



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk
2020-0000024906

Uw kenmerk

Datum 21 januari 2020
Betreft Beantwoording kamervragen lid Koerhuis over het bericht
'Lage overdrachtsbelasting voor kluspannd' (2019Z24666)

Hierbij zend ik u de antwoorden op de schriftelijke vragen van het lid Koerhuis (VVD) over het bericht 'Lage overdrachtsbelasting voor kluspannd' (2019Z24666), ingezonden op 10 december 2019.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

2019Z24666

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister voor Milieu en Wonen over het bericht 'Lage overdrachtsbelasting voor kluspand' (ingezonden 10 december 2019).

Vraag 1: Bent u bekend met het artikel 'Lage overdrachtsbelasting voor kluspand'? 1)

Antwoord:

Ja.

Vraag 2: Wat is in uw ogen de reikwijdte van het arrest van de Hoge Raad voor kantoren die mogelijk tot woningen worden omgebouwd? In hoeverre geldt dit voor alle kantoren die omgebouwd worden tot woning?

Antwoord:

De Hoge Raad heeft op 29 november 2019 een drietal arresten gewezen over het tarief van de overdrachtsbelasting dat van toepassing is op bedrijfs- en kantoorgebouwen die worden verbouwd tot woningen (veelal aangeduid als transformatiepanden). De strekking van die arresten is dat het lagere tarief voor woningen (2%) reeds tijdens de verbouwing van toepassing kan zijn. Het lagere tarief kan van toepassing zijn als verbouwingswerkzaamheden zijn verricht die, ook als zij nog niet zijn voltooid, de gevolgtrekking kunnen rechtvaardigen dat die werkzaamheden onmiskenbaar strekken tot de levering van een woning.

Dit kan blijken uit de specifieke omstandigheden van het geval, zoals bijvoorbeeld de op het moment van de overdracht verrichte werkzaamheden, de inhoud van de koop-/aannemingsovereenkomst, afspraken van de koper met een geldverstrekker, splitsing van het transformatiepand in appartementsrechten en publiekrechtelijke voorschriften waaruit de woonbestemming blijkt. Als het pand, of het gedeelte daarvan waarop een appartementsrecht betrekking heeft, op het moment van de overdracht met niet meer dan beperkte aanpassingen geschikt kan worden gemaakt voor het oorspronkelijke bedrijfs- of kantoordoel, is het lagere tarief niet van toepassing. De criteria die de Hoge Raad in de arresten heeft aangegeven, gelden voor alle gevallen waarin een bedrijfs- of kantoorgebouw wordt verbouwd tot een of meer woningen.

Vraag 3: Hoeveel extra woningen zijn in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd door transformatie van lege kantoorpanden? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?

Antwoord:

In onderstaande tabel is het aantal nieuwe woningen opgenomen dat jaarlijks door middel van transformatie is gerealiseerd in de periode 2014-2018.

Tabel 1: Gerealiseerde nieuwe woningen door middel van transformatie

2014	2015	2016	2017	2018
9.015	10.770	10.235	10.235	13.000

Bron: CBS - Transformaties op de woningmarkt 2012 – 2018 (2019)

Op basis van de realisaties in de afgelopen jaren wordt aangenomen dat het aantal woningen dat jaarlijks wordt toegevoegd door transformaties in de komende jaren +/- 10 duizend per jaar bedraagt¹.

Vraag 4: In hoeverre deelt u de analyse van het Economisch Instituut voor de Bouw dat het aantal kantoorpanden dat omgebouwd kan worden tot woning opraakt? 2)

Antwoord:

Deze signalen dat het transformatiepotentieel van kantoren afneemt, onder andere door de toenemende krapte op de kantorenmarkt, herken ik. Dat hoeft echter niet te betekenen dat het aantal woningen dat door middel van transformatie wordt gerealiseerd afneemt. In de praktijk blijkt dat een groot deel van de panden die naar woningen getransformeerd worden geen kantoorfunctie hebben, maar bijvoorbeeld een maatschappelijke- of winkelfunctie². In de transformatiecijfers wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze categorieën.

Gezien de belangrijke bijdrage die transformaties jaarlijks leveren aan de totale woningbouwproductie vind ik het belangrijk om het inzicht in het transformatiepotentieel voor de komende jaren te verbeteren. Daarom zal ik een onderzoek starten naar de toekomstige beschikbaarheid van panden voor woningtransformatie.

Vraag 5: Hoeveel projecten om extra woningen te creëren uit leegstaande kantoren zijn tot nog toe ondersteund met de Transformatiefaciliteit?

Antwoord:

De Transformatiefaciliteit is een financieringsinstrument voor initiatiefnemers die voorinvesteringen willen doen om een locatie te transformeren voor woningbouw. Ik heb hier per februari 2019 € 38 miljoen voor beschikbaar gesteld. Op dit moment zijn vijf leningen geëncmitteerd (waarvan drie al verstrekt zijn en van twee leningen is de offerte geaccepteerd) voor een totaalbedrag van € 11.575.000. Hiermee wordt de bouw van in totaal 810 (extra) woningen mogelijk gemaakt.

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2019

² CBS - Transformaties op de woningmarkt 2012 – 2018 (2019)

Van deze leningen hebben er twee betrekking op projecten om woningen te creëren uit leegstaande kantoren. Dit betreffen een project in Hoofddorp en in een project in Breda. In totaal worden naar verwachting 342 woningen gerealiseerd op deze twee locaties. De overige drie projecten betreffen de transformatie van andere functies.

Vraag 6: Verwacht u dat door de uitspraak van de Hoge Raad meer extra woningen gecreëerd worden uit leegstaande kantoren? Zo ja, kunt u hier een inschatting van geven? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Gezien de krappe situatie op de woningmarkt is het financieel aantrekkelijk om panden op centrale locaties, zoals kantoren, winkelpanden en voormalige verzorgingshuizen, te transformeren naar woningen. Mijn verwachting is daarom dat de beschikbaarheid van geschikte panden de belangrijkste factor is voor het aantal woningen dat jaarlijks door middel van transformatie gerealiseerd kan worden en dat de arresten van de Hoge Raad geen groot effect zullen hebben op het aantal woningen dat door middel van transformatie gecreëerd wordt.

Vraag 7: Deelt u de mening dat we alle zeilen bij moeten zetten om volgend jaar voldoende woningen te bouwen? In hoeverre kunnen extra 'transformatiewoningen' bijdragen aan het halen van het doel om 75.000 woningen te creëren?

Antwoord:

Ja, daar ben ik het uiteraard mee eens. Het Rijk draagt hier onder andere aan bij door het beschikbaar stellen van de transformatiefaciliteit, maar ook met de uitvoering van de woondeals, de financiële stimulans van € 2 miljard middels de korting op de verhuurderheffing en de woningbouwimpuls, en met het prioriteren van woningbouw in de aanpak van de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State rondom stikstof. Daarmee is de ruimte gecreëerd om ook in 2020 weer circa 75.000 woningen bij te bouwen. Het verwachte aantal nieuwe woningen door transformaties van 10.000 levert daar een belangrijke bijdrage aan³. Ik verwacht van alle betrokken partijen dat zij hun uiterste best doen om dit waar te maken.

Vraag 8: Welke lopende afspraken zijn er met gemeenten om naast normale woningbouw via transformatie en flexwoningen voldoende woningen te creëren? Wat doet u om deze aantallen verder omhoog te krijgen, zodat het woningtekort terugloopt?

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2019

De bestaande afspraken met regio's over woningbouw betreffen ook transformatie en flexwoningen. Belangrijk is dat er voldoende extra woningen worden gerealiseerd, ongeacht of dat nieuwbouw of transformatie van bestaande gebouwen betreft.

Ten aanzien van flexwonen heb ik in mei 2019 aan uw Kamer de Stimuleringsaanpak Flexwonen gestuurd waarin ik heb toegelicht met welke maatregelen ik de bouw van flexwoningen een impuls wil geven. Zo is bijvoorbeeld per 1 januari 2020 de vrijstelling van de verhuurderheffing voor flexwoningen in werking getreden en kan via de aangepaste Crisis- en herstelwet langer worden afgeweken van bestemmingsplannen voor het mogelijk maken van tijdelijke woningbouw. Daarnaast werk ik samen met de provincies aan een regionale versnellingsaanpak, waarmee gemeenten actief worden ondersteund als ze met flexwonen aan de slag willen, bijvoorbeeld met versnellingskamers. In maart zal ik uw Kamer nader informeren over de voortgang van deze trajecten.

- 1) <https://www.telegraaf.nl/financieel/52307753/lage-overdrachtsbelasting-voor-klusvand>

- 2) <https://nos.nl/artikel/2307276-steeds-meer-woningen-in-lege-winkels-of-kantoren-maar-panden-raken-op.html>