



provincie **HOLLAND**
ZUID

Lid Gedeputeerde Staten

drs. ir. A.L. (Anne) Koning

Contact

070 441 61 80

al.koning@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Datum

29 januari 2020

Ons kenmerk

DOS-2018-0003956

Uw kenmerk

Bijlagen

Aan de Minister van Financiën

De heer mr. W.B. Hoekstra

Postbus 20201

2500 EE Den Haag

en

Aan de Minister voor Milieu en Wonen

Mevrouw drs. S. van Veldhoven

Postbus 20901

2500 EX Den Haag

Onderwerp

Kwijtschelden overdrachtsbelasting noodzakelijk voor
behoud sociale woningen Vestia.

Geachte minister,

De provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant, de woningmarktregio's Rotterdam en Haaglanden, de gemeenten Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk en Maaskoepel en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden pleiten voor een vrijwaring van de overdrachtsbelasting bij overname van sociale huurwoningen van Vestia door andere corporaties. Alleen dan behouden we de - toch al schaarse - woningen voor sociale huurders.

Verlies sociale woningen

In de zes maatwerkgemeenten, waarvan er vijf in Zuid-Holland liggen, is Vestia onder leiding van bestuurlijk regisseur de heer Hamit Karakus met andere corporaties in gesprek om een kleine 10.000 sociale woningen te verkopen. Echter, de verkoop van deze Vestia-woningen aan andere woningcorporaties zit al geruime tijd in een impasse. Al bijna 10 jaar wordt er gewerkt aan een oplossing voor het Vestia probleem. Elke maand dat een oplossing uitblijft, gaan er 7 tot 13 sociale huurwoningen verloren voor de doelgroep (bron: Rapport Aanbevelingen bestuurlijk regisseur inzake Vestiagemeenten - 4 juli 2019). Als we niets doen verdwijnt er in de maatwerkgemeenten een substantieel deel van de sociale woningvoorraad. Een marktpartij vraagt immers een marktprijs aan de bewoners.

Om de sociale huurwoningen te behouden zijn er corporaties die een helpende hand willen bieden. De corporaties zijn bereid om dezelfde prijs te betalen als een marktpartij zou doen. Maar dat is financieel en technisch een ingewikkelde operatie.

Vooraf omdat het ministerie van Financiën ook graag een graantje meepikt in de vorm van overdrachtsbelasting.

Straf voor goed gedrag

Bij overname van Vestia-woningen moeten helpende corporaties flink de portemonnee trekken. Het Rijk vraagt bij overname namelijk 2% overdrachtsbelasting. Dat betekent dat bij een overname van de 10.000 woningen met een gemiddelde waarde van € 171.000¹ per woning de

¹ https://www.vestia.nl/Media/4bb2f625-4041-4341-8272-f6ec7f71610/original/jaarverslag_2018_stichting_vestia_v30042019.pdf

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



corporaties nog eens ruim 34 miljoen euro kwijt zijn aan overdrachtsbelasting. Gevolg: ze haken af. Dit is een zeer onwenselijke situatie. Het kan toch niet zo zijn dat je hier als belastinginnehmer tussen gaat zitten.

Zo slagen we er niet in om aan de ene kant sociale woningen te behouden en aan de andere kant de Vestia-problematiek te verlichten. De overname zonder belasting is al onrendabel voor de helpende corporaties.

Bovendien komt het over als een straf op goed gedrag.

En dat is gek. Wij kennen het Rijk in de woningmarktregio's juist als een partij die het streven naar een evenwichtige samenstelling van huur- en koopwoningen in alle gemeentes ondersteunt. Daarover zijn ook afspraken gemaakt, die door de minister bekrachtigd zijn bij de ondertekening van de Woondeal Zuidelijke Randstad.

Stop met heffing overdrachtsbelasting

Samen moeten we op zoek naar een passende oplossing. Juist omdat er al zoveel vraagstukken spelen: gemeentes en corporaties hebben al een grote opdracht om meer sociale woningen te bouwen. Ze moeten investeren in verduurzaming. Terwijl de vijf Zuid-Hollandse gemeentes binnen de woningmarktregio vallen waar de bestedingsruimte van woningcorporaties het laagst is. Overnemen van Vestia-bezit onder de huidige voorwaarden, komt daarmee onderaan hun lijstje te staan. Als we nu niet ingrijpen verdwijnen er dus nog meer sociale woningen. Terwijl er juist meer sociale huurwoningen nodig zijn.

In reactie op een door de bestuurlijk regisseur Vestia-problematiek, de heer Karakus, gedane aanbeveling geeft BZK aan dat er wel een specifieke uitzondering voor vrijstelling van overdrachtsbelasting bestaat. Dit geldt bij overname van Vestia-bezit door een Wijk ontwikkelmaatschappij (WOM), die is opgericht ter uitvoering van een specifiek herstructureringsplan (stedelijke vernieuwing). In de maatwerkgemeentes is echter geen sprake van een herstructureringsopgave waarmee deze uitzonderingsoptie niet van toepassing is.

Daarom roep ik het Rijk dan ook op om de corporaties die willen helpen om het Vestia-probleem op te lossen en daarmee de sociale woningen te behouden voor onze inwoners, vrij te waren van deze oneerlijke overdrachtsbelasting. Sommige problemen vragen om creatieve en indien nodig om onorthodoxe oplossingen. Dit is er zo één. Het behoud van deze noodzakelijke sociale woningen staat voorop.

Hoogachtend,

Namens provincie Noord-Brabant, de woningmarktregio's Rotterdam en Haaglanden, de gemeentes Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk en Maaskoepel en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden,

drs. ir. A.L. (Anne) Koning

Afschrift aan:

- De fracties in de Tweede Kamer der Staten-Generaal, t.a.v. de woordvoerders Wonen
- De leden van Provinciale Staten van Zuid-Holland
- Vestia
- Gemeentes Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk
- Minister mr. W.B. Hoekstra en minister drs. R.W. Knops
- Bestuurlijk regisseur woonopgave Vestia-gemeentes de heer Hamit Karakus