



## Rol van woningcorporaties op de woningmarkt

Bijdrage Aedes - Rondetafelgesprek Tweede Kamer

20 april 2022

### Inleiding

Woningcorporaties beheren 2,4 miljoen huurwoningen, waarin 4 miljoen mensen wonen. Samen ongeveer een derde van de Nederlandse woningvoorraad. De kernopgave van corporaties is het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje in de rug nodig hebben.

Zowel in de bestande woningvoorraad als in de nieuwbouw is er behoefte aan verschillende soorten woningen in verschillende eigendomsvormen. Dit heeft te maken met het geld dat mensen te besteden hebben voor huisvesting en hun voorkeuren voor de huisvesting. Er moet daarom zowel ruimte zijn voor woningcorporaties, bonafide beleggers en woningen in bezit van particulieren. Vanuit de doelgroep die zij primair huisvesten hebben deze aanbieders van huisvesting een verschillende rol. Daar past ook verschillend beleid vanuit de overheid bij. Met name het fiscale beleid met betrekking tot deze verschillende categorieën lijkt vaak niet aan te sluiten bij de maatschappelijke doestellingen die passen bij die vorm van woningaanbod.

In dit memo gaan we verder in op de rol van woningcorporaties op de woningmarkt en - met name fiscale - maatregelen die kunnen helpen om een eerlijker speelveld te creëren zodat woningcorporaties hun volkshuisvestelijke taak beter uit kunnen voeren. Het gaat over:

- 1) Heroverweging Vpb-plicht op daeb activiteiten;
- 2) Uitzondering van ATAD1 voor woningcorporaties;
- 3) Een vaststellingsovereenkomst door de Belastingdienst met de corporatiesector.

### Rol woningcorporaties

Woningcorporaties spelen een grote rol in de Nederlandse volkshuisvesting. Zij zorgen zoals gezegd voor betaalbare woningen waar mensen met een kleine beurs goed en comfortabel kunnen wonen. De Nederlandse traditie van volkshuisvesting is uniek en is wereldwijd een toonaangevend voorbeeld. De rol van woningcorporaties is zelfs vastgelegd in de Woningwet. Alle woningcorporaties zijn hierdoor enkel strikt werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting en hebben als expliciete taak om te zorgen voor het realiseren, in stand houden en verduurzamen van woningen. Daarbij zijn ze ook breed actief in het domein van de volkshuisvesting en leveren zij zo een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van alle steden en dorpen in Nederland. Dit doen ze met een expliciete focus voor mensen met een kleine beurs. Het nastreven van winst of enige andere vorm van financieel gewin is hiermee ook expliciet uitgesloten. Corporaties keren geen winsten of dividend aan aandeelhouders uit. Alle opbrengsten worden aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.

De afgelopen 8 jaar heeft de sector onder druk gestaan vanwege door het rijk opgelegde belastingen en beperkingen om haar taak uit te kunnen voeren. Extra pijnlijk is dat mede door deze (financiële) beperkingen bij woningcorporaties in ons land de grootste wooncrisis sinds de Tweede Wereldoorlog is ontstaan. Dit terwijl woningcorporaties voorafgaand aan dit moment juist altijd extra (anticyclisch) investeerden in tijden van crisis en zo bij hebben kunnen dragen aan een constante bouwstroom. Een rol die de afgelopen tien jaar steeds verder ingeperkt is.

Gelukkig is er inmiddels een kanteling zichtbaar; in het regeerakkoord is de afschaffing van de verhuurderheffing aangekondigd en corporaties staan in de startblokken om te versnellen en de noodzakelijke en gigantische volkshuisvestingsopgave aan te pakken. Onze plannen uit de Actieagenda Wonen willen we graag realiseren: de bouw en verduurzaming van honderdduizenden sociale huurwoningen.

Ook zijn er ambities in het middensegment. Met de minister, het IPO, de VNG en de Woonbond maken we op dit moment concrete en wederkerige afspraken over deze plannen. Voor de corporatiesector is het van belang dat alle partijen elkaar nu niet langer beperken in hun mogelijkheden om te investeren, maar als partners naast elkaar gaan staan om deze opgave aan te gaan en de woningcrisis te bestrijden.

Zodra de verhuurderheffing afgeschaft is kunnen woningcorporaties - in financiële zin- een fors grotere opgave realiseren. En toch zijn met het verdwijnen van de verhuurderheffing niet alle zorgen weg. De explosie van de bouw- en onderhoudskosten leggen op termijn een steeds groter beslag op de beschikbare investeringscapaciteit. En door de vennootschapsbelasting en ATAD wordt alsnog een substantiële greep uit de kas gedaan. En die bedragen zullen verder oplopen in de komende periode. Dat wringt, want woningcorporaties maken geen winst en zetten al hun middelen in voor noodzakelijke volkshuisvestelijke doelen. Van een gelijk speelveld met andere partijen is duidelijk geen sprake.

*Wat u kunt doen om woningcorporaties haar volkshuisvestelijke rol te laten pakken.*

### **1. De lasten zijn hoog, flinke stijging vennootschapsbelasting (Vpb)**

De fiscale lasten voor woningcorporaties zijn in het afgelopen decennium fors toegenomen tot bijna € 2,5 mld. per jaar (1,8 mld. verhuurderheffing en 0,7 mld. Vpb). De in het regeerakkoord aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing zorgt dat woningcorporaties de komende tijd weer volop kunnen investeren in de volkshuisvesting. Door afschaffing van de verhuurderheffing, in combinatie met de aanscherping van de earningsstrippingmaatregel, neemt de Vpb-last echter sterk toe. Elke euro aan extra rentelast is immers niet langer aftrekbaar en de noodzakelijke investeringen in volkshuisvesting zijn niet aftrekbaar van het fiscaal resultaat. Mede hierdoor zal de jaarlijkse Vpb-last oplopen van ca. € 700 mln. tot meer dan € 1,5 mld. per jaar. Dit heeft meerdere redenen. De eerste is dat de lasten voor corporaties te laag geraamd zijn. Daarnaast de renteaftrekbeperking die er voor zorgt dat je minder van de rentekosten mag aftrekken (aanscherping ATAD1 rente). Daar komt bij dat door het afschaffen van de verhuurderheffing corporaties meer kunnen investeren en valt een gedeelte van de kosten weg, ook hierdoor is de Vpb-last hoger. Ten slotte is de verwachting dat corporaties meer gaan investeren en hiervoor meer gaan lenen, de rente voor die investeringen is niet aftrekbaar. De € 1,5 mld. per jaar is hiermee een conservatieve schatting die verder op zou kunnen lopen door meer volkshuisvestelijke investeringen.

- **Heroverweeg de Vpb-plicht op Daeb-activiteiten:** Woningcorporaties hebben géén winstoogmerk en hebben desondanks als enige stichtingen/verenigingen een Vpb-plicht.

### **2. Ontbreken van een level playing field door ATAD**

Met de afschaffing van de verhuurderheffing kan het lijken dat er een meer gelijk speelveld met beleggers en particuliere verhuurders is ontstaan. Daar is echter geen sprake van, met name door ATAD. Woningcorporaties worden onevenredig hard geraakt door ATAD en de aanscherping van de earningsstrippingmaatregel. Hoe winstgevender een belastingplichtige, hoe meer rente mag worden afgetrokken, maar woningcorporaties hebben maar een zeer beperkt positief resultaat en corporaties financieren zich met geleend geld. ATAD heeft onder andere tot doel een meer evenwichtige verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen te bewerkstelligen. Dit argument gaat voor woningcorporaties echter niet op. Zij hebben geen aandeelhouders en de enige externe financieringsbron voor hun maatschappelijke investeringen is geleend geld.

In zekere zin is ATAD dan ook een boete op investeren voor corporaties. Dit botst met de invulling van de maatschappelijke opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Ook de Woningwet geeft duidelijk aan dat corporaties zich maximaal moeten inzetten om bij te dragen aan de volkshuisvesting en daartoe vreemd vermogen moet aantrekken. Dit staat haaks op de door dezelfde overheid geformuleerde doelen bij

ATAD. Beleggers die meer winst maken hoeven hiermee dus minder belasting te betalen dan woningcorporaties doordat beleggers meer winst maken en anders gefinancierd zijn. Dit is een perverse prikkel en zorgt voor een ongelijk speelveld.

- **Zonder de toegelaten instellingen (woningcorporaties) uit van ATAD1:** Een maatregel om internationale belastingontwijking tegen te gaan raakt woningcorporaties onevenredig hard, binnen de Europese regelgeving zijn mogelijkheden een uitzondering te realiseren voor corporaties.

### **3. De fiscale lasten zijn onvoorspelbaar**

Over onder andere onderhoudsuitgaven, onderhoudsvoorzieningen, afschrijvingen en sloop lopen lange en slepende discussies met de Belastingdienst. Woningcorporaties worden verschillend behandeld, waardoor het vaak onduidelijk is wat wel en niet aftrekbaar is en dat vertraagt investeringsbeslissingen. Dit maakt daarnaast de belastingaangifte van corporaties een tijdsintensieve, kostbare en onzekere aangelegenheid zowel voor corporaties als de Belastingdienst. Een centrale oplossing voor deze twistpunten is vanuit maatschappelijk oogpunt dan ook gewenst.

- **Vraag de minister om tot een Vaststellingsovereenkomst met de sector te komen ten aanzien van de Vpb:** Zodat corporaties duidelijkheid hebben over de fiscale behandeling en ze zich kunnen focussen op de maatschappelijke opgave. Nu is het vooraf onduidelijk door de regels hoe veel belasting er betaald zal moeten worden, dit vormt een financieel risico maar zou corporaties ook terughoudend kunnen maken om veel te investeren omdat de kosten van de investering dan onzeker zijn. De onzekerheid geldt natuurlijk ook aan de opbrengstenkant bij de Belastingdienst.
- **Maak uitgaven aan volkshuisvestelijke doelen aftrekbaar:** Indien u geen kans ziet op woningcorporaties verder uit te zonderen kunt u ook kijken naar de mogelijkheden om volkshuisvestelijke doelen, zoals woningen in het goedkoopste segment verhuren, fiscaal aftrekbaar te maken. Dit heeft meerdere voordelen. Enerzijds zorgt het voor minder extra lasten voor volkshuisvestelijke investeringen, maar dit kan ook bereikt worden door de adviezen hierboven. Anderzijds zorgt het ook direct voor meer duidelijkheid voor de kosten van een investering voor een corporatie. Wanneer er een investering gedaan wordt zijn nu de totale kosten onduidelijk omdat de Vpb-last lastig te voorspellen is, bij een uitzondering zijn de kosten hiermee duidelijk.

Vanuit Aedes zijn wij uiteraard graag bereid om nadere toelichting te geven. Op de volgende pagina's hebben we vast een nadere toelichting gegeven m.b.t. de voornoemde punten.



#### Meer informatie:

- Richard Bos, Public Affairs Aedes  
Tel. 06-51926072 / [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl)

## VERDERE TOELICHTING

### **Fiscale lasten voor woningcorporaties**

Woningcorporaties zijn het afgelopen decennium geconfronteerd met sterk oplopende fiscale lasten. In 2008 zijn woningcorporaties integraal vennootschapsbelastingplichtig geworden. Mede door de bouw- en vastgoedcrisis van de jaren 2010-2014 is er tot 2015 weinig vennootschapsbelasting betaald. Dit is overigens niet anders dan bij andere belastingplichtigen welke werkzaam zijn in de bouw en exploitatie van vastgoed. Vanaf 2017 lopen de Vpb-betalingen gestaag op en komt de daadwerkelijke impact van de Vpb-plicht voor corporaties volledig tot uitdrukking. In 2021 heeft de Minister van BZK aangegeven dat de last in 2020 was opgelopen tot € 671 miljoen<sup>1</sup>. Aedes heeft in 2021 een (vervolg)onderzoek gedaan onder haar leden naar de gevolgen van ATAD specifiek en de lasten van Vpb in het algemeen. Naar aanleiding van dit onderzoek zien we een verwachte Vpb-last van € 835 miljoen in 2023. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze inschatting nog gebaseerd was op een rente-aftrekbeperking (in de volksmond ATAD genoemd) van 30% en een Vpb-tarief van 25%.

Vanaf 2013 betalen woningcorporaties ook verhuurderheffing. De bruto verhuurderheffing (= heffing verschuldigd op basis van WOZ\* tarief zonder gebruik van heffingsverminderingen) is de afgelopen jaren opgelopen tot € 2 miljard per jaar. In totaal hebben corporaties sinds de invoering al meer dan 13 miljard euro aan verhuurderheffing afgedragen.

Wij zijn blij met de aanvankelijke verlaging van de verhuurderheffing per 2022 en de voorgenomen afschaffing van de heffing per 2023. Gezien de grote maatschappelijke opgave en de lange termijn doelstellingen (opgetekend in de [Actieagenda Wonen](#)) hebben woningcorporaties die € 2 miljard per jaar hard nodig. Echter, om afschaffing mogelijk te maken, is het Vpb-tarief verhoogd en is de earningsstripping aangescherpt van 30% naar 20%. Juist deze laatste maatregel raakt de woningcorporaties hard. Beide maatregelen samen hebben een verwachte extra Vpb-last van € 167 miljoen tot gevolg. Daarnaast zal de afschaffing van de verhuurderheffing een hoger resultaat tot gevolg hebben, waardoor de Vpb-lasten verder zullen stijgen. Dit lijkt een tegenstelling, aangezien corporaties geacht worden de vrijgekomen middelen in te zetten voor de maatschappelijke doelstellingen. Echter, wanneer de middelen besteed worden aan investeringen welke niet tot fiscale aftrekposten leiden (zoals bijvoorbeeld nieuwbouw of ingrijpende renovaties), dan zal het fiscale resultaat tot € 2 miljard verhoogd kunnen worden met een Vpb-last van € 516 miljoen per jaar tot gevolg. Wanneer dit beeld zich doorzet, ligt een Vpb-last van meer dan € 1,5 miljard per jaar in het verschiet. Daar komt dan nog bij dat de rentelasten voor de financiering van die extra investeringen bij de meeste corporaties niet aftrekbaar zijn vanwege de rente-aftrekbeperking.

#### ➤ **Verzoek: Heroverwegen vennootschapsbelasting over DAEB activiteiten**

We geven u in overweging om de vennootschapsbelasting over sociale activiteiten (DAEB) ten principale te heroverwegen. Het kabinetsargument dat dit oneerlijke concurrentie oplevert, is wat Aedes betreft niet terecht:

Woningcorporaties zijn sinds 2008 integraal belastingplichtig geworden, omdat zij expliciet zijn genoemd in de wet Vpb 1969 (artikel 2 lid 1-d). Andere stichtingen en verenigingen zijn slechts belastingplichtig voor zover zij een onderneming drijven. Het wrange is dat juist het verhuren van vastgoed niet wordt gekwalificeerd als onderneming. Dit wordt keer op keer bevestigd door de rechtspraak, tot aan de Hoge Raad aan toe in september 2021. Het is dus andersom. Juist de kwalificatie in de wet van corporaties als belastingplichtigen levert een oneerlijk speelveld op.

---

<sup>1</sup> Brief aan de Tweede Kamer d.d. 3 juni 2021, kenmerk 2021-0000289920

### **Level playing field en ATAD**

In 2019 heeft de staatssecretaris van Financiën - naar aanleiding van verschillende vragen van de leden van de Commissie Financiën - een brief gestuurd met de kosten en opbrengsten van verschillende type huurwoningen in bezit bij corporaties, particuliere beleggers, beleggers in een BV en buitenlandse beleggers<sup>2</sup> en in de nota nav het verslag van het belastingplan zijn deze geactualiseerd<sup>3</sup>. Uit de overzichten werd duidelijk dat woningcorporaties er steeds erg slecht vanaf komen. Dit werd mede veroorzaakt door de verhuurderheffing. Met de cijfers zou de indruk kunnen ontstaan dat er met het wegvallen van de verhuurderheffing een level playing field is ontstaan. Dit is echter niet het geval. Woningcorporaties worden vooral geraakt door posten die niet zo zeer gekoppeld zijn aan de verhuur van de woningen, maar juist op organisatieniveau. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de rente-afgreepbeperking van ATAD en onzekerheden met betrekking tot aftrekbaarheid van kosten die corporaties maken voor het in standhouden van het bezit.

De vennootschapsbelasting is in 2019 aangescherpt door een strenge implementatie van de ATAD1. Hierdoor mogen belastingplichtigen nog slechts de rentelasten tot 30% van de EBITDA (fiscale winst vóór rentelasten, belastingen, afschrijvingen en waardeveranderingen) aftrekken. ATAD1 is een EU-belastingontwijkingsmaatregel die in het leven is geroepen om het *country hopping* van internationale organisaties tegen te gaan. In deze maatregel zijn genoeg uitzonderingsmogelijkheden opgenomen om ondernemingen die niet aan internationaal optimaliseren doen uit te sluiten van deze aanscherping. Echter, het kabinet heeft ervoor gekozen om deze maatregel in te zetten om te stimuleren dat de solvabiliteit van ondernemingen wordt verbeterd (meer eigen vermogen en minder vreemd vermogen).

Waar commerciële vastgoedondernemingen ervoor kunnen kiezen om aandelen uit te geven of gebruik kunnen maken van andere vormen van kapitaalverstrekking, hebben woningcorporaties deze mogelijkheid niet. Daarnaast grijpt deze maatregel helemaal niet in op de solvabiliteit, zoals het kabinet betoogt, maar op de rentabiliteit/winstgevendheid. Hoe hoger de winstgevendheid, hoe hoger de EBITDA en dus hoe meer rente kan worden afgetrokken. De maatschappelijke taak van woningcorporaties verhoudt zich slecht met het maken van winst. Hierdoor worden corporaties dus extra hard geraakt door ATAD.

#### *Voorbeeld*

Stel corporatie X heeft 12.000 verhuureenheden in exploitatie. Het balanstotaal van deze corporatie is € 1,5 miljard. Er is voor € 425 miljoen aan leningen, waarover 13,5 miljoen rente wordt betaald. Dit lijkt veel op de huidige geldmarkt (3,2%), maar bedacht moet worden dat corporaties risico-avers langdurige leningen aangaan. Bij een dalende rente daalt de gemiddelde rentevoet erg langzaam.

Overige cijfers (\*€ 1 miljoen)

Inkomsten	+ 120
Uitgaven	-/- 86
afschrijven	-/- 8
Terugname eerdere afwaardering	+ 4

Het fiscale resultaat zou zonder ATAD € 16,5 miljoen zijn (120 -86 -8 + 4 -13,5). Echter de fiscale EBITDA is slechts € 34 miljoen, hierdoor is maar € 10,2 miljoen aan rente aftrekbaar. Het fiscale resultaat wordt dus € 3,3 miljoen hoger. Uitgaande van een Vpb-tarief van 25% 'kost' ATAD deze corporatie € 825 duizend.

<sup>2</sup> Brief aan de Tweede Kamer d.d. 13 november 2019, kenmerk 2019-0000190835

<sup>3</sup> Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2022): Nota n.a.v. van het verslag

Vanaf 2022 is de aftrekbeperking aangescherpt van 30% naar 20%. Deze aanscherping is mede doorgevoerd om de motie-Hermans uit te kunnen voeren. Aedes heeft in haar onderzoek berekend dat deze aanscherping de sector € 143 miljoen per jaar zal kosten. Dit komt bovenop de gemiddeld € 275 miljoen per jaar die ATAD de sector al kostte bij een aftrekbeperking van 30%.

*Voorbeeld*

Uitgaande van bovenstaand voorbeeld over corporatie X. Nu de aftrekbeperking wordt aangescherpt van 30% naar 20% kan deze corporatie, bij verder gelijkblijvende cijfers nog maar € 6,8 miljoen rente aftrekken in plaats van € 10,2 miljoen. Daarnaast wordt ook het Vpb-tarief verhoogd. Kostte ATAD deze corporatie vóór 1 januari 2022 € 825 duizend. Nu zijn deze kosten opgelopen tot € 1,73 miljoen.

Als dan ook bedacht wordt dat de extra investeringen gefinancierd moeten worden en dat de rentelast van deze investeringen beperkt zal worden in de aftrek en dat de rente momenteel nog steeds historisch laag staat, dan voorzien wij een ATAD-last in de nabije toekomst die meer dan € 500 miljoen per jaar is. Dit is evenveel als de totale verwachte Vpb/jaar bij invoering van de integrale belastingplicht. Commerciële vastgoedondernemingen kunnen deze ATAD-lasten voor een groot deel voorkomen door andere financieringsvormen te kiezen.

➤ **Verzoek: Uitzonderen woningcorporaties voor ATAD1**

Woningcorporaties zouden voor de renteaftrekbeperkingsmaatregel uitgezonderd moeten worden. Gezien de beoogde compensatie die corporaties vanaf 2022 ontvangen - middels een verdere verlaging van het tarief van de verhuurderheffing voor de aanscherping van de renteaftrekbeperkingsmaatregel - lijkt er besef te zijn voor de rare positie waarin corporaties nu zitten.

Voor complete uitzondering zijn verschillende manieren mogelijk, zonder dat er sprake is van staatssteun:

- De standalone-vrijstelling: Alle op zichzelf staande entiteiten worden uitgezonderd van de maatregel. Entiteiten die in één lidstaat actief zijn en hierdoor niet profiteren van tariefverschillen tussen lidstaten.
- De vrijstelling voor langlopende openbare infrastructurele projecten: Sociale woningbouw kan door de overheid als langlopend openbaar infrastructuurproject worden aangemerkt. Het moet gaan om een onroerende voorziening en een grootschalig activum van algemeen belang.
- Vrijstelling specifiek voor woningcorporaties: volgens genormeerde fiscalisten van Deloitte is er wel degelijk een mogelijkheid om corporaties uit te zonderen van de ATAD<sup>4</sup>. Dit hoeft geen staatssteun problemen op te leveren omdat de hoofdregel van de Vpb is dat kosten aftrekbaar zijn en rentekosten zouden dat ook zijn. ATAD is eigenlijk een uitzondering op die hoofdregel, als je die niet toepast val je gewoon terug op de hoofdregel.

<sup>4</sup> Zoals aangegeven in een wetenschappelijk artikel: [Korving, J.J.A.M.; Ruiter, G.J.W. de \(2020\). Weekblad Fiscaal recht: "Wie kan dat betalen? Onze huur!"](#)

## **Onzekerheid**

Woningcorporaties zijn maatschappelijke organisaties die langdurig aan de exploitatie van de woningen verbonden zijn. Corporaties voeren heel veel onderhoud uit, slopen oud bezit, bouwen en herontwikkelen soms zelfs hele wijken. Juist bij die werkzaamheden ontstaat er vaak (juridische) discussie met de Belastingdienst of kosten tot aftrek mogen leiden of niet. Procedures die momenteel lopen zijn onder andere:

- Onderhoudsuitgaven: bij het uitvoeren van onderhoud moeten uitgaven welke dienen ter verbetering worden geactiveerd en mogen dus niet ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.
- Vorming van een onderhoudsvoorziening: mogen corporaties wel of niet een voorziening vormen voor groot onderhoud en zo ja, tegen welke voorwaarden?
- Afschrijving: hoe moet de afschrijving van de woningen worden bepaald. Wat is de restwaarde en welke levensduur heeft een woning?
- Sloop: Bij sloop van de oude opstallen gaat er waarde verloren. Er is veel discussie over de vraag of een deel van die waarde ten laste van het fiscale resultaat mag worden gebracht en op welk tijdstip.

Dergelijke discussies zijn zeer arbeidsintensief en hebben een (langdurige) onzekerheid over de fiscale positie van de woningcorporatie tot gevolg; dergelijke vraagstukken gaan namelijk vaak over vele miljoenen euro's aftrekbaarheid. Hierdoor worden investeringen onnodig belemmerd. Zowel de Belastingdienst als de corporatie moet zich beroepen op vaak oude jurisprudentie die ziet op hele individuele vraagstukken.

### ➤ **Verzoek: Vaststellingsovereenkomst over de uitvoering belastingplicht**

In 2009 hebben de Belastingdienst en de woningcorporaties een vaststellingsovereenkomst (VSO2) gesloten over de gevolgen van de integrale belastingplicht. In deze vaststellingsovereenkomst zijn veel zaken geregeld die zien op de openingsbalans van woningcorporaties. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het gebruik van de gemengde projectenregeling en de Vpb-verwerking van verkoop onder voorwaarden. Voor veel van de vraagstukken die bij de opstelling van de aangiften Vpb aan de orde komen blijkt de huidige VSO onvoldoende aanknopingspunten te hebben en ook de thans geldende jurisprudentie houdt op geen enkele manier rekening met de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Wanneer woningcorporaties conform de huidige werkwijze integraal Vpb-plichtig blijven, dan is er behoefte aan een nieuwe/extra vaststellingsovereenkomst waarin Belastingdienst en belastingplichtige woningcorporaties duidelijke afspraken kunnen maken over de uitwerking van concrete vraagstukken.