

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2520

Vragen van het lid **Schouten** (ChristenUnie) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de sloop van krakkemikkige gebouwen* (ingezonden 22 april 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 18 mei 2016).

Vraag 1

Kent u het bericht «Wie trekt rotte kiezen uit de regio»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het mogelijk dat een perceel na sloop zijn woonbestemming verliest, ook in situaties dat de eigenaar deze bestemming wil behouden en zonder dat hiervoor planschade wordt uitgekeerd?

Zo ja, deelt u de mening dat het wenselijk is dat de wetgeving wordt aangepast, zodat een perceel door sloop van verouderde gebouwen niet minder waard wordt?

Antwoord 2

Sloop leidt er niet toe dat een perceel vanzelf zijn woonbestemming verliest. Wel kan sloop soms aanleiding voor een gemeente zijn de bestemming te wijzigen. Als de gemeente besluit de bestemming te wijzigen, wordt dat via de procedures van de Wet ruimtelijke ordening geregeld. Een gemeente zal een wijziging van het bestemmingsplan pas kunnen doorvoeren na een evenwichtige weging van de betrokken belangen en met de daaraan verbonden procedurele waarborgen voor de eigenaar, zoals zienswijzen en beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een financiële waarborg voor de eigenaar is de vergoeding voor directe planschade vanwege het verlies van de woonbestemming. Als de woonbestemming er afgehaald wordt, kan volgens de rechtspraak te lang stilzitten ertoe leiden, dat geen planschade uitgekeerd hoeft te worden. Dit geldt alleen als de eigenaar op de hoogte kon zijn van de voorgenomen wijziging en deze een tijd de gelegenheid heeft gehad om de mogelijkheden uit een vorig

¹ Nederlands Dagblad 26 februari 2016

bestemmingsplan alsnog te benutten. Op basis hiervan zie ik geen aanleiding om de reeds bestaande waarborgen aan te passen.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat sloop van krotten wordt uitgesteld omdat de BTW van bouwgrond veel hoger is dan de overdrachtsbelasting die geldt voor de verkoop van grond waarop nog een gebouw staat?² Bent u daarom bereid de wetgeving aan te passen zodat voor dergelijke terreinen de lagere overdrachtsbelasting geldt?

Antwoord 3

De Wet op de omzetbelasting 1968, op grond waarvan in Nederland btw wordt geheven, is gebaseerd op een dwingende Europese btw-richtlijn. Op grond van deze richtlijn geldt een vrijstelling van btw voor de levering van een gebouw (tenzij wordt geopteerd voor een btw-belaste levering of sprake is van levering van een gebouw vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming). Indien de btw-vrijstelling van toepassing is, geldt dat ter zake van die verkrijgingen wel overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Bouwterreinen zijn uitgezonderd van de btw-vrijstelling en daardoor wel met btw belast. Van de levering van een bouwterrein is ook sprake wanneer een gebouw met bijbehorende grond wordt geleverd, waarbij de leverancier zich jegens de afnemer tot sloop van het gebouw heeft verbonden, en het terrein bestemd is voor bebouwing. Het resultaat van deze transactie is namelijk dat de verkrijger onbebouwde grond, zijnde een bouwterrein verkrijgt. De verkrijging van bouwterreinen die belast zijn met btw, zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Dit laatste is bedoeld om dubbele belasting te voorkomen. Het is op grond van de richtlijn niet toegestaan om deze leveringen toch vrij te stellen van btw. Een aanpassing van de wetgeving waardoor voor dergelijke terreinen de overdrachtsbelasting geldt in plaats van de btw is niet mogelijk.

² <http://www.zelfbouwinnederland.nl/informatie/btw-of-overdrachtsbelasting>