

Vergaderjaar 2011–2012

**32 013**

**Toekomst financiële sector**

**Nr. 21**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 1 februari 2012

De vaste commissie voor Financiën<sup>1</sup>, de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu<sup>2</sup> en de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>3</sup> hebben op 13 december 2011 overleg gevoerd met minister De Jager van Financiën, minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief d.d. 6 september 2011 van de minister van Financiën over de impact van problemen inzake commercieel vastgoedmarkt op financiële stabiliteit (32 013, nr. 17);**
- **de brief d.d. 4 oktober 2011 van de minister van Financiën over het kapitaaltekort vastgoedmarkt (32 013, nr. 19).**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Aptroot

De voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu,  
Snijder-Hazelhoff

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Wolbert

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,  
Berck

**Voorzitter: Van Vliet / Aptroot**  
**Griffier: Giezen**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Van Vliet, Braakhuis, Jansen, Groot, Koolmees, De Boer en Aptroot,

en minister De Jager van Financiën, minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld zijn van enkele ambtenaren van hun ministeries.

De **voorzitter**: Ik heet de minister en hun secondanten en de geachte afgevaardigden welkom. We hebben drie uur de tijd voor dit algemeen overleg. Dat zou te doen moeten zijn. Zoals u van mij gewend bent, ga ik daar scherp op letten. Ik stel een spreektijd van zes minuten per fractie voor en het liefst slechts één interruptie onderling, want dan kan het buskruit worden bewaard voor de bewindspersonen. Ik stel voor dat het woord nu eerst is aan de heer Van Vliet van de PVV. Ik ben dus even geen voorzitter meer; de heer Braakhuis neemt het voorzitterschap even waar.

**Voorzitter: Braakhuis**

De heer **Van Vliet** (PVV): Voorzitter. Wij hebben het vandaag over kapitaaltekorten in de vastgoedmarkt. Ik moet de bewindspersonen tot mijn spijt bekennen dat ik eigenlijk alleen vragen heb voor één van hen, namelijk voor ene mijnheer Jan Kees de Jager, de minister van Financiën. De twee andere ministers zijn hier aanwezig vanwege hun bijdrage aan het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren. Dat is fantastisch, maar voor mijn fractie is de bottomline dat wij er bij leegstand van kantoren voor moeten waken dat wij maar nieuwe kantoren blijven bouwen.

De **voorzitter**: De minister van BZK heeft een opmerking.

Minister **Donner**: Voor zover mij gepermitteerd, heb ik een punt van orde: als dit gevoelen gedeeld wordt door de andere leden, zou het misschien mogelijk zijn dat de minister van Infrastructuur en Milieu en ik alvast vertrekken.

De **voorzitter**: Dat gevoelen wordt niet gedeeld door dit lid.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb een compromisvoorstel. Ik vermoed dat de meeste vragen inderdaad aan de minister van Financiën gericht zullen zijn. Ik heb voor beide andere bewindspersonen één vraag. Misschien kunnen we de beantwoording zo inrichten dat de bewindspersonen na dat deel eventueel eerder weg kunnen. Daar heb ik geen bezwaar tegen.

De heer **Van Vliet** (PVV): We zullen ons best doen om daaraan voorrang te verlenen.

De bottomline voor het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren zou dus moeten zijn dat er geen – althans, zo weinig mogelijk – nieuwe kantoren worden gebouwd als er sprake is van structurele leegstand. Volgens mij staat 15% van de totale markt leeg. Die beslissing is voornamelijk aan decentrale overheden. Mijn fractie kan zich wat dat betreft aardig vinden in dat actieprogramma.

Ik heb een aantal kernpunten. Zoals men van mij gewend is, loop ik die kort en krachtig langs. Het eerste punt is meteen de «openingshamerslag» van mijn bijdrage. Als er sprake zou zijn van afwaardering van commerciële vastgoedportefeuilles bij wie dan ook – inclusief banken en andere financiële instellingen – en als zij daardoor in financieel zwaar weer

zouden komen, is mijn fractie absoluut van mening dat op geen enkele wijze publiek geld naar die eigenaren van vastgoed toe zou moeten. Er is immers jarenlang geprofiteerd van een hausse op de vastgoedmarkt. Dat is een commerciële kwestie. Als er nu pijn geleden moet worden, moeten degenen die jarenlang de winst hebben opgestreken, nu ook pijn lijden. Dat wil zeggen: als er al sprake zou zijn van afwaarderingen, dan niet ten laste van Henk en Ingrid. Dat was mijn opening.

De regering regeert en het parlement controleert. Mijn fractie is absoluut van mening dat het waarden van vastgoed en het wel of niet moeten afwaarderen geen zaken zijn van het parlement maar van de eigenaar van het vastgoed, in overleg met zijn accountant en in overeenstemming met het geldende stelsel van boekhoudregels. Dat is de basis. Daarvan uitgaande kan ik mijn bijdrage vrij kort houden, want de vraag of er wel of niet afgewaardeerd moet worden, gaan wij dus niet beantwoorden. Ik heb wel een vraag aan de minister. Met betrekking tot vastgoedportefeuilles bij banken die na de kredietcrisis te maken hebben met aangescherpte kapitaaleisen, kun je je natuurlijk afvragen of de risico's van afwaardering – als die volgens hun accountants nodig is – een raakvlak hebben met de kapitaaleisen. Zo ja, is daar een risico aanwezig? Ik heb in de stukken gelezen dat zelfs bij een waardedaling van 20% van de portefeuilles, die leidt tot een afwaardering, de desbetreffende financiële instellingen met een vastgoedportefeuille niet in problemen komen op het punt van de kapitaaleisen voor financiële instellingen. Daarop krijg ik graag een reactie van de minister van Financiën.

De waarderingsgrondslagen zijn misschien wel een interessante kwestie. We hebben gezien dat wij naar aanleiding van de kredietcrisis systeem-banken voor vele miljarden overeind moesten houden. Dat betekent dat je de vinger zo veel mogelijk aan de pols moet houden ten aanzien van de financiële positie van die systeembanken of überhaupt van de financiële sector. Dat rechtvaardigt naar mijn mening de vraag of de waarderingsgrondslagen voor vastgoed volgens het stelsel van boekhoudkundige regels – dat zouden in dit geval de IFRS-regels zijn – voor al die Nederlandse instellingen met een vastgoedportefeuille identiek zijn. Daarop krijg ik graag een antwoord en een reactie van de minister.

Wij vinden dat het vooral aan de toezichthouder, met name de Nederlandsche Bank, is om het kapitaal van banken en hun vermogenspositie in de gaten te houden. Kan de minister de Kamer informeren over het overleg tussen eventueel DNB en de accountants van de financiële instellingen over de juiste waardering van het commerciële vastgoed van die financiële instellingen? Dat is eigenlijk de kern van de zaak. Wat onze fractie betreft, moeten DNB en de AFM nu gewoon hun werk kunnen doen. We hebben na de kredietcrisis maatregelen genomen die het toezicht hebben versterkt. Op zich heeft onze fractie daar al eerder haar vertrouwen in uitgesproken. We nemen aan dat dit ook voor deze kwestie geldt. Samengevat: bij het agendapunt dat wij hier bespreken, is – afgezien van het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren – financieel gezien amper een rol weggelegd voor de Kamer. Dat is de mening van mijn fractie.

### **Voorzitter: Van Vliet**

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Voorzitter. De GroenLinks-fractie maakt zich grote zorgen. De aanleiding om dit debat aan te vragen, was een waarschuwing die de Nederlandsche Bank een aantal weken geleden afgaf. Die waarschuwing is afgelopen vrijdag bij een bezoek aan de Nederlandsche Bank ronduit herhaald. Het gaat om heel veel geld, in de vorm van lucht. Het gaat vandaag over lucht in de vastgoedmarkt en over de gevolgen daarvan, ook voor de ruimtelijke ordening. Van de kantoorvoorraad staat in elk geval 14% leeg. Die leegstand neemt nog steeds toe. Sinds ongeveer vijftien jaar is het aantal vierkante meters per werknemer

afgenomen van 22 naar 12. Dat geeft aan dat de hoeveelheid lucht alleen nog maar kan toenemen, want deze trend zet zich voort. We zien natuurlijk ook trends zoals Het Nieuwe Werken, dat steeds meer een vlucht begint te nemen en dat een verdere druk op deze markt zal zetten.

Die leegstand is niet gelijkmatig verspreid over het land, over decentrale overheden en zeker over financiële instellingen. Minister De Jager schrijft in zijn brief dat de sector dit zou moeten kunnen opvangen. Ja, wellicht als geheel, maar ik vrees dat bepaalde problemen zich bij bepaalde financiële instellingen zullen concentreren. Dat is de situatie. We kijken dus aan tegen een markt waarop nu 14% leeg staat. De overwaarde van de panden belooft soms meer dan 70%; daar zijn genoeg voorbeelden van. Dat is nogal wat, want dit betekent dat grofweg de helft van de markt overgewaardeerd lijkt te zijn.

Hoewel het kabinet een aantal nuttige initiatieven onderneemt, zoals het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren, en hoewel dus voorzichtige stappen worden gezet om met marktpartijen en decentrale overheden tot een oplossing te komen, zijn de signalen die ik heb gekregen – ook van wethouders, onder wie de wethouder van Amsterdam – echt alarmerend. De wethouder van Amsterdam heeft aan de bel getrokken, omdat op de Amsterdamse markt echt sprake is van een structureel probleem. Daarom wil mijn fractie dat het kabinet verder gaat. Daarbij zijn naar mijn mening drie stappen nodig. Ten eerste: het inzichtelijk maken van de echte lucht, in miljarden, die in de kantorenmarkt zit en van de gevolgen daarvan voor decentrale overheden en financiële instellingen. Het gaat erom dat wij niet precies weten wat die overwaarde is. We weten dat die erin zit en dat er heel veel lucht in zit, maar we kunnen niet inschatten hoeveel dat is en waar dit zich op dit moment concentreert. Ten tweede: het faciliteren van het laten verdwijnen van die lucht. Alle adviezen die ik hierover heb gelezen, komen op hetzelfde neer: de lucht moet er gecontroleerd maar wel snel uit om de markt weer op gang te krijgen en om de lokale overheden de kans te geven om hun terreinen weer in te richten. Daar zit de boel op dit moment immers structureel op slot. Ten derde: we moeten echt structureel regelen dat dit soort luchtballen niet opnieuw kan ontstaan.

Het probleem is volgens mij duidelijk. De waardebepaling door taxateurs is dubieus. Een belegger kan net zolang zoeken totdat hij een voordelige taxatie kan krijgen, waarbij onrealistische aannames worden gemaakt. Veel taxateurs zijn bovendien in dienst van de makelaars en hebben dus een dubbele rol. Dat maakt de taxaties er niet geloofwaardiger op. De referentiewaarden zijn ook vaak instabiel. De eigenaren van het vastgoed lijken er dus belang bij te hebben om in plaats van de marktwaarde de boekwaarde op te voeren en zo de prijs kunstmatig hoog te houden. Dat is een onwenselijke situatie. Daarin worden de eigenaren ook vaak gesteund door financiële instellingen die niet de behoefte hebben om altijd af te moeten waarderen. Dit geldt mogelijk ook voor pensioenfondsen.

Verder is de transparantie ver te zoeken, omdat er gewerkt wordt met huurcontracten en side letters. Kortom: het zijn ook nog vaak schimmige constructies. Dat geldt ook voor de eigenaarschappen. Van sommige panden is niet eens echt goed te achterhalen wie de eigenaar werkelijk is of over wie het eigenaarschap allemaal verdeeld is. Hierdoor is de waarde die in de boeken staat, een verre van reële afspiegeling van de werkelijke waarde. Nogmaals: het verschilt ook geografisch heel sterk. Het terrein in Amsterdam Sloterdijk is één grote misère, terwijl de zuidas nog steeds populair is; daar zijn nog steeds groeimogelijkheden.

Het laatste probleem is dat transformatie ingewikkeld is. Daarbij spelen het risico op de integratieheffing en de bestemmingsplannen een rol, maar er zitten natuurlijk ook infrastructurele problemen aan vast. Een kantoorpand kan op zich geschikt zijn voor een andere bestemming – dat geldt voor ongeveer 20% van de kantoorpanden – maar dit betekent niet dat de infrastructuur eromheen daarvoor geschikt is. Ik zou de studentes

nog wel willen zien die in de Bijlmer een kantoorpand willen betrekken. Dat is gewoon een lastige zaak.

In de brieven van 6 september en 4 oktober zie ik weinig gevoel voor urgentie. Vandaar mijn verzoek om alle drie de bewindslieden voor dit overleg uit te nodigen, want ik kreeg het gevoel dat de hete aardappel als het ware werd doorgegeven of dat er niet gezamenlijk naar een oplossing werd gestreefd. Het is zowel een probleem op het terrein van de ruimtelijke ordening als op het terrein van de minister van Financiën, maar bovendien lijkt de overheid zelf zich schuldig te maken aan het hanteren van boekwaarden in plaats van marktwaarden. Dat geldt in ieder geval voor ziekenhuisgebouwen, maar mogelijk ook voor af te stoten overheidsgebouwen zelf. Uit de stresstest van de EBA zou blijken dat de deelnemende banken een waardedaling aankunnen. Van de pensioenfondsen wordt gezegd dat zij maar een klein percentage op de balans hebben staan, maar ik vraag de minister van Financiën of daarbij is uitgegaan van de werkelijke onderliggende waarde of van de taxaties, waarvan ik heb aangegeven dat ik daar weinig vertrouwen in heb. Als het om boekwaarden gaat, geloof ik het allemaal wel, maar als we kijken naar de reële marktwaarden, zou het plaatje er wel eens heel anders uit kunnen zien. Zijn de ministers bereid om te onderzoeken hoe de spreiding van de leegstand en de overschatte waarde is, zowel geografisch als sectoraal, met inbegrip van de overheid zelf?

Wat gaan de ministers doen om de lucht uit het systeem te krijgen?

Nogmaals: DNB is niet snel met het afgeven van dit soort waarschuwingen. Ik neem die waarschuwing in ieder geval verduveld serieus. Dat betekent dat wij toch moeten streven naar het gecontroleerd eruit laten lopen van die lucht. Zijn de bewindslieden bereid om de transformatie makkelijker mogelijk te maken, bijvoorbeeld door de integratieheffing te herbezien? Is het mogelijk om bij transformatie in deze gevallen langer dan vijf jaar af te wijken van het bestemmingsplan?

Er is al eerder gesproken over statiegeld op nieuwe kantoren, waarmee oude kantoren kunnen worden afgebroken of getransformeerd. Ik begrijp dat daarmee vooral de waarde van nieuw te bebouwen grond afneemt, maar het is in het algemene belang dat de ruimtelijke ordening van Nederland leefbaar wordt gehouden.

De Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants heeft een dik rapport geschreven met aanbevelingen over hoe taxateurs en accountants transparanter kunnen omgaan met waarderingen. Zijn de bewindslieden bereid om met die aanbevelingen aan de slag te gaan? Ik noem het instellen van een beroepsorganisatie van taxateurs die bindende beroepsregels uitvaardigt en door tuchtrechtspraak corrigerend kan optreden bij misstanden. Daarnaast hoor ik graag van de bewindslieden hoe zij aankijken tegen het scheiden van de functies van makelaars en taxateurs. De perverse prikkel die ervan uitgaat als een makelaar ook mag bepalen hoeveel een bepaald kantoor waard is, moet wat mij betreft uit het systeem worden verbannen.

Ik hoop dat de ministers dit onderwerp serieus nemen en werk maken van de aanpak van een situatie die met de dag riskanter wordt. In de huidige crisis kunnen we het klappen van een luchtbel op de kantorenmarkt niet te laat signaleren of te lang laten voortbestaan.

De **voorzitter**: Ik ga het rijtje even af. Daarna laat ik eerst minister Donner en minister Schultz antwoorden. Dan kunnen zij naar andere oorden vertrekken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb ook vragen voor die twee ministers.

De **voorzitter**: Dat zeg ik: ik maak eerst het rijtje af. Even naar de voorzitter luisteren!

De heer **Paulus Jansen** (SP): Excuus, voorzitter. Ik moet nog even wennen aan uw regime.

Voorzitter. De leegstand van kantoren en ook van andere gebouwen is een heel slechte zaak, zowel voor de leefbaarheid van de omgeving als in financieel opzicht. Ik heb zelf een tijd geleden, volgens mij bij de behandeling van de begroting van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, een rekensom gemaakt waaruit blijkt dat de totale kosten van leegstand en te hoge boekwaarden rond de 22 mld. liggen: 7 mld. voor leegstaande panden en 15 mld. voor de overige panden. Het valt mij op dat in de brieven van de minister van Financiën van 6 september en 4 oktober iedere indicatie van de omvang van het probleem ontbreekt. Ik zou verwachten dat de minister, net als bij de eurocrisis – daaraan besteedt hij heel veel van zijn kostbare tijd – een idee wil hebben van waar wij het eigenlijk over hebben; over hoeveel miljard euro praten we? Ik heb helemaal niet de pretentie dat wij hiermee het laatste woord hebben gezegd, maar ik zou verwachten dat de minister probeert om dit nauwkeuriger in kaart te brengen. Hij heeft wel iets gezegd, onder andere over de portefeuilles van pensioenfondsen en verzekeraars. Ongeveer 3% daarvan zou bestaan uit vastgoed op de Nederlandse markt. Kan de minister aangeven over wat voor risico's we het hebben, uitgedrukt in miljarden euro's, en wat de financiële risico's daarvan zijn voor onze economie? De minister heeft in zijn brief van september aangegeven dat bij de stresstest van de Europese banken ook het vastgoed is meegenomen. Daarbij is uitgegaan van een waardedaling van 20% om te bekijken wat er dan gebeurt. Dat viel mee. De SP-fractie constateert dat vorige week nog een veiling van een groot pakket vastgoed heeft plaatsgevonden. Daarbij was een korting van 40% ingezet. Die veiling van Uni-Invest is een grote mislukking geworden. Dat geeft aan dat het probleem wellicht nog groter is dan wij denken. Er zal waarschijnlijk gezegd worden dat die veiling niet maatgevend is voor de hele markt, maar ik denk dat die 20% misschien een hoger realiteitsgehalte heeft dan de Europese Bankenautoriteit op dat moment dacht. Kortom: ik zou graag meer kwantificering van de omvang van het probleem zien.

Vervolgens zou ik natuurlijk ook graag actie zien. De SP-fractie vindt dat de verantwoordelijkheid voor dit probleem bij de minister voor ruimtelijke ordening ligt, maar ook, voor zover het om rijksgebouwen gaat, bij de minister van BZK – het Rijk heeft het probleem ook voor een deel veroorzaakt – en bij de minister van Financiën met betrekking tot de financiële instrumenten om het probleem vervolgens op te lossen. De SP-fractie vindt dat je door financiële prikkels fout gedrag moet ontmoedigen en goed gedrag moet belonen.

In dit verband heb ik twee voorstellen die wij deels al eerder hebben ingebracht. We hebben gezegd dat de kosten van leegstand niet langer aftrekbaar zouden moeten zijn voor de vennootschapsbelasting. Dat zou een extra prikkel zijn om snel te herontwikkelen. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft daar in juni op gereageerd: zij heeft daar geen zin in. We zijn inmiddels een halfjaar verder en ik zou mij kunnen voorstellen dat er op dit punt voortschrijdend inzicht is.

Het afwaarderingsverlies is fiscaal aftrekbaar. De SP-fractie vindt dit een perverse prikkel die herverhuur minder mogelijk maakt. Wanneer er herverhuurd wordt, zou dat afwaarderingsverlies immers teruggenomen kunnen worden. Dit is dus eigenlijk een soort ontmoediging om opnieuw te verhuren. Wij suggereren dat het interessant zou kunnen zijn om dit af te schaffen en daarmee de prikkel om iets te doen, te vergroten.

De taxaties zijn een ander aspect. Wij denken dat de taxatie van alle soorten onroerend goed zo onafhankelijk mogelijk moet zijn en dat de sancties bij gesjoemel moeten worden aangescherpt. Ik denk dat ik dit verzoek moet richten tot de minister van Financiën: zou het niet verstandig zijn om de aan taxateurs gestelde eisen aan te scherpen?

De AFM heeft aangekondigd dat zij de vastgoedsector wil gaan dwingen om transparantie te bieden over de side letters, want die komen feitelijk neer op een soort korting op de huur. Op dat punt heb ik enkele vragen. Is inmiddels al duidelijk hoe vaak hiervan sprake is? De AFM heeft dit immers al ongeveer twee maanden geleden aangekondigd. Wat is er sindsdien gedaan? Zijn er invallen geweest of zijn er boetes uitgedeeld? Kortom: is dit meer dan alleen ketelmuziek? Wat de SP-fractie betreft, zou dit gekoppeld moeten worden aan concrete actie: erop uit en vervolgens optreden als blijkt dat partijen over de schreef gaan.

De minister van BZK is verantwoordelijk voor de rijksgebouwen. De SP-fractie constateert dat het Rijk zelf een van de aanjagers van de leegstand is geweest. Dat kun je hier in Den Haag al constateren.

Onderzoek van de Universiteit van Tilburg heeft aangetoond dat er in 2010 voor 664 mln. bouwvergunningen zijn verstrekt voor nieuwe kantoren van overheden. Het is evident dat daar vrijkomende kantoren tegenover staan die op dit moment leeg staan. Heeft de minister van BZK inmiddels beleid ingezet om de nieuwbouw terug te dringen? En als er nieuw gebouwd wordt, geeft hij dan het goede voorbeeld door leegkomende panden een herbestemming te geven, zodat de leegstand in ieder geval niet groter wordt?

De minister van I en M heeft eerder gezegd dat de verantwoordelijk voor de leegstandbestrijding vooral ligt bij provincies en gemeenten: lokale overheden moeten de problemen oplossen. Heeft zij op dat punt voortschrijdend inzicht met betrekking tot beleidsconcurrentie tussen regio's? Als bijvoorbeeld de regio Amsterdam dit goed wil aanpakken en bijvoorbeeld gaat eisen dat ontwikkelaars die nieuwe kantoren willen ontwikkelen, verplicht zijn om een x-aantal vierkante meters aan bestaande kantoren te herontwikkelen of te slopen – dat is een goede koppeling – en als bijvoorbeeld Utrecht dat niet eist, verdwijnt iedereen natuurlijk acuut vanuit Amsterdam naar Utrecht. Daarom vind ik dat de minister van I en M landelijk een aantal spelregels moet maken om te voorkomen dat provincies en gemeenten tegen elkaar uitgespeeld worden. Zij hebben te maken met partijen die landelijk of zelfs op Europees of mondiaal niveau opereren. Er is geen machtsbalans. De SP-fractie vindt dat op dit punt via de RO-regelgeving en via grondbeleid een strakkere rijksregie nodig is om dit probleem aan de voorkant op te lossen.

De heer **Groot** (PvdA): Voorzitter. Ik wil het kort houden, ondanks de zware kabinetsdelegatie die hier aanwezig is. Die staat nogal in contrast met wat het kabinet bereid is te doen aan dit probleem. Gelet op de brieven, kan en wil het kabinet immers weinig doen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Misschien is het goed om de heer Groot eraan te herinneren dat wij de bewindslieden hier zelf hebben uitgenodigd.

De **voorzitter**: Dat was een punt van orde. De heer Groot vervolgt zijn betoog.

De heer **Groot** (PvdA): Dat maakt het contrast natuurlijk niet minder groot. Ik zou het probleem niet willen bagatelliseren, want hoewel het slechts gaat om 10% tot 15% van de beleggingsportefeuille van pensioenfondsen en om 8% van het balanstotaal van banken, zijn er natuurlijk toch enorme bedragen in het geding. Er moet dus toch iets gebeuren, maar ik ben het tegelijkertijd met mijn collega van de PVV eens dat de markt zelf als eerste aan zet is. Dat neemt natuurlijk niet weg dat de overheid daar waar mogelijk zou moeten doen wat zij kan doen. Ik ben er nog niet van overtuigd dat de overheid helemaal niets kan doen. Ik heb in dit verband met name op fiscaal gebied een aantal vragen, ten eerste over de

zogenoemde integratieheffing bij transformatie van kantoren in woningen. Ik begrijp heel goed dat die integratieheffing er is, maar in ieder geval bij de vastgoedontwikkelaars die zo'n kantoor omzetten in woningen, ontstaat het gevoel dat zij twee keer btw betalen. Als dat gebeurt, gaat dat toch om ongeveer € 100 per vierkante meter, wat een kostenopdrijvend effect heeft. Ik heb begrepen dat afschaffing van die integratieheffing ongeveer 100 mln. zou kosten en dat het kabinet dat niet wil. Uit een onderzoek in opdracht van de VNG en het ministerie van BZK blijkt echter dat er een soort katholieke oplossing mogelijk is, namelijk dat zo'n omvorming in woningen niet opgevat hoeft te worden als een nieuw vervaardigd onroerend goed. Dat zou kunnen als de gevel van het om te bouwen gebouw niet ingrijpend gewijzigd wordt; in dat geval kan die integratieheffing achterwege blijven. Ik vraag de minister van Financiën of hij bereid is om deze constructie expliciet toe te staan en dat te communiceren naar de Belastingdienst. Dat zou kunnen helpen.

Een andere vraag betreft de fiscale regelgeving en de afschrijving beneden de WOZ-waarde. Daar is wat verwarring over. Misschien kan daar opheldering over komen. Uitgaande van de brieven van de minister is er geen belemmering om onder de WOZ-waarde af te schrijven, maar de onroerendgoedwereld ziet dat probleem wel. Hoe zit dit nu? Kan de minister die verwarring verklaren en kan hij nogmaals bevestigen dat fiscale afschrijving onder de WOZ-waarde bij leegstand altijd mogelijk is? Een andere vraag op het terrein van de fiscaliteit betreft de overdrachtsbelasting. De minister schrijft dat het in principe mogelijk is om de vrijstelling van overdrachtsbelasting bij doorverkoop van onroerend goed te verlengen van zes naar acht maanden. Bij woningen geldt al zo'n verlengde termijn. Voelt de minister ervoor om ook bij kantoren zo'n verlengde termijn te hanteren? Dat zou de markt in ieder geval lucht kunnen geven, zodat men wat meer tijd heeft om kantoren te verkopen of te transformeren in woningen.

Tot slot een vraag over de transformatie van kantoren in woningen. Die transformatie speelt vooral in de grote steden. Ik heb van de gemeente Amsterdam begrepen dat daarbij ook problemen spelen inzake de geluidhinder. Is het mogelijk om de eisen ten aanzien van de geluidhinder in zoverre te nuanceren dat die eisen niet strenger worden dan voor de bestaande woningen in het omliggende gebied? Zou daar soepeler mee omgegaan kunnen worden? Ik hoor graag wat op dat punt de mogelijkheden zijn.

**De voorzitter:** Als ik het goed heb begrepen, had u graag ook staatssecretaris Weekers bij dit overleg aanwezig willen hebben, want dan hadden wij het Guinness Book of Records gehaald voor het AO met de meeste bewindspersonen ooit. Dank in ieder geval voor die suggestie.

**De heer Koolmees (D66):** Voorzitter. Het probleem van het kapitaaltekort in de vastgoedsector is ongrijpbaar. De leegstand in kantoren is groot: er staat 7 miljoen vierkante meter leeg. Dat is 15% van het totaal. In heel Europa moet volgend jaar voor 180 mld. aan commercieel vastgoed worden geherfinancierd. Voor Nederland is dat ongeveer 8 mld. Veel van die kantoorpanden moeten dus opnieuw worden gefinancierd. Het is de vraag of dat gaat lukken, zeker gelet op de huidige kredietcrisis. Dat dit niet altijd lukt, blijkt wel uit de veiling op 5 december, waarbij het een vastgoedonderneming zelfs met een korting van 40% niet lukte om een kantorenportefeuille te verkopen. Dat is wellicht een incident, maar dit is toch een signaal dat het niet goed gaat in deze sector.

In het kader van het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren is berekend dat een afwaardering van 7 mld. nodig is om de kantorenmarkt in Nederland weer gezond te maken. Ook daarbij is opgemerkt dat men die zeepbel langzaam leeg moet laten lopen, omdat anders een grote knal ontstaat met heel veel verstorende effecten.



Ik heb drie punten, ten eerste de aanpak van de leegstand, ten tweede de financiële stabiliteit en tot slot enkele specifieke vragen aan de staatssecretaris van Financiën, die er niet is; die vragen stel ik daarom aan de minister van Financiën. Mijn college Kees Verhoeven heeft afgelopen maart in een heel mooi pamflet voorstellen gedaan om de kantorenleegstand aan te pakken. Die voorstellen zijn volgens mij overhandigd aan minister Donner en minister Schultz. Deze plannen zijn gedeeltelijk meegenomen in de aanpak van de leegstand. Zo is bijvoorbeeld het Bouwbesluit aangepast, maar toch vindt de D66-fractie de houding van het kabinet te afwachtend. Hans de Jonge, voorzitter van de stuurgroep van het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren, noemt het Rijk «de grote afwezige» in dit overleg. Volgens hem moeten nog veel gebouwen aan de voorraad worden onttrokken en is daarvoor meer regie nodig, met name vanuit het Rijk. Hij noemt de fiscaliteit als een deel van de oplossing. Hij constateert dat de betrokken ministers niet aan tafel zitten, waardoor er geen regie is en geen voortgang kan worden geboekt. Zijn de ministers van mening dat zij allen deze rol zouden moeten oppakken? Mijn tweede punt is de financiële stabiliteit. In de brief van de minister over de financiële risico's wordt uitgebreid ingegaan op de vastgoedsector, maar het blijft bij een algemene reactie, zonder dat echt duidelijk wordt gemaakt waar de problemen precies zitten. Dat maakt het ongrijpbaar, zoals ik aan het begin van mijn betoog al aangaf. We weten eigenlijk niet hoe de risico's zijn verspreid. Heeft de minister daar wel zicht op? Kan hij daar iets meer over zeggen en heeft hij hier ook grip op? De minister van Financiën verwijst naar de stresstesten voor de banken. Daarbij wordt uitgegaan van een waardedaling van 20% van de portefeuille, maar ik heb al aangegeven dat in sommige gevallen zelfs 40% moet worden afgeschreven. De vraag is dus eigenlijk dezelfde: heeft de minister zicht op de verdeling van deze risico's? Waar liggen die risico's dan precies, bijvoorbeeld bij de banken en de pensioenfondsen? DNB wees in april in het Overzicht Financiële Stabiliteit op de vastgoedportefeuille. Ook in het laatste rapport van DNB over de Nederlandse economie staat dat de mogelijke verliezen op commercieel vastgoed een risico gaan vormen. DNB geeft ook zelf aan dat de banken, verzekeraars en pensioenfondsen hier zo transparant mogelijk over zouden moeten zijn. Is de minister van Financiën van mening dat die transparantie nu voldoende is? Zo niet, wat kan hij daar dan aan doen?

Tot slot nog twee afzonderlijke vragen, ten eerste over de aanpak van de leegstand. De minister schrijft dat de WOZ-waarde geen belemmering vormt voor de afwaardering. Klopt het dat ook een afschrijving van een gebouw onder de WOZ-waarde aftrekbaar is van de belastingen? En welke andere belemmeringen ziet de minister voor het afwaarderen? Daaruit vloeit de volgende vraag voort: kan de minister ingaan op de aftrekbaarheid van de kosten van leegstand? Leegstandskosten kunnen immers fiscaal verrekend worden met de winst. Hierdoor zijn er vaak onvoldoende prikkels om leegstaande gebouwen een andere bestemming te geven of daadwerkelijk af te waarderen. Is het kabinet – misschien specifiek de minister van Financiën – bereid om hiernaar te kijken c.q. dit aan te passen om die prikkel wél te geven?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik begin met datgene waarmee de heer Koolmees eindigde, namelijk met de vraag of afwaarderingen aftrekbaar zijn van de winst, zeker in het geval van leegstand. Ik denk dat er in de meeste gevallen geen sprake is van winst. Leegstand levert immers geen huurinkomsten op. Volgens mij kun je het dus nergens van aftrekken, tenzij er sprake is van een heel conglomeraat van kantoorgebouwen, maar dat is iets anders. Ik denk dat een eigenaar van een kantoorgebouw ten principale geen belang heeft bij leegstand. Ik hoorde een aantal partijen praten over versneld afwaarderen. Ik denk dat wij het allemaal eens zijn over de probleemanalyse: dit is een probleem en

kantoorgebouwen zijn overgewaardeerd. De vraag is alleen hoe je dit oplost. Volgens mij moet de lucht er een beetje langzaam uitgeknepen worden in plaats van dat je dat dwingend gaat opleggen. In dat laatste geval komen er immers veilingen en krijgen de banken en uiteindelijk ook de belastingbetaler een probleem. Ik wil de verantwoordelijkheid voor het afwaarderen dus heel graag daar laten waar die hoort: bij de eigenaren van die kantoorpanden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik ben benieuwd hoe het probleem volgens mevrouw De Boer is ontstaan. Zij zegt dat eigenaren geen belang hebben bij leegstand. Daar ben ik het op zich mee eens, maar we zitten inmiddels met 7 miljoen vierkante meter leegstand. Dat komt toch niet uit de lucht vallen? Dat is toch ergens vandaan gekomen? Wat is op dat punt de analyse van de VVD?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Je zou kunnen zeggen dat er ook te veel kantoren gebouwd zijn. Er zijn enkele onderliggende oorzaken. Er zijn bedrijven weggetrokken en de mensen zijn vaker thuis gaan werken. Het zal u ook niet ontgaan zijn dat wij in een economische crisis zitten. Er zijn dus enkele aanwijsbare oorzaken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Denkt u niet dat er enkele structurele oorzaken zijn, bijvoorbeeld het feit dat projectontwikkelaars, als dat niet onmogelijk wordt gemaakt, een zelfstandige prikkel hebben om te blijven bouwen, ook als zij daarmee leegstand creëren? Ziet de VVD dat soort structurele oorzaken niet?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dan kunnen we net zo goed met een vingertje naar de gemeenten wijzen. Ook die hadden immers belang bij nieuwbouw en verkochten steeds gronden. Ik denk dat een hele wereld belang had bij nieuwbouw, behalve dan de achterblijvende eigenaren van die kantoorpanden. Zo zijn er nog wel een aantal factoren. Het is een ingewikkelde wereld; dat probleem signaleer ik ook wel, maar niemand heeft belang bij die leegstand.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Vindt de VVD ook dat wij dit probleem aan de voorkant moeten oplossen, dus door een goede analyse van waar de leegstand vandaan komt en door vervolgens die oorzaken aan te pakken in plaats van met de kraan open te dweilen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Volgens mij zijn wij daar eigenlijk al mee bezig, want we zijn al een aantal debatten verder, onder anderen met minister Donner en minister Schultz. We hebben een Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren. We hebben net het Bouwbesluit vastgesteld, waarmee het gemakkelijker wordt om bestaande kantoren een andere functie te geven. Daar hebben wij debatten over gehad. Eerlijk gezegd siert het de ministers dat zij vandaag op ons verzoek hierheen gekomen zijn. Dat brengt mij ertoe om de vraag te stellen die ook de gemeente Amsterdam in haar brief heeft staan.

De **voorzitter**: Voordat u uw betoog vervolgt, heeft ook de heer Braakhuis nog een vraag.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het liep zo mooi door; ik dacht dat ik het even mee kon pakken.

De **voorzitter**: Nee, het woord is aan de heer Braakhuis.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik herinner mevrouw De Boer eraan dat DNB niet voor niets een waarschuwing heeft afgegeven, dat de eigenaren

het ondanks de aanpak al die tijd niet hebben kunnen oplossen en dat zij de prijzen nog steeds kunstmatig hoog houden. Er zit een perverse prikkel in de markt om die boekwaarden hoog te houden ten opzichte van de reële marktwaarden. Dat kunnen wij niet ontkennen. In de gemeente Amsterdam is er bijvoorbeeld een pand met een boekwaarde van 30 mln., dat door de gemeente op 12 mln. getaxeerd werd. Dat kan niet waar zijn. Dat zijn enorme verschillen. Mevrouw De Boer heeft vertrouwen in de eigenaren. Ik niet; waar haalt mevrouw De Boer dat vertrouwen vandaan? En wat is volgens haar de achterliggende rol van de banken? De banken hebben natuurlijk ook niet altijd belang bij een iets te grote afwaardering; dat geven zij ook door aan die eigenaren.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb zojuist gezegd dat ik de probleemanalyse deel. Ik probeer de vastgoedeigenaren niet in bescherming te nemen, maar ik probeer u wel duidelijk te maken dat ook de eigenaren geen belang hebben bij leegstand. En wat de afwaardering betreft: als er niets is om van af te waarden, kan er ook niet afgewaardeerd worden. De minister zal een beter antwoord klaar hebben dan ik. Ik heb geen pasklare reactie op uw opmerking dat er echt perverse prikkels in zitten. Ik wacht de reactie van de minister af. Ik heb al gezegd dat er een risico kleeft aan versneld afwaarderen, want dan zullen weer veilingen plaatsvinden, met alle risico's voor de banken en uiteindelijk voor de belastingbetaler.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): We weten allemaal dat het vertrouwen in de financiële markten broos is, juist door dit soort zaken, de onbekendheid van wat er werkelijk op de balansen staat. Soms is het dan beter om de lucht er gecontroleerd uit te laten lopen, zodat er weer vertrouwen kan ontstaan. Juist in deze crisis hebben wij dat hard nodig. Ik had het zojuist over een 70% te hoge waardering. Begrijpt mevrouw De Boer dat het mogelijk toch nodig is dat de overheid intervenueert en zou mevrouw De Boer zich daarin kunnen vinden?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb de heer Braakhuis inderdaad «gecontroleerd» horen zeggen, maar ook «versneld». Ik wijs op de risico's die dit kan hebben. Als de overheid gaat intervenueert, halen wij ons een probleem op de nek waar ik niet op zit te wachten.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik herinner mevrouw De Boer eraan dat we nu het risico lopen van een «knal». Die wil ik juist voorkomen.

De **voorzitter**: Dat was geen vraag.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik probeer duidelijk te maken dat er juist een knal zou plaatsvinden als wij gaan dwingen tot afwaardering. Dat wil ik eerlijk gezegd voorkomen. We hebben het ook over een aantal andere zaken gehad. De VVD-fractie heeft samen met de D66-fractie een motie ingediend die ertoe oproep om eerst naar het bestaande kantorenarsenaal van het Rijk te kijken alvorens nieuwe rijksgebouwen te bouwen. Daar zou ook de reeds genoemde wethouder van Amsterdam naar mogen kijken, want in Amsterdam wordt een nieuw medisch centrum van 100 000 vierkante meter gebouwd voor kantoorinstellingen die zijn verwant aan de gezondheidszorg. Ook de gemeente Amsterdam zou in navolging van het Rijk misschien beter moeten kijken binnen het bestaande kantorenarsenaal alvorens nieuw te gaan bouwen. Maar goed, die verantwoordelijkheid ligt bij de lagere overheden. Het Rijk geeft op dit punt het goede voorbeeld op basis van de motie die de VVD-fractie met de D66-fractie heeft ingediend. De gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat de Wet geluidhinder beperkingen oplevert voor het verbouwen van kantoorpanden. Daar wil ik iets meer over weten, want een deel van de oplossing in de vorm van het

opknappen van de leegstaande kantoren is mogelijk door versoepeling van de regels, zodat het aantrekkelijker wordt om kantoren te verbouwen. Dan heb je uiteindelijk per saldo minder leegstand.

Ik heb ook nog enkele vragen naar aanleiding van de brieven die wij hebben gekregen van het ministerie van Financiën. Er heeft een stresstest plaatsgevonden. Hoe hoog acht de minister de kans op een dergelijke waardedaling van die kantoorpanden? Er is nu 14% leegstand, maar er zijn ingewijden die zeggen dat de leegstand nog veel groter zal worden. Is dat meegenomen in die stresstest?

DNB heeft het afgelopen jaar pensioenportefeuilles van banken, verzekeraars en pensioenfondsen beoordeeld. DNB heeft ook beoordeeld of de buffers voldoende waren om de toekomstige verliezen op te vangen. Welke rol speelt de minister van Financiën in het toezichtbeleid ten aanzien van de vastgoedmarkt? En hoe kijkt de minister in dit verband aan tegen de aanscherping van de waarderingsprocedures voor banken, verzekeraars et cetera? Het lijkt mij helder dat wij inderdaad goed zullen moeten gaan kijken naar die waarderingsprocedures. Ik sluit mij op dat punt graag aan bij het voorstel van de PVV-fractie voor gelijke waarderingssuitgangspunten. Althans, daar heeft de woordvoerder van de PVV-fractie zojuist over gesproken.

Dan nog een aantal korte vragen. Het toezicht op de vastgoedsector vanuit een waarderingperspectief vindt onder meer indirect plaats via de AFM en de Wet financiële verslaglegging. Voor 2012 heeft de AFM de waardering van en het toezicht op vastgoedbeleggingen door vastgoedbeleggers en financiële instellingen als themaonderzoek aangemerkt. De VVD-fractie is erg benieuwd naar de resultaten en aanbevelingen van dit onderzoek. Kunnen de uitkomsten van dit rapport naar de Kamer worden gestuurd?

De AFM houdt toezicht via de Wet op accountants-administratieconsulenten. De accountants hebben zich van hun goede kant laten zien en hebben een aantal praktische aanbevelingen voor de vastgoedwaardering gedaan. De vraag is natuurlijk of dat voldoende is. De accountants hebben daarbij tegelijkertijd hun zorgen geuit over het ontbreken van toereikende controle-informatie. Hebben de verschillende actoren de handschoen opgepakt naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek van de AFM? Welke maatregelen zijn genomen om de kans op fraude en overtredingen van wet- en regelgeving – waarover de laatste tijd een paar keer iets in de kranten heeft gestaan – door de sectoren bouw en vastgoed zoveel mogelijk te beperken? Graag krijg ik daarop een reactie.

De **voorzitter**: Op veler verzoek geef ik het woord eerst aan de ministers van I en M en van BZK. Ik zou zeggen: ladies first.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Voorzitter. Er zijn mij een paar vragen gesteld, die onder andere te maken hebben met het actieprogramma maar ook met de verantwoordelijkheid die wij op rijksniveau willen nemen. Er is gevraagd of wij bereid zijn om onderzoek te doen naar de geografische en sectorale spreiding van de leegstand. Wij hebben samen met de VNG, het IPO en de markt de EIB gevraagd om een onderzoek te doen naar vraag en aanbod per regio. In februari is dat onderzoek klaar. We hebben in een aantal regio's met een soort pilot gewerkt, zodat de resultaten al beschikbaar waren. In februari is het totaaloverzicht klaar. Dan kun je overal de vraag en het aanbod zien. Op diverse internetsites maar bijvoorbeeld ook bij DTZ heeft de markt ook zelf de leegstandspreiding aangegeven. Ook die is dus inzichtelijk. De vraag- en aanbodcijfers komen er dus aan en de leegstandcijfers zijn reeds bekend via internet.

De **voorzitter**: Excuus voor de onderbreking, maar voor de goede orde stel ik een maximum voor van drie interrupties per fractie, maar dan wel voor alle drie de ministers samen.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Er is gevraagd of wij misschien een rol zouden kunnen spelen in specifieke saneringsverplichtingen voor brownfieldlocaties of bouwclaims voor greenfieldlocaties. Dat punt is al aan de orde geweest in een debat dat ik met de commissie voor Infrastructuur en Milieu heb gehad. Ik denk dat het op lokaal niveau zinvol kan zijn om een sloopvergunning aan een vergunning voor nieuwbouw te koppelen, maar ik heb toen al aangegeven dat dit in eerste instantie op regionaal niveau moet plaatsvinden. Op regionaal niveau moet immers worden afgewogen of er een tekort of een overschot aan kantoren is en hoe men daarmee wil omgaan. De heer Jansen vroeg of je daarmee niet een soort kantorentoerisme krijgt als Amsterdam dit wel doet en Utrecht niet en of ik daarom toch op nationaal niveau deze maatregel wil nemen; zo vertaal ik het maar even. Ik wil dit niet vanwege de differentiatie in de problematiek, maar ik heb ook gezien dat de markt nog steeds sterk regionaal is. Men wil in Amsterdam, in Utrecht of in Groningen zitten. Het is niet zo dat dit heel makkelijk wisselt. Ook de deelnemers aan de Kantorentop, waar de verschillende partijen bij zitten, zitten op deze lijn en zeggen dat dit het beste op regionaal niveau uitgewerkt kan worden, mogelijk gekoppeld aan een regionaal op te zetten sloopfonds. Ik houd dus vast aan de lijn dat je dit niet nationaal moet doen maar regionaal.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb twee vragen. Wat verstaat de minister dan onder «regio's»? Kan zij omschrijven bij welk regiobegrip zij in dit geval wil aansluiten? En wordt dit fenomeen dan nog gemonitord? Ik laat mij graag door de minister ervan overtuigen dat het niet zo'n vaart loopt als ik denk, maar ik neem aan dat de minister ook wil weten of zij op dit punt door de feiten in het gelijk wordt gesteld.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Er zijn op dit moment acht kantorenmarkten en dertien deelmarkten. De verschillende lokale overheden verzamelen zich in regionale economische overleggen. Daar bespreekt men vaak niet alleen kantorenvraagstukken, maar bijvoorbeeld ook bedrijfsterreinvraagstukken, waarbij zich de situatie kan voordoen dat op meerdere plekken aanbod wordt gecreëerd terwijl de vraag niet voor meerdere plekken geldt. De provincie heeft op dit punt natuurlijk ook een rol van ons gekregen, want die moet boven die regio's in de gaten houden of alle punten met elkaar samenhangen. Ik weet niet of u elke regio wilt horen, maar er zijn dus acht kantorenregio's, met deelmarkten daarbinnen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat zijn dus grote regio's, op het niveau van een provincie of zelfs nog iets groter. Is er enige vorm van doorzettingsmacht als er binnen zo'n regio belangentegenstellingen zijn en als enkele gemeenten wel een koppeling van brownfieldlocaties en greenfieldlocaties willen en andere gemeenten niet? Zulke belangentegenstellingen liggen namelijk erg voor de hand. Welke partij kan in zo'n situatie zeggen: zo gaan we het doen?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Als een regio hiervoor kiest omdat zij dit een goed instrument vindt voor de problematiek die daar bestaat, kan zij daar zelf toe overgaan. Ik vind het dus onnodig dat andere provincies die een andere keuze maken, hiertoe moeten worden gedwongen. Kijk alleen al naar de differentiatie die de komende jaren gaat optreden in de groei- en krimp cijfers voor Nederland. Die differentiatie leidt voor sommige regio's tot geheel andere opgaven dan voor andere regio's. De regio maakt die keuze dus zelf, met het

mogelijke risico dat aan de randen van de regio een partij zich daardoor misschien net om de hoek gaat vestigen. Dat zijn echter dingen die je met elkaar besluit: kijken naar je problematiek en bepalen of je dit instrument daarvoor wilt inzetten. Er bestaat op dit punt ook een platform, het Plabeka. Daarin zitten 36 gemeenten en twee provincies die daar bijvoorbeeld hierover harde afspraken maken. Zo moet u zich de grootte van zo'n markt ongeveer voorstellen.

Er is mij gevraagd of het Rijk betrokken is bij de Kantorentop en of wij daarbij aan tafel zitten. Ik denk dat er sprake is van een misverstand, want het ministerie van Infrastructuur en Milieu organiseert de Kantorentop. We zitten daarbij ook aan tafel, in de persoon van de heer Ovink. Het zijn nooit de ministers zelf, maar mensen die daar dichtbij zitten. U kunt de heer Ovink hier aankijken, want hij zit hier. Ik heb het artikel gezien en ik heb begrepen dat er een misverstand was bij het citeren, maar wij zitten daar namens het Rijk, dus ook namens BZK en Financiën. We hoeven daar niet alle drie te zitten. Wij hebben al anderhalf jaar regie over dit dossier. Voor zover ik heb begrepen, is de Kantorentop tevreden over de resultaten van de acties die het Rijk op dat punt onderneemt. Ik heb op dat punt dus echt een ander signaal. Ik wil de regierol niet kwijt en wij zullen hier gewoon onderdeel van blijven uitmaken. De oplossingsrichtingen liggen echter op het regionale niveau. Ik ga de regio's dus niet zeggen wat zij moeten doen. Ik zorg er samen met hen voor dat die cijfers er zijn, dat wij die met elkaar bespreken en dat wij kijken naar belemmeringen, mogelijkheden en onmogelijkheden. Uiteindelijk zullen de regio's echter zelf met oplossingen moeten komen.

Hebben wij dan helemaal geen oplossingen? Jawel, die hebben wij ook. De heer Donner kan straks bijvoorbeeld iets vertellen over wat wij met de bouwbesluiten doen. Ik doe dat met betrekking tot de bestemmingsplannen. Ik kijk naar flexibelere bestemmingsplannen, zodat wijziging minder omslachtig en minder tijdrovend kan plaatsvinden. Ik kijk bijvoorbeeld naar een mogelijke verruiming van de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van een bestemmingsplan. Nu kun je vijf jaar van de bestemming «kantoor» afwijken. Tegen de tijd dat je het kantoor hebt ingericht en gevuld, is die tijd ongeveer alweer voorbij. We bekijken nu daarom via de Crisis- en herstelwet hoe je daar tien jaar van kunt maken. Die flexibelere bestemmingsplannen proberen we vorm te geven via de Omgevingswet. Ook op die manier nemen wij rijkskaders die knellend werken, dus weg.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik dank de minister voor haar antwoord. Zij geeft aan dat de vraag- en aanbodcijfers maar ook de spreiding van de leegstand binnenkort bekend zijn. Is het mogelijk om dat te «verlengen» door te onderzoeken wat het verschil is tussen de boekwaarde en de marktwaarde? Als al die gegevens en namen bekend zijn, is er immers een mooie basis voor het oppakken van het onderzoek waarom ik heb gevraagd. Ik vraag mij af waar de regie daarover komt te liggen.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Wij onderzoeken welke partijen een kantoorlocatie willen hebben, om hoeveel vierkante meters dat gaat en welke gemeenten daarvoor aanbod beschikbaar hebben. De match tussen vraag en aanbod moet zo goed mogelijk worden gemaakt, zodat je geen nieuwe kantoren gaat maken terwijl daar helemaal geen vraag naar is omdat je het bestaande aanbod kunt gebruiken. Dat is een heel andere vraag dan de vraag naar het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde. Op die vraag kan ik in dit kader niet ingaan. Misschien zegt de minister van Financiën hier straks iets over, maar ik denk dat voor de verschillende ontwikkelaars die panden op hun lijst hebben staan, uiteindelijk zichtbaar moet zijn wat de marktwaarde en de boekwaarde daarvan zijn.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik kan mij toch voorstellen dat de minister van Infrastructuur en Milieu er behoefte aan heeft om dat verschil te weten te komen. Dat is namelijk een van de oorzaken van het feit dat de markt zo op slot zit. Vandaar dat ik mijn vraag plaats in het verlengde van het onderzoek, want als die gegevens bekend zijn, is er een basis. Wellicht moet dit door de minister van Financiën worden opgepakt, maar er ligt dan wel een basis om op voort te borduren.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Uiteindelijk gaat het mij erom dat de match tussen vraag en aanbod beter wordt en dat ik de behoefte aan kantorenlocaties en het reeds bestaande aanbod van kantorenlocaties dus per regio in beeld krijg. Ik moet er vooral ook voor zorgen dat de regio's dit zelf goed tussen de oren hebben, zodat zij zelf verstandige keuzes kunnen maken. Daar is het instrument op gericht. Dat is iets heel anders dan datgene waardoor de markt financieel gezien op slot zit. Ik wil dit nu dus niet oppakken, maar even afwachten of de minister van Financiën hier nog iets over wil zeggen.

De heer **Groot** (PvdA): De minister zei zojuist dat men in plaats van vijf jaar misschien tien jaar van het bestemmingsplan zou kunnen afwijken. Daar gaat zij naar kijken, maar denkt zij dat dit gaat lukken? Daar ben ik heel benieuwd naar.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Dit maakt deel uit van het traject om de Crisis- en herstelwet permanent te maken. Ik kom hier binnenkort mee naar de Kamer. U kunt mij dus helpen om dit te laten lukken.

De **voorzitter**: Ik zie dat de heer Groot genoeg neemt met dit antwoord. Dank u zeer voor de beantwoording. Het woord is aan minister Donner.

Minister **Donner**: Voorzitter. Ik heb begrepen dat een artikel dat in juni in het Financieele Dagblad stond, mede de aanleiding voor dit debat is. We moeten inderdaad constateren dat er sinds die tijd geen opleving heeft plaatsgevonden in de kantorenmarkt. Dat valt te betreuren. Wat dat betreft, heeft natuurlijk ook de regering zorg over de wijze hoe wij hieruit moeten komen. Iets heel anders is of de regering daarbij een rol heeft. Ik constateer wel dat de facto geleidelijk al een zekere aanpassing plaatsvindt van boekwaarden, marktwaarden en WOZ-waarden in hun onderlinge wisselwerking. Wel is het zo dat de gebouwen van het Rijk voor de boekwaarden in de huishouding staan. Daar staan ook leningen tegenover. Als wij daar marktwaarden voor zouden gebruiken, was het Rijk slechts enkele jaren geleden nog enorm rijk geweest. Nu is die situatie anders. Zolang je het pand niet verkoopt, is het de vraag wat je hebt geregistreerd. Daarom is het volgens mij verstandig om dit boekhoudkundig te doen zoals dat gaat. Tegelijkertijd constateer ik dat door taxateurs en accountants steeds meer wordt gevraagd wat de reële boekwaarde is en hoe die strookt met de WOZ-waarde en met wat eventueel bekend is over de marktwaarde. Die ontwikkeling vindt dus plaats.

Er is op gewezen dat ook het Rijk op dit moment minder kantooruimte nodig heeft. Dat is een- en andermaal met de Kamer gewisseld. In Den Haag zullen vier departementsgebouwen niet meer nodig zijn als kantooruimten. Voor één daarvan is mogelijk een andere bestemming te vinden, maar drie departementsgebouwen zullen overtollig worden in de totale ontwikkeling van de omvang van de rijksoverheid. Landsbreed zullen we ongeveer een miljoen vierkante meter afstoten. Dat is een kwart van het totale kantooruimteoppervlak dat door het Rijk in beslag wordt genomen. Die ontwikkeling is hier twee maanden geleden uitvoerig

besproken met de Kamer en vindt in hoofdzaak haar oorzaak in de aanpassing van de huisvestingsnormen: van deze vermindering is 80% het gevolg van het feit dat wij bij de huisvestingsnormen voor ambtenaren andere uitgangspunten hanteren. Voor nieuwe kantoorplaatsen zal dat 0,7 vierkante meter per persoon zijn en voor bestaande kantoorplaatsen 0,9 vierkante meter per persoon. Dat is weer het gevolg van een ontwikkeling die een- en andermaal ook door de Kamer is aangedragen, namelijk het bevorderen van het moderne werken. Voor zover dat gebeurt, heeft dat deze gevolgen. Die ontwikkeling vindt plaats.

Met betrekking tot Den Haag heeft dit geleid tot een zeer gericht plan. Over het afstoten van de kantoorpanden zal overleg plaatsvinden met de gemeente Den Haag. Landelijk zal het Rijk in eerste instantie huurpanden afstoten; daar heb ik op gewezen en dat is hier bediscussieerd. Dat betekent een terugtrekking op een aantal steden waar de panden staan die het Rijk in eigendom heeft. Voor zover daarbinnen nog sprake is van overtolligheid, zal ook gekeken worden naar de omvang van de beschikbare ruimte, omdat dat de flexibiliteit van de huisvesting verbetert. Dit leidt ertoe dat het Rijk in het bijzonder op twaalf plaatsen kantoorruimte zal hebben. Op grond van een motie van de Kamer mag ik niet meer zeggen welke plaatsen dat zijn. Dat was de oplossing van de Kamer voor dit probleem.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister zegt dat hij een miljoen vierkante meter kwijt moet, omdat er efficiënter gewerkt gaat worden en omdat per ambtenaar zuiniger met de vierkante meters wordt omgegaan. Het gaat trouwens ook om minder ambtenaren. Erkent de minister impliciet dat hij het reeds bestaande probleem daarmee nog eens 14% groter maakt? Ziet hij niet in dat hij en de regering een verantwoordelijkheid hebben om op z'n minst ter grootte van die miljoen vierkante meter een alternatief te bedenken om te voorkomen dat we de leegstand nog veel groter maken? Hoe ver reikt zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van wat hij achterlaat aan vierkante meters?

Minister **Donner**: Daar kom ik nog aan toe, maar strikt genomen heeft het Rijk op dat punt geen verantwoordelijkheid. Dat is een van de redenen waarom tijdenlang ook vanuit de Kamer is bepleit dat het Rijk geen panden in eigendom zou moeten verwerven maar deze zou moeten huren om flexibel met de kantoorruimte om te kunnen gaan. Nu wij constateren dat wij kantoorruimte afstoten, kunt u niet zeggen dat wij daardoor verantwoordelijk zijn voor de kantoorruimte die daardoor overtollig wordt. Er is ook al met de Kamer gewisseld dat in de komende twee jaar met alle provincies masterplannen zullen worden opgesteld over hoe deze operatie zal plaatsvinden, zodat de gevolgen daarvan voor de regio zichtbaar worden. Het is echter niet zo dat wij, als deze ontwikkeling zich voordoet en als wij constateren dat de uitgaven van het Rijk verlaagd moeten worden, lege kantoorruimte moeten benutten omdat wij die niet willen afstoten. Eenvoudig vanwege de uitgangspunten van begroting is het minder zinvol om ambtenaren in een twee of drie keer zo grote ruimte te laten zitten, alleen omdat er ook elders in de kantorenmarkt overtollige kantoren zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat vind ik ook, maar wij proberen commerciële partijen op te voeden, zodat zij zich netjes gaan gedragen en zodat de leegstand wordt teruggedrongen. Althans, dat gevoel heb ik wel eens. Intussen kwakken wij zelf echter nog een miljoen extra vierkante meters op de markt. Ik vind dat dit toch een beetje getuigt van een dubbele moraal. De minister zegt dat naast de inkrimping ook een concentratie in twaalf niet nader te noemen gemeenten plaatsvindt. Betekent dit dat de minister nog meer dan een miljoen vierkante meter afstoot en in die twaalf gemeenten nog iets erbij gaat huren of bouwen



om te kunnen concentreren? Dat zou immers betekenen dat het probleem eigenlijk nog groter is dan die miljoen vierkante meter.

Minister **Donner**: Volgens mij is er op twee punten een misverstand. Ik geloof niet dat het Rijk de leegstand wil voorkomen door tegen gebruikers van kantoren te zeggen dat hun kantoren niet leeg mogen komen te staan. We constateren dat dit de ontwikkeling is. Daaraan ligt onder andere het gegeven ten grondslag dat wij niet alleen voor ambtenaren maar breder in de markt overgaan naar nieuwe normen voor de vestiging van mensen in kantoren. Dat is één gegeven. In de afgelopen jaren is er inderdaad te veel gebouwd en men heeft zich daarmee rijk gerekend. Dat zal zich nu aanpassen. Als het Rijk nu constateert dat wij vanwege beleid dat hier door de wetgever is afgesproken in de vorm van begrotingen, kunnen functioneren met een compactere overheid die ook compacter gehuisvest wordt, betekent dat echter niet dat wij leegstaande panden moeten aanhouden omdat die leegstand nu even niet uitkomt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat was de vraag helemaal niet.

Minister **Donner**: De tweede vraag was of het nog meer wordt dan een miljoen vierkante meter. Nee, ik heb aangegeven dat in dit proces ongeveer een kwart van de nu in gebruik zijnde kantoorruimte vrijkomt. Dat pakken wij aan door in eerste instantie huurruimte af te stoten. Als vervolgens daarbinnen panden afgestoten moeten worden om in de toekomst zo flexibel mogelijk in de huisvesting te zitten, kies je voor de plaatsen waar je eventueel één kantoorruimte hebt ten gunste van plaatsen waar meer kantoorruimten staan. Het is dus niet zo dat wij daar gaan concentreren. Het is hetzelfde proces, want we constateren nu al dat er leegstand is in de kantoorruimte die in gebruik is.

De **voorzitter**: De heer Braakhuis mag nu interrumperen. U bent echt al drie keer geweest, mijnheer Jansen. Anders gaan wij echt uit de koers lopen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Volgens mij heb ik twee interrupties gehad.

De **voorzitter**: Is dit dan uw derde interruptie?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Nee, volgens mij hebben wij interrupties in drieën. Of vergis ik mij nu, voorzitter?

De **voorzitter**: U hebt in totaal drie interrupties, maar uw tweede interruptie was zojuist al een drietrapsraket.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik constateer dat de minister van Financiën in zijn brief aangeeft dat de Rijksgebouwendienst bij nieuwe kantoorhuisvesting steeds eerst gaat onderzoeken of leegstaande kantoorruimte een oplossing kan bieden. De minister verbindt daar in de praktijk geen enkele consequentie aan, in de zin van: wat is dan de taakstelling en in hoeveel procent van het aantal gevallen wil hij dit doen? Of was dit gewoon een vrijblijvende uitspraak?

Minister **Donner**: Daar waar wij huisvesting nodig hebben – bijvoorbeeld hier in Den Haag – zullen wij tot renovatie overgaan, bijvoorbeeld van het pand waarin voorheen het departement van VROM gehuisvest was en waarin nu de departementen van BZK en Infrastructuur en Milieu gehuisvest zijn. Die renovaties zullen plaatsvinden. Die panden zijn in eigendom en zullen gerenoveerd worden. Dat is mede nodig om de andere huisvestingsnormen waarvan wij uitgaan, in de praktijk te kunnen brengen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Natuurlijk is het prima dat het Rijk altijd de boekwaarden heeft gehanteerd, maar op dit moment gooit het Rijk al die vierkante meters op de markt, in een crisis met een buitengewoon broze financiële sector en met een vastgoedsector die op slot zit. Daar heb ik twee vragen over. Is dit niet het moment waarop het Rijk dit moet herbezielen omdat de overheid ook een verantwoordelijkheid heeft? Wat doet het Rijk, ook in zijn voorbeeldrol ten opzichte van de rest van de markt, om dergelijke panden te herbesteden? Dat is immers nodig om verdere leegstand en het overmatig aanbieden van kantoorruimte te voorkomen. Ik vind dat het Rijk daarin een rol heeft.

Minister **Donner**: Ik zeg juist dat het niet gaat om panden die het Rijk op de markt brengt. Het Rijk stoot de komende jaren gehuurde kantoorruimte af. Het gaat dus niet primair om panden die in eigendom zijn. Daar waar panden die in eigendom zijn, niet meer nodig zijn voor het Rijk, zal de voormalige Dienst Domeinen die panden zo verstandig mogelijk in de markt zetten om daar voordeel van te hebben. De Dienst Domeinen heeft tegenwoordig een andere naam, maar die kan ik nooit onthouden. O, dat is het RVOB. Dat is dus een afkorting; ik vond «Domeinen» veel prettiger. Als er aanleiding is of als het mogelijk is om te komen tot transformatie van dit soort panden, zal dat zeker overwogen worden. Het kan niet zo zijn dat het Rijk vanwege de op zich duidelijke problematiek op de kantorenmarkt extra verliezen moet nemen, maar dat wordt door de heer Braakhuis wel bepleit.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik constateer alleen dat bij ongewijzigd beleid over twee jaar meer dan 10% van alle rijksgebouwen in eigendom leegstaat. Dat is een enorme hoeveelheid. We zoeken nu naar het nemen van verantwoordelijkheid om te voorkomen dat deze luchtbel gaat knappen. Daarom vraag ik de minister wat hij zelf doet om te voorkomen dat die luchtbel knapt en welke voorbeeldfunctie hij vervult bij het herbesteden.

Minister **Donner**: Er komt inderdaad ruimte vrij die niet meer door het Rijk gebruikt zal worden. Dan is het vervolgens afhankelijk van de markt in hoeverre bestaande ruimte eventueel voor andere bestemmingen gerenoveerd kan worden. Dat zijn niet primair rijksbestemmingen, want de constatering is juist dat het Rijk er geen behoefte meer aan heeft. Het gaat dus meer om de vraag op welke wijze het RVOB die panden in de markt kan zetten. Anders zou u gaan bepleiten dat het Rijk specifiek aan huisvesting of studentenhuisvesting iets moet doen om die panden niet in de markt te zetten. Het zou vreemd zijn als het Rijk daarvoor beschikbaar is, maar het is iets anders als aanbieders er studentenhuisvesting van kunnen maken, bijvoorbeeld straks van het oude departement van Buitenlandse Zaken, dat de mogelijkheid van ideale studentenkamers biedt. Ik word er overigens op gewezen dat wij geen huurcontracten afstoten maar dat wij die contracten niet meer verlengen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik had het over 10% van de in eigendom zijnde gebouwen. Het gaat er natuurlijk om dat die panden, als zij op de markt komen, moeilijk te herbesteden zijn als zij tegen boekwaarde worden afgestoten; dat gaat niet lukken. Juist het nemen van je verlies is, hoe vervelend dat ook is, een voorwaarde om te kunnen herbesteden. Daarover gaat mijn vraag aan de minister.

Minister **Donner**: Het Rijk zal op dat moment moeten beslissen; als het de panden wil verkopen, zal het dat tegen de marktwaarde moeten doen. Dan neemt het Rijk net als anderen zijn verlies. U hebt mij toch niet horen zeggen dat wij dat niet doen, dat wij die panden koste wat kost tegen de

boekwaarde op de markt zetten en dat wij mensen dan verplichten om die panden te kopen?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Maar het neemt wel met 10% toe.

Minister **Donner**: Dat klopt, maar dat is een onderdeel van het totale probleem. Mede als gevolg van andere normen blijft er kantoorruimte over, maar dat los ik niet op door te zeggen dat de overheid met lege kantoren blijft zitten.

De **voorzitter**: De minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Donner**: Dat is bijna afgerond. Ik spreek natuurlijk primair over rijksgebouwen. Meer in het algemeen constateer ik ook bij de andere overheden niet dat zij in deze fase steeds nieuwe panden neerzetten. Dat kan hooguit daar waar eventueel nog ontwikkelingen of projecten worden afgerond om te voorkomen dat wij ook op dat punt de activiteiten nog verder dempen.

Wat betreft de transformatie van kantoorruimte naar een eventuele andere bestemming, heeft de minister van I en M al aangegeven dat zij daar in de ruimtelijke ordening ruimte voor schept. In het Bouwbesluit dat wij net hebben vastgesteld, hebben we op dat punt de voorschriften over transformatie veranderd van eisen van nieuwbouw naar eisen van bestaande bouw; de heer Jansen weet dat beter dan wie ook.

Als hier het punt van de geluidhinder en de geluidnormen aan de orde worden gesteld, wijs ik erop dat het Bouwbesluit als gevolg van een motie van de Kamer op dat punt is aangescherpt. Als de Kamer behoefte heeft om een motie aan te nemen om die aanscherping ongedaan te maken, kunnen we dat misschien nog even accommoderen voor 1 april, maar ook op dat punt is het beleid uittentreuren met de Kamer besproken. Zoals gezegd is het beleid op sommige punten helaas aangescherpt.

Ik vind het toch wel kwetsend als de heer Groot spreekt van «katholieke oplossingen» als hij rooms-katholieke oplossingen bedoelt.

De **voorzitter**: Amen.

Minister **Donner**: Ik heb het bovendien ook niet steeds over «socialistisch rekenen».

De **voorzitter**: Dat waren genoeg uitlokkingen, vind ik.

Minister **Donner**: Tot slot wijs ik erop dat het departement van BZK een expertteam voor de transformatie van kantoren naar woonruimte heeft ingesteld dat ook beschikbaar is voor alle gemeenten die daar behoefte aan hebben; ook dat is gedeeld met de Kamer. Ook op dat punt wordt deze ontwikkeling dus zo veel mogelijk gestimuleerd.

De **voorzitter**: De minister heeft zijn betoog afgerond, waarvoor dank. Als er verder geen interrupties zijn, betekent dit dat wij minister Donner en minister Schultz verontschuldigen en hen danken voor de beantwoording. Ik dank de twee ministers voor hun aanwezigheid en hun input. Gaarne tot ziens. Voor zover de heer Donner nog moeite heeft met afkortingen: ik neem aan dat hij wel weet wat «RvS» betekent.

Minister **Donner**: Ik heb ooit nog eens de RSV onderzocht.

De **voorzitter**: Ja, dat was in de tijd van Gijs van Aardenne. Wij gaan ons nu concentreren op de minister van Financiën. Ik draag het voorzitterschap over aan de heer Aptroot van de VVD-fractie.

## Voorzitter: Aptroot

Minister **De Jager**: Voorzitter. Ik dank de Kamerleden voor de vragen. Wij erkennen natuurlijk allemaal dat er echt sprake is van een substantieel probleem. Ik ben het daar helemaal mee eens en ook de Nederlandsche Bank laat dat duidelijk zien. Hoe groot is dat probleem precies? Daar kun je geen specifiek bedrag op plakken. Sterker nog: dat zou het probleem bagatelliseren, want dit hangt ook samen met het verloop van de recessie; we hebben nu te maken met de vooravond van die recessie. Dit is dus ook sterk afhankelijk van vraag en aanbod. Ik zal straks wel iets zeggen over de cijfers die wij nu hebben. Er is ook gevraagd of dit regionaal kan worden gepreciseerd en hoe het zit met de buffers van bijvoorbeeld de banken om dit te kunnen opvangen. Daar kunnen wij natuurlijk best iets over zeggen, maar het exacte verschil tussen de daadwerkelijke marktwaarde en de boekwaarde is heel moeilijk aan te geven. DNB en Financiën delen echter heel duidelijk de zorgen van deze Kamer over de problemen in het commerciële vastgoed en de mogelijke impact daarvan op de stabiliteit van de financiële sector.

DNB is al vanaf 2009 heel alert op risico's van commercieel vastgoed, heeft meerdere keren aangegeven dat in die sector nog het nodige moet worden afgewaardeerd en heeft bij banken aangedrongen op het terugbrengen van het risicoprofiel. Het is goed dat dit geleidelijk gebeurt, in een gestaag tempo zeker gebeuren.

Het is natuurlijk niet aan mij om paniek te zaaien door het probleem uit te vergroten. Ten aanzien van de financiële stabiliteit is het belangrijk om naar de drie grote banken te kijken: ING, de Rabobank en ABN AMRO. In het totale commerciële vastgoed, waarvan wij altijd de percentages zien, concentreert de leegstandsproblematiek zich vooral bij de kantoren. Daar is sprake van een forse leegstand. Dat is niet het geval bij de appartementencomplexen die worden verhuurd en die ook als commercieel vastgoed worden aangeduid en het is nauwelijks het geval bij winkels. Die laatste categorieën beslaan in veel gevallen een groter beleggingsvolume dan de kantoren. Wij zien dit ook in de stresstest van de EBA, waar wij heel blij mee zijn, omdat die veel meer transparantie geeft en daarmee de zorgen goed adresseert en de vinger precies op de zere plek legt. De gemiddelde prijsdaling van het gehele commerciële vastgoed is 20%. Dat gehele commerciële vastgoed maakt gemiddeld ongeveer 8% uit van de balans van de drie grote banken. Zij kunnen die prijsdaling goed aan. Banken hebben als vreemdvermogensverschaffers ook extra buffers. We zien in de sector zelf een gemiddelde leverage factor van 40%. Dat is dus een gemiddelde en dat zegt niet heel veel. De maximale leverage factor is 70%; een behoorlijke schok is dus wel op te vangen. Zelfs bedragen uit de pers, bijvoorbeeld een afschrijving van 7 mld. op een vastgoedbeleggingsmarkt van circa van 200 mld., zouden de drie banken aan moeten kunnen, gelet op het eigen vermogen van de beleggers.

Ik ben het in het algemeen eens met de door de heer Braakhuis aange-stipte punten. Gemiddelden zeggen op zich niet per se heel veel. De leegstand is niet gelijkmatig gespreid en elke regio is anders. Vanuit mijn macroprudentiële rol ten opzichte van de drie grote banken bekijk ik echter natuurlijk wel wat elk van die drie grote banken in haar gehele portefeuille aan kan. Dat er voor de ene bank in de ene regio een zwaardere klap komt dan in een andere regio, vind ik vanuit mijn rol op het punt van de financiële stabiliteit dus minder zorgwekkend. Ik moet dat immers bekijken per bank. Ik heb geen aanleiding om aan te nemen dat een van die drie banken regionaal qua risicoprofiel heel anders is georganiseerd; de EBA-stresstest heeft daar bovendien veel meer transparantie over geboden, maar er is dus zeker wel een bepaalde variëteit. Dat maakt overigens een expert judgement bij de taxatie en waardering ook best lastig.

De heer **Koolmees** (D66): De minister zei dat de stresstest betrekking heeft op het gehele commerciële vastgoed. Dat betekent dus: zowel de winkels en de kantoren als de woningen. Daarvoor zei dat de minister dat het deel «kantoren», dat de grootste leegstand heeft, slechts een beperkt deel van de portefeuille «commercieel vastgoed» is. Klopt dat?

Minister **De Jager**: Ja. Ik duidde het gemiddelde aan, want dat laatste stuk kun je volgens mij niet uit de EBA-test halen. Bij de drie grote banken gaat het om ongeveer een kwart daarvan. Dan kom je ongeveer uit op 2%. Nogmaals: ik erken dat er grote problemen zijn, maar als je het afpelt voor de drie grote banken, die natuurlijk een zorg zijn voor iedere minister van Financiën, zijn dit de feiten: grosso modo hebben de kantoren bij die drie grote banken betrekking op een kwart van die 8%. Dat is juist. Hoe is Financiën daarmee bezig? Onzekerheid in waardering is op zich natuurlijk geen excuus voor een grote variëteit in waardering. Voor ons is het van primair belang dat mensen vertrouwen hebben in balansen van financiële instellingen. Tijdig afschrijven hoort gewoon bij het vertrouwen in bankbalansen. Omdat de waarderingsregels in principe goed zijn, is het zaak dat alle relevante hierbij betrokken partijen hun verantwoordelijkheid nemen en de regels zo goed mogelijk toepassen. Er is niet een gouden maatregel, maar vanuit diverse kanten wordt er druk gezet op waardering en transparantie over de onzekerheid. Je kunt niet met één maatregel iets doen; je hebt een pakket nodig. Voor zover wij weten, deugen de waarderingsregels op zich wel, maar het gaat echt om het toepassen daarvan. Wat kun je op dit punt doen? De AFM houdt toezicht op de financiële verslaggeving en richt zich in het jaarprogramma 2012 heel specifiek op het vastgoed en dus ook op deze problematiek. De Nederlandsche Bank oefent op dit terrein al vanaf 2009 geïntensiveerd toezicht uit, inclusief interne stresstesten met grote vastgoedschokken, zelfs tot 40%. Ook de accountants spelen een belangrijke rol via de publieke management letter en praktijkhandleidingen over het beheersbaar maken van risico's van vastgoedtaxaties.

De heer **Van Vliet** (PVV): Ik vind het heel belangrijk dat de waarderingsgrondslagen en de regels voor iedereen identiek zijn. Ik heb mij laten vertellen dat de Deutsche Bank drie sets van boekhoudregels moest toepassen en eigenlijk drie balansen moest presenteren: eentje volgens de IFRS, eentje volgens het HGB, het Handelsgesetzbuch – zeg maar: de «German GAAP» – en eentje volgens de US GAAP. Er was tussen die drie balansen een verschil van 2 mld. in materiële vaste activa. Is het zeker dat alle financiële instellingen in Nederland dezelfde waarderingsgrondslag hebben, namelijk de IFRS? Of kun je dat zo niet stellen?

Minister **De Jager**: In principe wel. Ik kom hier straks op terug, maar de IFRS is in principe leidend voor de zojuist genoemde grote banken. Ook de accountants hebben dus een belangrijke rol op het punt van het risico van de vastgoedtaxaties. Ook huurkortingen moeten zij beter in beeld brengen. Een jaar vrije huur wordt bijvoorbeeld soms apart vastgelegd en dat moet natuurlijk meewegen in de waardering van het onroerend goed als dat volgens de regels het geval is. Voor woningen is reeds een eigen organisatie voor taxateurs opgericht via de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed. De heer Donner en mevrouw Schultz hebben zijdelings al aangegeven dat het kabinet ook kijkt of via die regiegroep meer gekeken kan worden naar het commercieel vastgoed op dat terrein. Er zijn ook stappen van lagere overheden, zoals mijn beide collega's al hebben aangegeven. Het Centraal Planbureau doet onderzoek naar de kantorenmarkt in het algemeen. De heer Braakhuis gaf ook in zijn brief aan dat hij zich zorgen maakt over de impact van de kantorenleegstand op het investerings-

klimaat in het algemeen. Ik zal het CPB verzoeken om dat punt mee te nemen in het onderzoek dat het al doet.

Ik ga nu in op de specifieke vragen. De heer Van Vliet vroeg of ik kan toezeggen dat er geen publieke steun voor de vastgoedsector komt bij afwaarderingen die moeten plaatsvinden. Hij wees er daarbij op dat de sector ook heeft geprofiteerd van de opswing; moet de overheid dan voor de huidige downfall aan de lat staan? Ik ben het met de heer Van Vliet eens: dit is inderdaad een zaak van de commerciële sector zelf. De overheid is er niet aan gehouden om daarop in te springen. De enige uitzondering die daarop gemaakt zou kunnen worden, betreft systeemrelevante financiële instellingen, omdat de belastingbetaler er dan juist bij gebaat kan zijn dat er wel een redding plaatsvindt. Die uitzondering is de Kamer bekend. Voor de rest is het niet aan de overheid om faillissementen tegen te gaan, bijvoorbeeld in de vastgoedsector zelf, van beleggers of van verhuurders, om op die manier deze sector een bailout te geven. Dat kan niet de bedoeling zijn. Wat mij betreft, komen er geen uitzonderingen naast de al genoemde uitzonderingen in het staand kabinetsbeleid.

De heer Braakhuis zei dat er sprake is van perverse prikkels, bijvoorbeeld voor de waardering van het vastgoed. Er werd zojuist al even gerefereerd aan de IFRS. De grote Nederlandse banken waarderen hun balans conform de internationale standaard, dus volgens de IFRS-regels. Die vereisen het nemen van verlies zodra dat redelijkerwijze kan worden verwacht. Bij commercieel vastgoed is er natuurlijk altijd sprake van een soort inschatting of iets een los «event» is en hoe groot de schade is. Traditioneel zijn er van geval tot geval ook veel expert judgements, omdat er grote verschillen zijn tussen panden. Binnen de context hebben alle zojuist door mij genoemde actoren echter wel degelijk aandacht voor veel meer eenheid in de regels en voor een correcte, eenduidigere implementatie. De NBA, de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants, heeft recent bijvoorbeeld een praktijkhandleiding gemaakt over hoe met risico's in vastgoedwaardering en met side letters moet worden omgegaan. Die praktijkhandleiding is ook gepubliceerd. De AFM geeft, zoals ik al aangaf, in het werkprogramma voor 2012 voor financiële verslaglegging specifiek een aantal zaken mee om te letten op transparantie met betrekking tot de onzekerheid van vastgoedwaarderingen. De Nederlandsche Bank oefent al geïntensiveerd toezicht uit, juist op dit onderdeel van de portfolio van banken en verzekeraars. Men zal ook de praktijkhandleiding van de NBA gebruiken om waarderingsprocessen van onder toezicht staande instellingen aan te scherpen. Op die manier profiteert men dus van elkaars kennis en publicaties.

De heer Braakhuis vroeg of bij de EBA-stresstest is uitgegaan van de boekwaarde of van de marktwaarde. Ik richt mij nu specifiek op de EBA-stresstest voor de drie grote Nederlandse banken. Zij gebruiken allemaal de IFRS-regels. Bij de stresstesten is uitgegaan van hoe de banken het vastgoed in de balansen hebben staan. Het meeste daarvan zal op boekwaarde staan, zoals banken ook de meeste leningen – bijvoorbeeld hypotheekleningen en leningen aan het mkb – op boekwaarde hebben staan. Dat gebeurt om ongewenste volatiliteit te voorkomen, maar men gaat bij de stresstesten dus wel uit van een grote mate van stress ten opzichte van die waardering.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik begrijp hoe het zit, maar wij constateren met elkaar dat de prijsverschillen of de verschillen tussen boekwaarde en marktwaarde kunnen oplopen tot soms 70%. Dan kun je niet meer spreken van een normale situatie. De minister heeft het trouwens steeds over de drie grootste banken, maar het gaat om meer banken die dit in portefeuille hebben en het gaat natuurlijk ook om de pensioenfondsen. Er is gewoon sprake van een structurele onderwaardering van die panden. In de boeken van de banken is er dus sprake van

overwaardering. Dat is een enorm risico. Het is net alsof de minister dat hiermee een beetje bagatelliseert.

Minister **De Jager**: Ik bagatelliseer helemaal niets. Ik begon juist met de opmerking dat ik zie dat dit een groot probleem is. DNB heeft dat ook al aangegeven en daar ben ik het helemaal mee eens. Tegelijkertijd gebeurt er dus heel veel, ook op het punt van de waardering, om daarop toe te zien. De AFM en DNB zitten hier bovenop. Ik noem straks een aantal specifieke dingen waarmee juist dit probleem wordt geadresseerd. Niet voor niets hebben de stresstesten van de EBA ook een flinke mate van stress op het vastgoed losgelaten.

De heer Braakhuis vroeg of het bij pensioenfondsen gaat om de marktwaarde of de boekwaarde. Pensioenfondsen moeten al op de marktwaarde waarderen. Daar zien wij dus geen probleem.

Mevrouw De Boer en de heer Braakhuis vroegen wat de verantwoordelijkheid is van het kabinet bij de verbetering van waarderingen: wat doen de drie betrokken bewindslieden op dat punt? Op mijn terrein zijn er enkele onderwerpen. Ten eerste werkt het ministerie van Financiën via de AFM, DNB en de NBA aan de verbetering van de kwaliteit van waarderingen. Dat zal op termijn bijdragen aan de totstandkoming van realistischere prijzen. Ik ben zelf ook verantwoordelijk voor de Wta en de Wtfd. De AFM oefent op grond daarvan toezicht uit op de kwaliteit van de accountants en van de financiële verslaglegging van ondernemingen. Verbeterslagen op dat punt zorgen indirect voor een betere waardering. Naast alle al genoemde dingen zijn er verder vanuit het veld initiatieven die ik van harte ondersteun. Ik noemde al de praktijkhandleiding van de NBA en het nieuwe werkprogramma van de AFM, die hier heel specifiek op gaat toezien, en het geïntensiveerde toezicht op dit terrein van DNB. De heren Braakhuis en Jansen merkten op dat in de media veel berichten over valse taxaties staan. Dit ligt iets meer op het terrein van Veiligheid en Justitie, maar het ministerie van Financiën zit in de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed. In die regiegroep wordt gestimuleerd dat de kwaliteit en de betrouwbaarheid van taxaties van woningen worden verbeterd door de branche, onder andere door oprichting van een onafhankelijke organisatie zoals het Nederlands Woning Waarde Instituut, het NWWI. Waarschijnlijk samen met de minister van Veiligheid en Justitie zullen wij begin volgend jaar aan de Tweede Kamer rapporteren over de voortgang op dit terrein. We zullen ook aandacht besteden aan de verbetering van de kwaliteit van taxaties van commercieel vastgoed. In de rapportage aan de Kamer zullen wij dat element meenemen.

De heren Jansen en Koolmees gingen in op de gemiddelde vastgoedschok van 20% in de EBA-stresstest en op de prijsdaling van 40% in het FD. De stresstest gaat over het geheel. Bij de drie grote banken vertegenwoordigen de kantoren, waar die zeer hoge percentages vandaan komen, slechts een minderheidsaandeel, ongeveer een kwart. Verder is het natuurlijk belangrijk dat de banken buffers hebben als zij vreemd vermogen verschaffen. Ook beleggers moeten buffers hebben, want het verlies wordt natuurlijk altijd door een belegger opgevangen. Je kunt dit dus niet een-op-een aan elkaar relateren.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik vraag mij af of dit ook geldt voor indirecte belangen in vastgoed, bijvoorbeeld via hedgefonds die zelf weer in vastgoed zitten. Ik ben het op zich eens met de analyse van de minister dat de banken en de pensioenfondsen, de grote institutionele beleggers, relatief nog het betere vastgoed met een kleiner leegstandrisico hebben. We zien echter ook dat via allerlei afgeleide producten de rommel op de markt wel degelijk doordringt bij de banken en de pensioenfondsen. Heeft de minister daar specifiek naar gekeken?

**Minister De Jager:** Dat is natuurlijk specifiek aan de toezichhouders, maar ik kan dit meenemen en beide toezichhouders dit specifieke punt in overweging geven. De vraag is natuurlijk ook of en in hoeverre sprake is van leverage op de investeringen van die hedgefonds. Je mag aannemen dat banken ook zelf het risicoprofiel goed inschatten en dat bij vastgoed van minder waarde de leverage factor over het algemeen wat terughoudender wordt gezien. Verlies bij een hedgefund op vastgoed is op zich natuurlijk niet alarmerend, want dat risico hoort er voor het hedgefund gewoon bij. Het gaat om de vraag of het door de buffers van de individuele belegger heen gaat, zodat men de lening niet helemaal terug kan betalen. Zo ja, hebben de banken dan vervolgens genoeg buffers om dat op te vangen? Dat is voor mijn rol een relevante vraag. Ik zal dit element onder de aandacht van de toezichhouders brengen.

Hetzelfde geldt voor de vraag van de heer Koolmees over de spreiding van de risico's. In mijn brief heb ik cijfers gegeven over de gemiddelde vastgoedexposures van banken, verzekeraars en pensioenfondsen. Ook heb ik aangegeven welk deel daarvan betrekking heeft op de kantoren. Door de stresstesten van de EBA is er al veel transparantie, ook over de exposures per bank, maar de toezichhouders kunnen hier natuurlijk nog veel gedetailleerder naar kijken; dat doen zij natuurlijk al. Ik zal ook dit element bij beide toezichhouders onder de aandacht brengen, want dit hoort echt bij de toezichhouders.

De heer Koolmees vroeg of er voldoende transparantie is. Allereerst is het natuurlijk aan betrokken partijen om op basis van het aangereikte instrumentarium of bestaande regelgeving hun verantwoordelijkheid te nemen. Met betrekking tot de lagere overheden heeft mevrouw Schultz al iets geschreven en beantwoord over het vraag/aanbodmodel. Ten aanzien van de transparantie hebben wij al gezegd dat de AFM, DNB en de NBA werken aan verbetering van de kwaliteit van waarderingen. Dit zal bijdragen aan de totstandkoming van realistischere prijzen. De NBA, de AFM en DNB hebben ieder een eigen verantwoordelijkheid zoals ik die al heb aangegeven.

Mevrouw De Boer vroeg of de EBA-stresstest voldoende is toegespitst op vastgoedbezit van banken. Ja, de schok is ook groter dan de schok op de meeste andere activa. Dat is een forse maar plausibele daling in een negatief economisch scenario. Bij een schok van 20% kunnen er best panden zijn die veel meer waarden moeten worden afgewaardeerd, want het is een gemiddelde. Er is natuurlijk ook heel veel vastgoed dat zeer langjarig rendementen oplevert, maar een gemiddelde van 20% is een forse schok, mede omdat kantoren bij de drie grote banken slechts een kwart van het totale commerciële vastgoed uitmaken. Die schok van 20% heeft dus betrekking op het gehele commerciële vastgoed; dat is dus een forse schok.

Mevrouw De Boer vroeg hoe groot de kans is op een dergelijk negatief EBA-scenario. Ik sluit aan bij hoe de EBA het zelf noemt: het is een plausibel, maar onwaarschijnlijk scenario. Meer wil ik daar eigenlijk niet over kwijt; ik sluit dus gewoon aan bij wat de EBA daar zelf over heeft gezegd.

Onder anderen mevrouw De Boer vroeg of de uitkomsten van het AFM-onderzoek voor 2012 met de Kamer kunnen worden gedeeld. Ja, dat kan ik toezeggen. Die uitkomsten zal ik de Kamer te zijner tijd toesturen. Tot slot de fiscale kant. Op dat punt is mijn beantwoording om twee redenen summier. Ten eerste heb ik daarvoor wel ruim drieënhalve jaar verantwoordelijk mogen zijn als staatssecretaris en vervolgens een tijdje als de enige bewindspersoon op het ministerie van Financiën, maar hebben we daar nu natuurlijk weer een staatssecretaris voor gekregen, de heer Weekers. Ten tweede heeft mevrouw Schultz mede namens hem de meeste vragen eigenlijk al schriftelijk beantwoord naar aanleiding van de brief van 28 april jl. Ik zal één vraag nog iets specifiek beantwoorden, want daar is nog steeds onduidelijkheid over. De heer Groot vroeg of je



fiscaal wel of niet verder kunt afschrijven dan de WOZ-waarde. Volgens mij is die vraag vrij eenvoudig te beantwoorden, maar ik heb nu geen fiscale mensen bij me. Gebouwen in eigen gebruik kunnen tot onder de WOZ-waarde worden afgeschreven. Gebouwen die je als belegger aanhoudt, kunnen niet tot onder de WOZ-waarde worden afgeschreven. Dat is de regel. Daar ligt een hele motivatie achter, want een gebouw in eigen gebruik is zeker in de eerste jaren een grote last voor de onderneming. Je kunt ook geen verkoopwinst maken als je het pand in eigen gebruik hebt, terwijl dat bij een beleggingspand wel mogelijk is. Voor de rest wil ik dit onderwerp bij de staatssecretaris laten. De andere vragen zijn volgens mij al beantwoord in de brief van mevrouw Schultz, mede namens de staatssecretaris.

**De voorzitter:** Er is behoefte aan een tweede termijn.

De heer **Van Vliet** (PVV): Voorzitter. Ik dank de bewindspersonen voor de beantwoording. Ik begon mijn betoog met de opmerking dat de regering regeert, het parlement controleert en de markt investeert. Ik voeg daaraan toe: de regering bakent af, het parlement kaart af en de markt waardeert af. Dat is nu eenmaal niet onze zaak. Daar blijf ik bij. Dit debat heeft daar voor mij niets aan toegevoegd.

Ik heb nog één vraag aan de minister. We hadden het over publiek geld voor banken met een vastgoedportefeuille die eventueel afgewaardeerd wordt. Die vraag trek ik door naar lagere overheden. Als zich door afgeblazen projecten of door waardedaling van de desbetreffende gronden verliezen manifesteren, kan de minister dan garanderen dat het Rijk ook dan niet hoeft bij te springen voor eventuele exploitatietekorten, ook met het oog op de eventuele moeilijke situatie in de toekomst?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Voorzitter. Ik ben vandaag niet gerustgesteld. De signalen die ik krijg uit de markt en van lokale overheden, zijn totaal anders. Ik heb ook met de NBA gesproken. Er is bij eigenaren en financiële instellingen sprake van een structureel moedwillig te hoog verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde. Ik heb het gevoel dat het probleem veel groter is dan zoals het nu gepresenteerd wordt en zoals het lijkt. Ik hoor graag van de minister of hij op dat punt een toezegging kan doen: ik wil gewoon weten hoe groot het verschil is tussen de boekwaarde en de waarde op de markt. Ik wil eigenlijk weten hoe groot het probleem is. We hebben blijkbaar geen idee hoe groot het probleem werkelijk is. Ik heb zeer veel behoefte aan zo'n onderzoek, zodat wij werkelijk een inschatting kunnen maken van de problematiek. Ik zie anders ook niet in waarom DNB op deze manier waarschuwingen afgeeft. Anders zal ik dit via een VAO moeten proberen te regelen, maar ik hoop dat de minister mij deze toezegging kan doen, zodat we in ieder geval weten waarover wij het hebben voordat wij verdere stappen nemen. Ik vraag de minister ook om te overwegen of wij toch niet iets moeten doen ten aanzien van de makelaar/taxateur, want dat is een «vereniging in één», bijvoorbeeld omdat de taxateur in dienst is van de makelaar. Daar zit toch een perverse prikkel in. Ik vraag de minister of hij bereid is om daar iets aan te doen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Braakhuis heeft dit overleg aangevraagd omdat dit een groot probleem is. Hij heeft drie ministers naar de Kamer geroepen en vervolgens zegt hij dat wij geen idee hebben hoe groot het probleem is. Daar zit enige tegenstrijdigheid in, want ik mag aannemen dat hij zijn informatie op iets heeft gebaseerd. De heer Braakhuis had het ook over perverse prikkels. Kan hij dat toelichten? Ik ben bereid om met hem mee te denken en ik wil dit graag weten. Ik ben het met de heer Van Vliet eens dat de markt afwaardeert. Dat probleem moeten wij daar laten liggen, want anders halen wij onszelf een probleem

op de hals. De heer Braakhuis heeft het over die prikkels. Daar wil ik graag een toelichting op.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik reageer eerst op uw eerste opmerking. We hebben een probleem, want anders geeft DNB niet zo'n waarschuwing af. We hebben echter geen idee van de werkelijke omvang van het probleem. We weten alleen dat het probleem sowieso al groot is. Wat uw tweede opmerking betreft: veel vastgoedeigenaren en sommige financiële instellingen hebben er behoefte aan om iets op de boekwaarde te waarderen, terwijl zij weten dat de feitelijke marktwaarde veel lager is. Als zij een pand vijf tot tien jaar leeg laten staan, hebben zij het pand nog een keer betaald. Dan hebben zij geen zin om dat verlies nog een keer te nemen. Dat betekent dat de taxateur, als hij in dienst is van de makelaar/eigenaar, op dat moment mogelijk een verkeerde prikkel krijgt om een taxatie af te geven die niet reëel en niet conform de werkelijke marktwaarde is en te dicht bij de boekwaarde ligt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb van de minister begrepen dat de AFM, DNB en de accountants er alles aan doen om tot een waarheidsgetrouwe waardering te komen. Ik zal daar straks in mijn eigen termijn nog iets over zeggen.

De **voorzitter**: Dit was geen vraag, maar een conclusie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Volgens mij zijn enkele vragen van mij over de AFM nog niet beantwoord, namelijk de vraag over de side letters, de vraag wat er op dit moment al boven water is gekomen en de vraag wat de sancties zijn voor partijen die zich niet aan de afspraken houden. Er moet dan volgens mij immers een straf boven de markt hangen.

En dan de vraag hoe groot het probleem eigenlijk is. De minister zegt dat dit een heel dynamisch geheel is en dat je alleen een momentopname kunt maken. Dat ben ik op zich met hem eens, maar ik neem aan dat hij onderschrijft dat het van belang is om te weten over welke orde van grootte wij praten. Ik ben niet erg gerustgesteld door zijn observatie dat het met de winkels wel meevalt en dat het probleem dus met name in de kantorensector zit. Ik krijg juist signalen dat de grote hausse van de leegstand er bij de winkels nog aan moet komen. Misschien zet dat de minister nog meer aan het denken. Ik denk dat het verlies zal neerslaan bij de kleine middenstander op de hoek, dus niet bij de grote beleggers en indirect bij de banken, maar bij de middenstand aan het eind van de keten, in de buurtwinkelcentra en in de dorpswinkels. Die middenstand krijgt het probleem straks voor de kiezen. Dat lijkt mij toch een punt van zorg voor deze minister. Ik heb begrepen dat de minister nog wel meer cijfers over de omvang heeft. Ik zou dus graag de observatie van de minister tegenover die 22 mld. zetten. Op welke termijn kunnen wij dat verwachten?

Ik heb ook een vraag gesteld over het voor de vennootschapsbelasting niet langer aftrekbaar maken van leegstandsverliezen in situaties waarin er geen plannen zijn voor renovatie of herontwikkeling; dergelijke plannen zijn wat mij betreft uiteraard legale redenen voor leegstand. Daar krijg ik graag een reactie op.

De heer **Groot** (PvdA): Voorzitter. Er zaten drie bewindslieden achter de tafel, maar er hadden er eigenlijk vier moeten zitten, dus inclusief de staatssecretaris van Financiën. Ik ben het met de minister eens dat het kabinet niet heel veel kan doen, maar voor zover dat wel kan, ligt dat vooral op het fiscale vlak, waar enkele plooiën glad kunnen worden gestreken. Op dat punt heb ik niet echt antwoorden gekregen. De brieven

zijn wel beantwoord, maar ik had daar vervolgvragen op. Ik zal mij dus vervoegen bij de staatssecretaris. Ik denk dat dat de logische uitkomst is.

De heer **Koolmees** (D66): Voorzitter. Ook ik dank de ministers voor de beantwoording. Het is goed dat de minister erkent dat dit een probleem is, dat hij de vinger aan de pols houdt en dat de AFM en DNB allebei hard bezig zijn om dit probleem in kaart te brengen en overzichtelijk te maken. Mijn twijfel betreft ook de discussie over de marktwaarde en de boekwaarde. Ook ik heb de afgelopen maanden een aantal gesprekken gevoerd. De discussie gaat dan steeds over de vraag wat de marktwaarde is. Sommige kantoren zijn gewoon onverkoopbaar. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de genoemde veiling van een vastgoedportefeuille, waarvoor –40% werd gevraagd en die toch niet verkocht wordt. Hoe liquide is die markt dus? Dat is nog steeds een aandachtspunt.

De door de minister uit de EBA-stresstest genoemde cijfers zijn gemiddelden. Daarom heb ik ook gevraagd naar de spreiding en de risico's. Ik zie twee publieke belangen, ten eerste de leegstand en de daarmee verbonden leefbaarheid. Daar wordt iets aan gedaan. Ten tweede vind ik vanuit mijn portefeuille de financiële stabiliteit van belang. Ik ben nog niet helemaal gerustgesteld.

Ik heb de antwoorden gehoord van de minister van Infrastructuur en Milieu. Zij voert de regie in de stuurgroep Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren. Ik heb geciteerd uit een artikel van 3 oktober. Er is intussen wellicht veel verbeterd, maar ook in dat artikel wordt geconstateerd dat het Rijk afwezig is, met name op het punt van de fiscaliteit. Mijn laatste opmerking is dezelfde als de opmerking van de heer Groot. Ik heb nog een paar openstaande vragen voor de staatssecretaris. Die zullen we met hem opnemen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik denk dat de probleemanalyse door alle aanwezigen wordt gedeeld, ook in de zin dat wij dit allemaal een probleem vinden of dat dit een probleem zou kunnen worden. De stresstest heeft gelukkig uitgewezen dat het probleem niet zo groot is dat het grote gevolgen zal hebben voor onze banken, maar het is goed dat de waardering dichter in de buurt komt van de marktwaarde. Dat gaat ook gebeuren. De minister heeft aangegeven dat de AFM en de DNB strenger toezicht gaan houden en dat de accountants andere, waarheidsgetrouwere maatstaven gaan hanteren. Dit is niet direct mijn portefeuille en ik zit dus niet helemaal in de terminologie en al die Engelse termen, maar wij gaan in ieder geval naar een waardering van die panden die de marktwaarde meer benadert. Ik ben het met mijn buurman eens dat dit heel lastig is, want wat is de marktwaarde? In sommige gevallen is een pand onverkoopbaar en is de marktwaarde gewoon nul. Hoe ga je daar dan mee om? Omdat wij allemaal dit probleem erkennen, is het goed dat de minister een vinger aan de pols houdt en ons misschien regelmatig hierover rapporteert, zodat hij ons daarbij kan meenemen.

Over mogelijke oplossingen zijn wij met de andere ministers al langer in gesprek. Leegstaande kantoorpanden moeten gemakkelijker omgebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld tot studentenkamers of andere woonruimte. Het Bouwbesluit biedt daartoe de mogelijkheid. Er vinden experimenten plaats. Ik denk dat wij de focus daarop moeten richten. De motie van de fracties van de VVD en D66 moet daarbij het goede voorbeeld geven: niet nieuw bouwen alvorens gekeken is op de bestaande kantorenmarkt.

Minister **De Jager**: Voorzitter. De heer Van Vliet vroeg of ik kan garanderen dat het Rijk niet hoeft bij te springen voor decentrale overheden die in problemen komen vanwege dit soort commerciële vastgoedinvesteringen in kantoren. Ik begeef mij nu wel een beetje op het terrein van de minister van BZK, maar in principe is het antwoord daarop natuurlijk «ja», tenzij een gemeente bijvoorbeeld een artikel 12-gemeente wordt; dan

wordt het anders. Maar goed, dat brengt weer allerlei gevolgen met zich mee voor de gemeente. Indirect lopen er natuurlijk altijd risico's van gemeenten naar het Rijk, maar er is inderdaad geen sprake van een soort free ride voor gemeenten.

Ik denk dat er bij de heer Braakhuis nog een misverstand leeft, namelijk dat boeken op boekwaarde inhoudt dat er nog geen afschrijvingen worden gedaan. Dat is niet zo. Het feit dat je op boekwaarde boekt, betekent nog steeds dat je impairments moet nemen voor de verschillen die ontstaan. Die banken moeten dus wel degelijk impairments nemen, ook als zij waarderen op boekwaarde. De reden van het boeken op boekwaarde bij banken is om de balans niet al te volatiel te maken. Dat is een belangrijke en goede reden, omdat hiermee gevaarlijke fluctuaties worden voorkomen. Als een loss «event» waarschijnlijk is, moeten dus impairments tegenover die boekwaarde worden gezet. Ik denk dat dat een belangrijk verschil is. Ik weet hoe druk het in de kersttijd in de plenaire zaal van de Kamer is. Laten we dus een VAO proberen te voorkomen. Het gebeurt altijd met een bepaalde vertraging, maar de vraag is natuurlijk of die impairments goed worden neergezet. Ik heb al aangegeven dat ik DNB en de AFM vraag om hier voldoende aandacht aan te geven. Ik hoop dat dit voldoende is voor de heer Braakhuis, want ik deel de urgentie helemaal. Ik probeer de urgentie absoluut op geen enkele wijze te verminderen. Dit moet dus gebeuren. De waarderingsregels zijn op zich goed, maar er moeten natuurlijk goede taxaties plaatsvinden en die regels moeten goed worden geïmplementeerd. Daar hebben wij toezichhouders voor. Die zijn nu echt extra alert. Dat geldt zowel voor de AFM als voor DNB. Ik zal bij beide toezichhouders nogmaals het gevoel van deze Kamer in overweging geven dat dit een grote urgentie heeft. Ik hoop dat op die manier het gevoel van de heer Braakhuis voldoende is geadresseerd.

De **voorzitter**: We gaan naar de gevoelens van de heer Braakhuis luisteren.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Misschien komen we dichterbij elkaar. Het is natuurlijk een feit dat de wig tussen boekwaarde en marktwaarde een probleem kan zijn én dat de marktwaarde zelf kunstmatig hoog wordt gehouden door dubieuze taxaties. Dat constateert de NBA ook. We hebben dus geen goed zicht op de omvang van het probleem. We weten alleen dat er een heel groot probleem is. Daar lopen diverse gemeenten tegen aan bij het doorontwikkelen van hun kantorenwijken. Ik dring er dus toch bij de minister op aan om de omvang van het probleem als gevolg van het verschil in waarderingen inzichtelijker te maken. Daar zit immers het grote probleem, ook volgens de betrokken wethouders.

Minister **De Jager**: Mag ik dan het volgende voorstellen? Ik zal met de NBA, DNB en de AFM over dat punt overleggen en ik zal de Kamer daarover begin volgend jaar per brief informeren. Het signaal is duidelijk. Wij denken dat wij er met alles wat wij nu hebben, genoeg bovenop zitten, maar ik zal de NBA hierbij betrekken en in overleg daarmee treden. Dan beraad ik mij op het voorstel van de heer Braakhuis en ik zal de Kamer daar volgend jaar per brief over berichten.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Akkoord.

De **voorzitter**: Kunt u «begin volgend jaar» concretiseren?

Minister **De Jager**: Binnen het eerste kwartaal, dus de eerste paar maanden van het jaar.

De **voorzitter**: Oké, dat is duidelijk.

Minister **De Jager**: De heer Jansen vroeg in hoeverre de AFM al heeft opgetreden. Op het punt van financiële verslaglegging heeft de AFM alleen het instrument van de mededeling, dus niet het instrument van een boete. In het overleg dat ik zojuist al noemde, zal ik de AFM vragen of zij daar problemen mee heeft. Die zijn mij persoonlijk niet bekend, maar ik zal dit dan direct meenemen. Het themaonderzoek van de AFM zal in 2012 plaatsvinden. Dat zal waarschijnlijk resulteren in nog meer van die mededelingen.

Ik heb de fiscale vraag over de WOZ-waarde en de waarderingsregel specifiek beantwoord. Voor het overige zou ik inderdaad zeggen: neem die vragen mee naar een overleg met de staatssecretaris van Financiën, want zij liggen heel specifiek op fiscaal terrein.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik had een vraag gesteld over de leegstand van winkels. Ik heb het nog even laten nakijken. Op B-locaties staat inmiddels 9% van de winkels leeg en op C-locaties 11%. Dat vind ik eerlijk gezegd een zeer verontrustende toename. Ik denk dus dat de minister niet alleen aandacht moet besteden aan de kantorenmarkt, maar wel degelijk ook aan de markt voor winkels en volgens mij ook aan de markt voor bedrijventerreinen, want ook daar ligt dat soort percentages in het verschieft.

Minister **De Jager**: Minister Schultz heeft nog cijfers over de leegstand. In gesprekken met het veld, bijvoorbeeld met Ernst & Young en RBS, en ook in het rapport van LaSalle komt inderdaad naar voren dat ook winkels langzamerhand meer met leegstand te maken krijgen. Net als bij Het Nieuwe Werken speelt internet hierbij een grote rol. We houden ook op dat punt de vinger aan de pols: is het een structurele trend of is dit conjunctureel? Ook dat punt nemen wij inderdaad mee.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Aangezien de minister heeft toegezegd dat hij in overleg gaat met onder andere de NBA, vraag ik hem ook om de vraag over makelaar versus taxateur daarbij mee te nemen. Ik heb in de voorbereiding van dit debat gemerkt dat er veel wordt gediscussieerd over die rol.

Minister **De Jager**: Ik weet eerlijk gezegd niet of dit een taak is voor de NBA, de AFM of DNB. Ik zal dit inbrengen in de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed. Dit ligt in ieder geval niet op ons terrein. Mogelijk ligt dit op het terrein van de collega van Veiligheid en Justitie. We zullen dit punt inbrengen in die regiegroep, waar ook die collega in zit.

De **voorzitter**: We zijn gekomen aan het eind van dit overleg. Ik dank de heer Van Vliet nog even voor het feit dat hij als woordvoerder bereid was om het grootste deel van de vergadering voor te zitten. Ik dank de ministers, de aanwezigen op de tribune, de medewerkers van de ministers en de deelnemers.

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dezentjé Hamming-Bluemink (VVD), voorzitter, Omtzigt (CDA), Irrgang (SP), Knops (CDA), Neppérus (VVD), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Tony van Dijk (PVV), Spekman (PvdA), Thieme (PvdD), Heijnen (PvdA), ondervoorzitter, Bashir (SP), Sap (GroenLinks), Harbers (VVD), Plasterk (PvdA), Groot (PvdA), Van Bommel (PVV), Braakhuis (GroenLinks), Van Vliet (PVV), Dijkgraaf (SGP), Verhoeven (D66), Koolmees (D66), Huizing (VVD) en Schouten (ChristenUnie).

Plv. leden: Ten Broeke (VVD), Koppejan (CDA), Gesthuizen (SP), Van Hijum (CDA), Leegte (VVD), Haverkamp (CDA), Graus (PVV), Bouwmeester (PvdA), Ouwehand (PvdD), Van der Veen (PvdA), Grashoff (GroenLinks), Schaart (VVD), Vermeij (PvdA), Smeets (PvdA), Beertema (PVV), Van Gent (GroenLinks), De Jong (PVV), Van der Staaij (SGP), Koşer Kaya (D66), Pechtold (D66), Ziengs (VVD) en Slob (ChristenUnie).

<sup>2</sup> Samenstelling:

Leden: Dijksma (PvdA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), voorzitter, Slob (ChristenUnie), Haverkamp (CDA), Aptroot (VVD), Samsom (PvdA), Paulus Jansen (SP), Graus (PVV), Ouwehand (PvdD), De Rouwe (CDA), Bashir (SP), De Mos (PVV), Van Tongeren (GroenLinks), Monasch (PvdA), Van Dekken (PvdA), Dijkgraaf (SGP), Van Veldhoven (D66), Koolmees (D66), ondervoorzitter, De Jong (PVV), Leegte (VVD), De Caluwé (VVD) en Holtackers (CDA).

Plv. leden: Groot (PvdA), Braakhuis (GroenLinks), Houwers (VVD), Wiegman-van Meppelen Scheppink (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Lucas (VVD), Smeets (PvdA), Van Gerven (SP), Bontes (PVV), Thieme (PvdD), Van Bochove (CDA), Ulenbelt (SP), Agema (PVV), El Fassed (GroenLinks), Plasterk (PvdA), Jacobi (PvdA), Van der Staaij (SGP), Van der Ham (D66), Verhoeven (D66), Van Bommel (PVV), Lodders (VVD), De Boer (VVD) en Van der Werf (CDA).

<sup>3</sup> Samenstelling:

Leden: Dijksma (PvdA), Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Smilde (CDA), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Wolbert (PvdA), voorzitter, Heijnen (PvdA), Karabulut (SP), Elissen (PVV), Ziengs (VVD), ondervoorzitter, Monasch (PvdA), Schouw (D66), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Knops (CDA), Slob (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Paulus Jansen (SP), Ouwehand (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Fritsma (PVV), Steur (VVD), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).