

Reactie Aedes op Wijzigingen RTIV n.a.v. evaluatie van de Woningwet

12 november 2021



Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties gebruik van de mogelijkheid te reageren op het **voorstel Wijzigingen van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet.**

De Woningwet bepaalt wat woningcorporaties wel en niet kunnen doen voor het wonen in Nederland. Vier miljoen mensen die wonen in een betaalbare huurwoning en alle mensen die op een woning wachten, worden geraakt door de effecten van deze wet. De veelheid aan nieuwe landelijke regelgeving uit Woningwet heeft er samen met de Verhuurderheffing voor gezorgd dat er grote volkshuisvestelijke problemen zijn ontstaan. Aedes ziet de aanpassingen van de Woningwet als een belangrijk moment om corporaties weer in staat te stellen hun maatschappelijke taak adequaat op te pakken. Aedes heeft daarom constructief maar kritisch naar de wetsvoorstellen gekeken, daarbij voortbouwend op de aanbevelingen van de commissie-Van Bochove en de input van onze leden. Samenvattend apprecieert Aedes de meeste aanpassingen omdat zij de wet flexibeler en meer toekomstbestendig maken. Tegelijkertijd concludeert Aedes dat er grotere stappen nodig zijn om de wooncrisis op te lossen.

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wijziging Woningwet is beschreven (35517, nr. 3), heeft het geheel aan wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet tot doel de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de regelgeving te verbeteren door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en administratieve lasten te beperken. Om dit te bereiken worden detailregels en uitvoeringsvoorschriften geschrapt, wordt de stapeling van dubbele waarborgen weggenomen, en worden regels vereenvoudigd en verduidelijkt. In samenhang met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie is het onderliggende Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV) aangepast. Met deze wijziging van de RTIV worden de aanpassingen naar aanleiding van de evaluatie doorgevoerd.

Wijzigingen in de Regeling en overdrachtsvrijstelling.

Aedes heeft kennis genomen van de voorgenomen wijzigingen in de Regeling en constateert dat grotendeels uitwerking is gegeven aan de wijzigingen in de wet en BTIV, maar constateert wel een onduidelijkheid ten aanzien van de waardebepaling van verkocht onroerend goed waarvoor geen voorafgaande goedkeuring nodig is. Hieronder wordt uitgelegd wat wij daarmee bedoelen.

Uitwerking art 22 en 24 BTIV

Het nieuwe BTIV krijgt een artikel 22 dat in het eerste lid uitzonderingen geeft op de vereiste goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet. Het derde lid van het nieuwe artikel 22 BTIV bepaalt tegen welke waarde de vervreemdingen behoren plaats te vinden. In dit derde lid van artikel 22 BTIV is de koppeling gemaakt met het RTIV. Dit is nodig om uiteindelijk gebruik te kunnen maken van de Taakoverdrachtsvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Het derde lid luidt als volgt:

Artikel 22 lid 3 BTIV

3. Vervreemdingen waarvoor geen goedkeuring is vereist op grond van het eerste lid, onderdelen a, onder 1°, b, onder 1°, subonderdeel i of 2°, vinden, indien aan een toegelaten instelling wordt vervreemd, plaats tegen een bij ministeriële regeling bepaalde waarde, tenzij de toegelaten instelling het noodzakelijk acht een andere prijs te hanteren, in welk geval zij dit verantwoordt in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet.



De in artikel 22 lid 3 bedoelde waarde wordt thans in het voorstel opgenomen in art 12b RTIV:

Artikel 12b

De waarde, bedoeld in de artikelen 22, derde lid, en 24a van het besluit, is ten minste de beleidswaarde overeenkomstig bijlage 2 bij deze regeling en ten hoogste de modelmatige marktwaarde voor de verkopende toegelaten instelling dan wel de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.

Om mogelijk te maken dat de toegelaten instellingen ook reeds in 2021 gebruik konden maken van een taakoverdrachtsvrijstelling (artikel 5d Uitvoeringsbesluit Brv) heeft de minister in haar brief van 4 december 2020 met het kenmerk 2020-0000722696 (Toezegging Belastingplan 2021 rondom woningcorporaties) toegezegd in het BTIV expliciet op te nemen dat toegelaten instellingen reeds vanaf 1 januari 2021 een beroep kunnen doen op de taakoverdrachtsvrijstelling. In het BTIV wordt daarom een nieuw artikel 24a in het BTIV opgenomen:

Artikel 24a van het BTIV gaat luiden:

Artikel 24a

Vervreemdingen waarvoor geen goedkeuring is vereist op grond van artikel 24, onderdelen a of d, onder 1°, of onderdeel e, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 1, onderdeel N, van het Besluit van [datum] tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (Stb. [jaartal, volgnummer]), voor zover deze artikel 24 wijzigt, vinden, indien aan een toegelaten instelling wordt vervreemd, van 1 januari 2021 tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat besluit plaats tegen een bij ministeriële regeling bepaalde waarde, tenzij de toegelaten instelling het noodzakelijk acht een andere prijs te hanteren, in welk geval zij dit verantwoordt in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet.

Ten aanzien van die terugwerkende kracht hebben wij twee opmerkingen.

- Artikel 5d Uitvoeringsbesluit in juli 2021 is met terugwerkende kracht aangepast per 1 oktober 2020. Nu artikel 24a BTIV slechts terugwerkende kracht kent tot 1 januari 2021 is er een periode van 3 maanden waarbij woningcorporaties met terugwerkende kracht slechter af zijn, omdat de aanscherping in het uitvoeringsbesluit overdrachtsbelasting al wel van kracht zijn, maar de verruimde mogelijkheden ten aanzien van de waarderingsbepalingen nog niet.
- Daarnaast komt de expliciete terugwerkende kracht niet terug in artikel 12b van het RTIV. Er is onzekerheid of dan wel invulling kan worden gegeven aan de doelstelling om de taakoverdrachtsvrijstelling in de overdrachtsbelasting te kunnen gebruiken vanaf 1 januari 2021. Want met betrekking tot vervreemdingen in 2021 moet verwezen worden naar een waarde bepaling die in 2021 nog niet bestaat en pas vanaf 1 januari 2022 van kracht wordt. Immers, het BTIV verwijst naar 'een ministeriële regeling' en niet expliciet naar het RTIV zoals deze geldt vanaf 1 januari 2022. Als die redenatie gevolgd wordt dan zou artikel 24a BTIV feitelijk geen werking hebben.

Aedes zou graag zien dat die onzekerheid wordt weggenomen door in de RTIV expliciet te maken dat de in artikel 12b genoemde waarde met terugwerkende kracht van toepassing is op vervreemdingen als bedoeld in artikel 22 lid 3 BTIV (nieuw) die tussen 1 januari 2021 en het tijdstip van inwerkingtreding van de Regeling hebben plaatsgevonden.

Meer informatie:

Reinout van Haperen, fiscaal adviseur Aedes; tel 06-41 163 167 / r.vanhaperen@aedes.nl

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken ; Tel. 06-82013078 /b.dejonge@aedes.nl