

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2020-0000268336

Uw kenmerk

Datum 11 juni 2020
Betreft Beantwoording vragen over het bericht "regio vraagt minister
om hulp bij verkoop Vestia-woningen"

Hierbij bied ik u, mede namens de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst, de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Ronnes (CDA) en Van Eijs (D66) over het bericht 'Regio vraagt minister om hulp bij verkoop Vestia-woningen'. Deze vragen werden ingezonden op 20 maart 2020, met kenmerk 2020Z05391.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Kent u het bericht 'Regio vraagt minister om hulp bij verkoop Vestia-woningen'?

Antwoord

Ja

Vraag 2

Kunt u aangeven wat de actuele stand van zaken is ten aanzien van de wens van Vestia om haar woningbezit te verkopen om uit de financiële problemen te komen?

Antwoord

Voor de verkoop van het woningbezit van Vestia in de zes maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas) heb ik Hamit Karakus in september 2019 opdracht gegeven om per maatwerkgemeente een (coalitie van) corporatie(s) aan te dragen die bereid en in staat is om het bezit van Vestia in de betreffende gemeente over te nemen. Op 12 mei zijn voor de voorgenomen overdrachten in de zes maatwerkgemeenten intentieovereenkomsten gesloten. Hierover heb ik u per brief geïnformeerd (29453, nr. 517).

Vraag 3

Deelt u de wens van betrokkenen om te komen tot een maximale bespoediging bij de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat de zaak snel overgedragen kan worden?

Antwoord

Over de uitwerking van de overdracht van de woningen van Vestia wordt momenteel gesproken door meerdere partijen. Dit betreft een complexe overdracht met meerdere facetten, waarbij niet alleen de snelheid van de overdracht, maar ook de voorwaarden waaronder de overdracht plaatsvindt van belang zijn voor de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave, het financiële herstel van Vestia en de risico's voor de sector. Alle partijen delen de wens en noodzaak om de overdrachten op korte termijn te laten plaatsvinden, mits de voorwaarden bij de overdracht niet leiden tot een verslechtering van de positie van Vestia en/of de sector. Deze voorwaarden zijn eerder gedeeld door de saneerder bij de beoordeling van het herijkt verbeterplan van Vestia. De saneerder heeft daarnaast bij de ondertekening van de intentieovereenkomsten op 12 mei een adhesieverklaring getekend voor haar inzet bij de voorgenomen overdrachten.

Vraag 4

In hoeverre deelt u het uitgangspunt dat bij taakoverdracht geen sprake is van een vastgoedtransactie, maar van overdracht van een (volkshuisvestelijke) taak en dat daarom eventueel een vrijstelling van de overdrachtsbelasting toegepast kan worden?

Vraag 5

Kunt u nader duiden of er sprake is van een taakoverdracht wanneer er in de maatwerkgemeenten wordt voldaan aan overdracht van complete woningportefeuilles tussen twee corporaties, inclusief bijhorende leningen, volkshuisvestelijke verantwoordelijkheden, personeel en de verplichting om jaarlijks volkshuisvestelijk beleid af te stemmen met lokale gemeente- en huurdersvertegenwoordiging? Zo niet, waarom niet?

Vraag 6

Is de veronderstelling correct dat in de huidige regelgeving het bij het bestempelen van een transactie als 'taakoverdracht' de voorwaarde is dat de transactieprijs niet hoger is dan de historische kostprijs minus afschrijving? Als dat zo is, is het in de praktijk dan mogelijk hieraan te voldoen, gegeven dat de transactieprijs tussen woningcorporaties vrijwel altijd hoger is?

Antwoord vragen 4, 5 en 6

Indien een woningcorporatie haar (volkshuisvestelijke) taak overdraagt aan een andere woningcorporatie en in het kader daarvan alle activa en passiva (zoals de woningportefeuille, leningen en personeel) die betrekking hebben op die taak aan de andere woningcorporatie worden overgedragen, kan - indien voldaan wordt aan de geldende voorwaarden - sprake zijn van een taakoverdracht die recht geeft op de vrijstelling. De overdrachtsbelasting kent geen specifieke vrijstelling voor overdrachten tussen woningcorporaties, maar wel een vrijstelling bij een taakoverdracht tussen algemeen nut beogende instellingen (ANBI's). Woningcorporaties kunnen zijn aangemerkt als ANBI. Die woningcorporaties kunnen daarom bij een taakoverdracht (als in de bovenomschreven situatie) een beroep doen op de betreffende vrijstelling. Voor toepassing van de vrijstelling geldt een aantal voorwaarden. Er moet sprake zijn van overdracht van alle activa en passiva die betrekking hebben op de overgedragen taak en voortzetting van de daarbij behorende werkzaamheden (volkshuisvestelijke taken). Voor toepassing van de vrijstelling geldt voorts dat bij de taakoverdracht commerciële factoren geen rol mogen spelen. In dat kader mag geen koopsom worden bedongen of indien op grond van publiekrechtelijke regelgeving toch een koopsom wordt bedongen, mag deze niet meer bedragen dan de boekwaarde van de overgedragen bestanddelen. Onder boekwaarde wordt voor de toepassing van deze regelgeving verstaan: de historische kostprijs minus de afschrijvingen. Indien alleen de activa en passiva worden overgedragen die betrekking hebben op die taak, en daarnaast geen andere tegenprestatie wordt bedongen, wordt niet toegekomen aan de vraag of de koopsom hoger is dan de historische kostprijs minus afschrijvingen.

Of in een bepaalde situatie wordt voldaan aan alle voor toepassing van de vrijstelling geldende voorwaarden en of betrokkenen aan deze voorwaarden willen voldoen, zal aan de hand van de feiten en omstandigheden van dat specifieke geval beoordeeld moeten worden door de inspecteur van de Belastingdienst. Bij een voorgenomen taakoverdracht kunnen de betrokken partijen de inspecteur verzoeken om vooroverleg, teneinde te bepalen of in dat concrete geval voldaan is aan de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling.

Vraag 7

Klopt het dat in de voorgenomen transacties in de maatwerkgemeenten de transactieprijs naar verwachting minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat is en dat bij het oplossen van de volkshuisvestelijke problematiek in deze gemeenten evident geen sprake is van commercieel handelen door de woningcorporaties? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke gevolgen heeft dat?

Antwoord

Of bij de voorgenomen transacties in de maatwerkgemeenten de transactieprijs naar verwachting minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat is, kan op dit moment niet worden beoordeeld, omdat de voorgenomen transacties nog moeten worden uitgewerkt. Daarbij geldt in het algemeen dat de transactieprijs bij een activa-passiva transactie doorgaans lager of zelfs nihil zal zijn in vergelijking met uitsluitend een activa transactie, omdat bij een activa-passiva transactie de passiva (mede) worden ingezet ter financiering van de activa. Zoals in het antwoord op de vragen 4, 5 en 6 is toegelicht, is het aan de inspecteur om aan de hand van de feiten en omstandigheden van een concreet geval te beoordelen of voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling. De betrokken partijen hebben de mogelijkheid om bij de voorgenomen taakoverdracht de inspecteur te verzoeken om vooroverleg.

Vraag 8

Klopt het dat de uitleg van het Ministerie van Financiën is dat leningen van corporaties in zijn algemeenheid niet rechtstreeks zijn gekoppeld aan het vastgoed en dat daarom geen sprake is van 'taakoverdracht'? Zo ja, kan een corporatie wel aan die eis voldoen aangezien bij corporaties sprake is van bedrijfsfinanciering?

Antwoord

Nee. Ook onder de omstandigheid dat leningen niet rechtstreeks aan bepaalde onroerende zaken zijn gekoppeld, kan sprake zijn van een taakoverdracht. In dat geval zal nader vastgesteld moeten worden op welke wijze de leningen aan de over te dragen taak kunnen worden toegerekend. Dit kan in overleg met de inspecteur plaatsvinden.

Vraag 9

Hoe verhoudt de situatie waarin corporaties die een bijdrage leveren om het Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten over te nemen en daarover overdrachtsbelasting dienen af te dragen, zich tot de oproep van de bestuurlijk regisseur dat alle betrokken partijen een bijdrage zouden moeten leveren ten behoeve van een breed gedragen oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek in deze maatwerkgemeenten?

Antwoord

Door de bestuurlijk regisseur is aan alle betrokken partijen (corporaties, gemeenten, provincies en Rijk) gevraagd een bijdrage te leveren aan een oplossing voor de volkshuisvestelijke uitdagingen in de maatwerkgemeenten. In dit kader heeft de bestuurlijk regisseur gezorgd voor een intentieovereenkomst tussen alle betrokken partijen, waarin alle partijen aangeven welke bijdrage zij zullen leveren. In dit kader heeft het Rijk aangegeven nadere uitwerking te geven

aan de faciliterende maatregelen die zijn benoemd in het rapport van de bestuurlijk regisseur van 4 juli 2019 (29453, nr. 490). Daarbij heeft het Rijk aangegeven de mogelijkheden voor de toepassing van een bestaande vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij deze transacties te onderzoeken of, indien dit niet mogelijk blijkt, beleidsalternatieven ter compensatie van de overdrachtsbelasting. Daarnaast heeft het Rijk aangegeven dat er een mogelijkheid bestaat voor een (gedeeltelijke) kwijtschelding van saneringsheffing, op grond van artikel 118 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTiV). Ook heeft het Rijk aangegeven om in samenwerking met de toezichthouder Autoriteit woningcorporaties te kijken naar de markttoets en de interne lening, mocht dit bij de transacties tot problemen leiden. Tot slot is opgenomen dat het Rijk bij het onderzoek naar de motie-Ronnes (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52), waarbij wordt gekeken of alle corporaties in alle woningmarktregio's voldoende financiële middelen hebben om de toekomstige opgaven (nieuwbouw, renovatie en verduurzaming) te kunnen betalen, ook de aankoop van Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten als variant bij de opgave zal voegen. Bij dit onderzoek zullen, indien noodzakelijk, ook beleidsmogelijkheden worden onderzocht om de opgave beter haalbaar te maken.