

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 699

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 december 2020

Met deze brief bied ik Uw Kamer het rapport «Consequenties verhoging OVB» aan, waarin de consequenties van de verhoging van de overdrachtsbelasting op woningen voor woningcorporaties en (institutionele) beleggers worden behandeld. Ik heb dit rapport gelijktijdig aan de Eerste Kamer aangeboden.

Om de betaalbaarheid voor starters te vergroten heb ik in mijn Kamerbrief over verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis de differentiatie van de overdrachtsbelasting aangekondigd.¹ Naar aanleiding van dit wetsvoorstel hebben enkele partijen op de woningmarkt in de media gewezen op de mogelijke negatieve effecten ten aanzien van de investeringscapaciteit van beleggers in nieuwbouw.^{2 3} Daarom heb ik Brink gevraagd om in samenwerking met Het Kadaster nader te analyseren wat de consequenties zijn van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningen voor woningcorporaties en (institutionele) beleggers. Daarbij heb ik ook gekeken naar de eventuele gevolgen voor de realisatie van nieuwbouw die de maatregel met zich mee zou kunnen brengen.

De hoofdconclusie van het rapport is dat de balans- en beleggingswaarden van beleggers weliswaar dalen als gevolg van het verhogen van de overdrachtsbelasting, maar dat de huidige woningmarkt dusdanig gespannen is – er is sprake van grote woningschaarste en langdurig lage rente – dat adviesbureau Brink niet verwacht dat beleggers deze beleggingscategorie gaan mijden. Per saldo verwacht Brink dat de balanswaarden van woningcorporaties en (institutionele) beleggers over het

¹ Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 681

² Zie: <https://www.vastgoedmarkt.nl/financieel/nieuws/2020/09/minder-betaalbare-huurwoningen-door-voorgestelde-belastingmaatregel-101156656>

³ Zie: <https://www.vastgoedmarkt.nl/woningen/nieuws/2020/10/ivbn-verhoging-overdrachtsbelasting-beleggers-heeft-ernstige-gevolgen-voor-de-woningmarkt-101157969>

algemeen bij de huidige marktomstandigheden zullen stijgen, maar minder hard dan zonder een verhoging van de overdrachtsbelasting het geval zou zijn geweest. Het is daarmee niet aannemelijk dat de financieringscapaciteit van beide partijen ingeperkt zal worden. Nieuwbouw is voor beleggers iets interessanter dan bestaande bouw. Het effect kan groter zijn voor kleinere particuliere beleggers en het kortstondig in bezit hebben van vastgoed wordt minder aantrekkelijk.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren