

Vergaderjaar 2011–2012

**31 757**

**Stedenbeleid vanaf 2010**

**Nr. 45**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 16 april 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>1</sup> heeft op 27 maart 2012 overleg gevoerd met minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 februari 2012 betreffende de reactie naar aanleiding van de brief van de NVB over de ontwikkelingen in de bouwsector van 10 januari 2012 (32 847, nr. 15);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 november 2011 betreffende hogere hypotheek in te zetten voor energiebesparende maatregelen (30 196, nr. 150);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 januari 20 112 inzake effectenrapportage crisismaatregelen woningbouw (31 757, nr. 41);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 maart met reactie op Evaluatie Stimuleringspakket Woningbouw van het EIB (31 757, nr. 43);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 22 maart 2012 met reactie op verzoek Schouten op het EIB-rapport «Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid» (31 757, nr. 44);**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Wolbert

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Van der Leeden

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Samsom (PvdA), Smilde (CDA), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), 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), Grashoff (GroenLinks) en Hazekamp (PvdD).

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

**Voorzitter: Wolbert**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Wolbert, Boer, Van Bochove, Jansen, Lucassen, Monasch, Verhoeven en Voortman,

en minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van haar ministerie.

De **voorzitter**: Goedemiddag. Ik open dit algemeen overleg van de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de woningbouw en heet de minister en haar ambtenaren welkom. Tevens heet ik de commissieleden welkom en het publiek. Ik stel een spreektijd voor van zes minuten per woordvoerder. Ik zie dat de leden voorzichtig instemmend knikken.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Mijn collega Slob wees er zojuist in de grote zaal al op dat er komende zaterdag tijdens de Open Huizen Dag weer veel Nederlanders klaarzitten met appeltaart en koffie. Veel van die appeltaarten zullen door de woningeigenaren zelf worden opgegeten, want de woningmarkt zit op slot. De lijst met onverkochte woningen wordt alsmaar langer en de wachtlijst voor huurwoningen stijgt en stijgt. Verhuizers, bouwvakkers, aannemers en zelfs projectontwikkelaars leggen het loodje. Tienduizenden bouwvakkers zijn de laatste jaren werkloos geworden. En het kabinet zegt bij monde van minister Spies, dat het verwacht dat op een gegeven moment de effectieve vraag op de woningmarkt weer toeneemt, dus dat de woningmarkt weer aantrekt. Het lijkt een variatie op een lied dat ik op de basisschool moest zingen, waarvan de eerste woorden luiden: stil maar, wacht maar, alles wordt nieuw. Nu ik de achtergrond van deze minister ken, verwacht ik dat ook zij dat lied op de basisschool gezongen heeft. Ik vraag haar serieus of zij echt als verantwoordelijk bouwminister op de handen gaat zitten. Gaat zij maar stil zitten wachten totdat het consumentenvertrouwen vanzelf terugkomt? Is dat echt het beleid van dit kabinet, of gaat het stimuleren, zoals in het EIB-rapport staat, met de maatregelen die het vorige kabinet heeft genomen, waarvan de meeste succesvol zijn geweest? Er wordt nauwelijks verhuisd en verbouwd. Sinds het aantreden van het kabinet-Rutte is bijna elke maatregel op een kleine ramp uitgelopen. De PvdA-fractie en andere fracties hebben daarvoor steeds gewaarschuwd. Sterker nog, zij hebben in oktober 2010 direct de hand uitgestoken met de intentie om een nationaal woonakkoord te sluiten. Njet, zei de minister. Er rust een taboe op de hypotheekrenteaftrek. Voorgesteld is om niet nu de inkomensgrens van € 33 000 in te voeren, omdat de woningmarkt dat niet aankan. Nee, zei de minister. Vervolgens is gezegd dat de verhuisboete niet moet worden ingevoerd en er is verzocht om de huren nu niet met € 120 per maand te laten stijgen, omdat daarmee elke prikkel om te verhuizen weggenomen zou worden. Njet, zei het kabinet. Het verlagen van de overdrachtsbelasting bleek niet te werken, dus wij riepen de minister op om geld te investeren in starters, alsmede in verduurzaming van de woningvoorraad en in een stads- en dorpsvernieuingsfonds. Daar was veel geld voor. Nee, zei de coalitie. Wij zeiden dat het kabinet niet met het voorstel moet instemmen om 75% van de corporatievoorraad te verkopen, omdat zittende huurders dan niet naar een koopwoning verhuizen en corporaties niet meer gaan investeren in woningen die ze dit jaar nog kwijt kunnen zijn. Njet, zei de coalitie en zo gaat het maar door. Kent de minister de VVD-leuze nog? Die luidt: de economie kan wel wat VVD gebruiken. De boekhouders van het kabinet-Rutte zorgen voor een totale meltdown van één van de belangrijkste sectoren van onze

economie. Heus, het laatste wat onze woningmarkt en onze bouwconomie kunnen verdragen, is nog meer VVD.

Hoe lang is de minister van CDA-huize nog in staat om dit rampzalige beleid vol te houden? Gaat zij nog langer mee in dit neoliberale beleid van de VVD, is ze bereid om de bouwconomie en de woningmarkt serieus te steunen, of blijft het net als in dat liedje een kwestie van stil maar, wacht maar? Is de minister in het licht van de stilstand op de woningmarkt bereid om een aantal van de door mij zojuist geschetste maatregelen alsnog te herzien vanwege het feit dat ze rampzalig uitwerken voor de huur- en de koopmarkt?

Wij blijven betreuren dat het kabinet niet ruim anderhalf jaar geleden de handschoen heeft opgepakt om te komen tot een nationaal woonakkoord. Nu moet het kabinet, gesteund door 75 zetels, met voorstellen komen. Graag hoor ik van de minister of wij nadere voorstellen uit het Catshuis mogen verwachten voor het stimuleren van de bouw- en de woningmarkt. En komt er ook duidelijkheid over het al dan niet handhaven van de verlaging van de overdrachtsbelasting? Belangrijker is misschien nog dat de woningmarkt langdurige zekerheid nodig heeft. Hoe denkt de minister, die langdurige zekerheid voor de woningmarkt te kunnen organiseren als zij slechts met de steun van 75 zetels in het Catshuis zit te vergaderen? Een van de belangrijkste redenen voor de vastgelopen woningmarkt vormt de strenge hypotheekvoorschriften voor starters, tweeverdieners. De AFM heeft de normen die het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) voor de leencapaciteit van huishoudens met een inkomen van € 40 000 heeft aangereikt, onnodig en onterecht aangescherpt. Dat scheelt een leencapaciteit van € 35 000 tot € 40 000. De PvdA-fractie is het aardig zat en wil de AFM desnoods bij wet dwingen om de normen van het Nibud over te nemen. Is de minister daartoe ook bereid? Is zij met de PvdA-fractie en vele anderen van mening dat de huidige patstelling tussen potentiële kopers, banken en de AFM niet langer mag bestaan? Zo ja, wat gaat zij doen om daarin verandering te brengen?

Een aantal gemeenten wil graag bouwen, maar het wordt in de weg gezeten door zogenaamde bouwclaims. Grote projectontwikkelaars doen niets, terwijl de gemeenten de grond bouwrijp hebben gemaakt en lokale projectontwikkelaars graag aan de slag zouden willen. De grote projectontwikkelaars, zoals bijvoorbeeld in het geval van de gemeente Lansingerland, weigeren echter om te bouwen. Ziet de minister mogelijkheden om de gemeenten te verlossen van deze bouwclaims of, met projectontwikkelaars in overleg te treden indien zij het bouwproces frustreren en zij gemeenten bovendien met hoge rentekosten opzadelen? Graag wil ik een antwoord van de minister.

Ziet de minister kansen om door verduurzaming van de voorraad alsnog de bouw te stimuleren als uitweg van de crisis in die sector?

Tot slot merk ik op dat een toenemend aantal ontwikkelingen huren belangrijker lijkt te maken. Kijk naar de zzp'ers, de flexcontracten, het groeiend aantal echtscheidingen, ouderen die van een koopwoning naar een huurwoning willen, de toenemende studieschulden als gevolg van het sociaal leenstelsel en naar de strenge hypotheeknormen. Al die ontwikkelingen bieden minder zekerheid voor de inkomens en die geven dus minder mogelijkheden om een hypothecaire lening van de bank te verkrijgen. Deelt de minister met ons de opvatting dat het belang van de huurwoningen zal toenemen en is zij bereid om de door mij genoemde ontwikkelingen te toetsen aan de bouwopgaven en de -plannen die bekend zijn in de diverse ramingen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb het betoog van de heer Monasch gehoord waarin hij vooral heeft weergegeven wat de minister niet moet doen. Ik ben nieuwsgierig naar datgene wat de PvdA-fractie wèl wil doen. Ik heb namelijk geen enkele concrete maatregel gehoord die ertoe moet leiden dat het vertrouwen wordt hersteld. Dit kabinet zegt bijvoorbeeld dat

de hypotheekrenteaftrek moet worden gehandhaafd. Uit het verkiezingsprogramma van de PvdA blijkt dat zij daarover heel andere opvattingen heeft. Een van de redenen van het feit dat dat vertrouwen er niet is, is dus juist dat de opvatting van de PvdA-fractie haaks staat op die van het kabinet. Welke concrete maatregelen stelt de PvdA-fractie voor en hoeveel geld doet zij daarbij?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een lange lijst met door ons voorgestelde maatregelen voorgelezen. Al die voorstellen zijn helaas niet gesteund door de heer Van Bochove van de CDA-fractie. Hij moet nu dus niet aankomen met de vraag waar de voorstellen van de PvdA-fractie blijven. Ik heb net een pakket aan maatregelen geschetst. Ik heb dat ook gedaan ten aanzien van die overdrachtsbelasting. Ik stond aan zijn zijde en heb voorgesteld om het te proberen. Toen echter duidelijk werd dat het niet ging werken, hebben we ervoor gepleit om het budget anders te besteden, om het effectiever in te zetten. Toen gaf de CDA-fractie helaas niet thuis. Ik heb hier dus tal van maatregelen genoemd. Ik heb ook gezegd dat de huurmarkt op slot zit, voorgesteld om met een huursombenadering te komen en om te stoppen met die € 120 per maand in de schaarse gebieden. Ook dat voorstel heeft de heer Van Bochove afgewezen. Hij kan mij veel verwijten – daarvoor sta ik open – maar hij kan mij niet verwijten dat ik niet namens de PvdA-fractie met alternatieven ben gekomen. De PvdA is niet een partij die nee zegt en het daarbij laat. Wij hebben elke keer allerlei voorstellen gedaan. In relatie tot het nationaal woonakkoord heb ik ook gezegd: weg met de taboes, leg de verkiezingsprogramma's op tafel en ga na hoe we tot elkaar kunnen komen. Elke keer heeft het kabinet zichzelf echter achter taboes verscholen, zelfs tot gisteren in Drachten. Dan is het moeilijk om zaken te doen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Is mijn conclusie juist dat het ook voor de PvdA-fractie moeilijk is om, daar waar de woningmarkt een vertrouwensmarkt is, in deze tijd adequate en passende oplossingen te bieden? Ik heb wel goed gehoord wat de heer Monasch zei. Hij zei vooral wat het kabinet niet moest doen. Ik wil echter graag horen wat het wel zou moeten doen, dus wat de alternatieven zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik gaf net aan dat we gepleit hebben voor een huursombenadering.

De **voorzitter**: Ik verzoek u om niet opnieuw te beginnen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat weet ik, maar als mij dezelfde vraag wordt gesteld en mij hetzelfde verwijt wordt gemaakt, kan ik moeilijk een nieuw antwoord geven.

De **voorzitter**: Dan moet u toch niet hetzelfde antwoord geven.

De heer **Monasch** (PvdA): Nou ja, dan is het misschien ook verstandig om niet dezelfde vraag te stellen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het was een andere vraag.

De heer **Monasch** (PvdA): Wij hebben een duidelijk voorstel voor de hypotheekrenteaftrek. Met wie je dan ook spreekt, je hoort in toenemende mate dat er duidelijkheid en zekerheid moet komen over de hypotheekrenteaftrek. Het is een afgereden auto, om met de woorden van de heer Hukker van de NVM te spreken. En de Rabobank heeft gezegd dat dit systeem niet meer houdbaar is. Er is sprake van een taboe bij dit kabinet en dat heeft tot verdere onzekerheid geleid.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Nu kom ik met dezelfde vraag. Ik heb namelijk hetzelfde gevoel als de heer Van Bochove. De heer Monasch werpt een blik in de geschiedenis en komt met weinig concrete voorstellen, behalve zijn stokpaardje van de hypotheekrenteaftrek waardoor alleen maar onduidelijkheid is veroorzaakt. Ik mis echt concrete voorstellen. De heer Monasch zegt dat hij die voorstellen heeft gedaan. Waar zijn ze?

De **voorzitter**: Ik begrijp dat u wordt uitgedaagd, maar wilt u toch proberen om het kort te houden?

De heer **Monasch** (PvdA): Ja, ik zal hetzelfde antwoord geven. Waar was mevrouw De Boer toen wij ervoor pleitten om die overdrachtsbelasting echt goed in te zetten? Waar was zij toen wij haar ervoor waarschuwden dat de VVD de huurmarkt op slot zou zetten? Elke keer gaf de VVD niet thuis, omdat zij in het formatieakkoord een A4'tje vol heeft geschreven met de VVD-ideologie. Als zij echt had gekeken naar datgene wat de markt nodig had, dan waren we nu een stuk verder geweest. Met haar ideologische beleid heeft de VVD willens en wetens de markt verder in het slop gewerkt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik kan een eind met de heer Monasch meedenken. Wij hebben namelijk de overdrachtsbelasting verlaagd van 6 naar 2%. Mensen met een hoger inkomen – dat zou de PvdA echt moeten aanspreken – die scheef wonen, krijgen inderdaad te maken met meer huurverhoging. We kunnen dus een eind met elkaar meedenken, maar ik hoor nog steeds niets nieuws. Ik vraag mij dan ook af waarom we dit debat voeren.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik doe een nieuw voorstel als aanvulling op de reeds door ons gedane voorstellen en hoop dat mevrouw De Boer samen met mij wil optrekken. Ik stel voor om de AFM desnoods met wetgeving te dwingen om de leencapaciteit van de huishoudens, tweeverdieners, met een inkomen rond de € 40 000 te verruimen conform het verzoek van het Nibud. Dat lijkt mij een heel concreet voorstel waar veel vraag naar is bij potentiële kopers en de markt. Die starters moeten het doen. Dit is dus weer een concreet voorstel. Ik probeer elke keer constructief mee te denken en hoop dat ik wat dit betreft de steun van de VVD-fractie kan krijgen.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch zegt dat de PvdA-fractie een duidelijk plan heeft over de hypotheekrenteaftrek. Ik vind zijn plan helemaal niet zo duidelijk, dus ik zou daarop graag een toelichting willen van de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijnheer Verhoeven, ik meen dat u vaak het voorstel van de 22 economen hebt geciteerd. Het toeval wil dat dat voorstel exact hetzelfde is als dat wat in het verkiezingsprogramma van de PvdA staat. Ik heb ook tijdens andere gelegenheden op andere plaatsen verifieerbaar gezegd dat ik bereid ben om het op tafel te leggen en om met u mee te praten over eventuele betere voorstellen die meer zekerheid bieden. Ik heb altijd nee gehoord. U hebt ook altijd nee gehoord. We zijn wat dat betreft samen opgetrokken. Ons voorstel is klip en klaar. Dat staat in het verkiezingsprogramma van de PvdA. Dat hebt u de vorige keer goed gelezen, dus dat hebt u waarschijnlijk weer gedaan. Dat voorstel sluit dus precies aan bij datgene wat die 22 economen hebben voorgesteld. Als dat echter voor sommigen te ver gaat en zij zeggen dat dat teveel onzekerheid geeft, ben ik van harte bereid om met partijen om de tafel te gaan zitten met als doel, ervoor te zorgen dat er een breed draagvlak komt en zekerheid over de hypotheekrenteaftrek.

De heer **Verhoeven** (D66): In alle oprechtheid zeg ik dat het plan van de PvdA in dit geval echt niet zo duidelijk is. Als de heer Monasch zegt dat dat plan overeenkomt met het plan van de 22 economen, is zijn antwoord niet afdoende. Graag wil ik weten wat de PvdA precies wil met de hypotheekrenteaftrek en in het bijzonder wat zij wil doen met het geld dat bespaard wordt als die maatregel bijvoorbeeld wordt afgebouwd. Gaat dat geld naar andere dingen in de woningmarkt of gaat het naar andere dingen in de begrotingen? En wat gebeurt er met de overdrachtsbelasting?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vind het heel prettig om het verkiezingsprogramma van de PvdA hier kort voor te dragen. We hebben gezegd dat de hypotheekrenteaftrek over een heel lange termijn moet worden afgebouwd naar een aftrek van 30% voor iedereen, zonder al te grote schokmatige gevolgen. Dat percentage is gebaseerd op de gemiddelde waarde van een woning. Wij willen dat de overdrachtsbelasting voor starters op 0% wordt gezet en verder bouwen we die maatregel rustig af, want dat kost geld. Zoals de heer Verhoeven weet, betaalde de overheid tien jaar geleden 4 mld. aan hypotheekrenteaftrek. Nu is dat 11 mld. Dat is onhoudbaar, dus een deel van dat geld zal moeten terugvloeien naar de overheidsbegroting om de zaak op orde te brengen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb twee keer geïnterrupteerd. Mij is nu duidelijk geworden dat dat geld niet alleen naar de woningmarkt gaat, maar dat dat ook naar andere dingen in de begroting gaat. Dat wilde ik weten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. De toekomst van de bouw is groen. Partijen in het veld roepen allemaal dat er ingezet moet worden op verduurzaming, energiebesparing en renovatie. Maar liefst 60% van de woningen in Nederland is slecht geïsoleerd en slurpt energie. Dat gaat niet alleen ten koste van het milieu, maar dat kost bewoners ook keihard geld. Alleen al het isoleren van een woning van bijvoorbeeld 75m<sup>2</sup> levert een energiebesparing op van € 400. Energiebesparing in de bebouwde omgeving is daarmee een win-win-winsituatie. Die besparing is goed voor groene banen, die is goed voor de portemonnee en goed voor het milieu. Het is van groot belang dat ook consumenten dit inzien. Dat kun je bereiken door energiebesparingsmogelijkheden zo inzichtelijk mogelijk te maken. Energiebesparing is de meest kosteneffectieve manier om klimaatverandering tegen te gaan. Het is dan ook terecht dat de Europese Unie zich tot doel heeft gesteld om 20% energie-efficiëntie te realiseren in 2020. Die innovatie begint in de sector langzaam vorm te krijgen, maar die moet, nu het begin is gemaakt, door de nieuwe dip niet afgebroken worden. De vraag is waar welke verantwoordelijkheid ligt. De GroenLinks-fractie ziet dat daarvoor verschillende partijen verantwoordelijk zijn. In de eerste plaats is dat het kabinet. Dat heeft het Bouwteam ingesteld. Wij denken echter dat, als je echt wilt inzetten op groene economie, dat de bouw een volwaardige topsector zou moeten worden. Graag horen we hoe het kabinet daar tegenaan kijkt.

Er zijn verschillende door ons genomen maatregelen die nog goed werken. Denk bijvoorbeeld aan het verlagen van de btw naar 6% voor schilder- en stucwerk. De GroenLinks-fractie wil graag dat deze maatregel wordt doorgezet. Verhoging van het btw-tarief zou 5000 arbeidsplaatsen in de bouw kosten. Graag wil ik de concrete toezegging van het kabinet dat de btw-verlaging naar 6% voor schilder- en stucwerk gehandhaafd wordt.

Ook op het gebied van zorg is er nog veel werk in de bouw te creëren. Ik denk bijvoorbeeld aan het scheiden van wonen en zorg. De vorige keer heb ik de minister daarnaar gevraagd. Zij verwees toen naar haar collega van VWS die dit jaar met voorstellen daarvoor zou komen. Als je weet dat het scheiden van wonen en zorg leidt tot kostenbesparing in de zorg, tot

meer keuzevrijheid voor de cliënt en tot werk in de bouw, dan zou het kabinet deze hervorming toch juist naar voren moeten halen? Graag wil ik een antwoord op deze vraag.

Verschillende partijen wijzen ons op het inzetten op nieuwe woonzorgconcepten. Het inzetten van nieuwe, kleinschalige woonzorgconcepten past heel goed bij de punten waarover we het vandaag in dit AO hebben. Het is innovatief, sociaal en het sluit aan bij de behoeftes van mensen. Is de minister bereid om samen met haar collega van VWS meer hierop in te zetten? De focus van dit kabinet is nu wel heel erg eenzijdig gericht op de intramurale zorg.

Wij denken dat er met deze punten nog een wereld te winnen is in de bouw.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft de ex-post evaluatie van de stimuleringsmaatregelen voor de bouwmarkt afgerond. De SP-fractie had er de voorkeur aan gegeven om een ander onderzoeksinstituut deze klus te laten doen. Het EIB heeft destijds immers al geadviseerd over de samenstelling van het pakket, dus de slager keurt in dit geval zijn eigen vlees. Kan de minister toezeggen dat dit bij volgende gelegenheden niet meer gebeurt?

Volgens het EIB heeft het stimuleringspakket met een budget van 700 mln. ongeveer 1,1 mld. aan extra investeringen over de jaren 2009 tot 2011 uitgelokt. Als dat bedrag klopt, is er sprake van een dramatisch lage multiplier. Het EIB voegt daaraan toe dat een groot deel van deze omzet anders later gerealiseerd zou zijn, dus nu. Ik voeg daaraan toe dat de allerdurste maatregel om de woningmarkt weer op gang te krijgen, de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting, hierbij niet eens is meegenomen. Die maatregel heeft 1,2 mld. aan belastinggeld opgeslokt en slechts 60% extra aan verkoop opgeleverd. Er is dus sprake van een investering van ongeveer 2 euroton per extra verkochte woning. Voor die 1,2 mld. hadden 25 000 tot 30 000 extra sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. De minister weet immers dat de multiplier ingeval van investeringen van de woningcorporaties meer dan factor 5 is. Dat is nog eens andere kost dan die slappe hap van dit stimuleringspakket!

We zien dat de bouwproductie op dit moment weer inzakkt omdat de crisismaatregelen zijn uitgewerkt en het geld op is. Vindt de minister met de SP-fractie dat de crisisaanpak voor de bouw per saldo dramatisch ineffectief is geweest? Vindt zij net als ik dat er bovendien met geld gesmeten is? Concludeert de minister ook dat een stimuleringspakket dat bedoeld was voor extra investeringen door de woningcorporaties, minstens vier keer meer werk heeft opgeleverd, terwijl er ook nog een revolving fund was. Samenvattend: wat gaan we leren van deze historisch domme aanpak?

Het EIB concludeert dat de instrumenten garanties en participatie interessant zijn om in de toekomst op grote schaal in te zetten. De door ons gesteunde verruiming van de NHG heeft per saldo goed gewerkt en die heeft zichzelf uitbetaald.

Hiermee kom ik op de toekomst. Zoals ik eerder constateerde, is de bodem van de schatkist bereikt dankzij het feestpakket van de VVD, het CDA en de PVV voor de heilig verklaarde woningbezitter. Geld voor leuke dingen is er dus niet of nauwelijks meer. Wat nu? De SP-fractie pleit nogmaals voor het nemen van twee maatregelen. De eerste maatregel is differentiatie van de onroerende zaakbelasting (ozb) op basis van het Energielabel. Dat is een budgettair neutrale maatregel die veel extra investeringen kan losmaken voor de bestaande bouwvoorraad. Ik verwijs naar mijn aangehouden motie en naar mijn notitie in het wetgevingsoverleg over energie van de vaste Kamercommissie voor Economische Zaken, Landbouw en Innovatie van november jl. Hoeveel omzet kan een dergelijke maatregel opleveren? Ik schat dat 5 miljoen bestaande woningen Energielabel C of lager heeft. Als die woningen, met

een investering van € 8000 per woning, binnen tien jaar zodanig verbeteren dat ze twee labelklassen stijgen, is dat een investering van 4 mld. per jaar. Zet dat eens af tegen 1,1 mld. aan eenmalige omzet die het crisispakket van 700 mln. heeft opgeleverd.

De tweede maatregel waarvoor ik pleit is, de bijdrage van de woningcorporaties aan de huurtoeslag met vier jaar opschorten, in ruil voor de afspraak met de corporaties om de komende jaren al 500 mln. per jaar onrendabel extra te investeren. Met de heffing wordt pas in 2014 begonnen, dus er is sprake van een faseverschil. Als de corporaties echter zekerheid krijgen over een uitstel gedurende vier jaar, kunnen zij deze middelen nu al inzetten met een multiplier van minstens factor 5. Ook deze maatregel levert dus een substantiële extra investering voor de bouw op van 2,5 mld. per jaar.

De heer **Lucassen** (PVV): De heer Jansen zei net dat de verlaging van de overdrachtsbelasting nu al 1,2 mld. heeft opgeslokt. Ik vraag mij af of hij mij op basis van de huizenverkoop kan voorrekenen hoe het zo ver gekomen is. Er is 1,2 mld. weggegaan aan overdrachtsbelasting, terwijl het aantal verkochte huizen klein is.

De heer **Jansen** (SP): Als er 6% aan extra woningen verkocht is, is er sprake van 94% aan freeriders. Dat zijn mensen die toch al een huis gekocht zouden hebben en die dank zeggen voor die verlaging met 4%. Er ging dus heel veel geld zitten in de groep mensen die zijn huis toch al verkocht heeft. Mij lijkt dat dat een erg inefficiënte manier is om overheidsgeld te besteden.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is wel een aardig verhaal, maar dat verklaart nog steeds niet waarom er 1,2 mld. opgeslokt is door overdrachtsbelasting in een situatie waarin een ontzettend klein aantal huizen is verkocht. Als de heer Jansen dat niet kan uitleggen, moet ik die vraag straks doorspelen naar de minister. Misschien kan zij die beantwoorden.

De heer **Jansen** (SP): Misschien moet de heer Lucassen die vraag doorspelen naar de minister van Financiën. Dat bedrag van 1,2 mld. is immers gewoon het budget dat de minister van Financiën daarvoor vorig jaar uitgetrokken heeft op basis van zijn lage inschatting van de bouwmarkt. Hij kan er iets naast hebben gezeten. Dat zullen we binnenkort weten als de jaarrekening er is. Ik weet het nog niet. Misschien weet de heer Lucassen dat wel, want hij zit in de coalitie. Ik ga er tot dusver van uit dat die cijfers van de minister van Financiën kloppen. Mijn twee voorstellen heb ik toegelicht.

Ik breng twee kleinere punten in. Het eerste punt betreft de opleidingsbudgetten voor de bouwsector. De Aannemersfederatie waarschuwt ervoor dat er in verband met het leeglopen van het aantal bouw-cao's en de toename van het aantal zzp'ers die niet betalen aan een opleidingsfonds, grote problemen zullen ontstaan op het terrein van het opleiden en bijscholen van bouwvakkers en het bouw kader. Dat lijkt ons een heel verstandig advies. Ik verzoek de minister om op dat punt toe te zeggen dat ze nagaat hoe zij die ongewenste ontwikkeling kan stuiten, bijvoorbeeld door zzp'ers naar rato van hun omzet te laten bijdragen aan dit soort fondsen. Wij denken dat het voor de structurele versterking van de bouwsector goed zou zijn en dat het een zeker conjunctureel effect zou kunnen hebben als ketensamenwerking en conceptueel bouwen op korte termijn extra gestimuleerd worden. Wij denken dat dat ook kan leiden tot interessante producten voor de consument, dus tot meer omzet. Ik denk bijvoorbeeld aan HR+-zonwering, waarvan ik onlangs de lancering mocht meemaken. Die sector draait een omzet van 600 mln. per jaar, dus het gaat echt om een hoop geld. Als je op die manier enkele honderden miljoenen extra kunt omzetten, lijkt mij dat voor de bouwsector een



belangrijke verbetering. Wij hopen dat de minister haar kaarten vanaf nu gaat zetten op verstandige investeringen die goed zijn voor de bouwvakker en die daarnaast een maatschappelijke meerwaarde opleveren. Overigens ben ik van mening dat er een integrale aanpak voor de woningmarkt moet komen in lijn met het VROM-advies van vijf jaar geleden met de titel Tijd voor keuzes.

Een praktisch puntje is dat ik dit overleg nu moet verlaten in verband met een ander debat. Ik hoop dat ik voor aanvang van de tweede termijn terug ben.

De **voorzitter**: Dat hopen wij ook.

De heer **Verhoeven (D66)**: Voorzitter. De bouwsector verkeert in een crisis. Hij heeft de noodklok geluid, omdat opdrachten uitblijven en orderportefeuilles leeglopen. De omzet, de winst en dus de banen verdampen: het gaat om 40 000 arbeidsjaren sinds 2008. Bedrijven gaan ook failliet. Natuurlijk speelt de serie crises sinds 2008 daarin een rol. De financiële bankencrisis en later de Europese schuldencrisis hebben Nederland in een recessie geduwd. De echte oorzaken zijn echter meer structureel van aard.

Allereerst kom ik op het demografische aspect. Vanaf 2040 gaat de bevolking krimpen en onze beroepsbevolking zal al veel eerder krimpen. Ten tweede noem ik het geografische aspect. Grote aantallen mensen trekken van het platteland naar een stad. Ten derde noem ik het organisatorische aspect. Mensen werken thuis en winkelen online. Het is ook waar dat de groei van kleinere huishoudens met zich brengt dat er behoefte bestaat aan 500 000 nieuwe woningen. Kortom, er is in ons land sprake van een grote dynamiek, namelijk krimp en groei. Je zou zelfs kunnen spreken van een ruimtelijke mismatch in ons land. Dat heeft tot gevolg dat veel vastgoed op veel plaatsen niet meer nodig is en dat het in de bouw heel anders moet. De afgelopen jaren heeft iedereen, inclusief de bouwsector zelf, gedaan alsof er niets aan de hand was. Iedereen is dus vrolijk doorgedaan op de ingeslagen weg. De leegstand rukte dus op: inmiddels is er sprake van tientallen miljoenen vierkante kilometers aan kantorenpanden, winkelcentra en bedrijventerreinen maar ook aan woningen. Het resultaat is een lelijk landschap vol met spookgebouwen met miljarden aan overschatte waarde. Het is als het ware een tikkende tijdbom.

Ik zeg dit omdat de bouwcrisis waarover we het vandaag hebben, onderdeel is van een grotere vastgoedcrisis. Daarbij helpen tijdelijke stimuleringsmaatregelen niet, hoe leuk ze ook lijken te zijn. Ik noem de tijdelijke verlaging van de bouw-btw, de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting en de tijdelijke verruiming van de NHG. Het EIB, die desgevraagd deze maatregelen heeft onderzocht, stelt dat in haar analyse ook vast. Er is met name sprake van verdringingseffecten, dus van het naar voren halen van opdrachten. Er is echter geen sprake van een structurele verbetering. De heer Jansen noemde net al de verdomd slechte multiplier waarin de overdrachtsbelasting nog niet eens is meegenomen. Hoe taxeert de minister de tijdelijke maatregelen? Acht zij deze wel succesvol? Ze schrijft in haar brief dat ze hun effect niet hebben gemist, maar dat vind ik niet echt een duidelijk antwoord.

De vraag is – de heer Van Bochove wilde die net al aan de heer Monasch stellen – wat we wel moeten doen om de bouwsector weer op gang te krijgen als aanjager van de Nederlandse economie en de binnenlandse bestedingen. Het antwoord ligt in de ogen van de D66-fractie op twee gebieden. Het eerste gebied is de woningmarkt. Die ligt natuurlijk op z'n gat. Er is sprake van een dalende verkoop. In februari jl. is die weer met 18% gedaald. Er is minder nieuwbouw. Het aantal woningen is teruggebracht naar 1 100 per maand. Er is dus minder werk voor bouwers, aannemers, klusbedrijven en meubelverkopers, maar deze malaise draait

slechts om één ding en dat is vertrouwen. De huizenkoper wil op korte termijn duidelijkheid over de overdrachtsbelasting, want daarvan verandert de verlaging op 1 juli weer. Op lange termijn wil de huizenkoper duidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek, want mensen voelen aan hun water dat er iets gaat gebeuren. Maar wat gaat er gebeuren?

In het Catshuis beperken ze zich tot nu toe tot het spelletje van het verdelen van politieke taboes en het zeggen wat er allemaal niet kan. Ik verzoek de minister dan ook om in ieder geval zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de korte en de lange termijn. Iedereen moet weten welke stip aan de horizon hij kan volgen als hij een huis wil kopen, wil verbouwen of een nieuwbouwwoning wil betrekken. Graag wil ik een reactie van de minister hierop.

Naar de overheid kijken is niet genoeg. De bouw- en vastgoedsector zelf moet ook aan de slag om in te spelen op de veranderingen. Er is simpelweg een nieuwe werkwijze nodig, een nieuwe businesscase. We moeten geen luchtkastelen meer bouwen waaraan geen mens of bedrijf behoefte heeft, maar we moeten oude gebouwen opknappen en hergebruiken. Op weg naar die toekomst zijn drie stappen nodig. De eerste stap is het nemen van je verlies, het afwaarderen dus. De AFM zal erop moeten toezien dat taxateurs en accountants ervoor zorgen dat de marktwaarde veel beter in de boeken terechtkomt, want dan wordt hergebruik veel beter betaalbaar en dus ook beter haalbaar. De tweede stap is dat er moet worden uitgegaan van de reële behoefte aan vastgoed. Het Rijk en de provincies moeten vastgoedplannen van gemeentes veel beter toetsen en laatstgenoemden moeten ook een kostendekkende grondprijs berekenen. De derde stap is dat de werkelijke waarde voor het vastgoed betaald moet worden. Als een spiksplinternieuw gebouw goedkoper is dan het hergebruiken van een tweedehands gebouw, is er sprake van een totaal verzichte markt. Daarom is een openruimteheffing of een statiegeldregeling helemaal geen slecht idee. Daartegenover kan bijvoorbeeld een stimuleringsregeling staan voor duurzaam transformatiebeheer en anders dient er over te worden gegaan tot sloop van bestaande gebieden. Graag wil ik hierop een reactie van de minister.

Als de bouw goed anticipeert op de bouwcrisis, biedt dat weer nieuwe kansen voor de woningbouw. Gemeenten zitten nu met een heleboel hectaren aan braakliggende grond en leiden wat dat betreft grote verliezen. Neem bijvoorbeeld de gemeente Apeldoorn. Ooit was die grond bedoeld voor kantoren. Is het gezien de behoefte aan die 500 000 woningen waarover ik het net had, mogelijk om in overleg met gemeenten en misschien met provincies na te gaan of het een optie is, delen van de braakliggende grond te herbestemmen en die te benutten voor woningbouw? Wat gaat de minister op dat punt doen? Is die totale transformatie en die nieuwe manier van werken in de bouwsector, het onderzoeken van die nieuwe businesscase, ook niet een mooi punt voor het Bouwteam en de expertteams om mee aan de slag te gaan?

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Dat de woningmarkt zware tijden beleeft, is voor iedereen duidelijk. Volgens sommigen zitten we in de grootste en de diepste economische crisis sinds de jaren dertig. Als er zoveel onzekerheid is over de toekomst en de economie, is het logisch dat consumenten het doen van grote aankopen liever uitstellen. De woningmarkt leidt daar uiteraard het meest onder want als je een huis koopt, is dat één van de grootste aankopen die je doet. Door de afnemende vraag beleeft de bouwsector natuurlijk ook zware tijden. Het vorige kabinet kwam met een pakket aan maatregelen voor het enigszins vlottrekken van de woningbouw. Uit de brief van de minister en de rapportage van het EIB blijkt dat de maatregelen hun uitwerking niet hebben gemist. In het rapport staat dat er sprake is van ruim 1 mld. aan extra bouwproductie, van ruim 8000 extra arbeidsjaren en van het behoud van duizenden banen. Er worden echter wel een aantal vraagtekens geplaatst bij de

effectiviteit van een aantal maatregelen. Van een budget van 700 mln. aan subsidies en fiscale maatregelen, is bijvoorbeeld slechts de helft daadwerkelijk ingezet. Opvallend zijn het beperkte gebruik van de energie-investeringsaftrek en het energiebesparingskrediet. Kan de minister iets dieper ingaan op de oorzaken van die beperkte inzet? Was er zo weinig animo voor die regelingen, of was het probleem de uitvoering van die regelingen? Hoe verklaart de minister het kennelijke gebrek aan interesse voor die regelingen? Het is overigens goed om aan te tekenen dat die gelden later wel zijn ingezet voor andere maatregelen. Waarschijnlijk krijgen we in de loop der tijd ook een evaluatie van hoe die gelden terecht zijn gekomen. Het ging namelijk niet alleen over de verlaging van de overdrachtsbelasting maar onder andere ook over de btw-verlaging. De minister heeft in navolging van de topsectoren een zogenaamd Bouwteam ingesteld. Dat is terecht, want ook de bouwsector is natuurlijk een topsector. Het Bouwteam moet komen met een agenda voor verbeteringen voor de sector. Kunnen we die rapportage volgende maand al verwachten? Ik las daarover een aantal «geruchten» op internet. Graag wil ik een antwoord op die vraag.

Deze commissie heeft zich in de afgelopen periode uitgebreid beziggehouden met het Bouwbesluit. Dat moet leiden tot vermindering van de regeldruk en tot verbetering van het bouwproces. Klopt het dat het Bouwbesluit ook meegenomen wordt in het advies van het Bouwteam? Ons lijkt dat wel logisch. Wij zouden dat graag terugzien in de rapportage van het Bouwteam.

Met het aannemen van de motie-Lucassen een aantal maanden geleden, is er een belangrijke stap gezet in de richting van het aanpakken van het tekort aan studentenwoningen. De regering heeft daaraan voortvarend uitvoering gegeven door middel van het opstellen van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Dat plan moet ertoe leiden dat er 16 000 nieuwe woningen en kamers voor studenten komen. Dat is niet alleen goed nieuws voor de studenten maar dat is het natuurlijk ook voor de bouwsector. Het gaat immers om investeringen in de bouw voor meer dan 1 mld. Er zal sprake zijn van extra bouwproductie en extra banen. Dat is dus goed nieuws. Graag horen wij van de minister hoe het ervoor staat. We hebben van verschillende steden al bemoedigende berichten gehoord. Graag hoor ik van de minister of we op schema liggen met de uitvoering van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.

Ik kom op de verstrekking van hypothecaire leningen of, beter gezegd, het gebrek daaraan. Ook de bouwsector maakt zich ernstig zorgen over de houding van de banken die de geldkraan helemaal hebben dichtgedraaid. Vooral starters, mensen met een flexibel inkomen, hebben daar last van. Is de minister met ons van mening dat het op gang brengen van de verstrekking van hypothecaire leningen vooral essentieel is voor het herstel van de vraag en daarmee voor het herstel van de bouwsector? Sommigen pleiten zelfs voor het creëren van een staatsbank voor het verstrekken van hypothecaire leningen. Hoeveel staatsbanken heb je echter nodig in een land? Wij hebben er namelijk al een aantal en ook die trekken hun portemonnee niet. Toch wordt het tijd dat die banken weer krediet gaan verstrekken. De druk van Basel III, rigide toepassing van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en verstikkende controle door de AFM zetten de rem op die kredietverlening. Is de regering bereid om ervoor te zorgen dat de banken weer gaan leveren en dat er weer gebruik gemaakt kan worden van mogelijkheden van banken om maatwerk te leveren? Als we die bouwproductie willen herstellen, is het essentieel dat we ook de vraag herstellen. We moeten er dan ook voor zorgen dat de kredietverstrekking weer op gang komt. Dat moet één van onze hoogste prioriteiten zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Het kabinet heeft de afgelopen jaren ten behoeve van de woningmarkt een aantal goede maatregelen

genomen, maar we zien dat die nog steeds is gehalveerd. De woningmarkt trekt nog steeds niet aan, zeker de laatste tijd niet. De belangrijkste oorzaak – dat ben ik met de heer Verhoeven eens – is het ontbreken van vertrouwen: hoe loopt het af met de economische crisis, hoe loopt het af met Griekenland en Spanje en hoe gaat het met het pensioen? Gezien die bevolkingsontwikkeling, hebben we voor 2020 wel 550 000 woningen nodig om aan de vraag te voldoen. Op een zeker moment zal de woningmarkt weer uit het slop komen. Terugkijkend naar de evaluatie van het EIB, constateer ik dat die energie-investeringsmaatregelen, die kredietbesparingsmaatregelen, niet echt voor het Ei van Columbus hebben gezorgd.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik sla aan op het woord «vertrouwen». Denkt mevrouw De Boer dat de Catshuistaboes en het herhaaldelijk zeggen door de VVD dat ze niets aan de hypotheekrenteaftrek gaat doen ondanks dat nagenoeg iedereen in Nederland, inclusief de Bouwsector zelf, zegt dat er op een gegeven moment echt iets moet gebeuren, goed zijn voor het vertrouwen in de woningmarkt?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Zoals de heer Verhoeven weet, zijn wij voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek en ik hoor uit de bouwsector ook geluiden van mensen die daar voorstander van zijn. Op dat punt hebben wij dus een meningsverschil, of wij hebben een selectief gehoor.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat dit nu in het verkiezingsprogramma en in het regeerakkoord staat, snap ik. Ik snap ook dat mevrouw De Boer nu zegt dat zij daartegen is. Ik vraag mij echter af of zij echt denkt dat het realistisch is om op langere termijn te blijven zeggen dat ze niets aan de hypotheekrenteaftrek gaat doen? Of denkt zij dat het op een gegeven moment onontkoombaar is om daaraan iets te doen, omdat die maatregel gewoonweg het doel niet meer dient?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Door voortdurend die vraag te stellen, creëer je steeds weer die onduidelijkheid. Ik denk dat dat het punt is.

De **voorzitter**: Gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie heeft wel positieve effecten gehad. Het is dus goed dat we die maatregel geleidelijk aan afbouwen en dat we uiteindelijk de Nationale Hypotheek Garantie overhouden voor de groep waarvoor die werkelijk bedoeld is. Zoals ik net zei, hebben we gezien de bevolkingsontwikkeling echt een aantal woningen nodig. Op een zeker moment zal de vraag naar woningen dus weer toenemen en de woningmarkt aantrekken. Vóór de zomer krijgen we antwoord op de vraag of de verlaging van de overdrachtsbelasting gehandhaafd wordt.

Wat het onderzoeken van hindernissen voor starters betreft, merk ik op dat we een Bouwteam hebben dat een toekomstagenda opstelt. We hebben het Expertteam Kantoortransformaties en het Expertteam Particulier Opdrachtgeverschap. Op verzoek van een aantal andere partijen is vorig jaar een Woonvisie vastgesteld. Misschien kunnen andere partijen zich daarin minder goed vinden, maar die visie is er in ieder geval.

Wat kunnen we tussentijds nog stimuleren? We kunnen het versoepelen van verhuur van die tweede woning stimuleren. Een aantal mensen in dit land hebben twee woningen in de verkoop. Ik denk dat het belangrijk is dat mensen die stap durven zetten in het vertrouwen dat ze die woning gemakkelijker kunnen verhuren. Gelukkig is de minister ingegaan op een aantal punten die daarop betrekking hebben en kunnen we tegemoet zien dat de vergunningverlening voor het verhuren van die tweede woning

soepeler verloopt. Zodoende hebben mensen minder problemen met dubbele lasten.

Ik kom op de maatregelen voor die huurmarkt. Over een aantal weken zullen we daarover spreken. Het is heel goed dat we de huurmarkt die enigszins is scheefgetrokken, weer rechttrekken met als doel dat de doorstroming bevordert wordt en die woningen vrijkomen voor die groep waarvoor die werkelijk bedoeld zijn, namelijk de mensen met lagere inkomens. Heel belangrijk is ook de mogelijkheid om hogere huren te vragen in die schaarse gebieden. Daarmee lok je bij verhuurders investeringen uit. Daardoor kunnen zij een kostendekkende verhuur of huur tegemoet zien. Ook hogere huren voor monumenten is een aspect daarvan.

Ik denk dat het een uitdaging is voor het Bouwteam en de bouwsector om te onderzoeken op welke wijze er kan worden geïnvesteerd in woonzorgconcepten. Mevrouw Voortman sprak daar ook al even over. Verder is het een uitdaging om met het versoepelde Bouwbesluit per 1 april na te gaan waar die leegstaande kantoren kunnen worden verbouwd tot woningen. Ik kaats de bal dus ook terug naar de bouwsector en stimuleer hem om na te gaan of er vernieuwende concepten zijn en te onderzoeken hoe die kantoorgebouwen goedkoop kunnen worden omgebouwd, hoe er energiezuinig kan worden gebouwd enzovoorts. Ik denk dus dat dat een heel belangrijke uitdaging voor de sector zelf is.

Last but not least merk ik op dat we in het regeerakkoord hebben opgenomen dat er meer ruimte moet komen voor kleinere bouwlocaties in het buitengebied. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt natuurlijk deels bij een ander ministerie, maar volgens mij komt datgene wat we beoogd hebben met de maatregel die wij in het regeerakkoord hebben opgenomen, niet van de grond. Ook daarmee zou je goedkopere bouwlocaties kunnen creëren, in tegenstelling tot in de binnensteden waar het veel duurder is om te bouwen. Aan de buitenrand van de stad zou je goedkopere woningen kunnen neerzetten, zodat ook de mensen met de lagere inkomens in het buitengebied kunnen wonen. Ik vind dat een belangrijke maatregel. Is de minister ook bereid om na te gaan hoe we daarvan werk zouden kunnen maken? Misschien kan zij dat doen in samenwerking met haar collega van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik denk dat mevrouw De Boer gelijk heeft als zij zegt dat het van verschillende partijen moet komen. Het zou natuurlijk het mooist zijn als de overheid kon samenwerken. Bouwend Nederland stelt voor om een groene investeringsmaatschappij op te richten. Men zegt dat met een investering van het Rijk van 30 mln. een private investering van 1,5 mld. zou kunnen worden gegenereerd. Ik ben benieuwd wat mevrouw De Boer daarvan vindt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het is niet verboden om een dergelijk fonds op te richten. Als u donateurs kunt vinden, wens ik u ontzettend veel succes. Als er wordt geroepen om revolverende fondsen en dat uiteindelijk ook nog geld blijkt op te leveren, vraag ik mij af waarom een en ander niet vanzelf van de grond komt en waarom er altijd naar die overheid wordt gekeken, terwijl zij voor die ontzettend belangrijke bezuinigingsopgave staat.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Er wordt natuurlijk niet om bakken met geld gevraagd. Het gaat om een klein duwtje van 30 mln. Zou dat al teveel gevraagd zijn voor mevrouw De Boer?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Over bakken met geld gesproken. Als ik u één vinger geef, vrees ik dat u de hele hand neemt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. In 2008 hield de Tweede Kamer hoorzittingen over de vraag hoe de woningmarkt en de problematiek aldaar moest worden aangepakt. Vanuit het veld werd een groot aantal adviezen neergelegd waarvan een belangrijk deel is uitgevoerd. Ik moet vaststellen dat de rijksoverheid alleen al op dit dossier ten minste 700 mln. heeft ingezet. Met het geld van de gemeenten en dat van de provincies voor het in brede zin stimuleren van de woningmarkt erbij, komt het bedrag ver boven de 1 mld. We moeten echter constateren dat al die maatregelen niet het gewenste effect hebben gehad. Ook het EIB constateert dat. Een belangrijke oorzaak is niet het afwijzen van al die maatregelen maar het feit dat mensen op dit ogenblik niet investeren in huizen, gezien de collectieve onzekerheid over de financieel-economische situatie van dit moment. Zij doen dat niet, ondanks het feit dat zij daartoe gestimuleerd worden en blijven rustig zitten. We hebben brieven gekregen van bouwondernemers, federaties op het gebied van bouwen, NEPROM en dergelijke. In al die brieven spreekt men grote onrust uit over de gang van zaken en men pleit voor maatregelen. Deels betreft het maatregelen die al aan de orde zijn, zoals het handhaven van de hypotheekrenteaftrek. Ik las in een krant dat zelfs de heer Monasch daarvoor pleit. Met andere woorden, we moeten ervoor zorgen dat we die hypotheekrenteaftrek in stand houden. We voeren hier nu toch weer discussies over het veranderen van die maatregel. Al dat soort zaken draagt bij aan die onzekerheid. Natuurlijk zijn er ook adviezen – ik heb ze ook gelezen – waarin staat dat er wel maatregelen moeten worden genomen. Die afweging maakt het ongelooflijk lastig om tot heel concrete maatregelen te komen. Daarbij komt dat die maatregelen vaak heel veel geld kosten en dat de effecten daarvan pas merkbaar en meetbaar zijn op het moment dat die burger feitelijk wil investeren.

De vraag is of je dan helemaal niets moet doen. Ik geloof het niet. Het kabinet heeft een aantal maatregelen op de huurmarkt aangekondigd die op dat terrein zullen werken. Daar hoort echter iets bij. Daar hoort bij dat het kabinet moet stimuleren dat corporaties en institutionele beleggers vooral weer gaan investeren in dat deel op de woningmarkt waaraan een tekort is. Dat zijn twee belangrijke dingen. De eerste maatregel betreft de woningen voor mensen die een huur kunnen betalen tussen de € 600 en € 800. Daaraan is een groot tekort. We hebben een overschot aan sociale huurwoningen, dus die hoeven we niet meer te bouwen. De tweede maatregel die genomen moet worden, heeft betrekking op het bouwen voor, laten we zeggen, de nieuwe markt. Dat zijn ouderen die uit zijn op huisvesting, maar dat is bijvoorbeeld ook de mogelijkheid om het particulier opdrachtgeverschap weer te stimuleren. Ik meen dat het de heer Monasch was die in zijn inbreng zei dat je ook moet durven nadenken over het openbreken van de claims die op gronden liggen. Vaak zijn het claims van gemeentebesturen. Het gaat dan om het openbreken in die zin dat je nagaat of je bestemmingsplannen kunt aanpassen en of je daarin ruimte kunt creëren om dat particulier opdrachtgeverschap weer een impuls te geven. Er zijn immers voldoende mensen die die stap nog wel willen zetten.

Een ander belangrijk punt betreft de adviezen van het Bouwteam dat de minister heeft ingesteld. Ik kijk daarnaar uit. Als je de brief van de minister goed leest, kun je daaruit opmaken dat het Bouwteam op een heleboel terreinen die de collega's vandaag ook al hebben genoemd – het gaat om verduurzaming, het bouwen voor bepaalde doelgroepen, financieringsarrangementen, verduurzaming van nieuwe en bestaande gebouwen enzovoorts – advies zal uitbrengen. Ik ben heel benieuwd – de heer Lucassen vroeg daar ook al naar – of wij op korte termijn over dat advies van dat Bouwteam kunnen beschikken. Ik heb namelijk de hoop dat daarin een aantal aanzetten wordt gegeven dat ertoe moet leiden dat de overheden samen met de bouwsector stappen kunnen zetten.

Ik bemerk ook dat in alle adviezen staat dat we af moeten van allerlei bestaande tijdelijke maatregelen. Dat betekent dat het kabinet op korte termijn – ik weet dat er allerlei onderhandelingen gaande zijn en dat die die termijn mogelijk wat belemmeren – toch moet aangeven hoe wij dienen om te gaan met het aflopen van kortetermijnmaatregelen zoals de maatregel over de overdrachtsbelasting.

Ik vind het heel opvallend dat sommige Kamerfracties die heel lang hebben gepleit voor het afschaffen van die overdrachtsbelasting, nu zeggen dat we dat helemaal niet hadden moeten doen, dus dat we daaraan nooit hadden moeten beginnen en dat we die maatregel meteen de nek om hadden moeten draaien. Dat zijn van die maatregelen voor de korte termijn en die de zekerheid op die woningmarkt ook vergroten. Daarom pleit ik ervoor dat we voor een breed draagvlak zorgen voor de adviezen van het Bouwteam. Wij vragen de minister om ervoor te zorgen dat die partijen, institutionele beleggers en corporaties, gaan investeren in die zaken die nog nodig zijn en die ook op termijn – dat heeft niets met vertrouwen te maken, want die woningen zijn gewoon nodig – de markt wat de woningbouw betreft weer in beweging krijgen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik heb er ook voor gepleit dat de bouw een officiële topsector wordt. Hoe staat de heer Van Bochove daarin?

De heer **Van Bochove** (CDA): Het interesseert me niet of de bouw een topsector is of niet. Als die sector maar weer in beweging is.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat is toch wat te gemakkelijk. Het kabinet pronkt met allerlei topsectoren. Als je van de bouwsector echt werk wilt maken, moet je daarvan toch ook een topsector willen maken?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik denk dat het werken met topsectoren, de topsectoren die er nu zijn, en het stimuleren daarvan impliciet met zich meebrengen dat de bouw wordt gestimuleerd. Je hebt namelijk de bouwsector nodig om heel veel van de plannen van die topsectoren te realiseren. De discussie over de vraag of je de bouw tot een topsector maakt of niet, vind ik een afgeleide discussie. Het gaat erom dat de bouw weer in beweging komt.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik stel de heer Van Bochove een vraag die ik ook aan de minister heb gesteld. Op de woningmarkt hebben we allemaal zekerheid nodig. Het kabinet heeft de huurders op allerlei punten aangepakt. Het zit ze achterna en zet ze vast in hun huizen. Het credo is dat het niets aan de koopmarkt doet. Vroeg of laat zal daaraan echter iets moeten worden gedaan. Zeker een partij als het CDA probeert er met anderen uit te komen. Hoe kan zij dan in het Catshuis een beleid voorstellen dat op brede steun kan rekenen, nu daar slechts wordt onderhandeld op basis van 75 zetels? Als je langdurig zekerheid wilt hebben, heb je toch niet alleen de steun van het maatschappelijk middenveld nodig maar ook die van de Tweede Kamer?

De heer **Van Bochove** (CDA): We nemen straks met elkaar kennis van datgene wat ze in het Catshuis bespreken, dus ook van de voorstellen die ze daar doen. Ik weet niet wat daar op dit ogenblik gebeurt en dus ook niet of men daar werkt aan voorstellen die misschien wel een breder draagvlak hebben dan dat van 75 zetels. Het is mij volstrekt niet bekend, dus ik wacht het ook rustig af. Op dit ogenblik ben ik gehouden aan het verkiezingsprogramma van het CDA en aan het regeerakkoord en die twee dingen zijn heel duidelijk.

De heer **Monasch** (PvdA): De NVM zegt dat er iets aan moet worden gedaan en ook de Rabobank doet dat. Zelfs de NEPROM is zo ver, evenals de NVB, behalve de baas van Bouwend Nederland, die toevallig ook de

fractievoorzitter van het CDA is voor de Eerste Kamer, probeert wanhopig vol te houden dat het niet de schuld is van het gebrek aan denken bij Bouwend Nederland maar van anderen. Die opstelling vraagt toch om een breed draagvlak. Hoe kunnen wij nu afwachten tot er witte rook van het Catshuis komt als langdurige zekerheid breed wordt gedragen. Waarom pakt de heer Van Bochove die uitgestoken hand niet?

De heer **Van Bochove** (CDA): Die pak ik ook. Ik citeer een mooie kop uit de krant, Weekkrant NL, van donderdag 22 maart jl.: nu niet morrelen aan de hypotheekrenteaf trek. De heer Monasch en ik zijn het er dus volstrekt over eens dat er niet moet worden gemorreld aan de hypotheekrenteaf trek. Op dat punt hebben we dus een deal en is er een breed draagvlak in de Kamer.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Welke krant was dat? Als ik dat weet, kan ik het nog even nakijken. Ik vind het namelijk zeer interessant.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het is de Voorburgse Courant/ Leidschendammer. Dat is iets anders dan de Leeuwarder Courant, mevrouw De Boer.

Minister **Spies**: Voorzitter. De verleiding is groot om een veel bredere beschouwing over de woningmarkt te geven dan die op basis van de punten die zijn geagendeerd. Ik merk ook dat een groot deel van de commissieleden zich daartoe volop heeft laten verleiden. Het heeft allerlei opmerkingen gemaakt, suggesties gedaan en vragen gesteld over de woningmarkt en het functioneren daarvan. Die opmerkingen, suggesties en vragen zijn bij mijn beste weten in ieder geval niet gelieerd aan de agendapunten die de leden zelf voor vandaag hebben aangereikt. Ik wil mij daarom in de beantwoording toch maar concentreren op de agendapunten van vandaag en vraag begrip voor het feit dat ook ik niets kan, wil of zal zeggen over datgene wat al dan niet in het Catshuis aan de orde is. Dat doe ik alleen al niet vanwege het feit dat ik daar niet aan tafel zit. Dat maakt dat we vandaag wat mij betreft alle afspraken in het regeerakkoord als vertrekpunt nemen. Tegen de heer Monasch zeg ik dat dat regeerakkoord zeker niet uitgaat van de gedachte «stil maar, wacht maar, alles wordt nieuw». Overigens kreeg ik die woorden op de basisschool ook al slecht uit mijn strot. Nog steeds is het een liedje waar ik mij totaal niet bij thuis voel. Thuis heb ik met onze dochters ook menig discussie gevoerd over mijn mening dat ze dat liedje op de basisschool van het repertoire moeten schrappen. Het is lang geleden dat ik dat liedje heb gehoord, laat staan dat ik het ten gehore heb gebracht. Als ik het ten gehore zou brengen, adviseerde ik u bovendien om oordoppen in te doen. Het is dus alles behalve op de handen zitten.

Het maatregelenpakket voor zowel de huurmarkt als voor de koopmarkt op basis waarvan al concrete keuzes zijn gemaakt en dat al is omgezet in beleid, is bepaald niet bedoeld om op de handen te gaan zitten. Ik ga in op een aantal dingen dat in mijn beleving heel sterk gelieerd is aan de onderwerpen die geagendeerd zijn voor dit overleg. Op 1 april kunnen we met een vernieuwd Bouwbesluit aan de slag. Dat is echt een stap waarover de sector buitengewoon verheugd is. Daarmee zouden we kunnen komen tot een aanmerkelijke vereenvoudiging en zeker ook tot een versnelling van juist verbouw en renovatie. Ik denk dat dat pure winst is.

Gevraagd is of we de AFM gaan dwingen om nieuwe financiële normen wettelijk vast te leggen, om het maar even zo te zeggen, en of we haar gaan dwingen om zich daaraan te houden. De ervaringen die we eind vorig jaar, begin dit jaar hebben opgedaan, hebben mij en de minister van Financiën niet vreugdevol gestemd, om het maar heel voorzichtig te zeggen. We hadden samen met de Stichting Waarborgfonds Eigen



Woningen en het Nibud afspraken gemaakt over de manieren waarop ook tweeverdieners wellicht wat gemakkelijker aan kredieten zouden kunnen komen. Dat zou op een heel verantwoorde manier mogelijk zijn. We kwamen er echter halverwege de rit achter dat de AFM, die aan de voorkant bij die afspraken betrokken is geweest, zich daaraan in de praktijk niet blijkt te houden. Ik ben mij daarom met de minister van Financiën aan het beraden op een manier waarop we dat in de toekomst kunnen voorkomen. Ik hoop daarover één dezer dagen met hem een akkoord te bereiken. Zodra dat er is, zal hij de Kamer daarover naar alle waarschijnlijkheid verder informeren. Meer dan dat kan ik er op dit moment niet over zeggen.

Ik ga in op de gemeentelijke bouwclaims.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat nieuws op zich maakt dit AO wat mij betreft al de moeite waard. De minister zegt dat er een akkoord komt. Is dat een akkoord tussen haar en de minister van Financiën en houdt dat in dat er, gelet op het feit dat de minister ontevreden is over de wijze waarop het tot nu toe is verlopen, wetgeving komt waaraan de AFM zich dient te houden?

Minister **Spies**: Er is een aantal varianten denkbaar. De eerste variant is doorgaan op de weg die we de afgelopen jaren met elkaar hebben afgelegd maar dan met een veel nadrukkelijker commitment van de Financiële instellingen dan dat van het afgelopen jaar. De laatste variant is het palet van wettelijke verplichtingen. In die breedte spreken we op dit moment met elkaar en ik hoop dat we heel snel conclusies kunnen trekken.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben blij dat we elkaar in ieder geval op dit punt goed hebben aangevoeld. Ik hoop dat we die brief snel ontvangen, zodat ik die eventueel bij een VAO over dit onderwerp kan betrekken.

Minister **Spies**: Dan kom ik bij de gemeentelijke bouwclaims. Hierbij betrek ik de vragen van een aantal leden van uw Kamer. Mevrouw De Boer en de heer Verhoeven hadden het over kleinschalige woningbouwlocaties. Op dit moment is er overvloedig plancapaciteit aanwezig, zowel voor kantoren als voor woningbouw, veel meer dan wij ooit in de verste verte aan nieuwbouw zullen realiseren. De plancapaciteit is nergens een probleem: in de grotere steden, noch in kleine gemeenten, op inbreidingslocaties of op uitbreidingslocaties. Ik zou bijna zeggen: was het maar een probleem, want dat maakt dat wij op dit moment juist een heel groot aanbod hebben waarop bestemmingen zijn gelegd. Wanneer gemeenten zouden overwegen die bestemmingen te wijzigen, loop je het risico dat je tegen heel aanzienlijke planschadeclaims aanloopt.

Dat is een risico dat zich in heel veel gemeenten op dit moment manifesteert. Op tal van manieren zijn andere overheden met elkaar in gesprek om te kijken hoe die planschadeclaims kunnen worden vermeden. We zijn daar ook vanuit het departement van Binnenlandse Zaken actief bij betrokken. Wij hebben bijvoorbeeld een expertteam op dit gebied, dat gemeenten in concrete gevallen van advies, raad en daad kan voorzien, bijvoorbeeld om tot ruilverkaveling te komen en zo in goed overleg, zonder dat het geld kost, tot uitruil van verschillende mogelijkheden. Gemeenten zijn, vaak onder aanvoering en soms ook onder de bezielende leiding van provincies, bezig om woningbouwprogramma's op elkaar af te stemmen. Zo zitten aan de voorkant, om heel concreet bij het voorbeeld te blijven dat de heer Monasch noemde, de gemeenten Lansingerland, Zuidplas en Rotterdam met elkaar rond de tafel om te borgen dat in Rotterdam-Zuid niet op hetzelfde moment dezelfde soort woningen op de markt komen die ook al in Lansingerland of in Zuidplas zouden kunnen worden gebouwd.

Je moet op dit moment bovenlokaal bij wijze van spreken schaarste creëren om ervoor te zorgen dat er in de fasering meer tijd wordt genomen om bepaalde bouwprojecten tot ontwikkeling te brengen of door te diversifiëren in het aanbod. Daarbij kun je met je ruimtelijkeordeninginstrumentarium heel veel in de voorkant proberen te organiseren via notities die vaak op regionaal niveau tot stand worden gebracht. Je kunt dus ook aan de voorkant sturen. Er wordt op dit moment ook een forse slag gemaakt om schaarste te creëren, plancapaciteit uit de markt halen om op die manier vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen. Dat is ook iets waar de sector in heel veel gevallen om vraagt: geef ons nu duidelijkheid en probeer die schaarste inderdaad te creëren, want we hebben liever op één plek wel 70% verkocht dan een aanvang op heel veel verschillende plekken van 10 of 15%. Dat is niet iets wat op dit moment alleen voor de woningbouw gebeurt, maar ook voor kantoren, door op diezelfde manier een heel forse hoeveelheid plancapaciteit uit de markt te halen. Zeker voor kantoren wordt ook via een expertteam, een stuurgroep kantoren, nagedacht over financieringsinstrumenten die het mogelijk maken om de «oude meuk» op te ruimen en een deel courante voorraad op de goede plekken vast te houden om zelfs op sommige plekken nog nieuwbouw te kunnen realiseren, maar wel passend bij de daadwerkelijke vraag.

De heer **Jansen** (SP): Ik deel de analyse van de minister dat het opruimen van een deel van de plancapaciteit juist bevorderlijk kan zijn voor de kansen van de overblijvende plancapaciteit, waardoor er dus per saldo misschien nog meer plannen doorgaan. De minister zei ook iets over de planschade. Ik weet niet goed of zij bedoelt dat wij uitsluitend in de adviserende sfeer tegen gemeenten zeggen «je zou op die manier de planschade kunnen beperken», of dat zij ook perspectief op wetgeving biedt. Ik zou me bijvoorbeeld kunnen voorstellen dat het erg zou helpen als voortaan planschadeclaims een expiratedatum krijgen, zodat je claim vervalt als je bijvoorbeeld binnen vijf jaar nadat de bestemming is gecreëerd het project niet hebt gerealiseerd. Is dat een denkrichting die de minister kan volgen?

Minister **Spies**: Er is op dit moment geen wetgeving in voorbereiding. Ik vraag me ook af of die op dit moment effectief zou zijn, omdat je nu in heel veel situaties met bestaande gevallen van doen hebt. Wetgeving richt zich doorgaans op nieuwe gevallen. Het aantasten van bestaande posities, waarop de heer Jansen in feite zinspeelt, zou dan tot het effectueren van planschadeclaims kunnen leiden. Waar wij wel aan denken, en wat ook nog niet zo heel lang geleden in de Kamer is gepasseerd, is bijvoorbeeld hoe lang je voorkeursrechten kunt handhaven. Moet je niet nadenken over de vraag of je zoiets aan een bepaalde periode kunt koppelen om op die manier ook eigenaren op wier grond je een voorkeursrecht vestigt niet eindeloos in onzekerheid te laten? Ik ken schrijnende voorbeelden van mensen die tien, vijftien jaar met een voorkeursrecht worden geconfronteerd en in die periode geen enkele investering kunnen doen, waardoor de zaak volkomen op slot komt te zitten. Dat geldt heel specifiek voor nogal wat agrarische bedrijven, maar het kan ook in andere situaties aan de orde zijn. Op dit moment hebben wij geen wetgeving in voorbereiding.

De heer **Jansen** (SP): Ik proef wel dat de minister een aantal problemen op dit vlak ziet, waarbij het voorkeursrecht een probleem is aan de kant van de eigenaar van de grond en de planschade vooral aan de kant van de overheid. Is zij bereid om eventueel met haar collega van Infrastructuur en Milieu – want die heeft hiermee volgens mij ook wel iets te maken – op dit punt met een notitie te komen om de mogelijkheden te verkennen om deze problemen misschien in samenhang met elkaar op te lossen?

Minister **Spies**: Dat is iets wat ik in ieder geval eerst met die collega moet delen, want zij is daarvoor de eerst aangewezen verantwoordelijke. Ik sluit niet uit dat een aantal van dit soort elementen ook al is meegenomen in het wetsvoorstel en dat dit tot een omgevingsrecht zou moeten leiden. Daarvoor zijn de voorbereidingen heel ver gevorderd. Ik sluit niet uit dat dat op dit moment zelfs al aanstaande kan zijn, maar dit moet ik eerst navragen bij de collega voordat ik nu op dit punt wat voor toezegging ook kan doen. Dat heb ik zo niet paraat.

Met mevrouw Voortman maar zeker ook met de heer Monasch en anderen ben ik van oordeel dat we inderdaad op het gebied van verduurzaming en het verbeteren van de energieprestaties in de bestaande bouw een enorme impuls zouden kunnen geven aan het op gang houden van de hoeveelheid bouwcapaciteit. Mevrouw Voortman geeft heel nadrukkelijk aan dat het begin er is op het gebied van energiebesparing. Daar is het gemakkelijkst de meeste winst te boeken.

Bovendien zijn dit, zeker waar wij spreken over energiebesparing, vaak ook investeringen die zichzelf al binnen vijf jaar terugverdienen. Wij zijn hierbij in het kader van de campagne Spaar het klimaat met de verlaagde btw ook vanuit de rijksoverheid behoorlijk faciliterend opgetrokken. Ik denk ook echt dat dit een kwestie is van vraag en aanbod, voor consumenten, eigenaren, verhuurders van woningen en de bouw, om hierbij daadwerkelijk tot verzilvering te komen. De btw voor stukadoors en schilders is laag; maak daar ook dankbaar gebruik van. Die is althans laag voor woningen ouder dan twee jaar, zo teken ik hier even bij aan om geen misverstand te krijgen. Dus hier ligt gewoon heel veel potentie. Het bouwteam heeft ook aangegeven dat het op dat punt met een aantal aanbevelingen zal komen. Hier is veel te winnen. Dat zien wij voor een deel ook terug in de evaluatie die door het EIB is opgezet.

Over allerlei woonzorgconcepten en het scheiden van wonen en zorg hebben wij inderdaad in het vorige debat met mevrouw Voortman al het een en ander gewisseld. Wat we nu zien is dat zeker in de kleinere projecten juist dit soort concepten wordt gerealiseerd. Wij zien in anticipeergebieden en in krimpregio's dat juist het niet-intramurale deel van de zorg, soms ook samen met woningcorporaties, voluit wordt gerealiseerd. Ik heb daar heel veel voorbeelden van gezien en ik ben er enthousiast over wat dit aan potentieel biedt.

We hebben daarnaast nog, mede op verzoek van uw Kamer, een apart actieplan in voorbereiding voor ouderenhuisvesting. We zijn daarover met relevante stakeholders in gesprek. Het uitwerken, nader realiseren en stimuleren van woonzorgconcepten maakt daarvan ook onderdeel uit. Vlak voor of vlak na het zomerreces zal het actieplan ook naar uw Kamer komen.

Mevrouw Voortman heeft gevraagd of de bouw een topsector is. In de definitie van topsectoren zoals wij die als kabinet hebben gekozen is dat niet het geval. Maar dat heeft vooral met definitie te maken omdat in het beleid dat de minister van EL&I heeft neergezet de internationale component een belangrijk criterium is geweest om de sector al dan niet in het topsectorenbeleid een plek te geven. De bouwsector in Nederland bouwt in overgrote mate voor de Nederlandse markt. Niet voor niets hebben wij aanvullend op het topsectorenbeleid een bouwteam voor de sector bouw in het leven geroepen. Ik heb met dat team een heel brede opdracht afgesproken, dus de leden mogen zich vrij voelen om op alle fronten met adviezen te komen. Ik denk dat het goed is dat we dat niet aan de voorkant inperken, in die zin dat het vooral daarover moet gaan, of dat het juist niet daarover mag gaan. Ik heb geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat ze achterlopen op schema. Dat betekent dat ze in april met hun advies zullen komen. Ik weet niet of dat begin april, medio april of eind april zal zijn, maar ze hebben de toezegging gedaan dat ze in april met hun advies zullen komen.

De heer **Verhoeven** (D66): Die termijn lijkt mij prima. Ik wil ook niets afkaderen maar er is natuurlijk altijd een risico dat zo'n bouwteam zich toch beperkt tot in de sector bestaande ideeën. Dat is ook in het topsectorenbeleid een probleem dat D66 wel ziet. Ik heb een aantal punten genoemd waarvan ik zou hopen dat het bouwteam die ook meeneemt in de toekomstagenda, samengevat in de drie punten die ik noemde: verlies nemen, uitgaan van de reële behoeften en betalen van de werkelijke waarde voor vastgoed, met daarbij concrete maatregelen. Worden die ook meegenomen of blijft het dan toch beperkt tot stimuleringsmaatregelen, belastingkorting en andere tijdelijke voordelen die zo'n bouwteam komt vragen? Dus wordt het ook structureel aangepakt?

Minister **Spies**: Dat mag ik hopen, maar nogmaals, die zekerheid kan ik u niet bieden omdat het bouwteam inderdaad een opdracht heeft die heel breed en heel ruim mag worden ingevuld. Ik heb daarbij wel nadrukkelijk aangegeven dat ik van het bouwteam ook verwacht dat het niet alleen maar een verlanglijstje inlevert bij de overheid maar met nadruk ook antwoord geeft en adviezen formuleert op de vraag wat de sector zelf kan doen. Een deel van de maatregelen zoals de heer Verhoeven die voorstelt zal door de bouwsector, maar ook door de financiële sector en door de eigenaren van panden moeten worden genomen. Zo breed is de opdracht geformuleerd. Of men precies komt met de wensen die de Verhoeven heeft geformuleerd, durf ik op dit moment niet te zeggen.

De heer **Verhoeven** (D66): Die kans acht ik niet heel groot, maar ook niet ondenkbaar. Laten we dat gewoon afwachten. Zal naar analogie van de topsectoren, waarbij de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie ook duidelijk reageert op de voorstellen die zijn gedaan door de negen topteams, de minister van Binnenlandse Zaken nadrukkelijk haar reactie geven? Of is het meer: dank u wel voor adviezen, we gaan er iets mee doen? Wordt er ook kritisch naar gekeken vanuit het ministerie wat wel en niet bruikbaar is? In hoeverre gaat de vergelijking met de topteams in de topsectoren dan op?

Minister **Spies**: Die vergelijking gaat op, want wij gaan vanzelfsprekend reageren over de volle breedte van het advies van het bouwteam. Dat doen wij ook nog zodanig transparant dat u zowel het advies van het bouwteam als de reactie van deze minister daarop tegemoet kunt zien. Afhankelijk van het advies zal de reactie komen van de minister of van het kabinet; ik weet dus nog niet of dit beperkt kan blijven tot een reactie van deze minister. Maar in ieder geval kunt u namens het kabinet op kortere of langere termijn een reactie tegemoet zien.

Dan hebben de heer Jansen en anderen een groot aantal opmerkingen gemaakt over de effectiviteit van de maatregelen die wij in 2009 hebben genomen en die later ook bij de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting merkbaar zijn.

Het is goed om daarbij toch maar even de kanttekening te maken dat het allemaal met de kennis van vandaag op een bepaalde manier wordt gewaardeerd. Ik kan me nog herinneren – ik zat toen aan die kant van dezelfde tafel – dat wij over dat stimuleringspakket indringend met elkaar hebben gesproken. De heer Van Bochove heeft ook gerefereerd aan het feit dat een groot deel van de maatregelen toen mede op verzoek van en in overleg met de bouwsector zelf is genomen. Wij hadden toen – dat maakt ook dat ik niet op voorhand negatief ben over tijdelijke maatregelen – de hoop en de verwachting dat de crisis niet zo lang zou duren als die blijkt te duren en dat we zouden kunnen proberen om een tijdelijke dip zou korter te laten duren of minder diep te laten zijn. Daar was een deel van die stimuleringsmaatregelen van het vorige kabinet voor bedoeld. Het gaat mij veel te ver om te zeggen dat zij op geen enkele manier een dempend effect hebben gehad. Nee, ik denk dat de evaluatie van het EIB

laat zien dat ze wel degelijk een dempend effect hebben gehad, effectief zijn geweest en werkgelegenheid hebben behouden, maar helaas blijkt de economische crisis veel langer te duren en veel dieper te zijn dan wij met zijn allen in 2009 zelfs in onze stoutste dromen hadden kunnen of durven vermoeden. Tijdelijke maatregelen neem je juist ook om een gevoel van urgentie te stimuleren: als ik er nu geen gebruik van maak, weet ik niet of ik over een jaar nog wel van die maatregel gebruik kan maken. Dat is op het moment dat je in een dip zit een heel verstandige en logische benadering. Je probeert dan juist vanuit de overheid met tijdelijke maatregelen een aantal dingen te verzachten waardoor je hoopt dat je de sector ermee door zo'n tijdelijke dip kunt trekken. Dat is helaas maar heel beperkt het geval geweest, dat ben ik ogenblikkelijk met de heer Jansen eens. Maar om nu te zeggen dat het dramatisch ineffectief is gebleken, zoals hij stelt, deel ik niet met hem.

Dan doet de heer Jansen een tweetal heel concrete voorstellen.

De heer **Jansen** (SP): De minister zegt: met de kennis van nu is het makkelijk praten. Ik zat destijds naast de huidige minister en waarschijnlijk ook bij een aantal debatten naast de heer Van Bochove. De SP-fractie heeft toen in ieder geval al voorspeld wat er zou gebeuren, dat er als je zou stimuleren via de marktsector enorme weglekverliezen optreden. Dat zie je zelfs met de overdrachtsbelasting, waarbij je gigantisch veel belastinggeld inzet wat maar leidt tot een heel kleine multiplier. Ik zou daarover graag de conclusie van de minister horen voor de toekomst. We doen natuurlijk niets meer aan het verleden, dat ben ik met haar eens. Is nu niet het bewijs geleverd dat deze aanpak, als je bekijkt hoeveel je terugkrijgt voor je euro's aan belastinggeld, zeldzaam ineffectief is geweest?

Minister **Spies**: Nee, dat is niet gebleken. Dit zijn altijd experimenten die je niet in het laboratorium doet. De effecten als deze maatregelen niet genomen waren, kennen wij natuurlijk niet. Dat maakt het heel makkelijk om nu te zeggen: ze hadden effectiever moeten zijn, ze zijn ineffectief gebleken. Nee, ik constateer dat door het stimuleringspakket van 2009 werkgelegenheid is behouden en dat dat ertoe heeft geleid dat er behoorlijk is geïnvesteerd, wat op een aantal fronten ook heeft geleid tot een vergroening en een verbeterde energieprestatie omdat juist op dat gebied ook investeringen zijn losgekomen. Dus ik ben het niet met de heer Jansen eens dat wij dit soort maatregelen van zijn levensdagen nooit meer moeten nemen.

De heer **Jansen** (SP): De minister zegt dat wij niet weten wat er gebeurd zou zijn als we het niet zouden hebben gedaan. Maar destijds was het alternatief, namelijk investeren via de woningcorporaties, er ook al. De multiplier van een factor vijf – misschien kan de minister daar nog eens een reactie op geven – was bekend. Bij een solvabiliteit van 20% kun je dus voor iedere euro die er aan eigen vermogen ingaat € 5 lenen bij de bank. Daar kun je dus 25 000 tot 30 000 woningen van bouwen. Dat is goed voor de bouwvakkers, terwijl dit heel weinig zoden aan de dijk heeft gezet voor hen. Dat is toch rampzalig?

Minister **Spies**: Precies voor die maatregel, de energie-investeringsaftrek die voor verhuurders, en dus voor corporaties, in dat stimuleringspakket was opgenomen, bleek bij verhuurders geen belangstelling te bestaan. Ze konden niet met de snelheid die nodig was hun investeringsprogramma's herijken. Ze moesten daarover opnieuw overleg hebben met hun huurders. De stelling van de heer Jansen dat er altijd een veel hogere multiplier geweest zou zijn als die investeringen via corporaties gelopen waren, waag ik ook nog wel te betwijfelen.

De heer Jansen heeft twee heel concrete voorstellen gedaan. Dat is allereerst het voorstel om te komen tot differentiatie van de ozb op basis van het energielabel. In de eerste plaats is differentiatie van de ozb echt iets wat op lokaal niveau besloten zou moeten worden. In de tweede plaats denk ik dat we daar heel voorzichtig mee moeten zijn, omdat dat zou kunnen betekenen dat woningen met een lager energielabel fors minder waard worden. Daarmee zou dat juist ook een effect op de woningmarkt voor mensen met een lager inkomen kunnen hebben, waarvan ik niet precies weet wat dat los zou maken. Er zijn tal van studies naar gedaan, waarin ook iedere keer dit soort risico's vrij nadrukkelijk is benoemd. Ik zou op dit moment in ieder geval heel terughoudend willen zijn met het voorstel om zomaar te kijken of je via een differentiatie van de ozb die energieprestatie en daarmee indirect ook het aanjagen van de bouw zou kunnen stimuleren.

De heer Jansen doet voorts een dappere poging om de heffing voor woningcorporaties met vier jaar uit te stellen. Ik neem aan dat hij begrijpt dat deze minister staat voor datgene wat we in het regeerakkoord met elkaar hebben afgesproken. Dat is een heffing in 2014.

Ik zie het knelpunt bij de opleidingsbudgetten in de bouwsector. Ik zie tegelijkertijd tot mijn verbazing ook dat er een cao in de bouwsector wordt afgesloten waarin in mijn beleving sprake is van een substantiële verbetering van de primaire arbeidsvoorwaarden. Daarbij is door werkgevers en werknemers echter geen zwaar punt gemaakt van het verbeteren en het beter gevuld houden van die opleidingsbudgetten. Ik zou de verantwoordelijkheid hiervoor toch primair bij werkgevers en werknemers willen laten en wil niet ogenblikkelijk als minister daarin interveniëren. Ik vind het nadrukkelijk wel een gemiste kans. Ik vind in zijn algemeenheid dat in cao-onderhandelingen vooral de opleidingen, de mobiliteit die daarmee samenhangt en de individuele ontwikkeling van werknemers in cao-onderhandelingen veel te weinig aandacht krijgen. De heer Lucassen heeft een specifieke vraag gesteld over het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. We zullen de Kamer jaarlijks over de voortgang informeren. Er worden nu steeds meer contracten gesloten die daadwerkelijk tot bouw en verbouw aanleiding geven. De inschatting is ook dat de inwerkingtreding van het Bouwbesluit per 1 april nog een extra impuls zal geven, omdat een en ander dan gemakkelijker te realiseren wordt. Ik kan op dit moment nog geen concrete cijfers leveren. Die zal de Kamer aan het eind van het jaar zeker ontvangen, omdat we dan het eerste jaar van het actieplan erop hebben zitten.

Veel woordvoerders hebben vragen gesteld over de kredietverstrekking voor starters en de kredietverstrekking in het algemeen. Ik wil beginnen met de stelling dat we in de afgelopen jaren op dit punt wel een heel royale kredietverstrekking hebben gezien. Ik geloof dat ik zelf ook nog wel eens het advies heb gekregen om toch vooral zo veel mogelijk via de hypotheek te laten financieren en dat je zelfs je auto en je wereldreis via je hypotheek zou kunnen financieren. Dat we op dat punt lucht laten ontsnappen en kritischer worden ten aanzien van die kredietverstrekking, is in mijn beleving voor een deel ook best gezond verstand. Dat er tegelijkertijd sprake is van hier en daar wat doorslaan, is ook helder, zeker als je ziet hoe weinig mensen op dit moment moeite hebben om aan hun hypothecaire verplichtingen te voldoen. Dan is er gewoon sprake van een heel gezonde situatie. Nog niet 1 promille van het aantal mensen dat op dit moment een hypotheek heeft, zit in betalingsproblemen. Voor zover die problemen zich al voordoen, worden die vaak veroorzaakt door een echtscheiding of het verlies van een baan. Er is, wat dat betreft, ook in termen van mensen die hun verplichtingen niet meer nakomen, weinig aanleiding tot zorg.

Ik heb natuurlijk met de AFM en DNB om de tafel gezeten. Ik heb ook met de grote banken om de tafel gezeten om te spreken over de vraag wat ze nu doen. Dan blijkt de theorie een heel stuk mooier te zijn dan de praktijk

die sommige mensen hebben ervaren. Vanzelfsprekend zegt iedere hypotheekverstrekker dat hij maatwerk levert en dat hij helemaal niet is opgehouden met krediet- of hypotheekverstrekking. Maar ze zijn hier en daar wel wat kritischer geworden, ze stellen hogere eisen en geven ook een minder hoge hypotheek dan sommige mensen graag zouden willen hebben. Maar om nu te zeggen dat de kredietverstrekking volkomen is gestagneerd, is dus geen terechte conclusie. Ik zeg uit mijn hoofd dat er in 2011 toch nog steeds zo'n 300 000 hypotheeken zijn verstrekt. Daar zit dus nog wel zeker enige marge in. Ik hoor die klachten ook. Ik ben daarover in gesprek met financiële dienstverleners, maar ik ben niet van plan om verantwoordelijkheden over te nemen en voorstellen over staatsbanken en allerlei andere suggesties over te nemen. In mijn beleving hebben we via de Nationale Hypotheek Garantie en via andere instrumenten voldoende mogelijkheden op dat vlak.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik deel de analyse van de minister als het gaat om de bestaande gevallen. Zij zegt dat er relatief weinig problemen zijn met de betaling van de hypotheek. Maar het gaat hier natuurlijk om de nieuwe gevallen. Die hebben nog helemaal geen hypotheek. Die kun je op die manier dus niet meten. Hoe gaat de minister om met de nieuwe gevallen? In de brieven van de bouwsector wordt voortdurend gewezen op het punt van de beperkte verstrekking. Wij hebben wel eens gepleit voor een starterslening. Aan welke maatregelen denkt de minister om hier toch enige verlichting in te brengen? Het is hét probleem. De sleutel van de woningmarkt ligt in handen van de starters.

Minister **Spies**: De heer Verhoeven zegt dat de sleutel van de woningmarkt helemaal in handen van de starters ligt. Zelfs dat waag ik te betwijfelen. Het aanbod is nog nooit zo groot geweest, de prijs is nog nooit zo laag geweest en de rente ook niet. Op zichzelf zijn er dus ideale voorwaarden voor starters om aan die klus te beginnen. Ik ben er niet op voorhand op tegen dat er af en toe iets meer eigen kapitaal of iets meer zekerheid over de toekomstige carrière geboden moet worden. Ik denk echter dat een deel van de markt gelegen zou kunnen zijn in het veel meer bieden voor het koopkrachtige deel van de bevolking. Sommige woordvoerders hebben daar ook aan gerefereerd. Dat deel van de markt bestaat vooral uit de ouderen. Die zijn alleszins bereid om te gaan verhuizen. We constateren dat het aanbod in dat deel van de markt misschien nog onvoldoende op de vraag is toegesneden. Uit gesprekken met interieurinrichters en andere winkelbedrijven blijkt dat in die groep heel veel koopkrachtige mensen zitten. Op het moment dat die mensen te bewegen zijn om te verhuizen, ontstaat er ook weer ruimte voor anderen op de markt. Je moet dus niet zeggen dat de sleutel alleen bij de starters ligt. Wij zijn wel bezig met de vraag of er voor starters nog meer denkbaar is. We zullen voor de zomer een analyse en eventuele voorstellen naar de Kamer zenden, ook naar aanleiding van moties die tijdens de begrotingsbehandeling zijn aangenomen. Voorzitter. Daarmee heb ik naar beste eer en geweten de meeste vragen beantwoord.

De **voorzitter**: Ik kijk naar de leden. Zijn er nog vragen blijven liggen?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een vraag gesteld over de toenemende demografische tendens op de arbeidsmarkt om te gaan huren in plaats van te kopen en hoe zich dat verhoudt tot de huidige bouwplannen en de huidige bouwopgaven.

Minister **Spies**: Op dit moment is zo'n 55 tot 60% koop en zo'n 40 tot 45% huur. Ik zie niet dat de demografische ontwikkelingen daar op zichzelf heel snel verandering in zullen brengen. Het gros van de ouderen zit in een

eigen woning en zal die ook niet zo gauw prijsgeven. Dat is in ieder geval mijn inschatting. Maar goed, dat heeft een hoog speculatief gehalte. Ik heb geen glazen bol. De heer Monasch ook niet. Ik zou de conclusie dat op basis van demografische ontwikkelingen het huurdeel in de totale woningvoorraad zal groeien ten koste van het koopdeel, echter niet voor mijn rekening willen nemen.

De heer **Lucassen** (PVV): Er is door een aantal partijen maar ook door de minister zelf veel gezegd over het belang van duurzaamheid en de kansen die dat biedt voor de bouw. Wij zijn het daar ook mee eens. Het gaat dan niet om duurzaamheid vanuit het perspectief van de zwemmende ijsbeertjes, maar om duurzaamheid op basis van energiebesparing voor de consument. Toch hebben we gezien dat in het vorige pakket juist die maatregelen die echt toegesneden waren op energiebesparing, niet van de grond kwamen. Waarom zijn die niet van de grond gekomen? Lag dat aan het gebrek aan animo voor die regelingen of lag het aan de uitvoering van en de voorwaarden bij die regelingen?

Minister **Spies**: Ik heb geprobeerd om die vraag mee te nemen in het antwoord op vragen van mevrouw Voortman en de heer Monasch. De energie-investeringsaftrek was met name gericht op verhuurders. Die hadden hun investeringsprogramma's al langjarig vastliggen. Bovendien moeten die, om tot een herijking van die investeringsprogramma's te komen, ook het overleg met hun eigen huurders voeren. Dat maakte dat we al vrij snel na de presentatie van dat pakket tot de conclusie moesten komen dat er heel weinig gebruikgemaakt zou gaan worden van die regeling. Het was een tijdelijke regeling die eigenlijk van begin af aan tot de conclusie leidde dat er een onderuitputting op zou komen. Vandaar dat we de regeling hebben omgeklapt naar bijvoorbeeld de btw-verlaging. Daar hebben die verhuurders en ook anderen natuurlijk goed van kunnen profiteren. Er zijn heel veel werkzaamheden op het gebied van besparing uitgevoerd tegen een lager btw-tarief.

De heer **Jansen** (SP): Er is nog geen antwoord gegeven op mijn vraag over de evaluatie. Ik heb gevraagd: zouden we er de volgende keer niet voor moeten zorgen dat de partij die de evaluatie van de regeling uitvoert, niet dezelfde partij is die geadviseerd heeft over de totstandkoming van de regeling? Ik heb overigens alle respect voor de evaluatie van het EIB dat het werk, wat mij betreft, naar eer en geweten heeft gedaan. Ik zou er principieel echter toch voor kiezen om dat de volgende keer niet meer zo te doen.

Minister **Spies**: Ik kan meevoelen met het sentiment van de heer Jansen. De vraag is natuurlijk wel of je dat zo exclusief kunt zeggen, want het gaat er ook om dat capaciteit en kunde in voldoende mate aanwezig moeten zijn. Ik kan me dus best iets voorstellen bij het sentiment van de heer Jansen, maar om nu exclusief te concluderen dat dit nooit meer zal gebeuren, vind ik wel weer heel erg de andere kant op. Je moet wel een gekwalificeerd bureau hebben dat dit kan doen. De prijs en de kwaliteit moeten wel in de gaten worden gehouden. Maar «de slager keurt zijn eigen vlees» hoort niet het principe te zijn.

De **voorzitter**: We zijn toe aan de tweede termijn. Het woord is allereerst aan de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik begin even met de vraag over het effect van de demografische ontwikkelingen. De minister zei dat ze geen glazen bol heeft. Dat was precies de vraag. Ik heb gevraagd of zij kan aangeven wat allerlei ontwikkelingen voor gevolgen hebben voor de vraag op de woningmarkt. Ik heb niet alleen gewezen op de ouderen,



maar juist ook op het feit dat veel ouderen in plattelandsgemeenten niet meer in staat zijn om hun eigen huis te onderhouden. Zij blijven langer leven en willen graag in die laatste levensjaren naar een appartement toe. Zij willen verkopen en weer huren. Dus het idee van «huren, wonen, doodgaan» is in veel gevallen aan het veranderen in «huren, wonen, huren». Die carrière is dus aan het veranderen. Dat lijkt me dus een wezenlijke ontwikkeling. Daarnaast zijn zzp'ers, flexcontracten, het toenemende aantal echtscheidingen en de strengere hypotheeknormen allemaal zaken die ertoe leiden dat huren ten opzichte van koop relatief aantrekkelijker wordt. Mijn vraag is dus nogmaals: kan de minister aangeven hoe zich dat verhoudt tot de huidige bouwopgaven? Zouden we daar geen onderzoek naar moeten doen om dat weer beter in kaart te krijgen? Straks zijn we immers voor de verkeerde markt aan het bouwen. We zijn buitengewoon blij dat er maatregelen zullen worden genomen waardoor tweeverdieners met huishoudinkomens rond de € 40 000 te maken zullen krijgen met ruimere kredietnormen bij de banken. Dat gebeurt met instemming van de AFM.

Ik wil over de bouwclaims nog het volgende zeggen. Lansingerland is één voorbeeld, maar ik heb onvoldoende inzicht in de situatie in de rest van Nederland. Als grote projectontwikkelaars het bouwen uiteindelijk gaan tegenhouden omdat het nu niet in hun belang is, dan is natuurlijk op een gegeven moment de vraag of de minister als verantwoordelijk bouwminister toch niet de partijen om de tafel moet roepen. Ik vraag nogmaals naar de omvang van het probleem. Maar uiteindelijk hebben ook allerlei banken geïnvesteerd in Griekenland en zijn ze toch gedwongen, ondanks dat dit misschien juridisch niet mogelijk was, om af te schrijven en hun belangen terug te trekken. Dat gebeurde in het kader van problemen. We zitten nu met een heel groot probleem op de woningmarkt. Lokale projectontwikkelaars durven meer risico's aan te gaan dan de grote. Die hebben daar geen trek in. Moet er dus niet nagedacht worden over een manier om die grote projectontwikkelaars te dwingen eventueel van hun bouwclaims af te zien?

De minister heeft gezegd dat er veel opmerkingen zijn gemaakt over huur en over hypotheek. Zij zegt: daar gaat het niet over.

Daar gaat het natuurlijk voor een deel wel over. Ik heb me wat dat betreft nog ingehouden. Door het kabinetsbeleid worden er geen koopwoningen gekocht en verhuist men niet naar andere huurwoningen. Ik zal het daar verder bij laten, maar er is natuurlijk een rechtstreeks verband tussen de maatregelen die wel zijn genomen in de huursector maar niet in de koopsector, en de woningbouwproductie.

Tot slot kom ik bij de cao in de bouw. Het is fantastisch dat er een goede cao is, maar ik deel de zorg dat er weinig aandacht is voor opleiden. De grootste opgave voor veel bouwbedrijven is nu echter het vasthouden van het personeel. Er lopen veel mensen weg omdat er zo weinig perspectief is op werkgelegenheid. De ervaring leert dat veel bouwvakkers, als ze eenmaal vertrokken zijn, maar mondjesmaat terugkeren in de sector. Daarom zal de minister ook begrip hebben voor het feit dat zowel de vakbonden als de werkgevers vooral willen investeren in de mensen die ze hebben, anders raken ze die ook nog kwijt.

De **voorzitter**: Ik heb net verzuimd te zeggen dat de inbreng ongeveer twee tot drie minuten mag duren. Dit was een inbreng van tweeënhalve minuut. Als we ons er allemaal aan houden, komt het helemaal goed.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Soms vindt er tijdens het echte debat een schaduwdebat op twitter plaats. Ik zag dat de heer Monasch twitterde dat de minister, met dank aan de PvdA, in gesprek is met de minister van Financiën. Ik dacht: heb ik wat gemist? De minister heeft inderdaad gezegd dat ze hierover in gesprek was, maar wat bedoelt de heer Monasch met zijn tweet? Kan hij dat uitleggen in het echte debat?

De heer **Monasch** (PvdA): Het wordt een multidimensionaal debat. Ik ben buitengewoon blij dat de minister in antwoord op onze vraag heeft gezegd dat ze binnen een paar dagen met voorstellen komt om iets aan de creditering te doen. Anders waren we met een motie of een initiatiefwetsvoorstel gekomen. Die blijdschap heb ik nogmaals geuit en ik wacht met spanning de brief af.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb de tweet helemaal verkeerd begrepen. Mijn excuses.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is het probleem met mevrouw De Boer. Zij leest en hoort wat ze zelf wil. Daar zou bij dit Kamerlid iets meer ontwikkeling in moeten komen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat is uitlokking! Ik heb de tweet wel degelijk goed gelezen. Volgens mij was het een toevallige samenloop van omstandigheden tijdens dit debat. De minister was echter al in gesprek.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ik sluit me aan bij het punt van de heer Monasch dat we ervoor moeten zorgen dat we mensen behouden voor de bouw. Als je hen kwijtraakt door maatregelen of door het uitblijven van maatregelen, komen ze niet zo gemakkelijk weer terug. Ik vind dat een belangrijk punt van zorg.

De minister is niet ingegaan op mijn vraag over het scheiden van wonen en zorg. Waarom wordt deze hervorming niet naar voren gehaald? Het is een van de weinige hervormingen van dit kabinet waar een ruime meerderheid voor is in de Kamer. Deze leidt tot besparingen in de zorg en meer keuzevrijheid voor cliënten. Bovendien is deze hervorming goed voor de bouw. Ik zag net nog informatie waaruit blijkt dat het bouwen van één woning tot twee extra manjaren in de bouw leidt. Dat is extra werk en dat vind ik heel belangrijk. Ik hoor graag een reactie van de minister hierop.

Dan kom ik bij het btw-tarief van 6% voor schilderen en stucwerk. Dat is inderdaad een goede maatregel maar hij staat wel ter discussie. Ik hoor graag van de minister dat zij garandeert dat de btw voorlopig op 6% blijft staan. Dan hoor ik natuurlijk ook graag tot wanneer dat zal zijn. De minister mag ook zeggen «voor altijd», maar ik kan me voorstellen dat dit voor haar te ver reikt.

Als laatste kom ik bij de omslag naar vergroening in de bouwsector. De minister beaamde dat verduurzaming van de bestaande woningvoorraad heel belangrijk is, maar tegelijkertijd zei ze dat het Rijk het een en ander heeft gefaciliteerd en dat het nu op de bouwsector aankomt. Ik ben een beetje bang dat alles wat is opgebouwd, nu in moeilijke omstandigheden snel teniet wordt gedaan. Dan zijn we verder van huis dan voor die investeringen. Wat vindt de minister ervan om in ieder geval de mogelijkheden voor een groene investeringsmaatschappij te onderzoeken?

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. De SP-fractie zou het erg waarderen als de minister wat nauwkeuriger is in haar conclusies over de stimulerende investeringsmaatregelen van de afgelopen twee à drie jaar. Op grond van het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) moet volgens mij namelijk geconcludeerd worden dat deze niet hebben gewerkt. 1,1 mld. extra omzet, waarvan een deel verschuiving, op 700 mln. investeringen van de overheid betekent grosso modo dat we iedere euro die extra is geïnvesteerd, zelf hebben betaald. Dat is dramatisch! De minister zegt dat het alternatief via de corporaties niet heeft gewerkt. De corporaties hebben ons daarvoor ook van tevoren gewaarschuwd. De investeringsmogelijkheden van de corporaties hadden eigenlijk verruimd moeten worden. Dat was nodig. Ze hadden hun planvoorraad daarvoor in vrijheid moeten kunnen gebruiken. Dat had een multiplier van 5

opgeleverd. Het lijkt me een belangrijke conclusie. Daarom kom ik er nog een keer op terug.

Komt er nog een evaluatie van de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting? Dat lijkt me ook de verantwoordelijkheid van deze minister, niet alleen van de staatssecretaris van Financiën. Ook hier is er namelijk met geld gemeten. Dat geld hadden we bijvoorbeeld kunnen investeren in pakketten die echt werken en extra werk voor de bouw opleveren.

De minister zegt dat de differentiatie van de ozb om milieuredenen de verantwoordelijkheid van de gemeenten is. Wat vindt zij er zelf van? Het lijkt erop dat de minister zich afvraagt of het wel een slim plan is. Ik verwacht echter dat zij dit als minister van wonen, met veel aandacht voor energie, wil stimuleren zodat een paar gemeenten hier de komende jaren ervaringen mee kunnen opdoen. Daarna kunnen we opschalen. We moeten inderdaad een goed systeem ontwikkelen, dat ben ik met de minister eens.

Dan kom ik bij de 500 mln. extra investeringen van de corporaties. De minister zegt dat er in het regeerakkoord is vastgelegd dat we 700 mln. ophalen voor de huurtoeslag. Is de minister het met de SP-fractie eens dat deze aanpak er wel voor kan zorgen dat we de komende jaren ongeveer 500 mln. per jaar extra btw ophalen? Hierdoor hoeft een en ander in ieder geval op de korte termijn geen geld te kosten. Ik denk dat er op de langere termijn wel een financieringsprobleem ontstaat, maar de SP-fractie denkt dat het budgettaire effect van deze maatregel voor de eerste jaren per saldo positief kan zijn. Ik hoor graag een reactie hierop van de minister. Als laatste kom ik bij de opleidingsbudgetten. Het probleem van de bouw-cao is dat de partijen die daarbij betrokken zijn, constateren dat de niet-cao'ers, de zzp'ers, niet meebetalen. De partijen betalen al heel veel aan de opleidingen. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat de zzp'ers ook meebetalen?

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. In onze ogen vragen de situatie op de woningmarkt en de crisis in de woningbouwsector om een langetermijnperspectief en niet om allerlei tijdelijke maatregelen. Ik hoop dat de minister dus bereid is zo snel mogelijk duidelijkheid te bieden over de zaken die de woningmarkt aangaan en zich niet verschuilt achter het Catshuis of het ministerie van Financiën. Ik denk aan de overdrachtsbelastingen en de hypotheekrenteaftrek. Er niet over praten en deze onderwerpen tot taboe verklaren, zoals de VVD wil, is in de ogen van de D66-fractie niet de oplossing. Je moet praten over de situatie en een duidelijk perspectief bieden voor de langere termijn, zodat alle huizenkopers, bouwbedrijven en meubelzaken in Nederland weten waar ze aan toe zijn.

Ik ben zeer geïnteresseerd wat er uit het Bouwteam komt, maar dat zien we in april. Ik hoop dat er ook gekeken wordt naar een meer structurele benadering van de situatie, dus niet alleen naar tijdelijke oplossingen en belastingkorting. Ik hoop dat er echt kritisch wordt gekeken naar de bouwsector.

Bij de kredietverstrekking is er natuurlijk een parallel met de kredietverstrekking aan het midden- en kleinbedrijf. Men vraagt de minister steeds om er wat aan te doen, maar dat blijkt heel lastig. Het is namelijk de verantwoordelijkheid van de banken. Toch ben ik blij dat de minister er wat aan wil doen.

De minister verstrekte wel goed inzicht in het grondbeleid. Zij zei dat de plancapaciteit totaal geen beperking vormt voor het bouwen van 500 000 of meer woningen. Dat is in ieder geval duidelijk. Het idee van ruilverkaveling bestaat natuurlijk al langer, net als het idee van particulier opdrachtgeverschap.

Ik weet niet of de heer Monasch al een VAO heeft aangevraagd. Als dat het geval is, laat ik de eer graag aan hem. Als hij het niet doet, doe ik het. Wat mij betreft is het aan hem. Als het vergeten wordt, wil ik het graag bij

dezen doen. Het is zaak dat de patstelling op de woningmarkt wordt doorbroken. Heel veel bouwbedrijven en huizenkopers – mensen zitten gevangen in hun huis – staan schaakmat en daar moet snel een einde aan komen.

Mevrouw De **Boer** (VVD): De heer Verhoeven zegt dat de politiek duidelijkheid moet bieden voor de lange termijn. Aan welke termijn denkt hij dan? Tot welk jaartal moeten we duidelijkheid geven?

De heer **Verhoeven** (D66): Je moet juist niet te veel met jaartallen en deadlines werken, zoals nu steeds is gebeurd. Je moet een plan maken en de maatregelen daarin geleidelijk uitrollen om een structurele situatie te bereiken. Je moet niet in jaartallen denken, maar in een visie. Ik denk daarbij aan datgene wat de heer Monasch heeft gezegd over het PvdA-programma. Je kunt bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek afbouwen naar een bepaald percentage. Daarna blijft het percentage hetzelfde. Dan kunnen mensen daarop anticiperen. Je kunt ook, zoals D66 wil, de overdrachtsbelasting voor altijd en volledig afschaffen. Ik heb het dus niet over een afschaffing voor even of een verlaging van de belasting tot 2% om dan na een jaar te bekijken wat er gebeurt. Dat geeft juist onduidelijkheid aan al die mensen en dus ook aan de bouwbedrijven die daardoor geen opdrachten meer hebben. We moeten dus geen termijn noemen of een deadline stellen. Het gaat om de lange termijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Bij een lange termijn denk ik aan 2 080, maar dat is dus niet het geval. Het gaat om definitieve maatregelen.

De heer **Verhoeven** (D66): We willen inderdaad definitieve maatregelen op basis waarvan mensen vooruit kunnen kijken. Als ze dan willen verhuizen of een huis willen kopen, durven ze dat omdat ze weten waar ze aan toe zijn. Door dergelijke maatregelen weten ze wat er de komende tijd op de woningmarkt zal gebeuren.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar beantwoording. We zijn blij dat het Bouwteam op schema ligt en dat we binnen korte termijn, misschien al binnen een maand, de rapportage kunnen verwachten. We zijn ook blij dat er met een brede blik naar de bouwsector wordt gekeken. Ik neem aan dat het Bouwbesluit hierin ook naar voren zal komen. De rapportage zal een welkome aanvulling zijn op alle gesprekken die we al hebben gehad met experts uit de sector over het Bouwbesluit.

De kredietverstrekking blijft voor ons een punt van zorg. We zijn wel blij met de toezegging van de minister dat zij de AFM gaat aanspreken op de kredietverstrekking aan mensen met dubbele inkomens. De minister zei zelf al dat er op dit moment een kopersmarkt is. De prijzen zijn laag en er is voldoende aanbod. De vraag komt echter niet op gang. Weinig mensen kopen op dit moment. Dat ligt niet alleen aan een gebrek aan vertrouwen, maar ook aan een gebrek aan hypotheekverstrekking. Wij hopen dat de minister, met de cijfers onder haar arm, de banken hierop zal aanspreken, zodat er beweging komt in de kredietverstrekking.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik checkte even of ik nog wat tweets van collega's kon meenemen in het debat en ik zag breaking news op twitter, namelijk dat Amsterdamse woningcorporaties scheefhuurders een extra huurverhoging van 5% opleggen. Ik denk dat dit een opsteker is, zeker voor het kabinetsbeleid. Vooral in Amsterdam wordt namelijk op grote schaal scheefgewoond. Door deze maatregel kunnen we de doorstroming een beetje op gang helpen en de nieuwbouw stimuleren. De minister zegt dat een aantal bouwlocaties uit de markt wordt gehaald. Wat houdt dat in? Sommige bouwlocaties zijn al redelijk bouwrijp

gemaakt. Wat houdt «uit de markt halen» dan in? Wat doen we er dan mee? Ik denk dat het goed is dat er op regionaal niveau afstemming plaatsvindt. We moeten vooral niet vanuit het Rijk willen regelen waar gebouwd wordt. We hebben vooral een faciliterende functie in het aanreiken van de ro-instrumenten. Het is verstandig dat er afstemming plaatsvindt, maar een aantal gemeenten zit al behoorlijk in de problemen. We hebben natuurlijk ook een woningbouwelasticiteit van nul. Terwijl de vraag naar woningen groot is, zitten wij in de fase van planvorming. We hebben in dit land een veel te lange planvorming. Het duurt minimaal tien jaar voordat je de eerste woning kunt bouwen en dan zit je al weer bijna in de volgende economische crisis. We moeten dus voorzichtig zijn met het «wegbestemmen», want we hebben op termijn nog veel, 500 000, woningen nodig. Om hoeveel bouwlocaties gaat het? Daar ben ik wel een beetje nieuwsgierig naar geworden.

De **voorzitter**: Ik wil een opmerking maken over wat u allemaal aan bronnen inbrengt voor dit algemeen overleg. De minister merkte al op dat er allerlei zaken langskwamen die niet in de stukken stonden. Laten we in ieder geval in deze commissie afspreken dat we allerlei langskomende tweets niet tot onderwerp van gesprek maken. Anders gaat de minister daar weer op reageren en dat lijkt me niet aan de orde. Het lijkt me goed als we dit kunnen afspreken.

De heer **Verhoeven** (D66): Wat is het twitteraccount van de minister? Dan kunnen we het debat op twitter nog voortzetten.

Minister **Spies**: Ik twitter niet. Dat geeft zo veel rust!

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Het is jammer dat u deze missive uitvaardigt als ik moet spreken. U ontnemt mij een belangrijk deel van de punten die ik wilde inbrengen.

De **voorzitter**: Iedereen is me even lief en ik wil iedereen op dezelfde wijze behandelen. Als u nog iets van twitter of welk sociaal medium dan ook wilt citeren, gaat u vooral uw gang. Na dit debat doen we dat niet meer.

De heer **Van Bochove** (CDA): Daarmee hebt u toch het level playing field van de leden van deze commissie beperkt. Ik duid u dat overigens niet euvel.

Ik heb geen opmerkingen over tweets, maar wel over de beantwoording van de minister, waarvoor ik haar dank. Zij is ingegaan op de punten die zijn ingebracht, maar mijn beoordeling is dat wij sommige discussiepunten vandaag niet oplossen. Ik sluit mij aan bij de opmerking van de heer Monasch over de vraag hoe de markt zich aan het ontwikkelen is. Op basis van signalen die ik vorige week uit de bouwwereld kreeg, deel ik de opvatting dat we ons meer moeten richten op doorstromers dan op starters, omdat je daarmee automatisch ruimte creëert voor starters. Als je je op de doorstromers richt, moet je ook rekening houden met het bouwen voor de wat duurdere huurcomponent, zoals ik in eerste termijn heb gezegd, want goedkope woningen hebben we genoeg, en met bouwen voor bepaalde doelgroepen. Het spreekt niet vanzelf dat die ouderen allemaal naar huurwoningen willen gaan. Ik heb in de praktijk voorbeelden gezien van mensen die tegen beter weten in blijven zitten in een koopwoning.

Omdat de markt zo veranderlijk is, vraagt dat wel enig nadenken over de insteek van beleidsmakers. Ik weet niet of je hiernaar extra onderzoek moet doen, of dat die gegevens voor een belangrijk deel beschikbaar zijn en of die beter moeten worden geïnterpreteerd, maar ik vraag de minister om het departement naar dat aspect te laten kijken. Het antwoord zullen

we vandaag niet krijgen, maar dat is wel nodig, omdat de ontwikkelingen in krimpgebieden totaal anders zijn dan in gebieden waar druk op de woningmarkt is. Dan is ander beleid nodig.

Dan kom ik terug op een oud stokpaardje, namelijk dat we van generiek naar specifiek beleid moeten en dat het departement dit veel nadrukkelijker moet nastreven. Met een benadering die is gericht op specifieke situaties zal in de regio's antwoord gegeven moeten worden op vragen zoals die of er duurdere appartementen voor ouderen moeten worden gerealiseerd. Zij willen in veel gevallen ook grondgebonden blijven wonen, en dan moet je weer ander beleid kiezen. Mevrouw Voortman noemde de inzet op gescheiden wonen en zorg, waar ik het overigens helemaal mee eens ben. Moeten we deze naar voren halen? Ik betwijfel of je dat in een halfjaar redt, maar dat zijn wel vragen die aan de orde komen.

Ik heb hoge verwachtingen van de aanbevelingen van het Bouwteam, ook al is dit het zoveelste team dat aan de orde is. Kijkend naar de samenstelling van dit team, dat er in de breedte naar mag kijken, zoals de minister in de brief heeft aangegeven, ben ik mij ervan bewust dat de aanbevelingen de grenzen van deze minister zullen overschrijden en dat die echt helder kabinetsbeleid zullen vragen, wat ook door anderen is opgemerkt.

**Minister Spies:** Voorzitter. Ik ben het met de heer Monasch en de heer Van Bochove eens dat wij veel specifiek naar doelgroepen en regio's moeten kijken. De vraag is alleen of je dat op rijksniveau moet doen of dat je het juist moet overlaten aan dat regionale niveau. Er worden allerlei ramingen van de woningbehoefte gemaakt door provincies en gemeenten, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen in de toekomst en met de vraag van specifieke doelgroepen. Ik denk dat daar al veel meer maatwerk wordt geleverd dan wij hier voor mogelijk houden. Ik zie daar ook heel snel die omslag van aanbod naar vraag, die ook door de markt wordt ingegeven. De tijd dat je één grote Vinex-wijk neerlegde, met allemaal eengezinswoningen, dertien in een dozijn, is echt voorbij. Of je nu in de binnensteden komt of in plattelandsgemeenten, die omslag is heel snel gaande, vaak op basis van regionale woonvisies, waarin die demografische ontwikkeling al heel nadrukkelijk een plek heeft gekregen.

**De heer Van Bochove (CDA):** Ik ken een voormalige gedeputeerde die toen hij gedeputeerde was, de boer op ging om deze zaken in allerlei gemeenten en op allerlei plekken te bepleiten. De minister zegt dat wij dat ook van provincies en gemeenten moeten verwachten, maar ik zie provincies die dat nog niet doen. Ik nodig de minister uit om die bestuurders ook te stimuleren om deze stappen te zetten, want dat hoor je uit het veld. Is zij daartoe bereid? Vaak hebben die bestuurders wel aanpassing van wettelijke regelgeving, dus van nationaal beleid, nodig om creatieve stappen te kunnen zetten. Is de minister ook bereid om op dit gebied met wijzigingsvoorstellen te komen?

**Minister Spies:** Als erom wordt gevraagd wel, maar die gedeputeerde waar u aan refereert, kon prima uit de voeten met het bestaande wetgevingsinstrumentarium. Dan ben je soms een heks op een bezemsteel, als je met gemeenten probeert tot verkleining van plancapaciteit te komen. Tegen mevrouw De Boer zeg ik dat er alleen al in Zuid-Holland vier miljoen vierkante meter plancapaciteit voor kantoren is, terwijl er maximaal één miljoen nodig is voor nu en de komende dertig à veertig jaar. Voor woningbouw geldt dat er een vergelijkbare hoeveelheid boventallige plancapaciteit is in verhouding tot de vijf- à zeshonderd-duizend woningen die de komende 15 tot 20 jaar gebouwd moeten worden. Als er gesproken wordt over het uit de markt halen van plancapaciteit, is dat niet iets wat deze minister doet. Dat is echt iets wat door de

gemeenten moet gebeuren. We lopen nog niet tegen de grenzen aan waardoor noodzakelijke productie onder druk komt te staan; op geen manier.

Mevrouw **De Boer** (VVD): We hebben dit onderwerp er aan de haren bijgesleept, dus ik vraag niet om concrete antwoorden, maar het interessante is dat gemeenten dat soms niet onderling kunnen, zodat de provincie moet ingrijpen. De minister zegt terecht dat je soms langs moet komen met een mededeling die niet leuk is, en dan ben je inderdaad de heks op de bezemsteel. Hoe zit het eigenlijk op landelijk niveau? Misschien is er op landelijk niveau een functie weggelegd voor een heks op een bezemsteel, met de opdracht om te bekijken of die twaalf provincies er goed mee bezig zijn. Anders is de ene provincie er misschien wel mee bezig en de andere niet.

Minister **Spies**: Ik vind dat we heel voorzichtig moeten zijn met het naar ons toetrekken van taken. Dit kabinet kiest er heel nadrukkelijk voor om verantwoordelijkheden daar te beleggen waar zij het beste genomen kunnen worden, waar ook de instrumenten aanwezig zijn om daaraan invulling te geven. In antwoord op de vraag van de heer Van Bochove nodig ik mij graag een keer uit bij het portefeuillehoudersoverleg waar al die gedeputeerden voor ruimte en wonen bij elkaar komen. Dan zal ik graag met hen de signalen delen die we hier vandaag de revue hoorden passeren. Dan zal ik hen aansporen om hieraan daadwerkelijk vorm en inhoud te geven.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik wil die bevoegdheden absoluut niet hier naartoe trekken. Als er zo'n bijeenkomst is met de verantwoordelijke gedeputeerden uit het land, is het aardig om er inzicht in te krijgen hoe dit in de verschillende provincies gaat. Ik wil die verantwoordelijkheden absoluut niet hier naartoe trekken, maar ik wil wel in gesprek met de betrokkenen bekijken hoe het zit, hoe we ervoor staan en of iedereen ermee bezig is.

Minister **Spies**: Als ik dat in een bestaand overleg een keer kan doen, lijkt me dat, met respect voor ieders taken en verantwoordelijkheden, een prima ontmoeting.

In de richting van de heer Monasch geef ik nog een keer heel nadrukkelijk aan waarover ik dan precies met de collega van Financiën al in gesprek was, voordat dit debat überhaupt begon. Dat overleg is erop gericht om herhaling te voorkomen van de ongemakkelijke situatie in de afgelopen periode. Er waren afspraken gemaakt tussen het kabinet, WEW en Nibud, waarbij de AFM aan de voorkant betrokken was geweest. Achteraf heeft deze zich, misschien om goede redenen, niet geconformeerd aan de gemaakte afspraken. We zijn aan het verkennen hoe we dat in de toekomst kunnen voorkomen, ofwel door scherpere afspraken, ofwel door een wettelijke invulling daarvan. Of dat ertoe leidt dat tweeverdieners gemakkelijker kredieten kunnen verkrijgen, is nog maar de vraag. Het gaat erom dat we elkaar niet meer op deze manier in verlegenheid brengen; dat er afspraken worden gemaakt die uiteindelijk door een van die partijen niet gerealiseerd worden. Het gaat mij er niet om dat we de kredietverstrekking aan tweeverdieners nu wettelijk gaan regelen, om het maar even heel zwart-wit te zeggen, maar het gaat erom dat we het proces zodanig verankeren, misschien zelfs in wet- en regelgeving, dat we dit soort ellende in de toekomst voorkomen. De tweet waaraan werd gerefereerd, dat tweeverdieners ruimere kredietnormen zullen krijgen, neem ik niet voor mijn rekening.

De heer **Monasch** (PvdA): U hoeft niets voor uw rekening te nemen, maar ik heb expliciet gevraagd naar die € 30 000, waarover een gericht

Nibud-advies was, dus daar ligt een probleem. De minister heeft in eerste termijn gezegd dat zij binnen een paar dagen met een brief komt, via de minister van Financiën, maar wel onder gezamenlijke verantwoordelijkheid, over wat te doen. Die afspraak is gemaakt, maar de AFM is deze niet nagekomen. Ik kan mij voorstellen dat de minister afspreekt dat zij dat alsnog gaan doen. Of begrijp ik dit verkeerd?

Minister **Spies**: Ik zal het nog een keer proberen. Wij hebben met de beste bedoelingen afspraken gemaakt met de Stichting WEW, het Nibud, de AFM en het Rijk over regels voor de kredietverstrekking. Ik ben met de minister van Financiën in gesprek over de vraag hoe wij kunnen voorkomen dat wij achteraf tot de conclusie komen dat een van de betrokkenen zich er niet aan houdt. Dat willen we in de toekomst voorkomen, maar dat staat los van de inhoud van die concrete afspraken. We kijken nu vooral naar het systeem, dat ertoe moet leiden dat, wanneer er concrete afspraken zijn gemaakt over de inhoud, er geen verlegenheid meer ontstaat doordat een van de betrokken partijen zich daaraan heel gemakkelijk onttrekt, misschien om goede redenen. Over dat systeem zijn wij in gesprek. Ik heb in eerste termijn aangegeven dat we hopen binnen enkele dagen conclusies te trekken. Ik vermoed dat de minister van Financiën de Kamer daarover nader zal informeren. Dat is wat ik in eerste termijn heb gezegd.

De heer **Monasch** (PvdA): Als de Kamer zegt dat de AFM zich aan deze afspraak had moeten houden, gelet op de conclusies die de minister binnen een paar dagen naar de Kamer gaat sturen, steunt de minister dan een verzoek van de Kamer, of in ieder geval van mijn fractie, om alsnog die maatregel bindend op te leggen?

Minister **Spies**: Ik heb in eerste termijn ook gezegd dat wij verschillende opties aan het verkennen zijn, waaronder wettelijke verankering. Ik heb niet aangegeven dat de conclusie zal luiden dat er een wettelijke verankering komt. Het is nu op basis van vrijwilligheid. Ik heb het hele palet in eerste termijn geschetst. We zullen er op korte termijn conclusies over trekken, maar ik laat nog even in het ongewisse in welke richting die conclusies gaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Het zal ongetwijfeld met mijn wat ongeduldige karakter te maken hebben, maar ik krijg het idee dat we de tijd aan het volpraten zijn. We zaten keurig op schema en nu krijgen we ineens allerlei interrupties en lange tweede termijnen, terwijl het debat heel overzichtelijk verliep. Ik zou het zonde vinden om door te gaan met het interrumperen van de minister. Misschien kan de minister eerst haar betoog afronden en dan kunnen we erop terugkomen, als er dan nog iets ligt, want anders blijven we aan de gang.

De **voorzitter**: U hebt helemaal gelijk. Ik ben blij met het compliment dat er strak wordt voorgezeten, dus daar ga ik gewoon mee verder. We spreken af dat de minister nu gewoon haar antwoord afrondt, dat de leden daarna een interruptie kunnen plaatsen en dat zij allerlei tussenvragen nu achterwege laten. Ik constateer dat de leden daarmee akkoord gaan.

Minister **Spies**: Dan zal ik nog meer staccato proberen te antwoorden. De heer Monasch heeft een analyse gegeven van de bouw-cao. Ik denk dat je juist investeert in mensen als je het aspect van de opleiding volwaardig in cao-afspraken probeert vast te leggen. Ik constateer bij herhaling dat dit in het verkeer tussen werkgevers en werknemers in mijn beleving nog steeds heel beperkt, te beperkt, gebeurt.



De heer Jansen suggereert, hierin te interveniëren doordat hij vraagt hoe ik ervoor ga zorgen dat zzp'ers gaan meebetalen aan die opleidingsfondsen. Dat zou betekenen dat ik partij werd in het overleg tussen werkgevers en werknemers en dat ben ik niet van plan.

Mevrouw Voortman vraagt om het scheiden van wonen en zorg naar voren te halen. Het lijkt mij heel lastig om dat in de planning zodanig te versnellen, omdat de collega van VWS haar traject redelijk in rij en gelid aan het zetten is. Het lijkt mij heel moeilijk om daarin nu een versnelling aan te brengen. De geruchten dat de btw van 6% ter discussie staan, zijn mij niet geworden, dus misschien moeten we die geruchten ook maar niet verder de wereld in helpen.

Er is gevraagd om de mogelijkheden te verkennen voor een groene investeringsmaatschappij. Ik constateer dat er heel veel lokaal en regionaal gebeurt. De provincie Overijssel heeft al zo'n investeringsmaatschappij. Ik denk dat het heel belangrijk is om te kijken hoe dat verder zijn beslag krijgt, in de wetenschap dat we er op rijksniveau geen financiële middelen voor beschikbaar stellen. Het lijkt mij niet direct voor de hand te liggen om daar verder tijd en energie in te stoppen, anders dan door te leren van de ervaringen op de plekken waar zij al bestaan.

Ik blijf toch een heftig dispuut met de heer Jansen hebben over zijn ontevredenheid over de effectiviteit van de tijdelijke stimuleringsmaatregelen. Hij blijft bij zijn stelling dat deze veel effectiever zouden zijn geweest, als ze op een andere manier waren ingezet, namelijk via de verhuurders en met name via de woningbouwcorporaties, omdat wij dan een veel grotere multiplier hadden weten te bereiken. Dat is toch echt een stelling die ik blijf betwisten. Ik laat deze voor rekening van de heer Jansen. Ik begrijp dat de staatssecretaris van Financiën niet voornemens is om de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting te evalueren. Ik heb geen heel principiële opvatting over differentiatie van de ozb, waarnaar de heer Jansen heeft gevraagd, en ik constateer deze ook niet bij hem. Er is nog geen gemeente die mij heeft benaderd met het verzoek om dit wellicht, bij wijze van proef of experiment, mogelijk te maken. Nogmaals, ik zie daar echt een aantal risico's.

De heer Jansen stelt voor om de dekking voor zijn voorstel om corporaties nu niet met een heffing te confronteren en om ze n ruil daarvoor te laten investeren, te vinden in hogere btw-opbrengsten. Ik veronderstel dat mijn collega van Financiën deze dekking als onvoldoende deugdelijk zal beschouwen.

Met de heer Verhoeven en vele anderen kijk ik uit naar de aanbevelingen van het Bouwteam. De heer Verhoeven vraagt om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de woningmarkt. Ik ben dit debat begonnen met de stelling dat het regeerakkoord volgens mij die duidelijkheid biedt en daar wil ik het bij houden.

**De voorzitter:** Ik zie dat er geen prangende vragen meer leven bij de leden.

De volgende toezeggingen zijn gedaan:

- De Kamer wordt geïnformeerd door de minister van Financiën over de uitkomsten van het overleg tussen de ministers van Financiën en Binnenlandse Zaken over de hypotheekverstrekking aan tweeverdieners en hun leencapaciteit.
- De Kamer ontvangt vlak voor of na het zomerreces het actieplan ouderenhuisvesting.
- De Kamer ontvangt het advies van het Bouwteam en de kabinetsreactie daarop in april.

**Minister Spies:** Ik heb niet toegezegd dat de kabinetsreactie in april komt. Dat is afhankelijk van de veelomvattendheid van de voorstellen.

De **voorzitter**: Het advies komt in april en de kabinetsreactie volgt daarna.

- De Kamer ontvangt eind 2012 informatie over de voortgang van het actieplan studentenhuisvesting.
- De Kamer ontvangt voor de zomer een analyse van de voorstellen met betrekking tot de positie van starters op de woningmarkt.

Er is een VAO aangevraagd, met als eerste spreker de heer Monasch. Ik dank de minister en zijn medewerkers, de leden en de mensen op de publieke tribune en wens u allen wel thuis.