



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

Aan Provinciale Staten

Datum
15 december 2020
Ons kenmerk
DOS-2018-0003956
PZH-2020-761752507
Uw kenmerk
--
Bijlagen
--

Onderwerp
Informatie over verkoop bezit in Vestia
Maatwerkgemeenten en overdrachtsbelasting

Geachte Statenleden,

Al geruime tijd zet ook de provincie zich in om in de Zuid-Hollandse zogenoemde Vestia Maatwerk-gemeenten¹ substantiële afname van de sociale voorraad door verkoop te beperken. Dit is in het belang van het streven naar voldoende omvang en spreiding van de sociale woningvoorraad in deze gemeenten en de betrokken woningmarktregio's.

Ik ben verheugd u twee positieve ontwikkelingen te kunnen melden. Allereerst is de overdracht van de in totaal ongeveer 10.000 Vestia woningen aan collega woningcorporaties een stap dichterbij gekomen. De verkoop van Vestiabezit in de Maatwerkgemeenten Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht en Westland is een feit². Het gaat hier om totaal 4.820 zelfstandige woningen (van 5.640 verhuureenheden, waaronder zorg- en bedrijfsvastgoed). Naar verwachting geven de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw daarop dit jaar nog akkoord. Hiermee is nu ongeveer de helft van de beoogde te verkopen huurwoningen van Vestia overgenomen door andere corporaties. Dit mooie resultaat kwam tot stand door grote inzet van betrokken partijen. Voor het Vestia bezit in de Maatwerkgemeenten Brielle en Zuidplas in Zuid-Holland (en in Maatwerkgemeente Bergeijk in Noord-Brabant) voeren Vestia en collega-corporaties nog gesprekken met het doel te komen tot overname daarvan in 2021.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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



¹ Vestia Maatwerkgemeenten zijn de gemeenten waar woningcorporatie Vestia zich uit wil terugtrekken door haar bezit, sociale huurwoningen, te verkopen. Aanleiding hiervoor is de slechte financiële positie van Vestia door het zogenaamde derivatendebacle en de verplichte uitvoering door Vestia van het Verbeterplan 2012-2018 en het Herijkt Verbeterplan 2019-202. Van de zes Maatwerkgemeenten (waar Vestia een substantieel aandeel heeft in het sociale woningsegment) liggen er vijf in Zuid-Holland (Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas) en één in Noord-Brabant (Bergeijk). Om de negatieve volkshuisvestelijke gevolgen van verkoop in de Maatwerkgemeenten tegen te gaan wordt gewerkt aan de oplossing dat collega-corporaties woningen van Vestia in de Maatwerkgemeenten overnemen en in het sociale segment behouden. Daarnaast kent Vestia vier kerngemeenten, te weten Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer. Dit zijn gemeenten waar Vestia de meeste woningen bezit en haar activiteiten op wil blijven concentreren.

² <https://www.vestia.nl/News/1588/> ; <https://www.vestia.nl/News/1771/> ; <https://www.vestia.nl/News/1817/>

Eerder dit jaar spraken betrokken partijen³ de intentie uit om voor de Maatwerkgemeenten de overname van het bezit van woningcorporatie Vestia door andere (lokale) woningcorporaties te willen nastreven. Doel van de intentie was het vastleggen van de inzet van partijen voor het proces van gemeenten en corporaties om te komen tot overname van het Vestiabezit. De overname is bedoeld om te voorkomen dat de sociale huurwoningen in de betreffende gemeenten verloren gaan voor de doelgroep. De mate waarin dit proces slaagt heeft effect op de positie van gemeenten in hun regionale woonvisie, bijbehorende regionale afspraken en woningbouwprogrammering. De provincie heeft daarom aangegeven op te trekken met de Maatwerkgemeenten om ruimtelijk-planologische mogelijkheden en planoptimalisatie in beeld te brengen in relatie tot (compenserende) nieuwbouw, zo nodig de wens tot extra sociale woningbouw in regionale processen te ondersteunen en de volkshuisvestelijke problematiek in de regio's en de tekortschietende investeringscapaciteit van corporaties te blijven agenderen.

Als provincie hechten wij veel waarde aan een kwalitatief en kwantitatief voldoende sociale woningvoorraad. Wij hebben daarom meermaals aandacht gevraagd bij het Rijk voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting wanneer woningen door een woningcorporatie aan een andere woningcorporatie worden verkocht, omdat het voor ons van groot belang is dat de sociale woningvoorraad van Vestia in de Maatwerkgemeenten in onze provincie behouden blijft. Ook wezen wij het Rijk erop dat de Vestia-problematiek de al tekortschietende investeringscapaciteit van woningcorporaties in de woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam verder vergroot. Wij hebben dit in nauw overleg samen met andere partijen gedaan door het sturen van onder andere de brieven 'Kwijtschelden overdrachtsbelasting noodzakelijk voor behoud sociale woningen Vestia' op 29 januari 2020 en 'Investeringscapaciteit woningcorporaties regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam' op 3 juli 2020⁴.

Wij zijn daarom verheugd dat de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, mede namens de staatssecretaris van Financiën recent liet weten⁵ dat zij maatregelen neemt voor differentiatie van de overdrachtsbelasting vanwege de gevolgen voor woningcorporaties. Daarmee worden woningen die door Vestia worden overgedragen aan andere corporaties, vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De voorgestelde maatregelen leveren een belangrijke bijdrage aan de lopende sanering bij Vestia. De voorgestelde maatregelen zullen zo spoedig mogelijk worden doorgevoerd. Eventueel al afgedragen overdrachtsbelasting die op basis van gewijzigde regelgeving alsnog onder de vrijstelling valt, zal worden terugbetaald. Bovendien bieden de maatregelen met ingang van 2021 ook de mogelijkheid van een beroep op de vrijstelling⁶ bij taakoverdrachten tussen andere corporaties.

³ De betrokken coalities van woningcorporaties, gemeenten, het ministerie van BZK, Aedes, provincies en WSW.

⁴ Brief DOS-2018-0003956 (22 april 2020) en PZH-2020-745976089 (6 juli 2020)

⁵ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z23977&did=2020D50383

⁶ Daarbij zullen zij uiteraard ook moeten voldoen aan de overige voorwaarden die gelden voor de vrijstelling bij taakoverdracht, zoals de ANBI-status, de taakoverdracht en de activa/passiva-overdracht.

Onze inzet blijft gericht op overdracht van Vestia-bezit in de overige Maatwerkgemeenten en op het bij het Rijk agenderen van de tekortschietende investeringscapaciteit van corporaties, in Zuid-Holland en in het bijzonder in de woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/ Rotterdam, waar de tekorten het grootst zijn en het eerste optreden.

Hoogachtend,



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