

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

Kenmerk
2020-0000161020

Uw kenmerk

Datum 6 april 2020
Betreft Beantwoording kamervragen over belastingen voor
woningcorporaties die Vestia willen helpen

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 Beckerman en Leijten (beiden SP) over de belastingen voor woningcorporaties die Vestia willen helpen. Deze vragen werden ingezonden op 31 januari 2020, met kenmerk 2020Z01742.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

Vraag 1

Wat is uw reactie op de brandbrief van de provincies Zuid-Holland, Noord-Brabant, de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam, de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden en zes Vestia-gemeenten dat bij de overname van tienduizend Vestia-woningen de hulp van de overheid nodig is?

Antwoord

Vestia staat voor een grote opdracht waarin het langjarig werkt aan financieel herstel, terwijl ze haar volkshuisvestelijke taken uitvoert. Dit kan spanning opleveren met de volkshuisvestelijke wensen in de gemeenten waarin Vestia actief is. Zo zorgt ook de terugtrekkende beweging van Vestia in een aantal gemeenten conform haar verbeterplan voor uitdagingen. Voor dit complexe vraagstuk heb ik Hamit Karakus gevraagd als bestuurlijk regisseur om oplossingen aan te dragen voor de ontstane volkshuisvestelijke situatie. Ik ben Hamit Karakus zeer erkentelijk voor zijn rapport waarin hij aanbeveelt om de woningen van Vestia in deze gemeenten over te dragen aan andere lokale corporaties. Ik zie dat ook deze overdracht complex is en inzet van alle betrokken partijen vraagt.

Vraag 2

Bent u met de Vestia-gemeenten en de bestuurlijk regisseur inzake Vestia van mening dat de sociale huurwoningen die worden verkocht, in de sociale huursector moeten blijven en het beste in handen kunnen komen van andere (lokale) woningcorporaties? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3

Welke maatregelen gaat u nemen om ervoor te zorgen dat de conclusie van de bestuurlijk regisseur, te weten "overname van het Vestiabezit door (een) andere lokale woningcorporatie(s) is de meest passende oplossingsrichting", wordt uitgevoerd en op welke termijn?

Antwoord op vragen 2 en 3

Hamit Karakus beveelt aan om de woningen van Vestia in deze gemeenten over te dragen aan andere lokale corporaties. Ik heb hem dit najaar verzocht de verkoop van Vestiawoningen in deze gemeenten aan andere corporaties nader te onderzoeken. Naar verwachting zal Hamit Karakus hier voor de zomer 2020 over rapporteren. Verkopen van deze woningen aan andere partijen dan woningcorporaties zijn daarmee voorlopig niet aan de orde. In dit kader geldt verder dat Vestia bij de uitvoering van haar verbeterplan ook rekening moet houden met de volkshuisvestelijke consequenties van haar beleid. Verkoop van woningen aan andere partijen dan aan woningcorporaties is niet opgenomen in het herijkt verbeterplan van Vestia. Mocht Vestia dit willen, zal ze dit eerst aan de monitoringscommissie bestaande uit saneerder, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) burger en Autoriteit woningcorporaties (Aw) moeten voorleggen, die dit voorstel mede in het licht van de volkshuisvestelijke consequenties zullen beoordelen. Ik heb voldoende vertrouwen in dit proces.

Vraag 4

Bent u bereid om de verhuurderheffing voor woningcorporaties af te schaffen, zodat er meer investeringsruimte ontstaat voor alle woningcorporaties, waardoor er meer ruimte komt voor andere corporaties om Vestia-bezit over te nemen en ook voor Vestia zelf (en daarmee hun huurders) om meer financiële ruimte te krijgen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Afschaffing van de verhuurderheffing enkel voor woningcorporaties is niet aan de orde, omdat dit tot een ongelijke fiscale behandeling tussen woningcorporaties en niet-woningcorporaties kan leiden. Momenteel werk ik aan een evaluatie van de verhuurderheffing en voer ik een onderzoek uit naar de opgaven en middelen van corporaties (motie Ronnes). Beide onderzoeken verwacht ik voor de zomer 2020 af te ronden.

Vraag 5

Waarom is er een vrijstelling van de overdrachtsbelasting mogelijk voor overname door een Wijkontwikkelmaatschappij (WOM) die is opgericht ter uitvoering van een specifiek herstructureringsplan (stedelijke vernieuwing)? Hoe vaak wordt daar gebruik van gemaakt?

Antwoord

De afschaffing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor woningcorporaties per 1 januari 2003 dreigde destijds de integrale wijkaanpak door samenwerking van verschillende partijen in wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM) te belemmeren, omdat partijen over de inbreng van onroerend goed in een WOM en de uiteindelijke overdracht uit de WOM overdrachtsbelasting zouden moeten afdragen. Om te voorkomen dat de voortgang van de stedelijke vernieuwing zou worden afgeremd, is op verzoek van de Tweede Kamer de WOM-regeling in het leven geroepen. Partijen die samenwerken aan de vernieuwing van een wijk of gebied en daartoe een WOM oprichten kunnen aanspraak maken op de vrijstelling. Voorwaarde daarbij is dat de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) is aangewezen door het ministerie van BZK en dat wordt voldaan aan de overige voorwaarden voor die vrijstelling, zoals bijvoorbeeld het hebben van een herstructureringsplan dat uitvoering geeft aan stedelijke vernieuwing. Uit de laatste evaluatie van de WOM-regeling komt naar voren dat in totaal sinds de instelling van de regeling (tot 2017) 24 WOM'en zijn aangewezen. De meeste WOM'en zijn opgericht in de periode 2004 tot en met 2006. Daarna is het aantal aanvragen teruggelopen.

Vraag 6

Bent u bereid om van de genoemde mogelijkheid in de brandbrief om een specifieke uitzondering te maken in de vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij de overname van Vestia-bezit gebruik te maken, ondanks het feit dat in de Vestia-gemeenten geen stedelijke vernieuwing plaatsvindt? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Zoals in de beantwoording op vraag 5 aangegeven was in het verleden een vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing bij verkrijgingen door

woningcorporaties. Deze vrijstelling is met ingang van 1 januari 2003 komen te vervallen, omdat woningcorporaties door die vrijstelling een concurrentievoordeel hadden ten opzichte van andere partijen. Ook alternatieve mogelijkheden voor vrijstellingen van overdrachtsbelasting of uitbreiding van bestaande vrijstellingen ten behoeve van woningcorporaties zijn eerder onderzocht. De uitkomsten daarvan zijn in de brief van 30 maart 2017 door de toenmalige staatssecretaris van Financiën uitgebreid toegelicht. Het onderzoek geeft geen aanleiding om invoering van een vrijstelling voor woningcorporaties of een uitbreiding van een bestaande vrijstelling ten behoeve van woningcorporaties te heroverwegen.

Bij een overdracht van woningen door Vestia aan een andere woningcorporatie kan mogelijk nog wel worden afgezien van heffing van overdrachtsbelasting indien op de verkrijging een thans bestaande wettelijke vrijstelling van toepassing is. In de brief van o.a. de provincie Zuid-Holland wordt gewezen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor de verkrijging van onroerende zaken door een WOM in het kader van stedelijke vernieuwing. Toepassing van deze vrijstelling is gebonden aan de voorwaarde dat de onroerende zaken worden verkregen door een door de Minister als zodanig aangewezen WOM die uitvoering geeft aan een herstructureringsplan voor stedelijke vernieuwing. Als er geen sprake is van stedelijke vernieuwing, zoals in de brief door de partijen zelf is aangegeven, kan deze vrijstelling reeds om die reden geen toepassing vinden.

Daarnaast kunnen woningcorporaties die over een ANBI-status beschikken (vrijwel alle woningcorporaties beschikken over een ANBI-status) onder voorwaarden mogelijk gebruik maken van de vrijstelling van overdrachtsbelasting in het kader van een taakoverdracht tussen twee of meer ANBI's. Voor toepassing van die 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 de voorwaarde dat geen koopsom wordt 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. Of in het onderhavige geval wordt voldaan aan alle voor toepassing van de vrijstelling geldende voorwaarden zal aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval beoordeeld moeten worden door de inspecteur van de Belastingdienst. Wij streven ernaar om met betrokken partijen voor de zomer duidelijkheid te krijgen of en op welke wijze een dergelijke taakoverdracht tussen ANBI's binnen de vrijstelling kan vallen.

Ingeval binnen de bestaande vrijstellingen geen ruimte bestaat voor een vrijstelling van overdrachtsbelasting, dan zal ik beleidsalternatieven buiten de sfeer van de overdrachtsbelasting onderzoeken en rond de zomer uw Kamer over de uitkomst informeren.

Vraag 7

Kunt u in een overzicht laten zien hoe vaak sinds 2015 gebruik wordt gemaakt van alle vrijstellingen van de overdrachtsbelasting per vrijstelling en de kosten per vrijstelling per jaar?

Antwoord

Momenteel wordt in een verkennend onderzoek naar de overdrachtsbelasting geprobeerd om onder meer het gebruik van de vrijstellingen in kaart te brengen. Het ministerie van Financiën verwacht het onderzoek dit jaar af te ronden en uw Kamer hierover te informeren.

Vraag 8

Waarom vindt u het rechtvaardig om geen overdrachtsbelasting te heffen op de koop van landgoederen, maar wel op reguliere koopwoningen en sociale huurwoningen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Een algehele vrijstelling voor woningen heeft grote budgettaire gevolgen en past niet in het kabinetsbeleid. Ook een vrijstelling uitsluitend voor de gehele gereguleerde huursector – dus ook niet-woningcorporaties die daar actief zijn – acht het kabinet geen reëel alternatief. Een vrijstelling voor alle ondernemingen die zich met verhuur in de gereguleerde huursector bezighouden zal als selectief voordeel voor deze ondernemingen beschouwd worden en daarmee als staatssteun kunnen kwalificeren.

De vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij verkrijging van een landgoed (Natuurschoonwet 1928) heeft onder andere het bevorderen van de instandhouding en het creëren van natuurschoon tot doel. De in die wet opgenomen voorwaardelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting vormt een prikkel om het natuurschoon op het landgoed in stand te houden. De overdrachtsbelasting is immers alsnog verschuldigd indien binnen 25 jaar na verkrijging van het landgoed niet voldaan wordt aan de zogenoemde instandhoudingseis. Dat de Natuurschoonwet 1928 een belangrijke bijdrage levert aan het behoud van landgoederen en aan de ontwikkeldoelstelling voor nieuwe natuur en nieuw bos, wordt bevestigd door de beleidsevaluatie die onderzoeksbureau Ecorys in 2014 heeft verricht.

Vraag 9

Klopt het dat Vestia in hoger beroep gaat tegen de bewoners van de Tweebosbuurt in Rotterdam, maar dat Vestia met de accountants van KPMG en Deloitte een schikking treft en zodoende een rechtszaak vermijdt in tegen stelling tot de eigen huurders? Hoe kunt u dit verklaren?

Antwoord

De twee zaken houden geen direct verband met elkaar en kunnen andere afwegingsgronden kennen. De casus in de Tweebosbuurt betreft een lokale aangelegenheid, waarbij Vestia in samenspraak met de gemeente een afweging maakt. De casus met de accountants betreft een stelselaangelegenheid waarbij Vestia in samenspraak met de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

een afweging maakt. In dit kader geldt dat corporaties, zo ook Vestia, zich in dienen te spannen om geleden schade te verhalen. De Aw ziet daarop toe, ook in hoeverre het meer in het volkshuisvestelijk belang is om te schikken dan wel een rechtszaak af te wachten.

Vraag 10

Klopt het dat met de genoemde schikking 84 miljoen euro is gemoeid?

Antwoord

Aangezien dit het verloop met deze partijen niet ten goede komt, kan de Aw hier geen mededelingen over doen.

Vraag 11

Wat zijn de kosten voor Vestia om een hoger beroep in te stellen, wat jaren kan duren en verloren kan worden? Kunt u verschillende scenario's toelichten en daarbij aangeven of het voor Vestia niet goedkoper zou zijn om af te zien verder procederen tegen de Tweebosbuurt?

Antwoord

Het betreft hier een lokale aangelegenheid waarover Vestia in samenspraak met de gemeente een afweging moet maken. Ik meng mij niet in dergelijke lokale aangelegenheden.

Vraag 12

Waar komt de Rijksbijdrage van 25.000 euro per sloopwoning in de Tweebosbuurt vandaan? Bent u bereid deze bijdrage niet door te laten gaan nu de deadline van april voor de sloop niet wordt gehaald? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

In 2016 is door BZK in een Kamerbrief een additionele bijdrage van Rijkszijde toegezegd voor de aanpak van de kwetsbare (met name particuliere) voorraad in Rotterdam Zuid, gekoppeld aan investeringen in het sociale- en middensegment. Dit is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Deze bijdrage, die in omvang gelijk is aan de inbreng van de gemeente Rotterdam, heeft zijn uitwerking gekregen in een verruiming van de voorwaarden voor de heffingsvermindering van de Verhuurderheffing (voor zowel sloopwoningen alsook voor betaalbare nieuwbouwwoningen) voor corporaties in Rotterdam Zuid. Deze regeling is op 1 juli 2018 stopgezet, hetgeen eerder was dan op voorhand gedacht. Omdat voorzien werd dat de termijnen bij een aantal projecten onder druk kwam te staan is in de woondeal van de Zuidelijke Randstad de eerdere toezegging uit 2016 verder bekrachtigd. Deze toezegging geldt nog steeds.

Vraag 13

Op welke manieren gaat u ervoor zorgen dat de bewoners van de Tweebosbuurt in hun huizen kunnen blijven en een wooncoöperatie kunnen starten, waardoor Vestia geen kosten meer heeft en de bewoners in hun buurt kunnen blijven? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Kenmerk
2020-0000161020

Het betreft hier een lokale aangelegenheid waarover Vestia in samenspraak met de gemeente een afweging moet maken. Ik meng mij niet in dergelijke lokale aangelegenheden.