

De vaste commissie voor Financiën heeft op 11 februari 2021 enkele vragen en opmerkingen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd over haar op 4 december 2020 toegezonden brief inzake Belastingplan 2021 rondom woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 525)

De voorzitter van de commissie,
Tielen

De adjunct-griffier van de commissie,
Freriks

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de brief met toelichting op de gevolgen voor woningcorporaties. Deze leden hebben nog een enkele vraag.

De leden van de VVD-fractie lezen dat woningbouwcorporaties die huizen overdragen aan een andere woningbouwcorporatie als saneringstaakoverdracht worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting en dat de regering nu ook tegemoetkomt aan woningbouwcorporaties die huizen overdragen aan andere woningbouwcorporaties vanuit een reguliere overdracht.

De leden van de VVD-fractie vragen naar de totale budgettaire gevolgen voor het Rijk van de wijziging van de het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer (Ubr). Dus naast de genoemde 7 miljoen euro minder inkomsten ook de mogelijke budgettaire gevolgen van het met terugwerkende kracht doorvoeren van de wijzigingen in het Ubr bij taakoverdrachten rond saneringssituaties. Wat zijn de gevolgen van de vertraagde indexatie van de woningwaardegrens? Wat zijn de budgettaire gevolgen als ook voor de verkoop onder voorwaarden (VOV) en herstructurering alternatieven worden gevonden buiten de regeling voor taakoverdracht om?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de Minister over de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties. Deze leden zijn zeer positief over de creatieve oplossing die gevonden is voor de taakoverdracht, want door de koppeling aan een wettelijke bepaling over de overdrachtprijs is er een praktisch uitvoerbare oplossing, maar wordt ook voorkomen dat andere instellingen dan woningcorporaties gebruik kunnen maken van de verruimde vrijstelling. Deze leden hebben over de brief nog wel enkele vragen.

Zo wordt voor de activa/passiva-eis verduidelijkt dat de passiva naar evenredigheid met de overgedragen activa moeten worden toegerekend aan de overgedragen taak. De leden van de CDA-fractie vragen de Minister aan te geven wat er moet worden verstaan onder naar evenredigheid toe rekenen van passiva. De Minister geeft daarbij aan dat het feit dat zowel activa als passiva moeten worden overgedragen inherent is aan de ratio van de vrijstelling voor taakoverdrachten tussen algemeen nut beogende instellingen (anbi's). Kan de Minister aangeven wat dan die ratio is van de verplichting om zowel activa als passiva te moeten overdragen vanuit de doelstelling van de vrijstelling voor taakoverdrachten tussen anbi's? Ook in geval van sanering van een anbi blijven de middelen toch gelijk bij een overdracht van de activa tegen de marktwaarde? In welke situaties zou er dus een voordeel kunnen zijn als de passiva niet mee wordt overgedragen?

Voor de vrijstelling voor taakoverdrachten bij sanering is een wijziging nodig van het Ubr en voor niet-saneringssituaties een aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV). De leden van de CDA-fractie lezen dat de aanpassing van het BTIV slechts terugwerkt tot 1 januari 2021, terwijl de wijziging van het Ubr terugwerkt tot 1 oktober 2020. Waarom werkt de wijziging van het BTIV ook niet terug tot 1 oktober 2020?

Voor VOV-overdrachten is nog geen oplossing gevonden, maar de Minister is daar wel mee bezig. De leden van de CDA-fractie dringen erop aan dat de Minister ook hier met een passende oplossing komt, want juist VOV-woningen zorgen ervoor dat er betaalbare koopwoningen voor starters bijkomen. Naar wat voor mogelijke alternatieven in het kader van de VOV gaat de Minister onderzoek doen? Is hierover ook overleg gaande met de aanbieders van VOV? Wordt daarbij bijvoorbeeld ook gedacht aan een oplossing in de richting van het verruimen van het bestaande besluit over overdrachtsbelasting en omzetbelasting bij Verkoop onder Voorwaarden uit 2014 (Besluit d.d. 11 september 2014, Nr. BLKB 2014/112M)?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de brief met betrekking tot Belastingplan 2021 rondom woningcorporaties. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de Minister willen voorleggen.

De leden van de D66-fractie constateren dat er nog nader onderzocht wordt wat buiten de taakoverdracht om mogelijkheden zijn om aankopen in het kader van VOV of herstructurering onder de vrijstelling te laten vallen. Deze leden vragen aan welke alternatieven wordt gedacht en op welke termijn hierover uitsluitsel kan worden verwacht. Deze leden vragen hierbij in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om in de nadere uitwerking van de alternatieven (onder voorwaarden) terugkoop door een ondernemer waarna er doorverkoop aan een particulier plaatsvindt, niet als verkrijging te beschouwen of de maatstaf van de heffing in een dergelijk geval op nihil te zetten.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met belangstelling kennisgenomen van de brief over het Belastingplan 2021 rondom woningcorporaties. Deze leden hebben naar aanleiding van deze brief nog een aantal vragen aan de Minister.

Gezien de veelheid aan fiscale kwesties, de geconstateerde structurele, financiële problemen bij woningcorporaties (onderzoek «Opgaven en Middelen corporatiesector») en de geconstateerde ongelijke fiscale behandeling tussen sociale en commerciële verhuurders¹, ligt wat de leden van de fractie van GroenLinks betreft een herziening van het fiscale stelsel aangaande woningcorporaties in de rede. Graag ontvangen deze leden voors en tegens hiervan, alsmede de te verwachten effecten, ten behoeve van de komende formatie, met als doel dat corporaties hun maatschappelijk belangrijke bijdrage aan de huurmarkt kan blijven leveren en uitbreiden nu de wooncrisis voortduurt.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben geconstateerd dat de Minister in juni 2020 heeft aangegeven dat de eerdere vaststellingsovereenkomsten tussen de woningcorporaties en de Belastingdienst hebben geleid tot meer duidelijkheid zowel voor de corporaties als voor de Belastingdienst. Deze leden vragen de Minister of zij van mening is dat de huidige vraagstukken die spelen tussen de Belastingdienst en de woningcorporaties ook gediend zouden zijn met meer duidelijkheid.

¹ Zie de Brief van de Staatssecretaris van Financiën van 13 november 2019 over de beantwoording van tijdens de plenaire behandeling van het pakket Belastingplan 2020 gestelde vragen (kenmerk 2019Z21980).

Zoals bekend hebben de leden van de fractie van GroenLinks zorgen bij de effecten van de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) op woningcorporaties. In 2019 is een gedetailleerde inschatting² gemaakt van de financiële effecten op woningcorporaties. Kan de Minister een update geven van hoe de impact van ATAD op het volkshuisvestelijk investeringsvermogen zich ontwikkeld heeft? Kan dit in een overzichtelijke tabel worden weergegeven waarbij een goede vergelijking kan worden gemaakt met de situatie in 2019?

Een andere vraag die de leden van de fractie van GroenLinks hebben gaat over ATAD2. Er gaan stemmen op voor een nadere aanscherping van de renteaftrekbepanking (zoals de commissie-Ter Haar en het CPB). Hoe kijkt de Minister hiernaar? Is zij zich ervan bewust dat dit zou kunnen leiden tot een verdere aantasting van circa 150 miljoen euro van de reeds problematische financiële positie van woningcorporaties en van de nieuwbouw ter bestrijding van het tekort aan sociale huurwoningen? Hoe zou een volgend kabinet – dat de renteaftrek wel wil beperken – kunnen voorkomen dat corporaties hierin weer worden meegenomen?

De leden van de fractie van GroenLinks begrijpen uit deze brief dat naar een oplossing wordt gezocht voor Verkoop-onder-voorwaardenwoningen, een concept voor het betaalbaar aanbieden van starterswoningen, dat zwaar getroffen wordt door de verhoogde overdrachtsbelasting. Kan de Minister meer inzicht geven in de oplossingen die zij op dit moment verkent en afweegt? In het verlengde vragen de leden van de fractie van GroenLinks wanneer het uitvoeringsbesluit bij de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor toegelaten instellingen bij taakoverdracht wordt verwacht. En heeft de Minister met de woningcorporaties overeenstemming kunnen bereiken over het vrijstellen van overdrachtsbelasting bij onderlinge verkoop van corporatiewoningen? Wordt in het besluit ook direct meegenomen, zo vragen de aan het woord zijnde leden, dat corporaties die woningen van beleggers of particulieren overnemen ten behoeve van de sociale verhuur worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Zo nee, waarom niet?

De leden van de fractie van GroenLinks hebben zorgen over de situatie bij Vestia. Is de Minister op de hoogte van de mogelijke oplossing voor Vestia via een leningruil? Vindt zij dat (zoals de woningcorporaties aangeven) dit fiscaal neutraal moet verlopen? Kan zij haar standpunt nader toelichten?

Hoe kijkt de Minister aan tegen de huidige organisaties van openbaar belang (OOB)-grens van 5.000 verhuureenheden voor woningcorporaties? En wat vindt zij, zo vragen de leden van de fractie van GroenLinks, van de suggestie om dit te verhogen naar 10.000, vanwege personeelsschaarste bij accountantskantoren en de administratieve lasten die dit met zich mee brengt? Met de komst van de Woningwet zijn er immers al tal van zekerheden ingebouwd (o.a. versterking interne controle en extern toezicht, verticaal toezichtsmodel van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Hierdoor heeft de OOB-status weinig toegevoegde waarde, maar zorgt wel voor forse administratieve lastenverzwaring en uitvoeringsproblemen. Graag een reactie van de Minister op deze suggestie van de corporaties.

De leden van de fractie van GroenLinks zien in de verhuurderheffing een groot obstakel om voldoende betaalbare woningen te realiseren en om voldoende woningen te verduurzamen. Deelt de Minister deze stelling? Deze leden ontvangen voorts graag een actueel overzicht van hoeveel

² <https://aedescms.getbynder.com/m/497c0b7d9be6bafb/original/Aedes-onderzoek-De-hoogte-van-de-Vpb-last-en-de-gevolgen-van-ATAD-voor-de-corporatiesector-september-2019-2.pdf>.

corporaties per jaar aan de verhuurderheffing hebben betaald tot nu en wat de prognoses zijn voor de komende jaren.

Tot slot hebben de leden van de fractie van GroenLinks nog een vraag over de begrenzing van de WOZ-waarde. De begrenzing waarover verhuurderheffing dient te worden betaald is wederom significant verhoogd naar maar liefst 315.000 euro. Deze cap is ingesteld om schaarstegebieden te beschermen tegen excessieve huizenprijsstijgingen en was nog maar kort geleden 250.000 euro. Het meegroeien met de WOZ-waarde ondermijnt volgens de corporaties de beoogde doelstelling van deze regel, die in het invoerende amendement zo geformuleerd werd: *«Een onbeperkte hoogte van de verhuurderheffing brengt zowel de investeringen als het behoud van de voorraad sociale huurwoningen in gevaar.»* Hoe de cap nu geregeld is dient dit doel onvoldoende, zo stellen de corporaties. Welke opties, zo vragen de aan het woord zijnde leden, ziet de Minister om de cap alsnog in lijn met haar doel te laten functioneren?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de Kamerbrief over het Belastingplan rondom woningcorporaties. Deze brief gaat over de overdrachtsbelasting. De leden van de SP-fractie hebben het altijd oneerlijk gevonden dat woningcorporaties onder hetzelfde tarief vallen als beleggers. Voor corporaties is het tarief van de overdrachtsbelasting verhoogd van 2 naar 8%. De leden van de SP-fractie vragen waarom dit niet wordt teruggedraaid. Is het mogelijk om in plaats van ingewikkelde uitzonderingen met bijbehorende bureaucratie het tarief voor corporaties gelijk te stellen aan het tarief voor particulieren, namelijk 2 procent? Deze leden zien graag een toelichting tegemoet.

De leden van de SP-fractie vragen al jaren aandacht voor de steeds oplopende belastingdruk voor woningcorporaties die ten koste gaat van het betaalbaar maken van de huurprijzen, van onderhoud en van het bouwen van nieuwe duurzame en betaalbare woningen. De leden van de SP-fractie vragen een overzicht van de belastingdruk in totaal voor woningcorporaties voor de komende vier jaar uitgesplitst per jaar en per belasting. Hoeveel wordt er betaald aan verhuurderheffing, hoeveel aan vennootschapsbelasting, hoeveel aan overdrachtsbelasting en hoeveel vanwege de ATAD, per jaar voor de komende vier jaar?

Uit een rekenmodel uit 2019, wat is getoetst door PwC, blijkt dat door de ATAD miljarden aan niet-aftekbare rente ontstaan en de vennootschapsbelasting schiet als gevolg daarvan omhoog. Kan een vergelijkbare berekening worden gemaakt voor 2021 en de jaren daarna, weergegeven per jaar, vragen de leden van de SP-fractie.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie naar de administratieve kosten voor woningcorporaties. Al eerder³ is door deze leden de OOB-status aangehaald die met name voor kleine woningcorporaties negatief uitwerkt door de stijgende accountantskosten. De leden van de SP-fractie vragen of de grens van de OOB-status van 5.000 woningen werkbaar is of aangepast moet worden.

De leden van de SP-fractie vinden het goed dat er een blijvende oplossing is gevonden van de problemen rondom het financiële wanbestuur van vroeger bij Vestia. Huurders hebben negen jaar lang een hele hoge prijs betaald voor de misstanden die toen hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld door maximale huurverhogingen. Andere woningcorporaties

³ Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2018–2019, nr. 3976.

hebben solidair meebetaald aan het «redden» van Vestia. Ook nu helpen andere corporaties door het overnemen van risicovolle leningen. De leden van de SP-fractie hebben er altijd voor gepleit dat de sociale huurwoningen in de sociale sector moeten blijven. Deze leden juichen het daarom toe dat voor de overdracht van Vestia-woningen aan andere corporaties geen overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden. Voor alle corporaties zou een dergelijke vermindering moeten gelden. Daarom luidt de vraag wat de Minister financieel nog meer kan en wil doen om Vestia-huurders en corporaties niet weer de rekening te laten betalen, vragen de leden van de SP-fractie. Zij zien graag een toelichting tegemoet met daarin een uitleg welke kosten worden door de verschillende betrokkenen en of de Minister dit een eerlijke verdeling vindt.

Voor de taakoverdracht tussen woningcorporaties is een Uitvoeringsbesluit nodig. De leden van de SP-fractie vragen wanneer dit Uitvoeringsbesluit wordt genomen en in werking treedt. Voorts vragen deze leden of woningcorporaties zijn geconsulteerd bij dit besluit. Tevens vragen deze leden of corporaties kunnen worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting als zij woningen kopen van (institutionele) beleggers of particulieren. Dat kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om de leefbaarheid in de buurt te vergroten.

In de huidige toepassing van de vrijstelling op de overdrachtsbelasting gelden cumulatieve voorwaarden. Waarom is voor een cumulatie gekozen, vragen de leden van de SP-fractie.

Bij verkoop in saneringssituaties is het kabinet van plan te regelen dat de overnamesom ten hoogste de waarde mag belopen die van rijkswege wordt voorgeschreven. De leden van de SP-fractie vragen om een verduidelijking van de hoogte van de som en een argumentatie.

De Minister verwacht dat bij de verkoop van 500 huurwoningen een vrijstelling gegeven zal worden in niet-saneringssituaties. De leden van de SP-fractie vragen waarom de woningen dan worden verkocht en waar de schatting van 500 op is gebaseerd.

De leden van de SP-fractie vragen wanneer het door de regering aangekondigde onderzoek naar mogelijke alternatieven buiten de regeling voor taakoverdracht om kan worden verwacht, omdat er bij verkopen onder voorwaarden nu geen vrijstelling gegeven kan worden. Zij zijn tevens benieuwd naar de totale lastenverzwaring waarmee woningcorporaties in deze overdrachten te maken krijgen als gevolg van de gewijzigde overdrachtsbelasting.

Wanneer een corporatie een woning terugkoopt, die is verkocht onder voorwaarden, is het dan mogelijk een vrijstelling te krijgen of 2 procent overdrachtsbelasting te betalen, vragen de leden van de SP-fractie. Zij zien een toelichting graag tegemoet.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de brief met betrekking tot de gevolgen van de tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties. De tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting zou bedoeld moeten zijn om starters een relatieve voorsprong te geven bij de koop van een huis, en beleggers een relatief nadeel. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat woningcorporaties met betrekking tot sociale huurwoningen niet onder het hoge tarief zouden moeten vallen. Onderkent de Minister dat woningcorporaties fundamenteel verschillen van reguliere vastgoedbeleggers, en dus niet

met hen over een kam gescheerd zouden moeten worden? Heeft de Minister onderzocht hoe geregeld kan worden dat woningcorporaties met betrekking tot sociale huurwoningen vrijgesteld kunnen worden van overdrachtsbelasting, of in ieder geval onder het 2 procent-tarief kunnen vallen? De leden van de PvdA-fractie vragen voorts wanneer voorgenomen maatregelen worden omgezet in regelgeving, en of werking per 1 januari 2021 gegarandeerd is.

In antwoorden op Kamervragen van het lid Nijboer over de fiscale straf voor woningcorporaties⁴ (onderkent de Minister dat de positie van vastgoedbeleggers en corporaties niet hetzelfde is. Daarbij stelt de Minister dat dit bijvoorbeeld het Waarborgfonds Sociale Woningbouw rechtvaardigt. Waarom zou dit niet ook een andere behandeling rechtvaardigen onder de vennootschapsbelasting en de overdrachtsbelasting? Heeft de Minister advies ingewonnen bij de Europese Commissie over eventuele rechtvaardiging van een apart belastingregime voor woningcorporaties? De Minister stelt voorts dat per specifieke maatregel of belastingmiddel bekeken moet worden of aparte fiscale behandeling gerechtvaardigd is. In hoeverre heeft deze beoordeling plaatsgevonden bij ATAD en de differentiatie overdrachtsbelasting?

De leden van de PvdA-fractie vragen wat de financiële gevolgen zijn voor woningcorporaties met betrekking tot de voorgestelde maatregelen. In welke mate verandert de investeringscapaciteit? Onder welke voorwaarden kunnen corporaties nu precies aanspraak maken op vrijstellingen? Wat is de rol die het Rijk hierin gaat spelen? Hoe worden de functies van het Rijk in dezen uitgevoerd? Op welke manier wordt de koopsom bij taakoverdrachten door het Rijk voorgeschreven?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de Minister stelt te gaan onderzoeken hoe voor aankopen in het kader van VOV een alternatieve oplossing gevonden kan worden, buiten de regeling voor taakoverdracht om. Wanneer is dit onderzoek gereed? Is hiervoor een additionele wetswijziging benodigd? Kan dit nog per 1 januari 2021 geregeld worden? Aan welke oplossingsrichtingen wordt gedacht, bevinden deze zich binnen het domein van de overdrachtsbelasting?

De leden van de PvdA-fractie vragen om een overzicht van alle fiscale maatregelen die de afgelopen vier jaar zijn genomen ten aanzien van woningcorporaties. Voorts vragen zij om een overzicht van de ontwikkeling van de fiscale lasten voor woningcorporaties in de afgelopen vier jaar, uitgesplitst naar vennootschapsbelasting en ATAD, verhuurderheffing en overdrachtsbelasting. In hoeverre was de stijging van de lasten beoogd? Hoe heeft de investeringscapaciteit zich ontwikkeld en in hoeverre is deze beïnvloed door fiscale keuzes? Hoeveel meer woningen hadden er gebouwd kunnen worden als de fiscale lasten stabiel waren gebleven?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van 50Plus

De leden van de fractie van 50PLUS hebben kennisgenomen van de brief «Belastingplan 2021 rondom woningcorporaties» en zij uiten hun zorgen over de gestaag toenemende complexiteit van het belastingstelsel voor woningbouwcorporaties alsmede over de rol van de fiscaliteit in het realiseren van specifieke beleidsdoelen. Deze leden hebben in dit verband enkele vragen.

⁴ Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2019–2020, nr. 3092.

Gezien de veelheid aan fiscale kwesties, de geconstateerde structurele, financiële problemen bij woningcorporaties (onderzoek «Opgaven en Middelen corporatiesector») en de geconstateerde ongelijke fiscale behandeling tussen sociale en commerciële verhuurders, ligt een herziening van het fiscale stelsel aangaande woningcorporaties voor de hand. Graag ontvangen de leden van de 50PLUS-fractie een beleidsdoorlichting hiervan, alsmede de te verwachten effecten, ten behoeve van de komende formatie, met als doel dat corporaties hun maatschappelijk belangrijke bijdrage aan de huurmarkt kunnen blijven leveren en uitbreiden nu de wooncrisis voortduurt.

De op 9 februari 2021 aangenomen motie-Beckerman c.s. (Kamerstuk 35 488, nr. 13) waar een huurbevriezing in de sociale huursector wordt gevraagd, vergroot de noodzaak van een herziening van het fiscale stelsel aangaande woningcorporaties. De leden van de 50PLUS-fractie vragen hoe de Minister aankijkt tegen het organiseren van een hoorzitting met fiscale en financiële deskundigen aangaande het fiscale stelsel voor de corporatiesector.

In deze brief van 4 december 2020 wijst de Minister naar een oplossing voor Verkoop-onder-voorwaardenwoningen, een concept voor het betaalbaar aanbieden van starterswoningen dat zwaar getroffen wordt door de verhoogde overdrachtsbelasting. De leden van de 50PLUS-fractie vragen of de Minister meer inzicht kan geven in de oplossingen die zij op dit moment verkent en afweegt.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen wanneer zij het uitvoeringsbesluit bij de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor toegelaten instellingen bij taakoverdracht verwachten. Heeft de Minister met de woningcorporaties overeenstemming kunnen bereiken over het vrijstellen van overdrachtsbelasting bij onderlinge verkoop van corporatiewoningen. Is de Minister voornemens om mee te nemen dat corporaties die woningen van beleggers of particulieren overnemen ten behoeve van de sociale verhuur, worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting? Zo nee, waarom niet?

II Reactie van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties