

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1370

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 juni 2025

Tijdens het tweeminutendebat Staat van de Volkshuisvesting op 25 juni jongstleden is gesproken over een motie van de leden Grinwis (CU) en de Hoop (GroenLinks-PvdA) over de vrijstelling in de overdrachtsbelasting voor taakoverdrachten tussen verenigingen en algemeen nut beogende instellingen (ANBI's)¹. Het lid Grinwis heeft mij en de staatsecretaris van Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane verzocht om met een gezamenlijke appreciatie van deze motie te komen en uw Kamer hierover zo spoedig mogelijk te informeren. Deze brief, die ik mede namens de staatsecretaris van Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane verstuur, bevat de gevraagde appreciatie.

De bestaande vrijstelling in de overdrachtsbelasting is erop gericht dat in geval van een taakoverdracht tussen ANBI's het vermogen beschikbaar blijft voor de activiteiten in de sfeer van het algemeen belang. Deze vrijstelling speelt in het kader van de volkshuisvesting bij woningcorporaties met een ANBI-status omdat volkshuisvesting een algemeen belang is. De motie lijkt te veronderstellen dat de vrijstelling momenteel niet wordt uitgevoerd in lijn met de oorspronkelijke doelstelling. Dit blijkt echter niet uit het rapport van SEO, dat onderzoek heeft gedaan naar de bestaande vrijstelling. Dit rapport is door de Staatssecretaris van Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane aan uw Kamer gezonden.²

Wat de onderzoekers wel concluderen is dat het begrip «taak» binnen de vrijstelling momenteel niet (meer) goed aansluit bij de maatschappelijke taken van ANBI's in de volkshuisvesting. Dit betekent dat overdrachten die wel bijdragen aan de maatschappelijke taken van ANBI's, niet onder de vrijstelling vallen, en andersom. Een betere aansluiting van het taakbegrip op het volkshuisvestelijk beleid zou ervoor zorgen dat meer overdrachten die bijdragen aan de maatschappelijke taken van ANBI's onder de

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1356

² Kamerstuk 36 602, nr. 153

vrijstelling kunnen vallen. Dat vraagt echter wel om een wetswijziging. De onderzoekers schetsen daarom ook opties voor nieuwe wettelijke bepalingen om het taakbegrip verder in te vullen. Als de vrijstelling voor taakoverdracht wettelijk zou worden verruimd, worden meer verkrijgingen door ANBI's vrijgesteld. Dit leidt tot een budgettaire derving die ook gedekt moet worden.

De Staatssecretaris Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane en ik erkennen en herkennen de conclusies van SEO dat deze vrijstelling, met name wat betreft de invulling van het begrip «taak» binnen de vrijstelling, niet helemaal aansluit bij de invulling van de maatschappelijke taken van corporaties in het woningmarktbeleid, zoals is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.³ Solidariteit tussen corporaties is bij de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken een belangrijk element omdat de investeringscapaciteit van corporaties en de opgave niet goed op elkaar aansluiten. Sommige regio's of corporaties hebben een overschot, anderen een tekort. Het huidige tekort op de opgave zoals Aedes, VNG en ik die gezamenlijk hebben geformuleerd in de Nationale Prestatieafspraken is 5,3 miljard euro. Daarbij is rekening gehouden met onderlinge solidariteit. Als deze solidariteit niet tot stand komt loopt het tekort op naar 9 miljard euro. Eén van de vormen van onderlinge solidariteit tussen corporaties is het overnemen van elkaars bezit. Bijvoorbeeld een corporatie met meer investeringscapaciteit die bezit overneemt dat kwalitatief achterloopt om daarin te kunnen investeren, een investering die de verkopende corporatie wellicht niet meer kan doen. De verkopende corporatie krijgt daarop weer ruimte om andere investeringen wel te doen. Het heffen van overdrachtsbelasting op deze transacties kan belemmerend werken voor deze vorm van solidariteit.

Tegelijkertijd zal moeten worden gekeken naar de juridische vormgeving, de uitvoerbaarheid, de budgettaire impact en de mogelijke staatssteun-aspecten van mogelijke beleidsopties. Dat vraagt om een gedegen proces. Daarom vind ik deze motie ontijdig. Daarnaast bevat deze geen dekking, die, zoals ik uiteengezet heb, wel nodig is om het doel van de motie te bereiken, namelijk een ruimere vrijstelling. Dit doel is niet te bereiken zonder aanpassing. Daarom moet ik deze motie daarnaast ontraden.

Er is inmiddels een vervolgonderzoek gestart samen met de Staatssecretaris van Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane waarin wordt gekeken naar de wenselijkheid en de (on)mogelijkheden voor aanpassingen van de vrijstelling, zodat de regeling beter aansluit bij de bredere beleidsdoelen op het gebied van de volkshuisvesting. Daarbij worden de opties die de onderzoekers hebben geschetst ook beoordeeld, mede aan de hand van het toetsingskader fiscale regelingen. Het is de bedoeling om uw Kamer voor het einde van 2025 over de uitkomsten hiervan te informeren. Aan de hand daarvan kan eventuele besluitvorming plaatsvinden, inclusief het dekkingsvraagstuk.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

³ Kamerstuk 29 453, nr. 574