

Vergaderjaar 2020–2021

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 536**

**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 4 juni 2021

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

De vragen en opmerkingen zijn op 12 februari 2021 aan de van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 3 juni 2021 zijn de vragen beantwoord.

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 verhuurders<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> 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 (Bijlage bij Handelingen II 2019/20, nr. 23, item 8).

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 inschatting<sup>2</sup> 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

<sup>2</sup> <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 eerder<sup>3</sup> 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

<sup>3</sup> Aangangsel Handelingen II, vergaderjaar 2018/19, 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 woningcorporaties<sup>4</sup> (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.

---

<sup>4</sup> Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2019/20, 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 huurbevrozing 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**

Tijdens de behandeling van het Belastingplan 2021 in uw Kamer zijn enkele toezeggingen gedaan met betrekking tot de differentiatie van de overdrachtsbelasting en de gevolgen daarvan voor woningcorporaties (Handelingen II 2020/21, nrs. 22 en 23). Derhalve heb ik uw Kamer op 4 december jl. een brief (kenmerk 29 453, nr. 525) gestuurd met maatregelen die ik neem en onderzoeken die ik uitvoer ten aanzien van de consequenties van de differentiatie in de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties. De vaste commissie voor Financiën heeft op 11 februari 2021 hierover enkele vragen gesteld en opmerkingen geplaatst in een schriftelijk overleg. Ik heb uw vragen ingedeeld in de volgende categorieën, die ik achtereenvolgens zal behandelen: i) de invulling van de regelgeving rondom taakoverdracht, ii) het onderzoek naar de mogelijkheden voor verkoop onder voorwaarden en herstructurering, iii) de ontwikkeling van fiscale maatregelen voor woningcorporaties en iv) overige vragen.

## **Regelgeving rondom taakoverdracht**

### *Datum inwerkingtreding*

De leden van de SP en GroenLinks hebben gevraagd wanneer het Uitvoeringsbesluit voor de taakoverdracht wordt genomen en in werking treedt. Het besluit ligt op dit moment ter beoordeling bij de Raad van State. Het onderdeel voor de taakoverdracht werkt terug tot en met 1 oktober 2020.

De leden van de PvdA-fractie en de 50PLUS-fractie vragen wanneer de voorgenomen maatregelen voor taakoverdracht worden omgezet in regelgeving en of werking per 1 januari gegarandeerd is. Om de regeling ook op niet-saneringssituaties van toepassing te laten zijn moet het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) worden aangepast. Deze aanpassing van het BTIV loopt mee met de aanpassingen van het BTIV naar aanleiding van de herziening van de Woningwet. Deze wet is op 10 maart 2021 in uw Kamer aangenomen. De inwerkingtreding is afhankelijk van de behandeling in de Eerste Kamer, maar gestreefd wordt naar 1 oktober 2021. De aanpassing van het BTIV zal op dit onderdeel echter met terugwerkende kracht plaatsvinden vanaf 1 januari 2021.

De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd waarom de wijziging van het Ubr wel terugwerkt tot 1 oktober 2020 en de wijziging van het BTIV niet terugwerkt tot 1 oktober 2020. In zijn algemeenheid moet terughoudend worden omgegaan met het toepassen van terugwerkende kracht, dit komt de voorspelbaarheid en duidelijkheid van regelgeving niet ten goede. Er kunnen echter wel goede redenen zijn om regelgeving toch met terugwerkende kracht in te laten gaan.

Er waren in 2020 al enige tijd gesprekken gaande met de Belastingdienst over de mogelijke toepasbaarheid van een bestaande vrijstellingsregeling van de overdrachtsbelasting op taakoverdrachten door corporaties in sanering aan andere corporaties. Op het moment van de behandeling van het Belastingplan 2020 was daarover nog geen duidelijkheid. Tijdens de voornoemde parlementaire behandeling is voor het eerst in oktober door meerdere leden van de Tweede Kamer aangedrongen op een verduidelijking van de voorwaarden die gelden bij de vrijstelling voor taakoverdrachten tussen Anbi's of kwalificerende verenigingen. Om corporaties die bezit overnemen van corporaties in sanering duidelijkheid te verschaffen is gekozen voor terugwerkende kracht tot 1 oktober 2020. Daarbij speelde mee dat in die periode ook overnames waren gepland rondom Vestia. Door helder te communiceren tijdens de behandeling van het Belastingplan 2020 dat voor deze transacties een terugwerkende kracht zou gelden, werden corporaties niet geconfronteerd met een dilemma om een transactie nog snel in 2020 tot stand te brengen waarbij het 2% tarief of vrijstelling zou gelden, afhankelijk van de uitkomst van de beoordeling van de Belastingdienst over de toepasbaarheid van de reeds bestaande vrijstelling, of te kiezen voor een transactie in 2021 terwijl de uitwerking van de nieuwe regeling nog niet bekend was, waardoor er een tarief van 8% of vrijstelling zou gelden. Het nadeel hiervan zou zijn dat corporaties wellicht hadden gekozen voor het 2% tarief in 2020 terwijl later zou blijken dat de oude vrijstellingsregeling niet van toepassing was, maar de nieuwe regeling wel voor vrijstelling had gezorgd. Omdat dit dilemma niet bestond voor corporaties waarbij geen sanering aan de orde was, is voor deze vrijstellingsregeling gekozen voor inwerkingtreding op 1 januari 2021, de ingangsdatum van de wet en regelgeving uit het Belastingplan.

### *Budgettaire gevolgen*

De leden van de VVD hebben gevraagd wat de gevolgen zijn van de vertraagde indexatie van de woningwaardegrens bij de wijziging van de het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer (Ubr). De budgettaire opbrengst van de vertraagde indexatie van de woningwaardegrens bedraagt gemiddeld € 7 miljoen per jaar.

### *Inhoud taakoverdracht*

De leden van de PvdA-fractie vragen onder welke voorwaarden corporaties nu precies aanspraak kunnen maken op de vrijstelling en welke rol het Rijk hier in gaat spelen en op welke manier de koopsom bij taakoverdrachten door het Rijk wordt voorgeschreven. Woningcorporaties moeten aan enkele cumulatieve voorwaarden voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor de vrijstelling:

- De woningcorporaties beschikken over een ANBI-status
- Er moet sprake zijn van een taakoverdracht
- Er moet sprake zijn van een overdracht van alle activa en passiva die betrekking hebben op de overgedragen taak en voortzetting van de daarbij behorende werkzaamheden (volkshuisvestelijke taken)
- Er wordt geen koopsom bedongen of indien van overheidswege toch een koopsom wordt bedongen, mag deze – door middel van een aanpassing in het Ubr – niet meer bedragen dan is voorgeschreven.

Door middel van een aanpassing van het BTIV zal de koopsom worden voorgeschreven als een som die ligt tussen de beleidswaarde en de modelmatige marktwaarde of de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Nagenoeg alle transacties van corporaties vinden plaats binnen deze bandbreedte. Als een overnamesom is overeengekomen die tussen deze waardes ligt is dus voldaan aan het criterium dat er sprake moet zijn van een van overheidswege voorgeschreven koopsom. In een dergelijk geval zal de waarde van de verplicht over te dragen passiva aangevuld met een overnamesom moeten overeenkomen met de door het BTIV voorgeschreven koopsom. Het is aan de inspecteur van de Belastingdienst om te beoordelen of er in een concreet geval inderdaad wordt voldaan aan alle voorwaarden die in het Ubr zijn opgenomen en de vrijstelling van toepassing is.

De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd wat de ratio is van de verplichting om zowel activa als passiva te moeten overdragen vanuit de doelstelling van de vrijstelling voor taakoverdrachten tussen anbi's. De leden van de SP-fractie hebben gevraagd waarom er bij de toepassing van de vrijstelling voor een cumulatie van de voorwaarden is gekozen. Bij een taakoverdracht moeten alle verplichtingen worden overgedragen die betrekking hebben op de taak. Dit betreffen zowel activa (de onroerende zaken) als passiva (de leningen). Wanneer alleen «losse» onroerende zaken worden overgedragen, is sprake van een reguliere verkoop. Een dergelijke verkrijging verschilt feitelijk niet van een verkrijging van een onroerende zaak van een andere derde partij en er is dan ook geen rechtvaardiging meer om die vrij te stellen voor overdrachtsbelasting. Bij een taakoverdracht moeten alle leningen die betrekking hebben op de over te dragen onroerende zaken worden overgedragen. In situaties waarin de leningen bij de overdragende partij niet aan de onroerende zaken zijn gekoppeld, bijvoorbeeld bij bedrijfsleningen, moeten de leningen op basis van evenredigheid worden toegerekend aan de onroerende zaken. Daarbij worden de leningen op marktwaarde gewaardeerd en naar rato aan de over te dragen onroerende zaken toegerekend. De cumulatieve voorwaarden van de vrijstelling voor taakoverdracht tussen Anbi's of kwalificerende verenigingen zijn allen afzonderlijk van

belang voor de bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen (inclusief eventuele reserves) van Anbi's of kwalificerende verenigingen. De voorwaarden zijn er op gericht om commerciële factoren geen rol te laten spelen bij een overdracht. Dit betekent dat bij een taakoverdracht – naast de overdracht van alle activa en passiva die betrekking hebben op de overgedragen taak – geen koopsom of andere prestatie (zoals overname van meer leningen dan noodzakelijk is op grond van de activa/passiva-eis) mag worden bedongen, tenzij een koopsom van overheidswege wordt voorgeschreven.

#### *Taakoverdracht bij saneringssituaties*

De leden van de SP-fractie hebben gevraagd naar verduidelijking van de hoogte van de som die mag worden gehanteerd in het geval er sprake is van een saneringssituatie en een argumentatie daarvan. Het is wenselijk dat de toepassing van de vrijstelling bij taakoverdrachten niet wordt belemmerd door een van overheidswege voorgeschreven overnamesom. Dit kan zich voordoen bij bijvoorbeeld woningcorporaties in saneringssituaties. Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting is daarom toegezegd dat de regeling met betrekking tot de onderhavige vrijstelling zal worden verduidelijkt en aangevuld. Dit heeft in de eerste plaats gevolgen voor taakoverdrachten door woningcorporaties in sanering aan andere woningcorporaties. Daarbij is namelijk sprake van een situatie waarbij in het kader van de uitvoering van het saneringsproces voorschriften gelden, waaronder het bedingen van een bepaalde overnamesom voor de over te dragen activa. Met de voorgestelde aanpassing in het Ubr wordt toegestaan dat, indien sprake is van een van overheidswege voorgeschreven overnamesom, naast de over te dragen passiva een aanvullende koopsom of andere prestatie bedongen wordt. Het totaal van de over te dragen passiva en een aanvullende koopsom of andere prestatie mag daarbij niet meer bedragen dan de voorgeschreven overnamesom.

#### *Reikwijdte vrijstelling*

De leden van de SP-fractie hebben gevraagd waarom corporaties middels een taakoverdracht zouden verkopen, buiten een saneringssituatie en waar de schatting van 500 overdrachten in dit kader op is gebaseerd. Het overdragen van corporatiewoningen aan een andere corporatie gebeurt bijvoorbeeld bij het clusteren van het bezit zodat het goedkoper en beter te onderhouden en te beheren valt. Een ander voorbeeld is dat een categorale corporatie, zoals een studentenhuisvester, studentwoningen ruilt voor reguliere woningen met een andere in dezelfde stad werkzaam zijnde reguliere corporatie. In die gevallen kan – afhankelijk van de situatie – sprake zijn van taakoverdracht, ook als er geen sanering plaatsvindt. De schatting van 500 overdrachten in dit kader is gebaseerd op het aantal onderlinge verkopen tussen corporaties dat de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

De leden van de fracties van GroenLinks, de SP en 50PLUS hebben gevraagd of er overeenstemming is bereikt met de woningcorporaties over het vrijstellen van overdrachtsbelasting bij onderlinge verkoop van corporatiewoningen en of aankopen van corporaties van beleggers of particulieren ten behoeve van de sociale verhuur worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Er is uitvoerig contact geweest met Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties; over de uitvoering van de nu voorgestelde regeling is overeenstemming bereikt. In het besluit is niet voorzien in een vrijstelling van het overnemen van bezit van beleggers of particulieren, omdat deze geen anbi's of kwalificerende verenigingen zijn.

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd of ik van mening ben dat woningcorporaties fundamenteel verschillen van vastgoedbeleggers en deze niet over een kam geschoren zouden moeten worden. Daarbij vragen de leden van de PvdA waarom dit niet ook een andere behandeling zou rechtvaardigen onder de vennootschapsbelasting en de overdrachtsbelasting? De leden van de SP hebben gevraagd of de regeling niet teruggedraaid kan worden en deze leden en de leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd of er niet een regeling kan komen die het tarief voor corporaties gelijkstelt aan het tarief voor particulieren, namelijk 2% of dat corporaties in zijn geheel worden vrijgesteld. Ik erken dat het bedrijfsmatig handelen van woningcorporaties verschilt ten opzichte van het handelen van vastgoedbeleggers, bijvoorbeeld als gevolg van de wettelijk vastgestelde werkzaamheden die woningcorporaties vervullen in het kader van de aan hen toebedeelde Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Met de Europese Commissie (EC) is in de DAEB-beschikking van 2009<sup>5</sup> afgesproken voor welke activiteiten woningcorporaties in aanmerking komen voor compensatie (geoorloofde staatssteun). Dit betreft het rentevoordeel op door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met overheidsgarantie geborgde leningen, een korting op de marktprijs van grond door gemeenten en onder voorwaarden voor project- en saneringssteun. Voor de andere activiteiten gelden de reguliere staatssteunregels, waarbij woningcorporaties geen andere voordelen mogen genieten dan andere ondernemers. Indien gewenst kan bij de Europese Commissie wel om een nieuw DAEB-besluit worden gevraagd, waarbij kan worden verzocht om meer voordelen voor woningcorporaties. Bij een dergelijke aanvraag zal ook de bestaande staatssteun opnieuw worden bezien. Dit is een tijdrovend en risicovol proces met een zeer ongewisse uitkomst. Voorwaarde voor goedkeuring door de EC is onder meer dat Nederland aantoont dat corporaties zonder deze extra staatssteun hun DAEB-taken niet kunnen uitvoeren. Bij de implementatie van ATAD1<sup>6</sup> heeft het kabinet gekeken of corporaties onder fiscale uitzonderingen zouden kunnen vallen, zoals de groepsvrijstelling, zonder op staatssteunproblemen te stuiten. Dit is volgens het kabinet niet mogelijk. Bij de differentiatie van overdrachtsbelasting zijn corporaties evenmin vrij te stellen van het hogere tarief zonder op staatssteunproblematiek te stuiten. Bij de differentiatie van overdrachtsbelasting is gekeken naar de mogelijkheid om corporaties gelijk te stellen aan natuurlijke personen en naar de mogelijkheid om corporaties geheel vrij te stellen. Beiden zijn echter niet mogelijk zonder op staatssteunproblematiek te stuiten, omdat met een dergelijke regeling één groep ondernemers (de woningcorporaties) een lager tarief in rekening worden gebracht of vrijgesteld worden, terwijl andere ondernemers, die op dezelfde markt (verhuur van woning) actief zijn, een tarief van 8% in rekening zou worden gebracht.

### **Onderzoek naar verkoop onder voorwaarden (VoV) en herstructurering**

Door alle fracties zijn vragen gesteld over het aangekondigde onderzoek naar verkoop onder voorwaarden (VoV) en herstructurering.

---

<sup>5</sup> Besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009 (C(2209)9963) over staatssteun voor toegelaten instellingen.

<sup>6</sup> Richtlijn (EU) 2016/1164 van de Raad van 12 juli 2016 tot vaststelling van regels ter bestrijding van belastingontwikkelingspraktijken welke rechtstreeks van invloed zijn op de werking van de interne markt (PbEU 2016, L 234/26).

### *Budgettaire gevolgen*

De leden van de VVD en de SP hebben vragen gesteld over de budgettaire gevolgen van de overdrachtsbelasting bij verkoop onder voorwaarden (VoV) en herstructurering. Vanuit Opmaat, de grootste aanbieder van verkoop onder voorwaarden producten, zijn cijfers ontvangen van het aantal verkopen per jaar van hun eigen producten, alsmede producten van concurrerende aanbieders. In totaal zijn ca. 60.000 woningen in Nederland met een «verkoop onder voorwaarden» product verkocht. Opmaat heeft aangegeven dat circa 75% van het totaal aantal verkochte woningen van alle producten die bij Opmaat bekend zijn, nog uitstaat om teruggekocht te worden. Dat betekent dat er nog circa 45.000 woningen in Nederland door woningcorporaties en andere partijen moeten worden teruggekocht, omdat deze onder voorwaarden zijn verkocht. Aangenomen is dat van de terugkopen 75% weer met VoV wordt verkocht (conform de ontwikkeling in de afgelopen jaren). Daarbij is aangenomen dat hiervan weer 75% wordt verkocht aan starters en 25% aan andere particulieren. Bij een gemiddelde terugkoop prijs van € 180.000 gaat het hierbij als gevolg van de differentiatie in de overdrachtsbelasting om een reële lastenverzwaring van ca. € 580 miljoen in totaal, of ca. € 33 miljoen per jaar (obv gemiddeld 2.600 terugkopen per jaar).

Voor herstructurering is een inschatting gemaakt op basis van de data die woningcorporaties hebben aangeleverd voor de periode 2021 t/m 2025. Deze inschatting houdt in dat woningcorporaties jaarlijks circa 750 woningen aankopen in het kader van een herstructurering. Bij een gemiddelde aankoop prijs van € 150.000 gaat het in dit verband om een extra kostenpost van circa € 7 miljoen waar woningcorporaties jaarlijks mee worden geconfronteerd als gevolg van de ophoging van de overdrachtsbelasting.

### *Verkenning oplossingsrichtingen*

De leden van het CDA, D66, GroenLinks, SP, PvdA en 50Plus hebben gevraagd welke oplossingen momenteel worden verkend in het kader van VoV en op welke termijn hierover uitsluitel kan worden verwacht. Bij de beantwoording van deze vraag ga ik ook in op aanpalende vragen. Voor de compensatie van de overdrachtsbelasting bij verkoop onder voorwaarden en herstructurering zijn met een aantal partijen uit het veld, waaronder aanbieders van VoV, een aantal mogelijkheden geïnventariseerd. Voor de meeste opties is een wetswijziging noodzakelijk. Alle opties worden momenteel in afstemming met het Ministerie van Financiën en de Belastingdienst verkend op uitvoerbaarheid. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met een mogelijke aanpassing van het besluit over overdrachtsbelasting en omzetbelasting bij Verkoop onder Voorwaarden uit 2014 (Stcrt. 2014, nr. 26406). Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een inwerkingtredingsdatum. Naar verwachting kan ik u voor de zomer nader informeren over de bevindingen uit het onderzoek.

## **De ontwikkeling van fiscale maatregelen voor woningcorporaties**

### *Ontwikkeling fiscale lasten*

De leden van de PvdA en GroenLinks hebben gevraagd om een overzicht van alle fiscale maatregelen die de afgelopen vier jaar zijn genomen ten aanzien van woningcorporaties, inclusief een overzicht van de ontwikkeling van de fiscale lasten voor woningcorporaties in de afgelopen vier jaar. Daarbij hebben deze leden ook gevraagd hoe de investeringscapaciteit zich heeft ontwikkeld en in hoeverre deze beïnvloed is door fiscale keuzes. Doordat woningcorporaties belastingplichtigen zijn voor de

vennootschapsbelasting hebben alle ontwikkelingen in de vennootschapsbelasting ook fiscale impact op woningcorporaties. Wat betreft de vennootschapsbelasting is ten aanzien van woningcorporaties in het kader van implementatie van ATAD de renteaftrekbepijking tot 30% EBITDA (winst voor rente, belastingen, waardeverandering en afschrijvingen) per 2019 van kracht geworden. In datzelfde jaar is ook het tarief van de verhuurderheffing verlaagd ter waarde van € 100 miljoen per jaar. Daarnaast is in 2019 de regeling vermindering verhuurderheffing (RVV) verduurzaming en in 2020 de RVV nieuwbouw ingevoerd. In 2021 is het tarief van de verhuurderheffing opnieuw verlaagd als gedeeltelijke tegemoetkoming voor de eenmalige huurverlaging en er wordt een verdere verlaging voor 2022 voorbereid in het kader van de huurverlaging van dit jaar.

Bij de differentiatie overdrachtsbelasting is met ingang van 2021 het tarief voor corporaties en andere verhuurders bij aankoop van vastgoed, anders dan in het kader van een taakoverdracht, op 8% gesteld.

De fiscale afdrachten van corporaties hebben zich als volgt ontwikkeld in de afgelopen 4 jaren:

x € mln.	2017	2018	2019	2020
vennootschapsbelasting	208	495	690	671
verhuurderheffing	1.497	1.658	1.603	1.801
overdrachtsbelasting	13	14	18	15

Bronnen: dVi en dPi voor vennootschapsbelasting en overdrachtsbelasting; gegevens Belastingdienst voor de verhuurderheffing.

Een toename van de fiscale lasten voor corporaties in deze periode is niet beoogd door het kabinet, maar is het gevolg van algemene fiscale wijzigingen die ook van toepassing zijn op corporaties. Het betreft bijvoorbeeld de implementatie van de ATAD1-richtlijn en exogene ontwikkelingen zoals de toename van de WOZ-waarde die zowel invloed heeft op de vennootschapsbelasting (vermindering verliesverrekening door herneming extra afwaarderingen in eerdere jaren) als op de verhuurderheffing (hogere grondslag).

De afgelopen jaren beschikten corporaties over voldoende financiële middelen om hun maatschappelijke taken op te pakken. De stijgende fiscale lasten en daarmee slechte financiële perspectieven werpen hun schaduw echter vooruit. Hoewel de jaarlijkse rapportage Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) laat zien dat corporaties nog meer kunnen lenen om te investeren in de maatschappelijke opgave, wordt bij een besluit daarover rekening gehouden met de toekomstige financiële positie. Met tariefsverlagingen en verminderingen verhuurderheffing heeft het kabinet getracht de fiscale lasten te beperken en de investeringscapaciteit van corporaties op peil te houden, zodat voldoende geïnvesteerd kan blijven worden. In maart informeerde ik uw Kamer echter dat wanneer de bestaande leenruimte volledig ingezet zou worden, corporaties tot 2035 circa € 24 miljard tekort komen om hun maatschappelijke opgaven op te pakken. Het is aan het volgend kabinet om te besluiten hoe zij hiermee om wil gaan.

De leden van de SP en GroenLinks hebben gevraagd om een overzicht van de belastingdruk voor woningcorporaties voor de komende vier jaar uitgesplitst per jaar en per belasting. De leden van de PvdA-fractie vragen in welke mate de investeringscapaciteit verandert door de fiscale maatregelen. In hun meerjarenprognoses (de dPi) geven corporaties

onder meer aan welke toekomstige uitgaven aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing ze verwachten. De meest recente dPi op dit moment is de in december 2019 ingediende informatie. Voor de verhuurderheffing is de prognose in de dPi2019 echter in sterke mate achterhaald, met name doordat ingestelde heffingsverminderingen en tariefsverlagingen niet of slechts in beperkte mate in deze cijfers zijn verwerkt. Ook de in de Miljoenennota 2021 opgenomen reeks is inmiddels achterhaald vanwege een hogere verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde, die de grondslag is voor de verhuurderheffing. In onderstaande tabel is de meest actuele raming voor de verhuurderheffing opgenomen. Deze is gebaseerd op de actuele ontwikkeling van de grondslag (de WOZ-waarde) en de verwachte inzet van heffingsverminderingen. Ook het effect van de tariefsverlaging van € 150 miljoen vanaf 2022 als tegemoetkoming voor de huurbevrozing in 2021 is hierin meegenomen.

De reeks voor de overdrachtsbelasting is een raming gebaseerd op de voorgenomen aankopen in de dPi2019 en het nieuwe gedifferentieerde tarief voor de overdrachtsbelasting. De geraamde belastingdruk corporaties voor de betreffende categorieën is dan als volgt:

x € mln.	2021	2022	2023	2024
vennootschapsbelasting	607	719	830	898
verhuurderheffing corporatiedeel	1.538	1.487	1.236	1.468
overdrachtsbelasting	44	38	40	47

Kijkend naar de differentiatie van de overdrachtsbelasting, heeft deze maatregelen een neutrale tot zeer licht negatieve invloed op de investeringscapaciteit. Op sectorniveau is het bedrag beperkt, maar op individueel niveau kan de invloed groter zijn, bijvoorbeeld bij corporaties met een grote portefeuille woningen die zij middels verkoop-voorwaarden (VoV) heeft vervreemd. Daarom onderzoek ik de mogelijkheden voor het mitigeren van de effecten van de overdrachtsbelasting bij verkoop-voorwaarden.

#### ATAD

De leden van GroenLinks vragen of ik een update kan geven van hoe de impact van ATAD op het volkshuisvestelijk investeringsvermogen zich ontwikkeld heeft. De afdrachten aan vennootschapsbelasting door woningcorporaties worden door een veelheid van factoren, waaronder de implementatie van ATAD1 sinds 1 januari 2019, bepaald. Deze zijn niet feitelijk toe te delen aan onderliggende factoren; louter de totale afdrachten worden geregistreerd. Dat geldt ook voor de impact van ATAD1 op de belastingafdracht. Voor belastingjaar 2019 zijn namelijk vrijwel alleen nog voorlopige aanslagen opgelegd. Deze impact kan derhalve alleen modelmatig worden geraamd. Een update van het genoemde onderzoek van Aedes is op dit moment niet beschikbaar.

Voor de totale afdrachten aan vennootschapsbelasting door woningcorporaties kan worden gekeken naar de kasafdrachten in een bepaald boekjaar op grond van verantwoordingsgegevens (de zgn. dVi) en naar de opgelegde aanslagen van de Belastingdienst over een bepaald boekjaar. Een groot deel van de aanslagen van de Belastingdienst is voorlopig, de afdrachten aan vennootschapsbelasting kunnen dus wijzigen. Pas na enige jaren is de definitieve afdracht bekend. De kasafdrachten kunnen betrekking hebben op aanslagen over meerdere oude boekjaren.

x € mln.	2017	2018	2019	2020	2021
Kasafdrachten	208	495	690	671 <sup>1</sup>	607 <sup>1</sup>
Aanslagen BD <sup>2</sup>	290	390	749	666	770
– w.v. definitief	178	114	4	0	0
– w.v. voorlopig	112	285	745	666	770

<sup>1</sup> Op basis van voorlopige cijfers uit de meerjarenramingen corporaties (dPi).

<sup>2</sup> Bij de afbakening van de aanslagen is gekeken welke belastingplichtigen geregistreerd staan bij de Autoriteit Woningcorporaties als toegelaten instelling. In een eerdere brief over de vennootschapsbelasting is gerapporteerd op basis van de branchecode zoals die bij de Belastingdienst bekend staat. Het verschil tussen beide benaderingen was maximaal 13 mln (2,6% van de afdracht in 2019).

De leden van de fractie van GroenLinks vragen hoe ik aankijk tegen een mogelijke nadere aanscherping van de renteaftrekbeperking in ATAD2. Op dit moment wordt, zoals aangekondigd in de aanbiedingsbrief bij het Belastingplan 2021, interdepartementaal onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en wenselijkheden van een vorm van vermogensaftrek in de vennootschapsbelasting, waarbij de budgettaire dekking wordt gezocht in een aanscherping van de renteaftrekbeperking. Afhankelijk van de nadere vormgeving kan dit voor corporaties positief of negatief uitpakken. Afsproken is dat de corporatiesector wordt gecompenseerd voor een eventueel negatief saldo-effect.

#### *Verhuurderheffing*

De leden van de fractie van GroenLinks hebben gevraagd of ik in de verhuurderheffing een groot obstakel zie om voldoende betaalbare woningen te realiseren en om voldoende woningen te verduurzamen. Corporaties beschikken over onvoldoende middelen om al hun maatschappelijke opgaven tot 2035 op te pakken. In juli 2020 en maart 2021 heb ik uw Kamer hierover geïnformeerd en ben ik ook ingegaan op mogelijke oplossingen, waaronder maatregelen rond de verhuurderheffing. Op dit moment hebben corporaties echter nog middelen om te investeren, mede doordat dit kabinet hun investeringscapaciteit op peil heeft gehouden met tariefsverlagingen en de heffingsverminderingen nieuwbouw (€ 2,66 mld. aan aanvragen) en verduurzaming (€ 100 mln. per jaar). Met de corporatiesector heb ik in het najaar van 2020 afspraken gemaakt over het inzetten van de heffingsvermindering nieuwbouw voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben gevraagd waarom de cap in de WOZ-waarde de afgelopen jaren zo sterk is toegenomen. De verhuurderheffing heeft de WOZ-waarde als grondslag. Aangezien de WOZ-waarde in de afgelopen jaren is gestegen, is de maximale begrenzing van de verhuurderheffing meegegroeid met de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde. Er is daarmee nog steeds sprake van een beperking van de hoogte van de te betalen verhuurderheffing. Daarmee bereikt de cap nog steeds het beoogde doel. Als de cap niet zou meegroeien met de ontwikkeling van de WOZ-waarde dan zou dat bij een budgetneutrale aanpak leiden tot een verhoging van het tarief.

#### *Verduidelijking middels vaststellingsovereenkomsten*

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of ik van mening ben dat de huidige vraagstukken die spelen tussen de Belastingdienst en de woningcorporaties gediend zouden zijn met meer duidelijkheid, conform eerdere vaststellingsovereenkomsten. Een vaststellingsovereenkomst kan nadere duidelijkheid bieden over de wijze waarop fiscale regelgeving in concrete situaties wordt gehanteerd. Dit vergemakkelijkt de uitvoering van

fiscale regels en geeft partijen tevoren meer zekerheid daarover. Zo is bij de invoering van de integrale vennootschapsplicht voor woningcorporaties in 2008 een modelvaststellingsovereenkomst opgesteld tussen de Belastingdienst en de corporatiesector waarin onder meer werd vastgelegd hoe het woningbezit van corporaties fiscaal moest worden gewaardeerd. Vervolgens hebben de individuele woningcorporaties de duidelijkheid en zekerheid verkregen door het aangaan met de Belastingdienst van deze vaststellingsovereenkomst. In de huidige situatie is sprake van veranderingen in de fiscale regelgeving die soms nadere juridische uitwerking behoeven, zoals ten aanzien van de vrijstelling van overdrachtsbelasting bij taakoverdracht tussen corporaties in het kader van een sanering. Een vaststellingsovereenkomst is daartoe op dit moment niet het geëigende middel.

#### *Herziening fiscale stelsel*

De leden van GroenLinks en de 50PLUS-fractie vragen naar een beleidsdoorlichting (overzicht met voors en tegens) van een herziening van het fiscale stelsel voor woningcorporaties ten behoeve van de komende formatie. Een verzoek om een beleidsdoorlichting kan door uw Kamer worden ingediend. Hierbij kan ik u aangeven dat het uitvoeren van een dergelijke beleidsdoorlichting veel tijd in beslag neemt en niet voor de komende formatie gereed zal kunnen zijn. Daarnaast wijs ik u erop dat in het onderzoek Opgaven en middelen woningcorporaties en het verslag verhuurderheffing reeds is ingegaan op mogelijkheden voor de verhuurderheffing. Verder is er momenteel ook een onderzoek van de Algemene Rekenkamer naar de belastingheffing van woningcorporaties. De geplande publicatiedatum van dit onderzoek is 28 september 2021.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen hoe ik aankijk tegen het organiseren van een hoorzitting met fiscale en financiële deskundigen aangaande het fiscale stelsel voor de corporatiesector. Het organiseren van een hoorzitting is een aangelegenheid van de Tweede Kamer zelf, niet van mij. Als de Tweede Kamer besluit tot een dergelijke hoorzitting dan zal ik die uiteraard met veel interesse volgen.

#### **Overige vragen**

##### *OOB*

Door de leden van GroenLinks en de SP zijn vragen gesteld over de huidige organisaties van openbaar belang (OOB)-grens van 5.000 verhuureenheden voor woningcorporaties. Zij vragen of deze grens nog steeds passend is, of moet worden aangepast. De invoering van de OOB-status is een aanbeveling vanuit de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (PEW). De OOB-status leidt tot een betere kwaliteitscontrole. De toetsende accountant moet periodiek rouleren en een vergunning van de AFM hebben. Daarnaast moeten zij hun advies en controle strikt scheiden en moeten zij een tweede kwaliteitsbeoordelaar de controle laten toetsen. Bij motie van uw Kamer is de grens voor invoering bij woningcorporaties initieel gesteld op 1.500 verhuureenheden (vhe) (Kamerstuk 33 977, nr. 13). Na consultatie van het besluit is deze grens opgehoogd naar 2.500 vhe. In de zomer 2018 is de grens voor de tweede maal verhoogd naar 5.000 vhe na hierover advies te hebben ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). Aw en WSW achten vanuit risicogericht toezicht een grens boven de 5.000 vhe niet passend, omdat in deze groep sprake is van een relatief grote impact die deze corporaties kunnen hebben binnen het totale stelsel. Gelet op het feit dat de markt al lange tijd bekend is met de

invoering van het OOB-besluit en er in 2018 een zorgvuldige heroverweging heeft plaatsgevonden van de grens zie ik geen grond voor een nieuwe heroverweging. Wel heb ik eerder toegezegd de effecten van de invoering van de OOB-status te laten monitoren.

#### *Vestia*

De leden van de fractie van GroenLinks hebben gevraagd of ik op de hoogte ben van de mogelijke oplossing voor Vestia via een leningruil en of ik vind dat dit fiscaal neutraal moet verlopen. Ik ben hiervan op de hoogte en ben betrokken bij het voornemen tot leningenruil tussen Vestia en andere corporaties. Uitgangspunt voor mij is dat de doelstelling van de leningenruil niet wordt geblokkeerd door fiscale aspecten ervan. Hieraan heb ik mij tevens geëngageerd in het akkoord op hoofdlijnen waarover ik u op 4 februari heb geïnformeerd (Kamerstuk 29 453, nr. 529). Voor de zomer verwacht ik hierover duidelijkheid te hebben en uw Kamer hierover te kunnen informeren.

De leden van de SP-fractie hebben gevraagd wat ik kan en wil doen om Vestia-huurders en corporaties niet weer te confronteren met een rekening voor het herstel van Vestia. Voor Vestia wordt gestreefd naar een duurzame financiële oplossing, waarbij voor Vestia-huurders de betaalbaarheid en de onderhoudskwaliteit van hun woning uitgangspunt is. In maart heb ik uw Kamer in het kader van het onderzoek «Opgaven en Middelen corporatiesector» geïnformeerd over beleidsopties gericht op het nationaal en regionaal in balans brengen van de opgaven waar corporaties voor staan en hun daarvoor beschikbare financiële middelen (Bijlage bij Kamerstuk 29 453, nr. 532). De problematiek van Vestia is daarin meegenomen.