

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
2020-0000166133

Uw kenmerk

Datum 17 april 2020
Betreft Beantwoording kamervragen over het gebruik van de
sloopregeling door Vestia

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Beckerman (SP) over het gebruik van de sloopregeling door Vestia in onder meer Rotterdam. Deze vragen werden ingezonden op 24 februari 2020, met kenmerk 2020Z03738.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Hoe vaak, sinds het instellen van de korting op de verhuurderheffing voor sloop, is gebruik gemaakt van deze investeringskorting in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid? Kunt u uw antwoorde uitsplitsen naar de krimpgebieden en Rotterdam-Zuid?

Antwoord

In de tabel kunt u het aantal aanvragen voor een heffingsvermindering sloop vinden, uitgesplitst in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid. De cijfers zijn gebaseerd op de stand van zaken op 2-12-2019. Het gaat hier om aanvragen die voorlopig zijn goedgekeurd (voorlopige investeringsverklaringen) en aanvragen waarbij de sloop daadwerkelijk is gerealiseerd (definitieve investeringsverklaringen).

<i>Regio</i>	<i>Aantal voorlopige investeringsverklaringen</i>	<i>€</i>	<i>Aantal definitieve investeringsverklaringen</i>	<i>€</i>	<i>Totaal</i>	<i>€</i>
<i>Krimpgebieden</i>	<i>6018</i>	<i>€150.130.000</i>	<i>4190</i>	<i>€86.820.000</i>	<i>10208</i>	<i>€236.950.000</i>
<i>Rotterdam-Zuid</i>	<i>1345</i>	<i>€33.625.000</i>	<i>1054</i>	<i>€24.770.000</i>	<i>2399</i>	<i>€58.395.000</i>
<i>Totaal</i>	<i>7363</i>	<i>€183.755.000</i>	<i>5244</i>	<i>€111.590.000</i>	<i>12607</i>	<i>€295.345.000</i>

Vraag 2

In hoeveel van deze gevallen zijn de huurprijzen van de nieuwe huurwoningen, die in de plaats zijn gekomen voor de gesloopte woningen, geliberaliseerd nadat een verhuizing of huurverhoging heeft plaatsgevonden? Kunt u uw antwoorde uitsplitsen naar de krimpgebieden en Rotterdam-Zuid?

Antwoord

Er is geen sluitende administratie beschikbaar van verhuizingen en huurontwikkeling om deze vraag te beantwoorden. Indien er signalen komen dat dit gebeurt bij woningen waarvoor een heffingsvermindering voor nieuwbouw is aangevraagd, kan er worden gekozen om in te grijpen (zie ook het antwoord op vraag 5).

Vraag 3

Hoeveel aanvragen voor de 'Regeling Vermindering Verhuurderheffing' in verband met sloop zijn er nog in behandeling en hoeveel daarvan zijn aanvragen van Vestia, zoals de geplande woontoren nabij de Tweebosbuurt?

Antwoord

Uit de tabel bij vraag 1 blijkt dat er nog 7363 aanvragen in behandeling zijn, waarvan 1345 in Rotterdam-Zuid. Vestia heeft 535 aanvragen in verband met sloop nog in behandeling. Deze zijn dus voorlopig goedgekeurd, maar de woningen dienen nog gesloopt te worden om in aanmerking te komen voor een definitieve heffingsvermindering.

Vraag 4

Bent u het eens met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland dat de gegeven korting op de verhuurderheffing bij moet dragen aan de realisatie van goedkope, betaalbare huurwoningen en dat het dus niet de bedoeling is dat de huurprijzen van deze woningen worden geliberaliseerd? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Om in aanmerking te komen voor de heffingsvermindering voor nieuwbouw dient de aanvangshuur bij aanvragen vanaf 2017 onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag te zijn. Voor Rotterdam-Zuid gold dat er tot 1 juli 2018 ook aanvragen ingediend konden worden voor nieuwbouwwoningen waarvan de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens ligt. Deze regelingen zijn ingevoerd om bij te dragen aan de realisatie van betaalbare huurwoningen. De opstelling van RVO is in lijn met dit uitgangspunt.

Vraag 5

Is er een grens tot wanneer sociale huurwoningen, die tot stand zijn gekomen na sloop en met een korting op de verhuurderheffing, een sociale huurprijs onder de liberalisatiegrens moeten hebben? Of bestaat er een clause waardoor de woningen in de sociale huurvoorraad moeten blijven en kunnen worden geliberaliseerd? Zo nee, bent u bereid dit toe te voegen?

Antwoord

In de wet maatregelen woningmarkt 2014 II staat gemeld dat om in aanmerking te komen voor de heffingsvermindering voor nieuwbouw, een woning een huurprijs dient te hebben waarvan de huurprijs lager is dan de aftoppingsgrens. De intentie van deze maatregel is dat deze huur voor langere tijd in het gereguleerde segment moet blijven. Indien dit niet het geval is en er bewijs is dat de huur op korte termijn na realisatie van de woning excessief is gestegen, kan RVO overgaan tot intrekking van de definitieve heffingsvermindering. Dit wordt ook toegelicht in de memorie van toelichting van de wetwijziging uit 2016 (34 548, nr. 3).

Vraag 6

Deelt u de mening dat er sprake is van oneigenlijk gebruik van de 'Regeling Vermindering Verhuurderheffing' wanneer na sloop en nieuwbouw de huurprijzen (snel) worden geliberaliseerd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Bij realisatie van de woning waarvoor een heffingsvermindering voor nieuwbouw is aangevraagd, dient de huurwoning een aanvangshuur te hebben onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Het is onwenselijk als de huren van zulke woningen op korte termijn stijgen naar een prijs boven de liberalisatiegrens. Zoals ik in vraag 5 heb geantwoord, kan ik overgaan tot intrekking van de definitieve heffingsvermindering indien dit wel het geval is. Een dusdanige snelle huurstijging kan echter pas indien de eerste bewoner besluit de huur van de woning stop te zetten. In het overgrote deel van de woningen vindt mutatie niet

op korte termijn plaats. Op de lange termijn kan het mogelijk zijn dat de huur wordt verhoogd, eventueel naar een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Vraag 7

Hoeveel miljoen euro aan 'subsidie', ofwel korting op de verhuurderheffing, krijgt Vestia in totaal met de sloopplannen, en zijn deze bedragen verrekend in het saneringsplan of het verbeterplan?

Antwoord

De aanvragen voor de heffingsvermindering sloop van Vestia die nog in behandeling zijn, hebben een totale waarde aan heffingsverminderingen van € 13.375.000. Dit wordt als heffingsvermindering aan Vestia uitgekeerd indien er daadwerkelijk gesloopt wordt. Daarnaast zijn er 331 aanvragen van Vestia voor de heffingsvermindering sloop inmiddels omgezet in een definitieve heffingsvermindering. Dit heeft een bedrag opgeleverd van € 6.695.000. Naast sloopplannen heeft Vestia ook heffingskorting voor nieuwbouw en renovaties op Rotterdam Zuid aangevraagd. Dit betreft een bedrag van ruim 7 miljoen euro. Vestia heeft deze bedragen (samen ruim 27 miljoen) in haar grondexploitatie van de Tweebosbuurt opgenomen en daarmee is het onderdeel van Herijkt Verbeterplan.

Vraag 8

Is het ontvangen van een korting op de verhuurderheffing en het daarna snel verhogen van de huurprijzen boven de liberalisatiegrens, zodat én meer huurinkomsten worden ontvangen én geen verhuurderheffing hoeft te worden betaald een strategie van Vestia? In hoeverre zijn het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Autoriteit Woningcorporaties en u hiervan op de hoogte? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

De voorgenomen invulling en uitgangspunten van de herstructurering van Tweebos zijn onderdeel van de afspraken die zijn gemaakt tussen Gemeente Rotterdam en Vestia in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De volkshuisvestelijke afweging heeft in die constellatie plaatsgevonden. Het investeringsprogramma van Vestia maakt onderdeel uit van het Herijkt Verbeterplan. In het kader van de monitoring van de financiële sanering van Vestia waren de gemandateerd saneerder, WSW en Aw op de hoogte van de (financiële) uitgangspunten voor de herstructurering van de wijk Tweebos.

Vraag 9

Waarom zijn de eerder gestelde Kamervragen nog niet beantwoord, gezien de onrust bij huurders, de noodoproep van verschillende gemeenten en de penibele financiële situatie bij Vestia? Kunt u dit alsnog zo snel mogelijk doen?

Antwoord

Voor de gestelde kamervragen was afstemming met meerdere partijen nodig, waardoor deze niet binnen de gestelde termijn beantwoord konden worden. Hiervoor heeft u een uitstelbrief ontvangen. De vragen zijn inmiddels beantwoord.

Vraag 10

Wilt u bovenstaande Kamervragen per vraag beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord

Ja