

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2352

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Milieu en Wonen en de Staatssecretaris van Financiën over *Rijkssteun bij overname van Vestia-woningen* (ingezonden 6 februari 2020).

Antwoord van Minister van **Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen), mede namens de Staatssecretaris **Vijlbrief** (Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst) (ontvangen 6 april 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1876. Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2299.

#### Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van de brief van de provincie Zuid-Holland over het kwijtschelden van de overdrachtsbelasting voor behoud van sociale huurwoningen van Vestia?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja

#### Vraag 2 en 5

Wat vindt u ervan dat bij het uitblijven van een oplossing veel betaalbare woningen verloren dreigen te gaan? Deelt u de mening dat de huurwoningen van Vestia zoveel mogelijk betaalbaar moeten blijven en dus niet moeten worden verkocht aan beleggers die hoge huren vragen?

Wat zijn de consequenties, voor Vestia en voor de huurders in deze gemeenten, als Vestia er niet in slaagt de woningen te verkopen aan andere corporaties?

#### Antwoord 2 en 5

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

<sup>1</sup> <https://www.nrc.nl/nieuws/2020/01/29/steun-rijk-gevraagd-bij-opkopen-huurwoningen-vestia-a3988564>

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 en heb hem dit najaar verzocht de verkoop van Vestia-woningen 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) borger 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 3, 4 en 6

Deelt u de analyse van provincies en woningcorporaties dat de overdrachtsbelasting een belemmering vormt om woningen van Vestia over te nemen, zeker daar de overname zonder de belasting al onrendabel zou zijn? Zie u, net als corporaties en de provincie, de overdrachtsbelasting in dit geval als «straf op goed gedrag», omdat het voor de Volkshuisvesting noodzakelijk is dat woningcorporaties de woningen van Vestia overnemen? Bent u bereid om geen overdrachtsbelasting te heffen wanneer Vestia woningen verkoopt aan woningcorporaties, of Vestia voor deze kosten anderszins te compenseren?

Antwoord 3, 4 en 6

Ik zie dat de overdracht van Vestia-bezit complex is en inzet van zowel corporaties alsook van gemeenten, provincies en het Rijk vraagt. Voor de overdrachtsbelasting geldt dat in het verleden een vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing was bij verkrijgingen door woningcorporaties. Deze is echter met ingang van 1 januari 2003 komen te vervallen, omdat woningcorporaties door die vrijstelling een concurrentievoordeel hadden ten opzichte van andere partijen. Het doorbreken van het bestaande level playing field door het opnieuw introduceren van een vrijstelling specifiek voor woningcorporaties of voor één specifieke woningcorporatie kan daarom niet aan de orde zijn. 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. Zoals Hamit Karakus in zijn rapport aanbeveelt is de overdracht van taken van Vestia aan lokale corporaties wenselijk vanuit volkshuisvestelijk perspectief. Bij een overdracht van woningen door Vestia aan een andere woningcorporatie kan alleen worden afgezien van heffing van overdrachtsbelasting indien op de verkrijging een thans bestaande wettelijke vrijstelling van toepassing is. Er bestaat geen specifieke vrijstelling van overdrachtsbelasting voor de verkrijging van woningen door woningcorporaties. Woningcorporaties die over een ANBI-status beschikken (vrijwel alle woningcorporaties beschikken over een ANBI-status), kunnen onder voorwaarden mogelijk wel 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 een specifiek 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 aan uw Kamer over de uitkomst informeren.