



Commissie Financiën

Aan de ministers van Financiën, van  
Infrastructuur en Milieu en van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Plaats en datum: Den Haag, 9 september 2011  
Betreft: Kapitaaltekort vastgoedmarkt  
Ons kenmerk: 2011D42682

De vaste commissie voor Financiën heeft na kennisneming van de brief van de minister van Financiën van 6 september 2011 over de gevolgen van de problemen op de commercieel vastgoedmarkt voor de stabiliteit van de financiële sector (FM/2011/9616 M) besloten het algemeen overleg dat was gepland op 14 september 2011 te annuleren, en de betrokken bewindspersonen te verzoeken om hun gezamenlijke standpunt en plan van aanpak over het kapitaaltekort op de vastgoedmarkt per brief aan de Tweede Kamer toe te sturen.

De commissie verzoekt u in uw brief in te gaan op cijfers en overzicht, geografische spreiding, en een inschatting te geven van risico's voor zowel de financiële sector - met accent op specifieke instellingen - en pensioenfondsen, als overheden (zie tevens de in de bijlage gevoegde toelichting die de heer Braakhuis (GroenLinks) over dit onderwerp aan de commissie heeft gegeven).

De commissie zou het op prijs stellen uw brief zo mogelijk vóór de algemene financiële beschouwingen te ontvangen.

Hoogachtend,

de griffier van de vaste commissie voor Financiën,

R.F. Berck

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211  
E. [cie.fin@tweedekamer.nl](mailto:cie.fin@tweedekamer.nl)

## **Bijlage - Toelichting van de heer Braakhuis (GroenLinks) aan de commissie Financiën**

### Aanleiding

Door de gigantische leegstand verliezen investeerders het vertrouwen in de Nederlandse vastgoedmarkt. Als de investeringsbereidheid terugloopt is dit slecht voor het investeringsklimaat, betekent dit minder ambitieuze plannen en heeft dit direct gevolgen voor het vestigingsklimaat. De leegstand is daarmee in toenemende mate een financieel economisch probleem geworden.

De brief van minister DJager gaat uit van een gelijkmatige spreiding, maar in de praktijk is het probleem geconcentreerd op bepaalde instellingen, locaties, etc. in Nederland, met een keten-probleem/systeemrisico als gevolg.

Wij vragen een brief van de drie bewindspersonen, met als doel inzicht te krijgen in het probleem en een mogelijke oplossingsstrategie.

Daarbij zouden de volgende elementen aan bod moeten komen.

- cijfers en overzicht van het gehele probleem
- inzicht in de geografische spreiding (welke gebieden c.q. steden zijn het grootste probleem)
- een inschatting van de risico's voor zowel financiële sector - met accent op specifieke instellingen, zoals SNS en pensioenfondsen - als voor overheden op welk niveau dan ook. Dit betreft de kredietverstrekkers, beleggers en garantieverstrekkers (of een combinatie daarvan).

In een plan van aanpak voor mogelijk oplossingen zouden we graag de volgende punten besproken hebben:

- De mogelijkheid tot transformatie en problemen daarbij.
  - Hoe om te gaan met de noodzaak tot afwaarderen.
  - Mogelijke transformatie naar bijvoorbeeld woningen.
  - De rol van BTW in de kosten van transformatie.
  - Gedrag van banken (het verstrekken van leningen, waardoor de bubbel nu groter dreigt te worden).
  - Voor en nadelen van het afschaffen van overdrachtsbelasting op deze kantoren.
- De waardering van de kantoren en toezicht hierop.
  - De waarderingsregels (boekwaarde) omtrent kantoorruimte (waarbij de aanname gemaakt mag worden dat binnen 2 jaar de ruimte weer voor de hoofdsom verhuurd is).
  - Het rekening houden met de leegstand bij WOZ-waardering.
  - Toezicht op vastgoedsector (analoog aan de AFM).
  - Transparantie op de kantorenhuurmarkt.
  - Rol van taxateurs.
- De mogelijke bubbel op de woningmarkt.
- Interdepartementale aanpak van dit probleem.
- De mogelijkheid tot het uitspelen van gemeenten tegen elkaar.
- De rol van de krimp van kantoorgebruik door de RGD, waardoor er nog meer kantoren op de markt komen.

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211  
E. [cie.fin@tweedekamer.nl](mailto:cie.fin@tweedekamer.nl)