staan in Veenendaal veel relatief grote sociale huur appartementen. Het is vaak vanuit financieel oogpunt niet mogelijk om een nieuwe middenhuur woning te bouwen die groter is dan deze bestaande sociale huurwoningen.

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?

Kunt u aangeven in hoeverre het uitvoeren van de lokale prestatieafspraken in Veenendaal - 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? 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:

Duidelijk mag zijn dat als een corporatie meer uitgaven heeft er minder geld overblijft voor nieuwbouw, renovatie en energiebesparende maatregelen. Dit is echter niet uit te drukken in aantallen woningen of vertragingen zoals door u verzocht. Wel is het mogelijk om samen met de FoodValley gemeenten de VNG te verzoeken om bij de regering te pleiten voor vrijstelling van woningcorporaties van de ATAD maatregelen. Namens alle landelijke corporaties heeft koepel organisatie Aedes dit inmiddels ook bij de regering gedaan.

Bij het eerstvolgende bestuurlijk overleg Wonen van de FoodValley regio zullen wij de mogelijkheid tot de inzet van de VNG voor vrijstelling bespreken.

Vragen?

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met Hans van Walsem, bereikbaar op telefoonnummer (0318) 538276.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veenendaal,


drs. P. van der Veer
loco-secretaris


P.A. Zoon
wnd. burgemeester